20230403162269

HUFVUDSTADEN

Undertecknad verkställande direktör i Hufvudstaden AB (publ) intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-03-23. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-03-30

Anders Nygren

Anders Nygren

2022

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

Innehåll

Det här är Hufvudstaden	1
Året i korthet	2
VD har ordet	4
Affärsidé, strategier och mål	6
Fastighetsmarknaden	9
Fastighetsförvaltning	
Affärsområde Stockholm	12
Affärsområde NK	15
Affärsområde Göteborg	18
Övriga segment	
NK Retail	21
Övrig verksamhet	22
Utveckling av fastigheter	25
Medarbetare	28
Hållbarhet	30
Aktien och ägarna	36
Förvaltningsberättelse	39
Finansiering	43
Risker och riskhantering	44
Koncernens räkningar	
Resultat	48
Finansiell ställning	50
Förändringar i eget kapital	53
Kassaflöden	54
Moderbolagets räkningar	
Resultaträkning	56
Balansräkning	56
Förändringar i eget kapital	57
Kassaflödesanalys	57
Finansiella noter	58
Förslag till vinstdisposition	75
Revisionsberättelse	77
Bolagsstyrningsrapport	80
Styrelse och revisorer	84
Koncernledning	86
Flerårsöversikt	88
Alternativa nyckeltal	90
Affärsområden i siffror	92
Fastighetsförteckning	95
Hållbarhetsnoter	98
Granskningsrapport hållbarhet	108
Definitioner och ordlista	110
Årsstämma och kalendarium	111
Fastighetsbeståndet	112
Adresser	115

Från coworking till nyckelfärdigt Redo-koncept och eget kontor i centrala lägen. Hufvudstaden har ett flexibelt erbjudande med kontorslösningar för hyresgästers olika behov.

Nordiska Kompaniet är en inspirerande mötesplats och destination för våra besökare. Varuhusen erbjuder 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, 28–34, 39–75, 80–85, 88–91 samt 98–107. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅRL återfinns på sidorna 6–7, 28–34, 45–46 samt 98–107.

20230403162770

Hufvudstaden i korthet

Hufvudstaden erbjuder attraktiva kontors- och butikslokaler i de mest centrala delarna av Stockholm och Göteborg. Koncernen äger 29 fastigheter värderade till 49,5 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 centrala lägen, hållbara lokaler 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 som driver cirka 40 avdelningar motsvarande cirka 25 procent av antalet avdelningar i varuhusen.

Hållbarhet är en grundpelare i allt vi gör. Vi tar ekonomiskt och socialt ansvar och utvecklar långsiktiga, miljöanpassade och klimatsmarta lösningar. Tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners arbetar vi för en hållbar stadsutveckling i Stockholm och Göteborg. Hufvudstaden grundades 1915 och A-aktien är sedan 1938 noterad på det som idag är Nasdaq Stockholm. Vi har varit verksamma i över 100 år i Stockholm och över 60 år i Göteborg.

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.

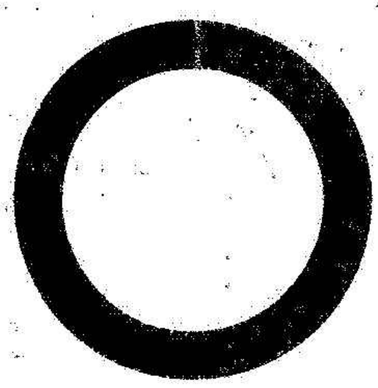
Medarbetare
Professionella medarbetare med stort engagemang.

Samhället
Bevarar och utvecklar attraktiva innerstadsmiljöer för alla.

Aktieägare
God avkastning till låg risk.

Marknadsvärde fastigheter

49,5 mdkr



- Stockholm 41,4 mdkr
- Göteborg 8,1 mdkr

HUFVUDSTADEN
NÖJD KUND INDEX-VINNARE 2022

Branschens mest nöjda kontorshyresgäster finns hos Hufvudstaden. Vi har för femte året i rad placerat oss på första plats i Fastighetsbarometern bland storbolagen[1]. 2022 tangerade vi vårt bästa resultat hittills med index 86 av 100. Placeringen är ett resultat av ett 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 ett fastighetsbolag med fler än 100 hyresgäster.

Finansiell stabilitet i en utmanande omvärld

Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 1 855 mnkr (1 783), en ökning om 4 procent. Inklusive koncerninterna hyresintäkter om 200 mnkr (153), främst hänförligt till NK Retail, var ökningen 6 procent.

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 1 procent och uppgick till 1 235 mnkr (1 221). Inklusive koncerninterna hyresintäkter om 200 mnkr (153) ökade fastighetsförvaltningens bruttoresultat med 4 procent.

Årets resultat efter skatt uppgick till 722 mnkr (2 955), motsvarande 3,57 kronor per aktie (14,61). Minskningen förklaras främst av lägre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,70 kronor per aktie (2,60).

Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 49,5 mdkr (48,8), vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 201 kronor per aktie (199). Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var -209 mnkr (2 579).

Soliditeten uppgick till 61 procent (61), nettobelåningsgraden till 19 procent (18) och räntetäckningsgraden var 7,7 gånger (9,3).

Hyresvakansgraden vid årets slut var 7,0 procent (7,3). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 4,0 procent (5,9).

Hufvudstaden befäster sin höga placering från föregående år i GRESB:s internationella hållbarhetsranking och utses till Global Sector Leader inom kategorin Kontor och handel.

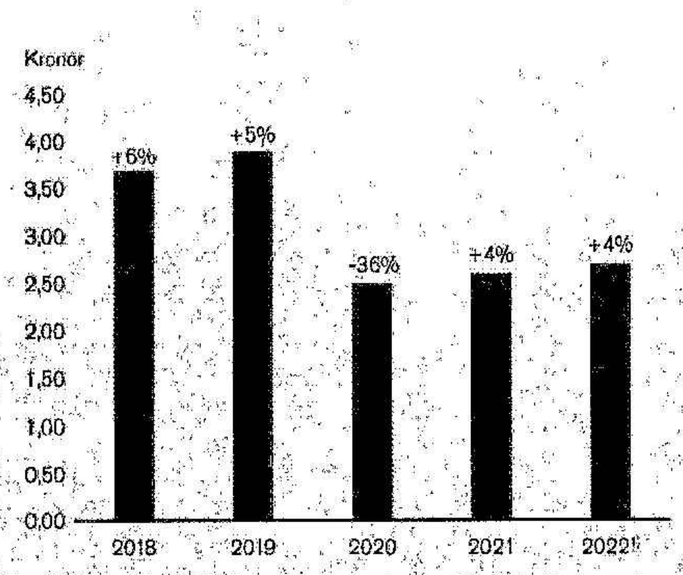
Ekonomi i korthet

Mnkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning fastighetsförvaltning	2 055	1 936	1 768	1 896	1 797
Hyresintäkter, koncerninternt	-200	-153	-44	-43	-42
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	1 855	1 783	1 724	1 853	1 755
Bruttoresultat fastighetsförvaltning, netto	1 235	1 221	1 194	1 330	1 260
Värdeförändringar fastigheter	-209	2 579	-2 930	2 727	3 621
Rörelseresultat	1 089	3 865	-1 702	4 087	4 940
Årets resultat	722	2 955	-1 462	3 146	4 320
Nettovinst från löpande verksamhet	884	911	834	973	915
Verkligt värde fastigheter, mdkr	49,5	48,8	45,6	47,7	44,1
Hyresvakansgrad, %	7,0	7,3	8,2	5,0	2,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	18,7	17,9	18,8	15,5	14,2
Räntetäckningsgrad, ggr	7,7	9,3	9,1	11,4	10,5

Bruttoresultat och nettoomsättning

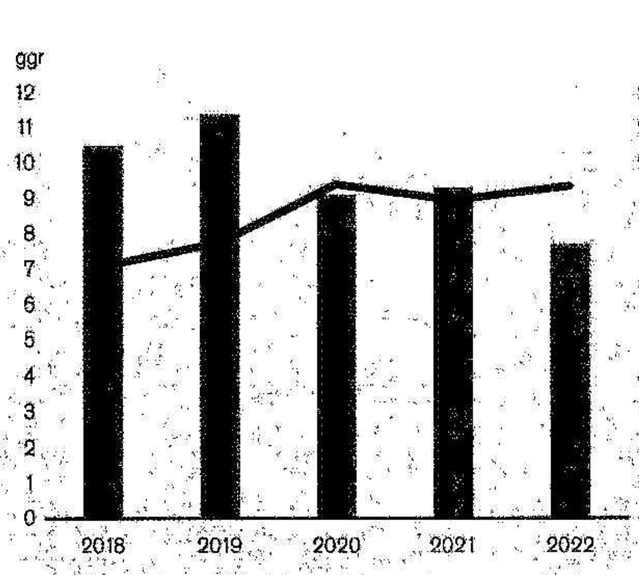
1) Fastighetsförvaltning inklusive koncerninterna hyresintäkter.

Utdelning

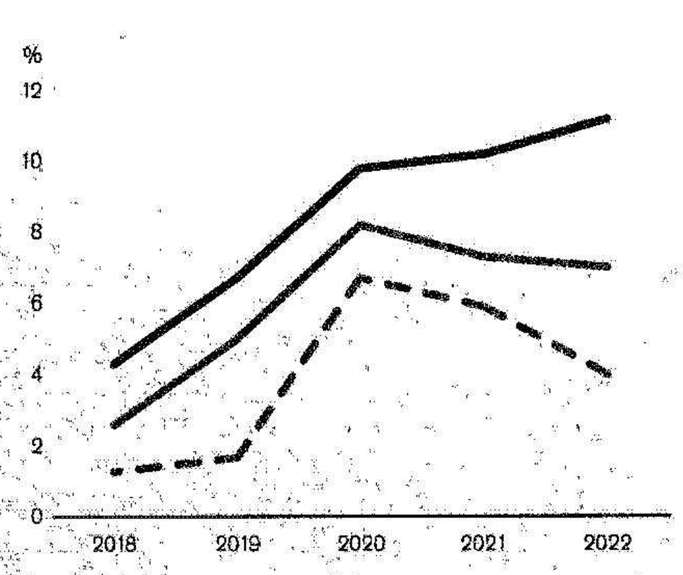


1) Enligt styrelsens förslag

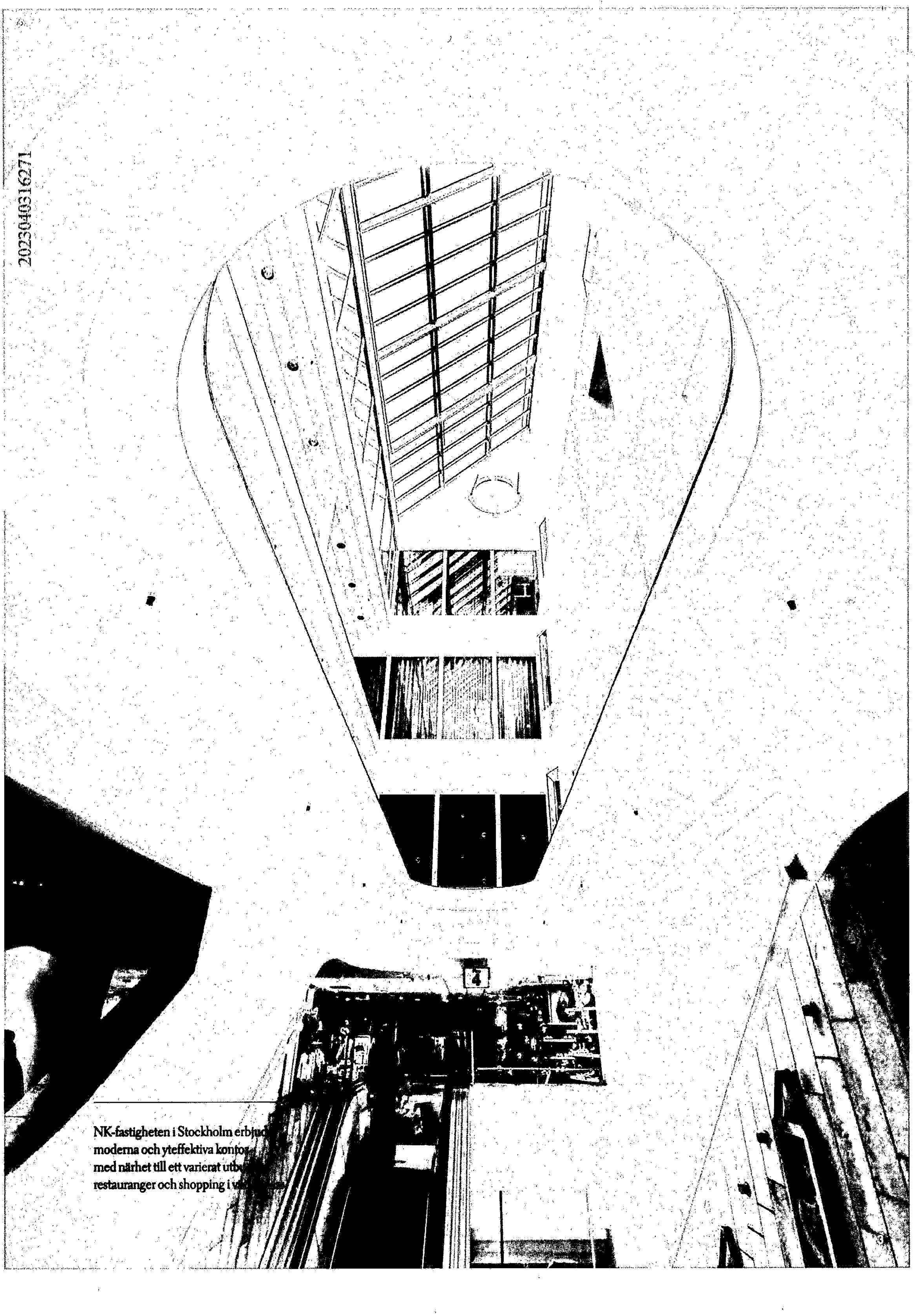
Räntetäckningsgrad och nettobelåningsgrad



Vakans



20230403162711



NK-fastigheten i Stockholm erbjud
moderna och yteffektiva kontor
med närhet till ett varierat utbu
restauranger och shopping i v

Fastigheter med låg belåning i attraktiva lägen

Under inledningen av 2022 påverkades både kontors- och detaljhandelsmarknaden fortfarande av covid-19-pandemin. I februari hävde myndigheterna de flesta pandemirestriktioner och allmänna råd, vilket ledde till en återöppning av samhället. Kort därefter uppstod en ny osäkerhet när Ryssland invaderade Ukraina. Kriget har medfört en stor förstörelse och mänskligt lidande i Ukraina samt ett kraftigt försämrat geopolitiskt läge i Europa. En annan konsekvens av kriget var ökade energipriser för både privatpersoner och företag. Inflationen steg markant och var vid årets slut över 10 procent i Sverige. Efter en lång period med mycket låg ränta agerade Riksbanken med flera höjningar av styrräntan och i slutet av året var den 2,50 procent. Trots den turbulenta omvärlden och de utmanande ekonomiska förutsättningarna var BNP-tillväxten i Sverige cirka 2,5 procent. Stora delar av näringslivet utvecklades positivt i både Stockholm och Göteborg med stigande sysselsättning på arbetsmarknaden.

Hufvudstadens fastigheter är belägna i de mest centrala delarna av Sveriges två största städer. De flesta av våra fastigheter har ett högt arkitektoniskt värde som uppskattas av människor och företag. Vi har starka och framgångsrika hyresgäster vilket skapar en god intjäningsförmåga över tid. Hyresavtalen indexeras med KPI och minimiindexering varför bolaget skyddas mot stigande kostnader i samhället. Vår finansiella ställning är mycket solid med en låg belåningsgrad. I tider av förändring och ökad osäkerhet gör detta Hufvudstaden till en trygg investering och tillgång.

Förändrad fastighetsmarknad

Fastighetsmarknaden har under den senaste tioårsperioden utvecklats starkt med stöd av historiskt låga räntor och god tillgång på kapital. Omsvängningen i penningpolitiken mot högre räntor har påverkat fastighetsmarknaden väsentligt vilket medfört ökade finansiella kostnader och stigande avkastningskrav. För fastighetsbranschen har det inneburit ett ökat fokus på skuldsättning, tillgång på kapital och förmåga att fullfölja finansiella åtaganden. Det förändrade marknadsläget resulterade i att omsättningen av fastigheter minskade mot föregående års toppnotering och transaktionsvolymen uppgick 2022 till cirka 200 mdkr.

Hufvudstaden har ett gynnsamt utgångsläge med låg belåning och fastigheter i de bästa lägena. Belåningsgraden var vid årets slut 19 procent och för samtliga låneförfall de kommande tre åren finns outnyttjade lånelöften. Fastighetsbeståndet värderades vid årsskiftet till 49,5 mdkr (48,8). Värdeökningen beror på stigande driftnetton och investeringar i beståndet men motverkas till stor del av högre direktavkastningskrav. Substansvärdet uppgick till 201 kronor per aktie (199) och aktiekursen var 148,30 kronor per aktie.

Utveckling av marknadsplatser

Hufvudstadens långsiktiga strategi är att kontinuerligt utveckla våra marknadsplatser för att vara ett förstahandsval för företag, varumärken och människor. Rätt sammansättning av verksamheter är avgörande för att skapa en attraktiv helhet.

Hufvudstaden är inne i en intensiv period av utvecklingsprojekt och den identifierade projektvolymen uppgår till cirka 3 mdkr. Det största utvecklingsprojektet är Johanna i Göteborg där vi skapar en ny mötesplats som stärker området Fredstan och de centrala delarna av city.

I den brandskadade fastigheten Vildmannen 7 i Bibliotekstan är återuppbyggnadsprojektet i ett färdigställandeskede. Fastigheten blir helt unik med den ursprungliga fasaden bevarad och en toppmodern nybyggnad bakom. Samtliga kontorsytor är uthyrda och i gatuplanet har två starka modevarumärken tecknat hyresavtal. De första hyresgästerna flyttar in runt halvårsskiftet 2023.

För att än bättre möta de förändringar som sker inom detaljhandeln pågår utveckling av både den fysiska och digitala miljön i NK-varuhusen. Rätt sortiment, förstklassig service och unika upplevelser skapar förutsättningar att vara ett varuhus i världsklass.

Stark efterfrågan på kontor i centrala lägen

För många företag har betydelsen av att kunna erbjuda medarbetarna en attraktiv arbetsplats i centralt läge ökat. Kontoret skapar mervärden genom möjligheter till kreativa möten, byggande av företagskultur och etablering av affärskontakter. Valet av kontorsadress påverkas även av den omkringliggande miljön. Ett unikt utbud av restauranger, shopping, service, träning och kultur uppskattas nu än mer av kontorshyresgäster. Den här trenden har lett till en stark efterfrågan på kontor på våra marknadsplatser.

I Stockholm CBD minskade vakansgraden och i slutet av året var den cirka 5–6 procent. Topphyrorna ökade till över 10 000 kr per kvm. I Göteborg CBD var vakansgraden något högre, cirka 7–8 procent, främst beroende på färdigställandet av nya kontorsfastigheter vilket ökat kontorsutbudet. Topphyrorna här ligger runt 4 500 kr per kvm.

De senaste årens efterfrågan på ökad flexibilitet och service fortsätter. Hufvudstadens erbjudande Cecil Coworking har slagit väl ut och anläggningen är i stort sett fullt uthyrd. Att hyra ett eget kontor med längre hyrestid är dock det som fortsatt efterfrågas mest.

Återhämtning och nya utmaningar för detaljhandeln

Detaljhandeln stärktes i både Stockholm och Göteborg under våren efter att restriktioner och rekommendationer tagits bort. Kriget i Ukraina skapade viss osäkerhet i marknaden och medförde kostnadsökningar inom många områden. Trots det ökade omsättningen inom sällanköpsvaruhandeln något under året. Trenden med distansarbete ett par dagar i veckan har förändrat kundflödena, där flödena under vardagar minskat och lördagar ökat. På våra marknadsplatser kan vi se högre snittköp än innan pandemin. Kostnadsökningarna har dock börjat urholka hushållens köpkraft och den privata konsumtionen kommer med stor sannolikhet även påverkas framöver.

Butikshyresmarknaden utvecklades positivt under året. För gatubutiker i våra fastigheter i Stockholm var i stort sett alla lokaler uthyrda vid årsskiftet. Marknadshyrorna var stabila och några hyresavtal tecknades på topphyresnivåer. I Göteborg var efterfrågan något avvaktande men ett par nya avtal tecknades för de vakanser som uppstått under pandemin.

I NK-varuhusen färdigställdes förädlingen av damplanen vilket resulterat i förbättrade kundstråk samt etablering av flera nya varumärken och koncept. I NK Saluhall i Stockholm öppnade en ny matvarubutik för att stärka varuhusets utbud av livsmedel och dagligvaror. På NK e-handel lanserades fler avdelningar och ett ökat produktutbud, vilket förbättrade årets omsättning.

Verksamheten inom NK Retail har varit en del av koncernen i två år. Förvärvet har inneburit synergier inom flera områden. I varuhusen

20230403162772

har varumärkesomflyttningar och aktiveringar av ytor förenklats, utvecklingen av NK e-handel har gått snabbare och samarbetet kring marknadsföring av NK har stärkts. De två första åren för verksamheten har varit utmanande med pandemi, krig och hög inflation. Målsättningen framåt är att öka lönsamheten för NK Retail och ytterligare stärka våra NK-varuhus.

Hållbarhet och energi i fokus

De stigande elpriserna ledde till att uppmärksamheten riktades mot energimarknaden. Stora delar av samhället fokuserade på energibesparande åtgärder, både för att minska kostnader och klimatpåverkan men även för att stödja hela energisystemet.

Hållbarhet och långsiktighet genomsyrar hela Hufvudstadens verksamhet, inte minst utifrån ett klimatförändringsperspektiv. Vår hållbarhetsplan är styrande i det dagliga arbetet. Utifrån den arbetar vi med att minimera vårt avtryck, framtidssäkra våra fastigheter och samarbeta för att skapa ett långsiktigt hållbart företagande.

För Hufvudstaden är en minskad energianvändning en viktig del i att minimera vår klimatpåverkan. Tillsammans med hyresgästerna arbetar vi målmedvetet för att minska energiförbrukningen. Flera större energibesparande projekt har genomförts under året, bland annat i kvarteren Pumpstocken och Rännilen.

Samtliga fastigheter har analyserats utifrån klimatförändringar och extremväder. Vid behov har förebyggande åtgärder vidtagits.

Flera av Hufvudstadens fastigheter har funnits i över 100 år och uppskattas fortfarande avseende arkitektur och utformning. Anpassning av fastigheterna och lokalerna sker med fokus på att skapa hög flexibilitet och långsiktiga lösningar för att minimera framtida materialanvändning och ombyggnationer.

En bekräftelse på att vi arbetar i rätt riktning är att vi befäste vår höga placering från föregående år i GRESB:s internationella hållbarhetsranking och utsågs till Global Sector Leader i kategorin Kontor och handel.

Kundfokus är en av våra strategier för att skapa goda och långa kundrelationer. Vi är därför mycket stolta att vi för femte året i rad placerade oss på första plats i den årliga Nöjd Kundundersökningen för kontor i kategorin Storbolag.

Ökat resultat

Kontorsverksamheten utvecklades positivt under året med ökade hyror från både omförhandlingar och nyuthyrningar. Detaljhandeln återhämtade sig under våren men ställdes inför nya utmaningar under hösten när hushållen drabbades av ökade kostnader vilket dämpade konsumtionen. Bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen blev 1 235 mnkr (1 221), en ökning med 1 procent. Inklusive koncerninterna hyresintäkter om 200 mnkr (153) var ökningen 4 procent.

Årets resultat efter skatt var 722 mnkr (2 955). Minskningen förklaras främst av lägre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet till största del drivet av högre avkastningskrav vilket nästan helt motverkas av ökade hyresnivåer.

Framtiden

Hufvudstaden har ett unikt och välskött bestånd av fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest centrala delar. Genom åren har vi skapat attraktiva marknadsplatser där människor, varumärken och företag vill vara. Bolaget har en stark finansiell ställning och är väl rustat för att möta de snabba förändringar som sker i omvärlden. Vi är väl positionerade för att ta vara på affärsmöjligheter som uppstår i osäkra tider. Arbetet med att anpassa våra erbjudanden efter förändrade behov fortlöper. Strategin med god service, långa kundrelationer samt hög kvalitet i egen förvaltning och projektutveckling ligger fast. Målet är att skapa bästa möjliga förutsättningar för kundernas verksamhet och öka deras konkurrenskraft.

”Hufvudstaden har ett gynnsamt utgångsläge med låg belåning och fastigheter i de bästa lägena.

Under 2023 kommer stort fokus läggas på utveckling och anpassning av NK-verksamheten med målet att öka försäljningen och lönsamheten. Vårt största utvecklingsprojekt Johanna i Göteborg kommer pågå i flera år. I början av 2023 påbörjas grundläggningen för de nya byggnaderna och påbyggnaden i delar av kvarteret kommer börja ta form. Uthyrningsarbetet är påbörjat och färdigställandet sker 2025/2026. Vi ska också ta vara på möjligheterna i den digitala utvecklingen för att effektivisera verksamheten och använda ny teknik i fastigheterna. Energibesparande projekt är prioriterade och målet är att förvaltningen ska vara klimatneutral 2025.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare på Hufvudstaden för ett mycket engagerat och värdeskapande arbete under ett utmanande och händelserikt år.

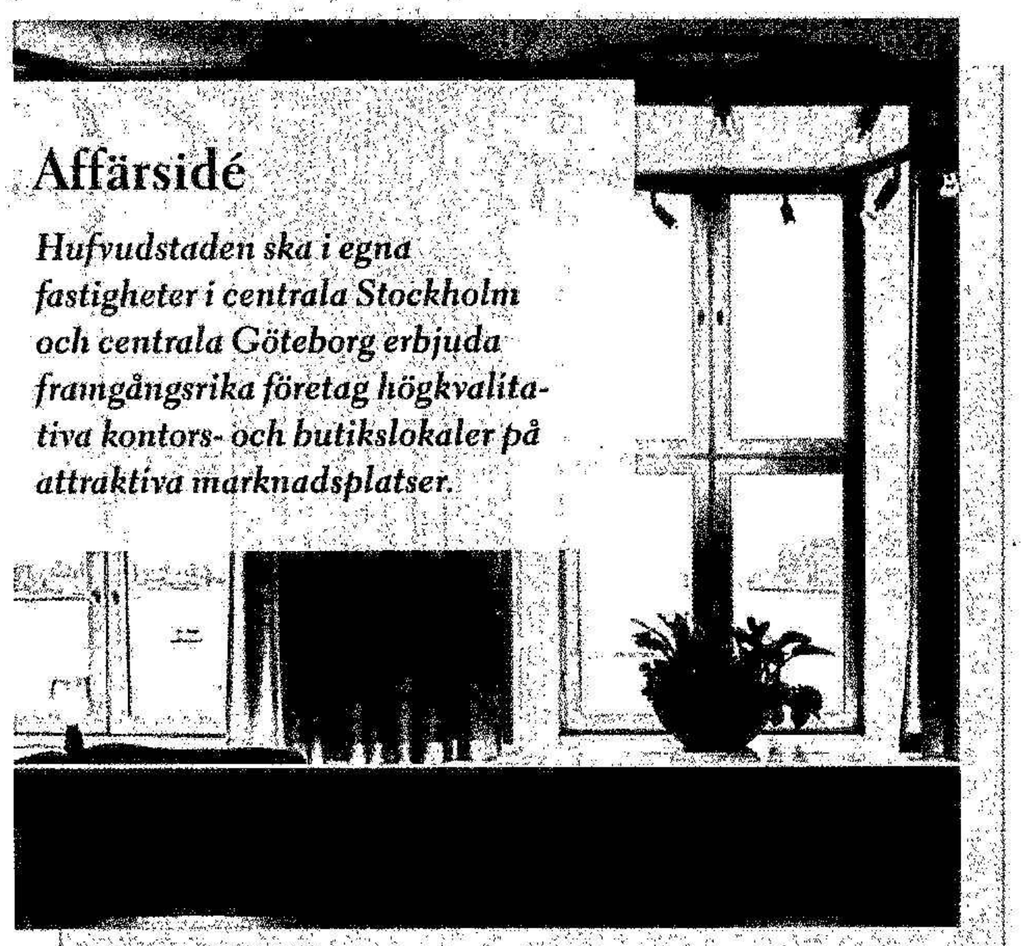
Stockholm i februari 2023

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.

Värderingar

- ***Kvalitet***
- ***Ärlighet***
- ***Lyhördhet***
- ***Engagemang***

Syfte

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915.

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 högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

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

Mål	Utfall

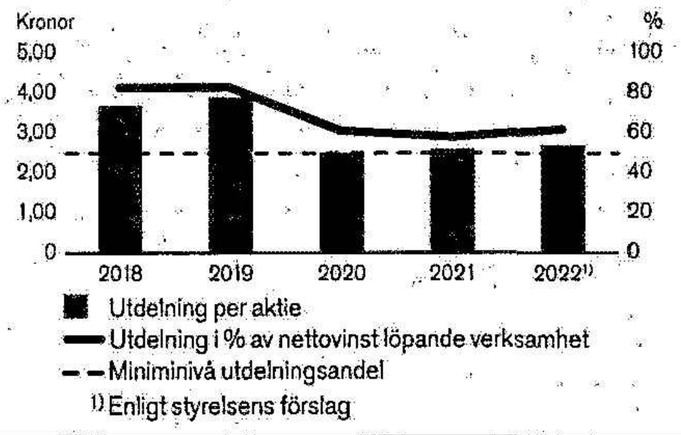
Utdelning och utdelningsandel

>50%

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

62%

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,70 kr per aktie (2,60) motsvarande totalt 546 mnkr. Utdelningen motsvarar 62 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.



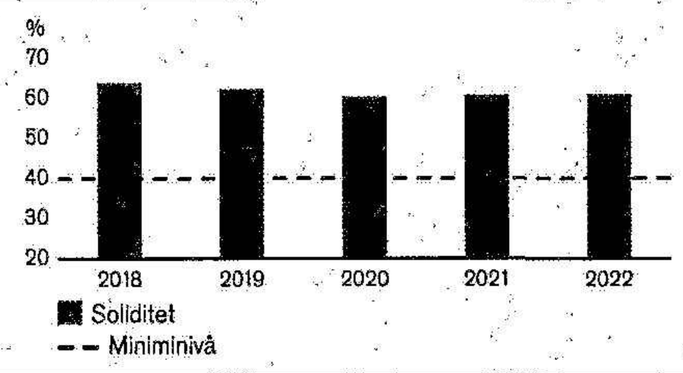
Soliditet

>40%

Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

61%

Soliditeten uppgick vid utgången av 2022 till 61 procent.



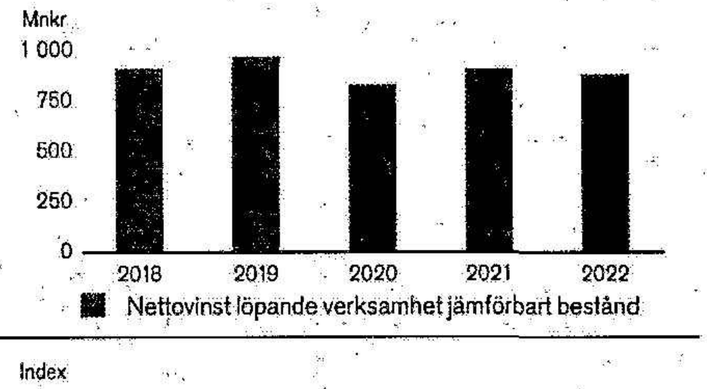
Nettovinst

+

Hufvudstaden ska successivt öka nettovinsten från den löpande verksamheten.

–3%

Nettovinsten från den löpande verksamheten minskade med 3 procent.



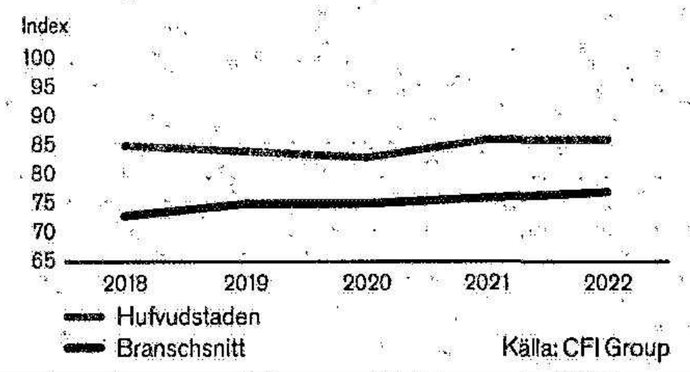
Nöjd Kund Index

Första plats

Hufvudstaden ska ha branschens nöjdaste kunder.

Första plats

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



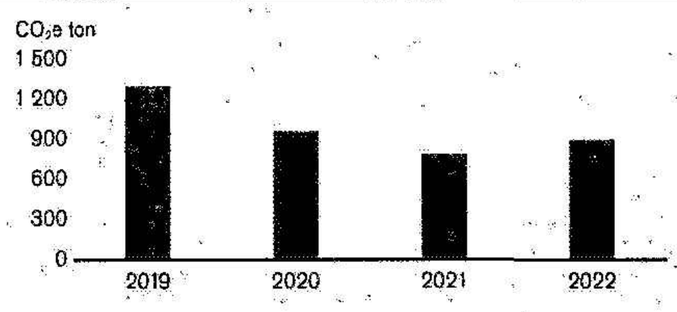
Klimatneutral förvaltning

+/– 0

Förvaltningen av fastigheter ska vara klimatneutral senast 2025.

–31%

För att uppnå målet ska klimatpåverkande utsläpp minskas till 0. Sedan 2019 har utsläppen minskat med 31 procent.



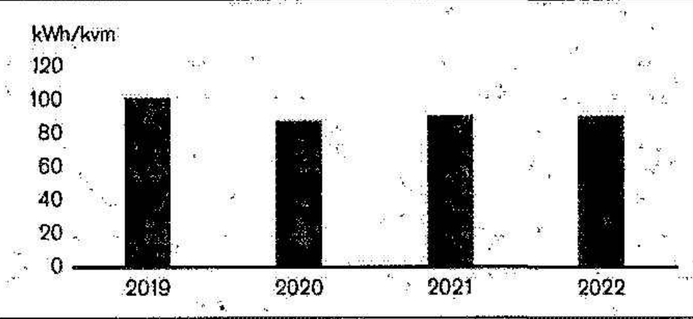
Energianvändning

–16%

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

–11%

Totalt har energianvändningen minskat med 11 procent sedan 2019.



Miljöcertifierade fastigheter

100%

Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025.

72%

Totalt har 72 procent av koncernens fastigheter certifierats.

På Kungsgatan i Stockholm samsas framgångsrika företag i en miljö där gatans historia är lika närvarande som dagens citypuls.

20230403162774

Förändrade marknadsförutsättningar men god efterfrågan i centrala lägen

Ekonomisk omvärld

I början av 2022 avslutades de flesta av återstående nedstängningar och restriktioner kopplade till covid-19. Ur hälsosynpunkt återgick samhället i flertalet länder successivt till ett normalläge. I slutet av februari startade Ryssland ett anfallskrig mot Ukraina, med mänskligt lidande, geopolitisk osäkerhet och energikris som följd.

Stigande efterfrågan efter pandemin, utbudsstörningar och expansiv penningpolitik resulterade i kraftigt ökad inflation under året. För att motverka den höga inflationen började centralbankerna höja styrräntorna. I USA var styrräntan i intervallet 4,25–4,50 procent i slutet av året och den europeiska centralbankens styrränta var 2,50 procent. De flesta av världens aktiebörser sjönk och merparten stängde året med tvåsiffriga nedgångar.

Motståndskraften bland världens ekonomier var starkare än bedömt. Den globala bruttonationalprodukten (BNP) beräknades öka med cirka 3 procent under 2022. Större delen av näringslivet har hittills klarat den höga inflationen och de stigande räntorna relativt väl. Hushållen antas märka störst effekt av det förändrade ekonomiska läget då köpkraften snabbt urholkas, vilket leder till minskad privat konsumtion.

I Sverige var BNP-tillväxten cirka 2,5 procent. Inflationen enligt KPIF steg till över 10 procent i slutet av året. Riksbanken genomförde flera höjningar av styrräntan, som höjdes från 0 till 2,50 procent. Arbetsmarknaden var fortsatt god och arbetslösheten sjönk till cirka 7,5 procent. Bostadsmarknaden påverkades negativt med sjunkande priser och färre produktionsstarter. För högt belånade kommersiella fastighetsägare var situationen utmanande inför kommande låneförfall. Det påverkade fastighetssektorns aktiekurser där bolag med stora refinansieringar i närtid drabbades av större aktiekursfall.

Energimarknaden i Sverige var, precis som i övriga Europa, ansträngd med volatila elpriser som under perioder uppnådde extrema prissättningar jämfört med tidigare år.

Hufvudstadens delmarknader

Hufvudstaden äger och förvaltar 24 fastigheter i centrala Stockholm och 5 fastigheter i centrala Göteborg. I Storstockholm uppgår befolkningen till cirka 2,4 miljoner invånare och i Storgöteborg till cirka 1,1 miljon. Befolkningen har under de senaste tio åren ökat i båda regionerna, i Stockholm med cirka 15 procent och i Göteborg med cirka 13 procent. Den ekonomiska aktiviteten är hög i båda städerna. Under 2000-talet har BRP-tillväxten i Storstockholm ökat med i snitt 3,0 procent per år enligt SCB. Motsvarande siffra i Västra Götaland, ett område något större än det som normalt benämns Storgöteborg, är 2,3 procent. För hela Sverige är ökningen 2,1 procent.

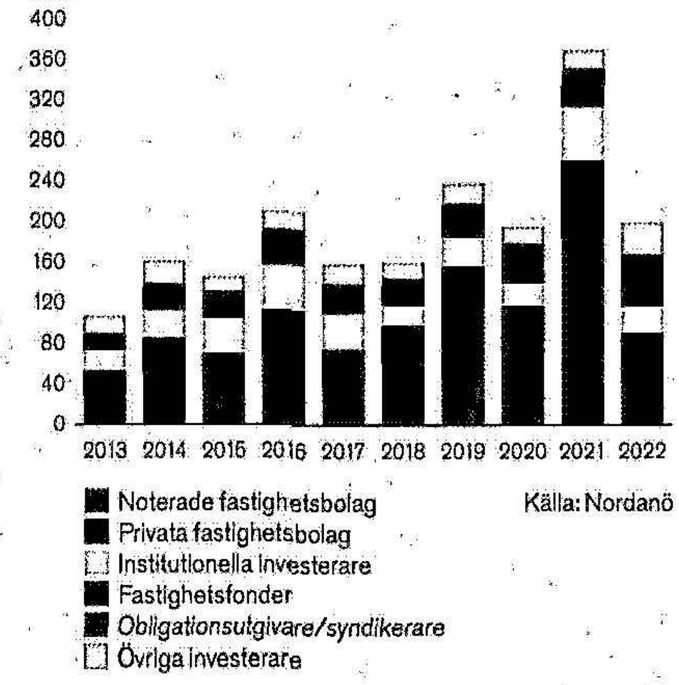
Turismen har under lång tid ökat i både Stockholm och Göteborg men under 2020 föll den markant i båda städerna. Återhämtningen påbörjades under 2021 och fortsatte i än större utsträckning under året. I Göteborg ligger besökstalen för 2022 något högre än innan pandemin medan Stockholm fortfarande ligger något lägre.

Stora infrastrukturprojekt pågår i Stockholm. Bland de största projekten finns Förbifart Stockholm och en utbyggnad av tunnelbanesystemet. I Göteborg är det största pågående projektet Västlänken, en dubbelspårig järnvägsförbindelse delvis under jord med tre nya stationer. En av stationerna kommer ligga i direkt anslutning till Nordstans köpcentrum.

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.

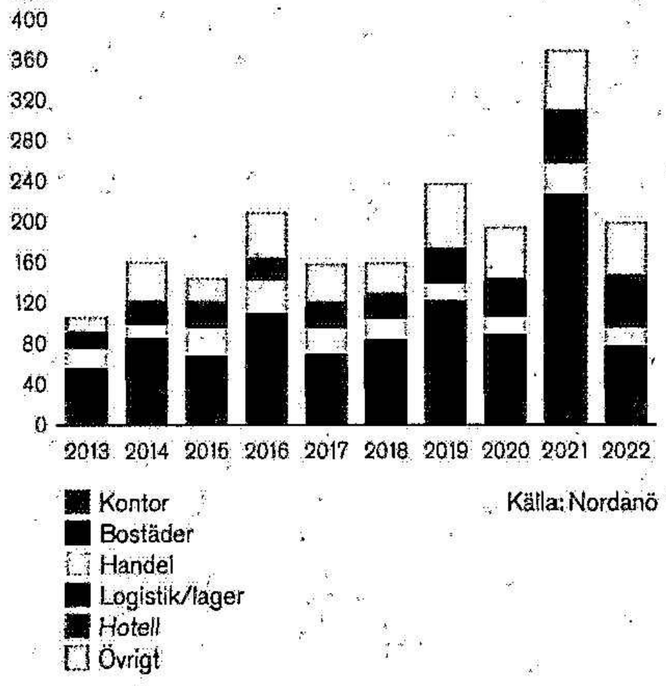
Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna Inom Vallgraven, särskilt kvarteren närmast Hamngatorna, samt Nordstan, Kungsportsavenyn, Svenska Mässan, Lilla Bommen, Gårda och Gullbergsvass. I Göteborg CBD uppgår kontorsytan till ungefär 0,8 miljoner kvm.

Transaktionsvolym per investerarkategori



Källa: Nordanö

Transaktionsvolym per fastighetstyp



Källa: Nordanö

20%

Internationella köpare stod för cirka 20 procent av transaktionsvolymen 2022.

Investerarmarknaden

Fastighetsmarknaden inledde året starkt med höga transaktionsnivåer men från början av sommaren var den mer avvaktande. Det berodde främst på förändrade finansieringskostnader då Riksbankens styrränta snabbt började höjas. Prisnivåerna på kapitalmarknaden steg vilket försvårade kalkylen vid finansiering av fastighetsförvärv. Möjligheten till bankfinansiering var fortsatt god, särskilt vid upparbetade kontakter, men räntenivåerna var högre jämfört med de senaste åren. Sammantaget uppgick transaktionsvolymen till cirka 200 mdkr under 2022. Internationella investerare stod för cirka 20 procent av omsättningen. De fastighetstyper som främst omsattes var bostäder, kontor, logistik/lager och samhällsfastigheter.

I centrala Stockholm genomfördes några transaktioner under 2022. Dessa transaktioner, med fastigheter i attraktiva lägen, påvisade fortsatt höga kvadratmeterpriser och att avkastningskraven stigit mindre jämfört med andra geografiska områden. Det fanns också uppgifter om pågående försäljningar som dragits tillbaka eller framskjutits på grund av ett mer osäkert marknadsläge. För kommersiella fastigheter med kontor och butiker i Stockholm CBD bedömdes direktavkastningskraven vara mellan 3,30 och 3,90 procent i slutet av året. I Göteborg CBD bedömdes direktavkastningskraven uppgå till mellan 3,90 och 4,75 procent.

Hyresmarknaden

Kontor

Kontorshyresmarknaden var god under 2022 på Hufvudstadens båda delmarknader. Efterfrågan på moderna och effektiva kontor i centrala lägen i Stockholm var stark med sjunkande vakanser. I centrala Göteborg var utvecklingen god men utbudet av lediga kontorslokaler påverkades av färdigställda projektfastigheter. Det medförde att vakanserna fortsatt var något högre än normalintervallet.

Hyresgäster efterfrågar i ökad omfattning moderna kontor i centrala lägen med ett stort utbud av service, butiker, restauranger och kultur samt goda kommunikationer. Det är ett sätt att attrahera nya medarbetare till sin verksamhet men också för att stödja ökad kontorsnärvaro bland medarbetarna. 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 minskar inte sällan 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 blivit än viktigare under det senaste året, vilket gynnat 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.

I Stockholm CBD uppgick vakansgraden till mellan 5–6 procent vid utgången av 2022. Marknadshyrorna var inom intervallet 6 600–9 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I Göteborg CBD var vakansen 7–8 procent och marknadshyrorna mellan 3 100–3 900 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

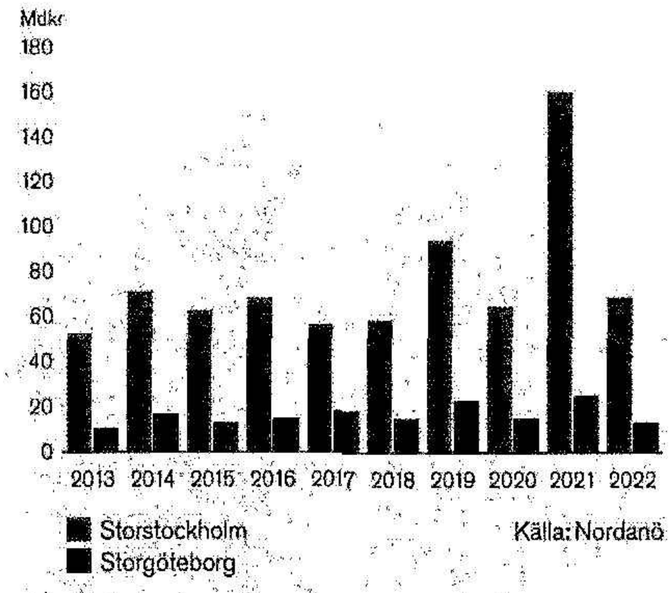
Butiker

Försäljningen inom sällanköpsvaruhandeln ökade något under 2022. Ökningen var främst hänförlig till sektorer med störst försäljningstapp under pandemin, däribland kläder och skor. Störst positiv utveckling har främst butiker inom lågpris- och lyxsegmenten haft under de senaste åren. Viljan att etablera nya butiker i bra gatuplanslägen i centrala Stockholm var god under året, med sjunkande vakanser som följd. I Göteborg var marknaden för butiker något mer avvaktande även om fler hyresavtal tecknades i slutet av året.

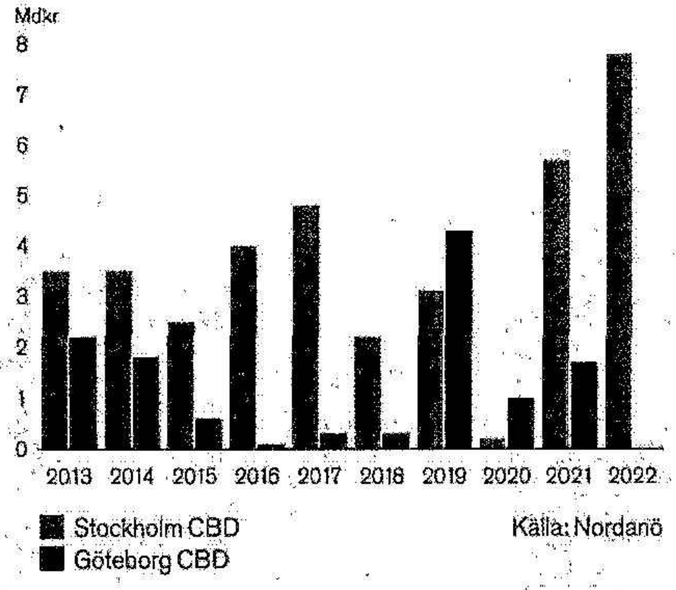
Trots ett positivt år med försäljningsmässig återhämtning stod delar av detaljhandeln fortsatt inför utmaningar och lönsamhetsproblem. E-handeln har under ett antal år förändrat köpbeteenden, även om omsättningen för e-handeln minskade under året jämfört med den höga försäljningen under 2020 och 2021. Distansarbete ett par dagar i veckan har påverkat besökstalen i främst citylägen i Stockholm och Göteborg. Den höga inflationen och de snabbt stigande räntorna kommer resultera i en urholkad köpkraft för konsumenterna. Den höga inflationen har också inneburit ökade kostnader för butiker och restauranger.

De fastigheter som erbjuder konsumenterna attraktiva mötes- och handelsplatser med unika köpupplevelser har goda förutsättningar att även framöver möta de förändrade konsumentbeteendena och marknadsförutsättningarna.

Transaktionsvolym i Storstockholm och Storgöteborg



Transaktionsvolym i Stockholm CBD och Göteborg CBD



200 mdkr

Totalt i Sverige omsattes fastigheter till ett värde av cirka 200 mdkr.

Marknadshyrorna i bästa kommersiella läge i Stockholm var i intervallet 11 000–24 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I centrala Göteborg bedöms bästa läge för butiker vara Östra Nordstan, Fredstan samt Kungsgatan mellan Östra- och Västra Hamngatan. Inom dessa lägen var marknadshyrorna mellan 3 000–13 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

20230403 16275

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

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

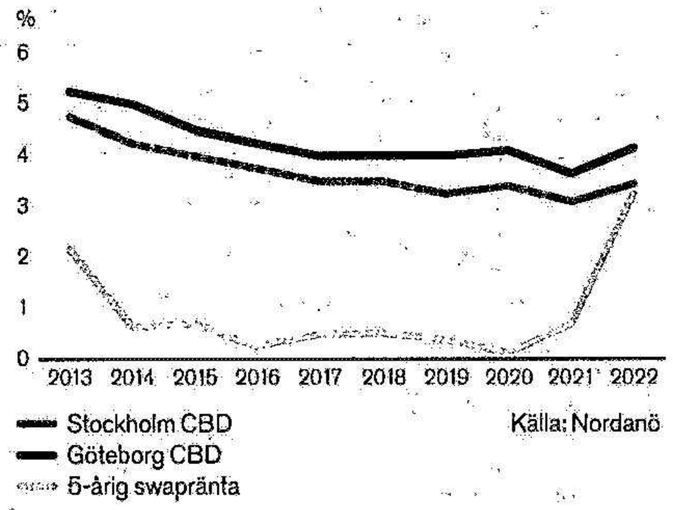
Källa: Nordanö

Största fastighetsägare i Göteborg CBD

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

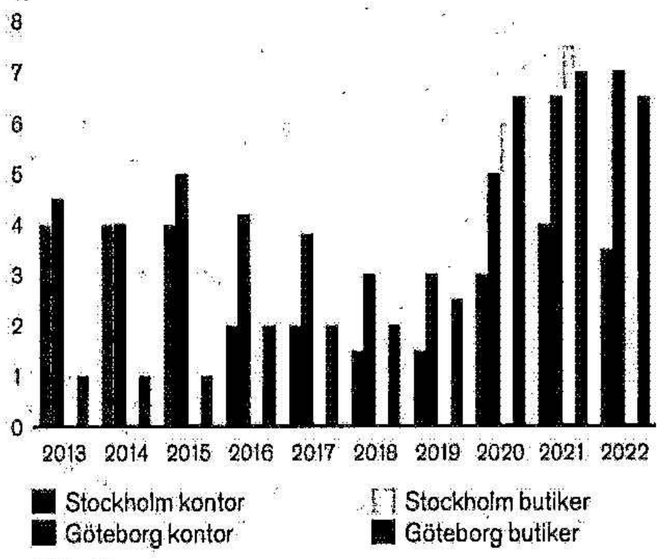
Källa: Nordanö

Direktavkastningskrav Stockholm CBD och Göteborg CBD



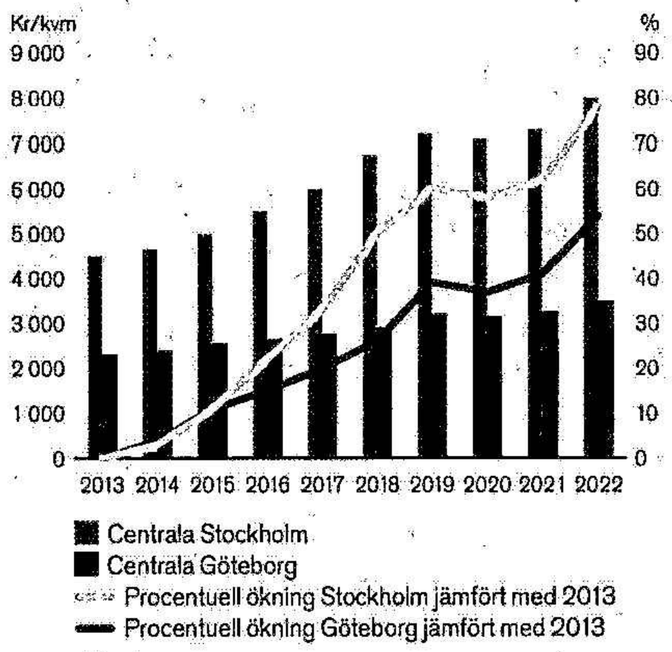
Källa: Nordanö

Vakansgrad kontor och butik i bästa läge



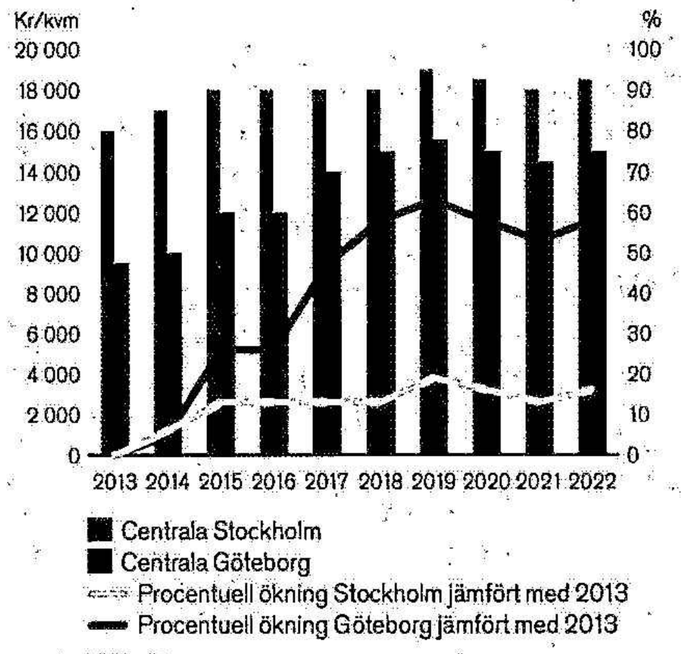
Källa: Newsec

Marknadshyresutveckling kontor i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetillägg)



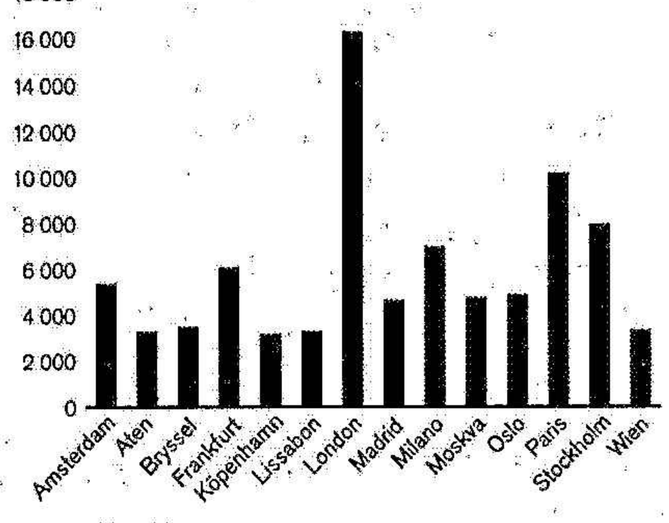
Källa: Newsec

Marknadshyresutveckling butik i bästa läge, nominellt (exklusive fastighetsskattetillägg)



Källa: Newsec

Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2022, lokaler i bästa läge



Källa: Newsec

Marknadshyror december 2022
(exklusive fastighetsskattetillägg)

Stockholm	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Biblioteksgatan/NK	7 600–9 000	11 000–24 000
Övriga CBD	6 600–9 000	3 000–12 000
Östermalm	4 000–6 800	2 500–7 000
Gamla Stan	3 700–5 300	2 000–5 000
Södermalm	3 500–5 800	2 000–6 000
Kungsholmen	3 600–6 000	2 000–6 000
Liljeholmen	2 400–3 600	2 000–5 000
Globen	2 400–3 600	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	3 100–3 900	3 000–13 000

God efterfrågan på kontor i Stockholm city

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 koncept för att möta kundernas olika behov; Eget kontor, Redo och Cecil Coworking. Dessa koncept kompletterar varandra och ger hyresgästerna ökad flexibilitet. Det mest efterfrågade konceptet är Eget kontor, där hyresgästerna ofta tecknar längre hyresavtal och lokalen kan anpassas efter hyresgästens behov. Redo erbjuder nyckelfärdiga, fullt möblerade och utrustade lokaler med möjlighet till snabb inflyttning och flexibla avtalstider. Cecil Coworking är det mest flexibla konceptet och erbjuder, utöver kontorsplatser och kontorsrum, förtäring i form av frukost och lunch, förstklassig service och 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 KG10 i fastigheten Kåkenhusen 40 på Kungsgatan. Några kontorshyresgäster som flyttade in i under året var Allianz, Imodules och Infranode. För att möta förändrade behov har några kontorshyresgäster flyttat inom beståndet, exempelvis Andulf Advokat och ElinderSten. Hyresgästerna Waitwhile och Heidrick & Struggles flyttade från Cecil Coworking och tecknade hyresavtal för eget kontor inom beståndet.

I Bibliotekstan har arbetet fortsatt med att återuppbygga fastigheten Vildmannen 7, efter den omfattande branden 2017. Samtliga kontorsytor är uthyrda till Cirio Advokatbyrå. Chanel Fragrance and Beauty Boutique och A.P.C. har tecknat hyresavtal för butiker i gatuplanet. Inflyttning sker etappvis från halvårsskiftet 2023.

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 Breitling, Maanesten och Technogym. Adam & Albin öppnade Nori Bar vilket ytterligare stärkte Birger Jarlspassagen som matdestination. I området etablerade sig även träningsanläggningen Ignite som kompletterar området med hälsa och friskvård genom personligt anpassade träningsklasser.

På Drottninggatan och i Gamla Stan etablerades flera restaurang- och cafékoncept, bland andra Backstube, Fabrique och Poh-Keh. Dessa bidrar till en utökad service för kontorshyresgästerna. Rätt sammansättning av verksamheter är en av våra strategier för att skapa attraktiva och levande marknadsplatser. I slutet av 2022 var i stort sett alla av affärsområdets butiks- och restauranglokaler uthyrda.

Kunder

Våra kontorshyresgäster i Stockholm består av företag med behov av centrala kontorslokaler av hög kvalitet. De dominerande verksamheterna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom rekrytering, IT, management och medier. Kontorskunder som varit hyresgäster under lång tid är bland andra Brummer & Partners, Danske Bank, Erik Penser Bank, Exportkreditnämnden, Finansinspektionen, KG 10, Öhman samt advokatbyråerna Alrutz, Vinge och White & Case. Totalt har affärsområdet 354 kunder. De tio största kunderna hyr cirka 51 000 kvm (50 000), med en total årshyra på 353 mnkr (332).

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, så som Adidas, 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.

20230403162776

Fastighetsbeståndet

	31 december 2022	31 december 2021
Antal fastigheter	22	22
Uthyrbar yta, kvm	206 128	206 251
– varav kontor	132 917	133 043
– varav butik och restaurang	42 201	42 107
Årshyra, mnkr	1 329	1 245
Hyresvakansgrad, %	3,3	5,0
Ytvakansgrad, %	4,9	6,8
Antal uthyrbara garageplatser	619	619

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Danske Bank	10 800
Advokatfirman Vinge	7 800
Finansinspektionen	7 200
KG10	6 000
Cecil Coworking[1)]	3 200
Butik & Restaurang	**Kvm**
Zara	2 900
Eataly	2 800
Alewalds	1 300
Adidas	1 200
Ströms	1 100

[1)] Helägt dotterbolag.

Fastighetsförvaltningens resultat[1)]

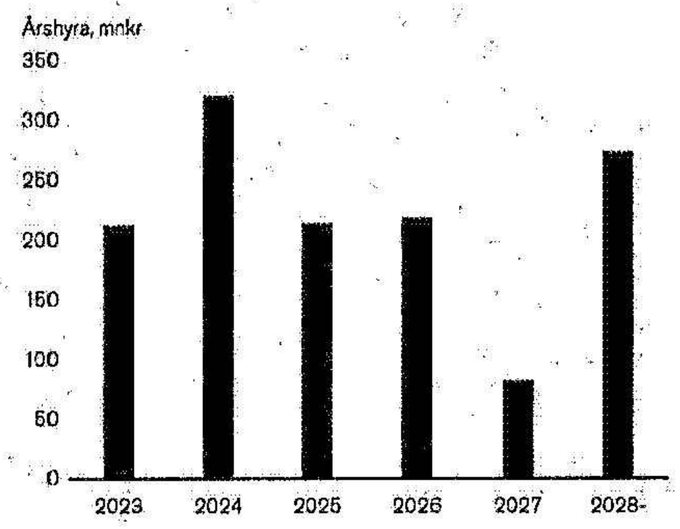
Mnkr	2022	2021
Nettoomsättning	**1 273,8**	**1 167,5**
Underhåll	-12,7	-14,7
Drift och administration	-130,1	-116,7
Övriga kostnader	-152,2	-121,1
Summa kostnader	**-295,0**	**-252,5**
Bruttoresultat	**978,8**	**915,0**

[1)] Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

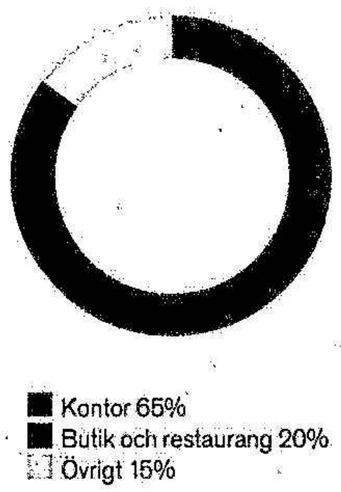
Nyuthyrning och omförhandling

	2022	2021
Nyuthyrning, kvm	15 300	12 400
Nyuthyrning årshyra, mnkr	116	93
Omförhandlade avtal, kvm	26 500	25 200
Omförhandlad årshyra, mnkr	166	144

Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning

Nyckelfärdiga Redo erbjuder fullt möblerade och utrustade kontor med möjlighet till snabb inflyttning och flexibla avtalstider.

20230403316277

Nya avdelningar och varumärken i 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 yteffektiva 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 premiumvaruhuset 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. Dessa skapas genom olika aktiviteter som NK arrangerar i varuhusen. 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. Multibrandavdelningen NK Designers Gallery öppnade på damplanen i både Stockholm och Göteborg. Varumärkena Acne, Eton, J. Lindeberg, NN07 och Tiger tecknade hyresavtal för egna avdelningar i varuhusen. Mat- och restaurangutbudet stärktes genom etableringen av livsmedelsaktören ROT i NK Saluhall. I NK Göteborg öppnade brasserie La Belle på gatuplan mot Fredsgatan.
NK Stage lanserades som ett koncept där NK erbjuder en yta på damplanet i Stockholm till företagare eller varumärken för att under kortare perioder visa upp och sälja produkter eller tjänster. Under julen hade parfymvarumärket Kilian sin Beauty Mocktail Bar på NK Stage. Den samlade försäljningen från alla hyresgäster minskade kraftigt under åren med pandemirestriktioner och allmänna råd. Under 2022 ökade omsättningen i varuhusen och för NK Stockholm överträffades 2019 års nivå.

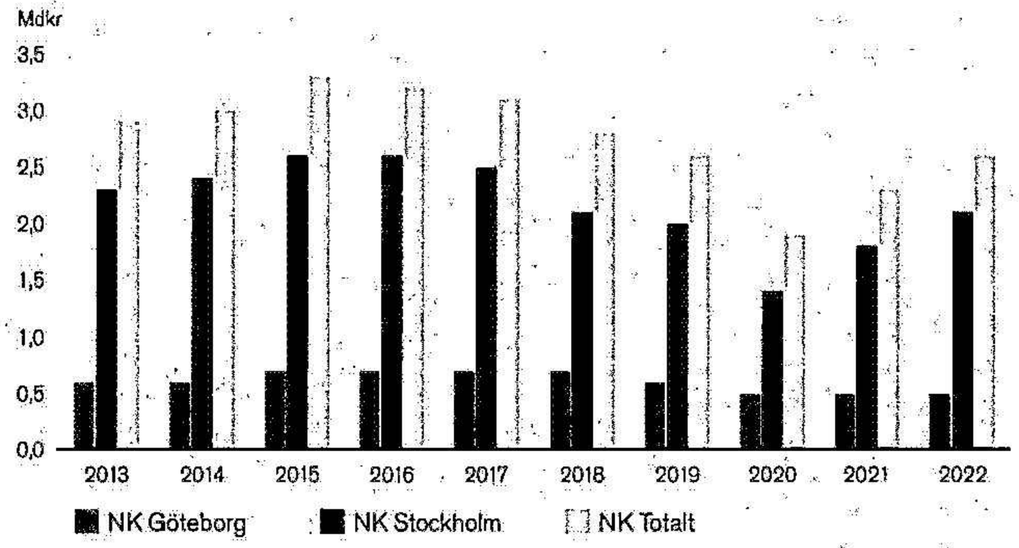
Kunder
Affärsområdets tio största hyresgäster hyr cirka 30 000 kvm (29 000) varav det egna dotterbolaget NK Retail hyr cirka 11 700 kvm. Tillsammans representerar de en årshyra på 260 mnkr (245).
Sammanlagt har affärsområdet 106 hyresgäster, både svenska och internationella, som etablerat sig på Skandinaviens ledande handelsplats inom premium- och lyxsegmenten.
NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg innehåller även sammanlagt 17 000 kvm moderna och yteffektiva kontor vilket motsvarar 18 procent av totala uthyrningsbara ytan. Affärsområdet har sammanlagt 16 kontorshyresgäster. De tre största är AG Advokat, Deloitte och Starbreeze.

NK-varuhusen

Stockholm	2022	2021
Uthyrbar varuhusyta, kvm	25 219	25 350
Uthyrbar lageryta, kvm	9 237	9 198
Totalt	**34 456**	**34 548**
Antal avdelningar	94	103
Antal restauranger	11	11
Försäljning inkl moms, mnkr	2 067	1 791

Göteborg	2022	2021
Uthyrbar varuhusyta, kvm	10 562	10 653
Uthyrbar lageryta, kvm	1 009	899
Totalt	**11 571**	**11 552**
Antal avdelningar	44	49
Antal restauranger	3	3
Försäljning inkl moms, mnkr	514	476

Försäljning NK-varuhusen



Fastighetsbeståndet

	31 december 2022	31 december 2021
Antal fastigheter	3	3
Uthyrbar yta, kvm	91 447	91 597
– varav kontor	16 894	16 010
– varav butik och restaurang	36 622	37 714
Årshyra, mnkr	518	487
Hyresvakansgrad, %	7,0	7,1
Ytvakansgrad, %	7,2	6,7
Antal uthyrbara garageplatser	665	665

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Starbreeze	2 800
AG Advokat	2 500
Deloitte	1 800
Foyen Advokatfirma	1 200
UBS	800
Butik & Restaurang	**Kvm**
NK Retail[1)]	11 700
North Retail Sport	1 600
Cervera	1 500
Calceos	1 400
Harjak & Månsson	1 300

[1)] Helägt dotterbolag.

Fastighetsförvaltningens resultat[1)]

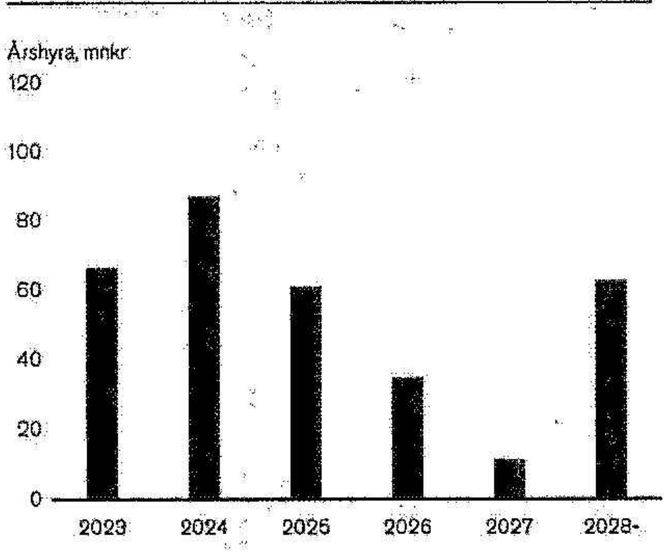
Mnkr	2022	2021
Nettoomsättning	**477,3**	**446,1**
Underhåll	-13,3	-6,4
Drift och administration	-160,6	-150,4
Övriga kostnader	-43,6	-51,7
Summa kostnader	**-217,5**	**-208,5**
Bruttoresultat	**259,8**	**237,6**

[1)] Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

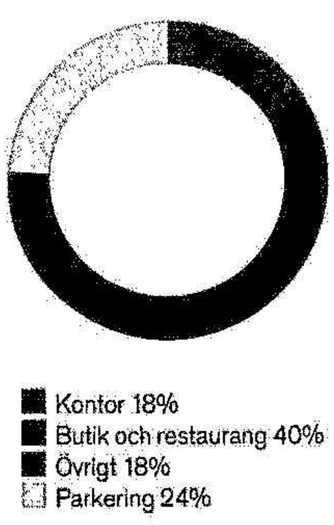
Nyuthyrning och omförhandling

	2022	2021
Nyuthyrning, kvm	5 800	5 300
Nyuthyrning årshyra, mnkr	34	28
Omförhandlade avtal, kvm	12 100	6 000
Omförhandlad årshyra, mnkr	93	39

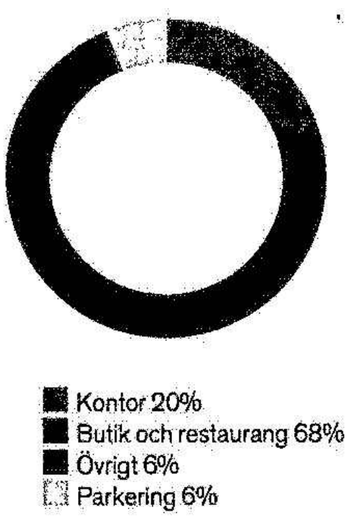
Förfallostruktur

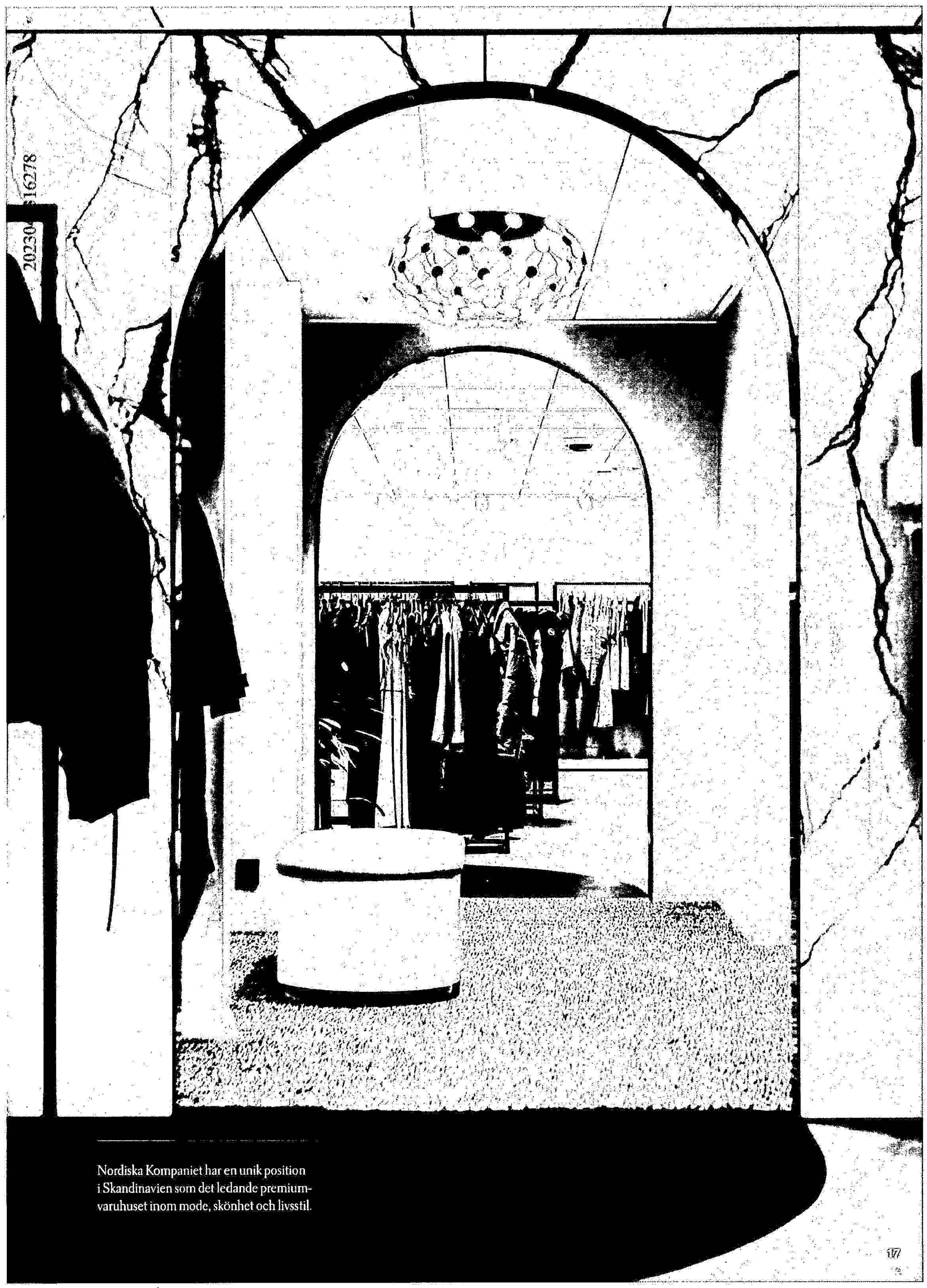


Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning





Nordiska Kompaniet har en unik position i Skandinavien som det ledande premium-varuhuset inom mode, skönhet och livsstil.

Första spadtaget i projektet Johanna

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

Beståndets utveckling

I Fredstan fortsatte arbetet med det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna i kvarteret Inom Vallgraven 12. Under inledningen av året pågick rivningsarbeten och i juni var den första av två byggkranar på plats i kvarteret. I september hölls ett välbesökt första spadtag tillsammans med Göteborgs Stad och NCC. Hedersgäster var Leif Mannerström och Crister Svantesson, de två kockar som stod bakom den legendariska restaurangen Johanna som tidigare fanns på platsen. Samtidigt namngavs området till Kvarteret Johanna, ett populärnamn som kommer användas även när det nya kvarteret står klart. När Johanna är färdigbyggt kommer besökare och göteborgare mötas av en helt ny och vacker siluett av Fredstan. Genom att invändigt knyta samman kvarterets fem byggnader kommer marknaden erbjudas stora sammanhängande kontorsplan i bästa läge mitt i ett myllrande stadsliv. I fastigheten Inom Vallgraven 3:2, även känd som Textilfabriken, var ombyggnationen till 16 lägenheter i stort sett färdigställd vid årets slut. Ombyggnaden är en del av projekt Johanna och omfattade även större underhållsåtgärder.

I Nordstan genomfördes under 2022 lokalanpassningar för flera kontorshyresgäster i samband med omförhandling och nyteckнande av hyresavtal. Fastighetsägarna GFR, Iver och Sitowise tillträdde nya anpassade lokaler i Femman. Totalt tillträdde nya hyresgäster cirka 4 300 kvm i Femman. I samband med omförhandling och förlängning av avtal påbörjades även anpassning av lokaler för Alektum Group. Talentwise och Professionals Nord välkomnades till nya anpassade lokaler i Fyran om totalt cirka 550 kvm. Hyresvakansgraden exklusive pågående utvecklingsprojekt var 5,8 procent för affärsområdet vid utgången av 2022.

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. Under året fortsatte samfällighetsföreningen tillsammans med fastighetsägarna planeringen för hur Nordstan och parkeringshuset ska anpassas och utvecklas för att möta den planerade Västlänksuppgången vid station Centralen. I november utlystes parallella arkitektuppdrag för förslag på utformning av Nordstans norra tillbyggnad med en ny entré. Under september firade Nordstan 50 år med välbesökta festligheter och arrangemang i affärscentrumet.

Gallerian Femman består av cirka 16 000 kvm detaljhandelsytor fördelade på tre plan. Under året färdigställdes den nya kontors- och galleriaentrén vid Nils Ericsonsgatan. Den nya entrén stärker kundflöden till Femman och förbättrar gatumiljön mot Centralstationen. I gallerian tillträdde Stadium Outlet cirka 1 900 kvm anpassade ytor på nedre plan, som nu är fullt uthyrt. Webhallen ometablerade förhyrningen till entréplanet och uppdaterade i samband med det sitt butikskoncept. På övre plan öppnade ett välbesökt virtual reality koncept kallat VR Park.

Under 2022 hade Femman nära 11 miljoner besökare, en uppgång med cirka 38 procent jämfört med 2021. Omsättningen för detaljhandeln i Nordstan som helhet var mer än 3,7 mdkr varav Femman omsatte över 750 mnkr och Fyran omsatte närmare 300 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 113 kunder inom affärsområdet. De tio största kunderna hyr cirka 27 000 kvm (25 000) med en total årshyra på 119 mnkr (113).

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.

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.

20230403162779

Fastighetsbeståndet

	31 december 2022	31 december 2021
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	88 987	88 619
– varav kontor	50 428	50 356
– varav butik och restaurang	31 604	31 094
Årshyra, mnkr	367	363
Hyresvakansgrad, %	20,5	15,9
Ytvakansgrad, %	30,0	21,9
Antal uthyrbara garageplatser	51	51

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Alektum Group	5 500
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
Lager 157	1 800
KappAhl	1 800

Fastighetsförvaltningens resultat[1)]

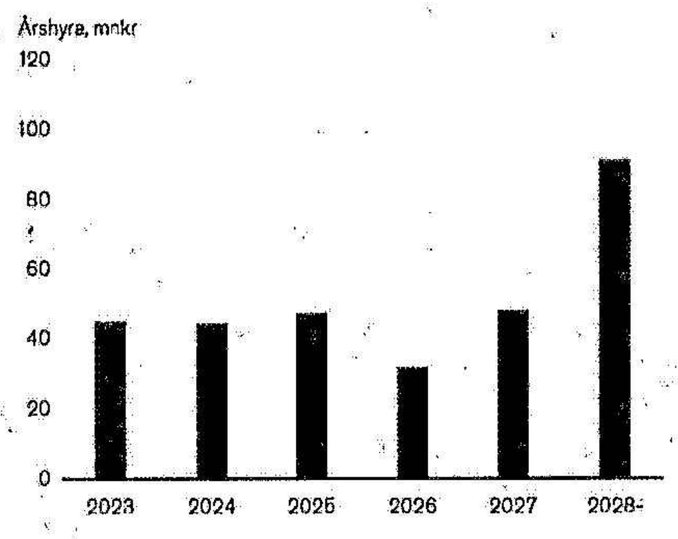
Mnkr	2022	2021
Nettoomsättning	**303,6**	**322,9**
Underhåll	-6,1	-5,2
Drift och administration	-64,3	-59,0
Övriga kostnader	-37,1	-37,2
Summa kostnader	**-107,5**	**-101,4**
Bruttoresultat	**196,1**	**221,5**

1) Inklusive koncerninterna hyresintäkter.

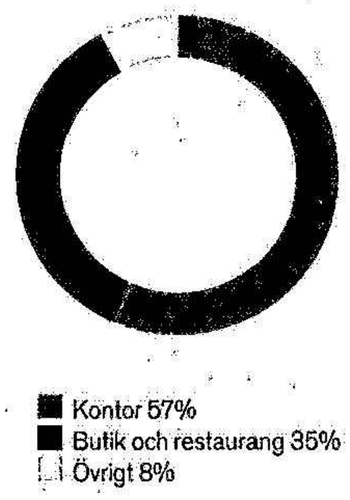
Nyuthyrning och omförhandling

	2022	2021
Nyuthyrning, kvm	7 700	4 400
Nyuthyrning årshyra, mnkr	27	13
Omförhandlade avtal, kvm	10 900	11 400
Omförhandlad årshyra, mnkr	51	48

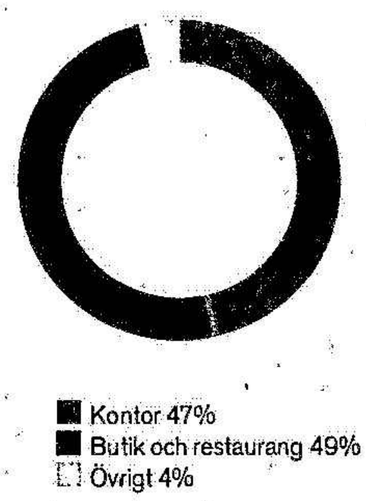
Förfallostruktur

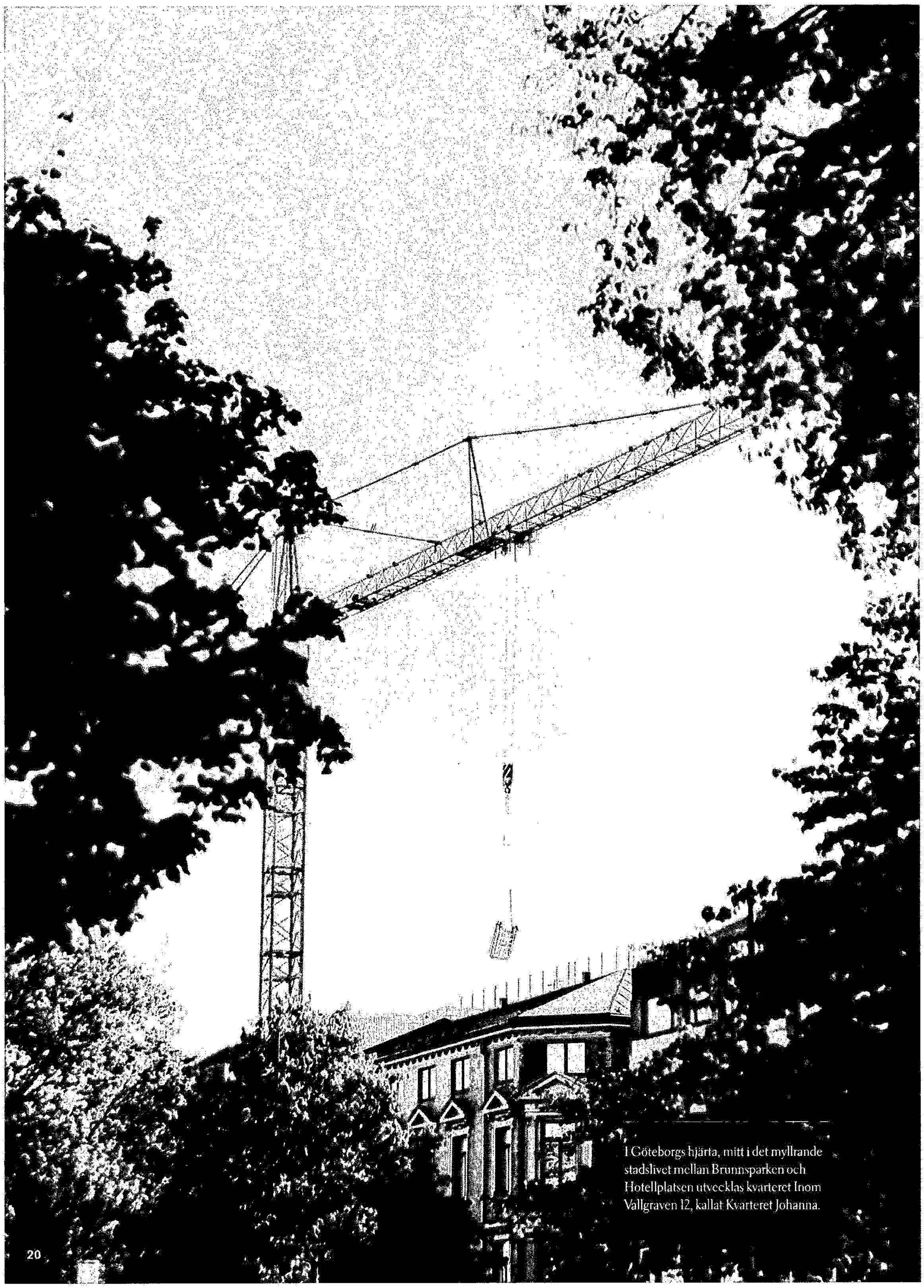


Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning





I Göteborgs hjärta, mitt i det myllrande stadslivet mellan Brunnsparken och Hotellplatsen utvecklas kvarteret Inom Vallgraven 12, kallat Kvarteret Johanna.

20230403162800

Sortiments- och konceptutveckling i fokus

NK Retail driver och utvecklar avdelningar och sortiment på sammanlagt cirka 11 700 kvm fördelat på NK Stockholm och NK Göteborg. Verksamhet utgör cirka 25 procent av det totala antalet avdelningar. Sortimentet, främst inom mode, skönhet och accessoarer, finns även representerat på NK e-handel.

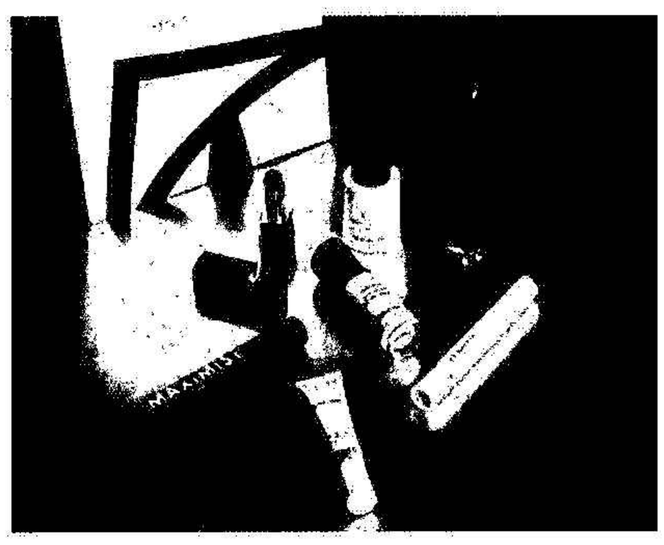
NK Retail AB

NK Retail, dotterbolag till AB Nordiska Kompaniet, bedriver detaljhandelsverksamhet inom segmenten mode, accessoarer, juveler och skönhet på sammanlagt 37 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 över 600 varumärken däribland kända designers såsom By Malene Birger, Byredo, Cartier, Chanel, Max Mara, Moncler, Off-White, 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 butik och via e-handel. I verksamheten arbetar cirka 430 medarbetare, motsvarande cirka 290 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 e-handeln nk.se, 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. Många av NK Retails avdelningar har byggts om och genom ett gemensamt konceptutvecklingsarbete med målet att stärka kunderbjudandet har flera nya multibrandavdelningar lanserats. NK Designers Gallery, NK Lingerie, NK Wedding & Parties som alla öppnat i både Stockholm och Göteborg är exempel på detta. NK Details, NK Herrtrend och NK Sophisticated har öppnat i Stockholm där också pop-ups drevs för varumärkena Bally, Byredo, Hugo och Teurn Studios. 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 2022.



NK Retail

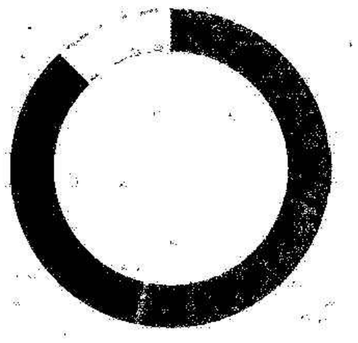
NK Stockholm	2022	2021
Uthyrbar varuhusyta, kvm	7 448	7 334
Antal avdelningar	22	25
Försäljning inkl moms, mnkr	702	551[1)]

NK Göteborg	2022	2021
Uthyrbar varuhusyta, kvm	4 259	4 685
Antal avdelningar	15	19
Försäljning inkl moms, mnkr	220	188[1)]

	Totalt	Totalt
Antal anställda	430	409

[1)] Försäljning från och med 2021-02-03.

Försäljning



Utökade erbjudanden med fokus på service

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 olika storlekar, egen skrivbordsplats eller loungeplats. Anläggningen har en unik miljö som är inspirerad av boutiquehotell. På Cecil Coworking erbjuds stora möjligheter till att nätverka i gemensamma utrymmen, däribland cafét, loungen och köken samt i den vackra ljusgården som är hjärtat av anläggningen.

Under 2022 har beläggningen på Cecil i genomsnitt legat på över 95 procent och cirka 80 bolag inom flertalet branscher har nu 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 andra besökare. Förutom den personliga servicen, är det anläggningens centrala läge, fokus på design och inredning och 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 utökades antalet laddplatser till 325 i NK Parkering och 102 i Continentalgaraget. NK Parkering är ett av de parkeringshus i Stockholm city som erbjuder flest laddplatser.

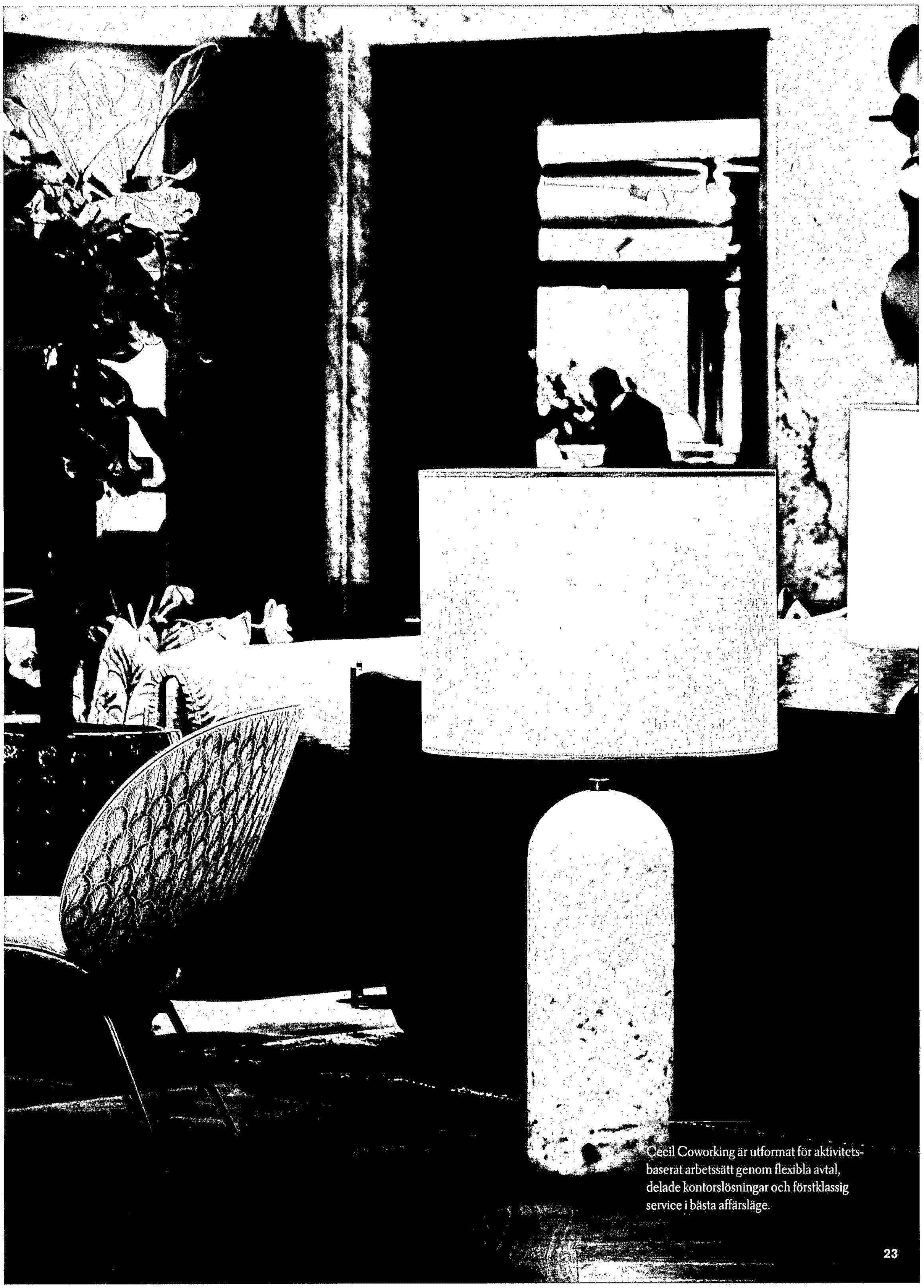
Under året investerade Parkaden AB i ett nytt bomsystem i NK Parkering för smidiga passager.

Intäkterna från korttids- och abonnemangskunder ökade under 2022, vilket påverkade nettoomsättningen positivt för Parkaden AB.

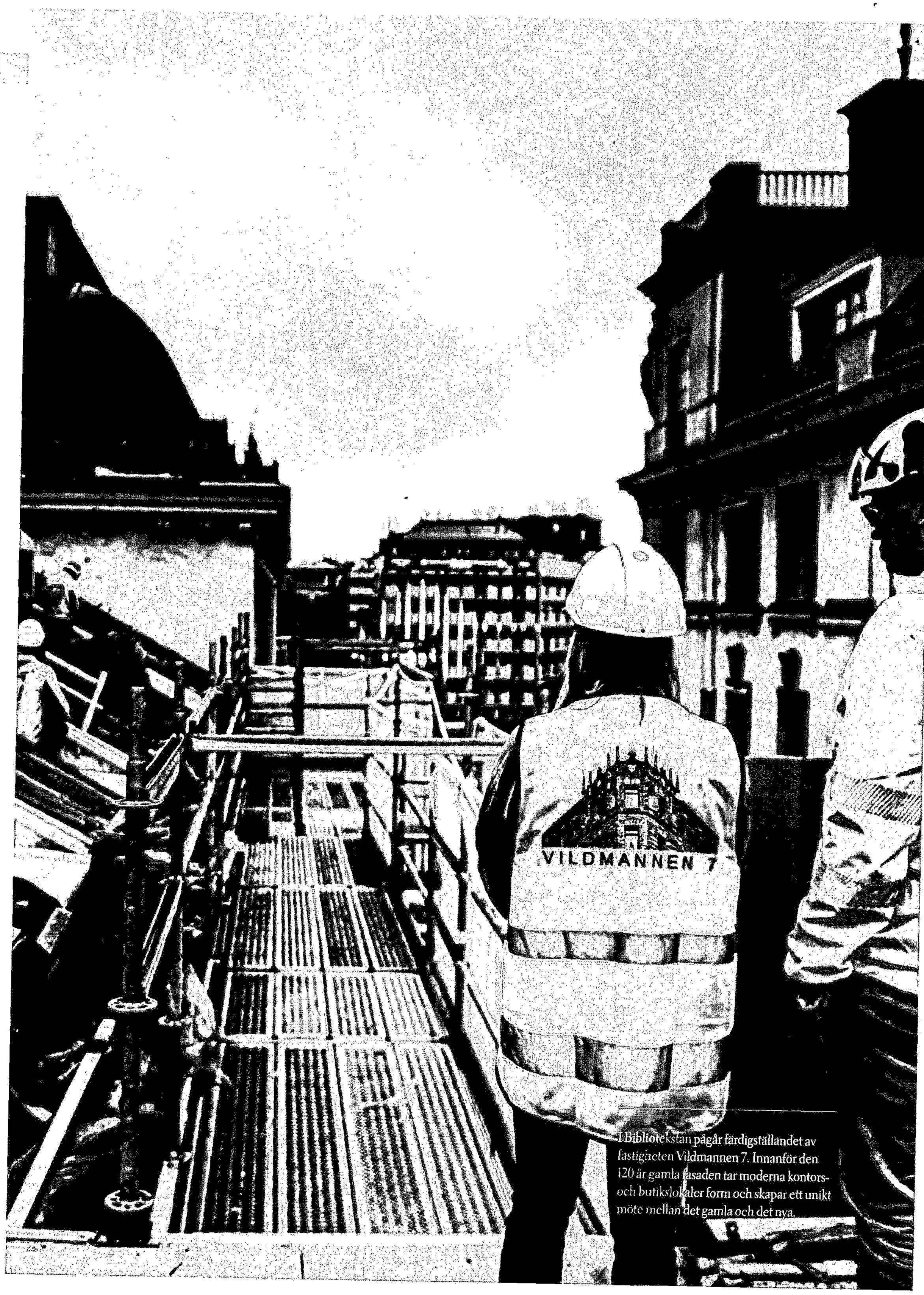
NK e-handel

Satsningen på NK e-handel och övrig digital utveckling har fortsatt. Lanseringar av avdelningar på nk.se fortlöper och under året anslöt sig ytterligare tio avdelningar. Vid årets slut återfanns cirka hälften av avdelningarna på nk.se. Syftet med NK e-handel är att inspirera till shopping online och i varuhusen. Utbudet på nk.se ska i stort spegla NK Stockholms sortiment men också vara en digital kanal för inspiration, information och service.

NK e-handel vann under året Optimizely Awards pris för Most innovative digital experience, inom kategorin Nordics & Central Europe. Optimizely är världens ledande plattform för digitala upplevelser och e-handel, som används av 10 000-tals varumärken över hela världen.



Cecil Coworking är utformat för aktivitets-baserat arbetssätt genom flexibla avtal, delade kontorslösningar och förstklassig service i bästa affärsläge.



I Bibliotekstan pågår färdigställandet av fastigheten Vildmannen 7. Innanför den 120 år gamla fasaden tar moderna kontors- och butikslokaler form och skapar ett unikt möte mellan det gamla och det nya.

20230403116282

Utveckling för morgondagens stad

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla befintliga fastigheter och öka den uthyrningsbara ytan. Även miljöerna omkring våra fastigheter utvecklas för att skapa levande och attraktiva marknadsplatser, ofta i samarbete med andra fastighetsägare och kommuner. Utvecklingsarbetet lägger grunden för en god långsiktig värdetillväxt. Vi ser fortsatt en efterfrågan på främst moderna, flexibla och högkvalitativa kontor samt butiker i attraktiva lägen.

Affärsutveckling

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

I takt med de snabba förändringar som sker i samhället och inte minst förändrade beteenden, behov och förväntningar har Hufvudstadens utvecklingsarbete fortskridit. 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 kontoren. 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 den fysiska miljön har bland annat dammodet utvecklats i NK Stockholm där en ny scen för modenyheter och upplevelser skapats i form av NK Stage. NK Stage möjliggör för varumärken och upplevelser som inte är aktiva på NK att tillfälligt få exponeras i varuhusen.

Stort fokus lades på utveckling av det kommersiella konceptet för projektet Johanna i Göteborg där ett omfattande om- och nybyggnadsprojekt pågår, allt för att skapa en attraktiv marknadsplats.

För att utveckla och anpassa våra verksamheter till våra kunders och medarbetares behov har vi under året genomfört ett strategiarbete inom digitalisering, vilket genererat en digitaliseringsstrategi och nya arbetsgrupper inom bolaget. Syftet är att stötta verksamhetens övergripande strategier för att bidra till att nå våra verksamhetsmål.

Fastighetsutveckling

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

Arbete med digitalisering av fastigheterna har intensifierats under året, framför allt inom området Internet of Things (IoT). Digitalisering utnyttjas bland annat till att hitta nya lösningar för att ytterligare energieffektivisera fastigheterna.

Bolagets hållbarhetsplan med ledorden minimera, framtidssäkra och samarbeta utgör en av grunderna i utvecklingsarbetet. 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. Detta säkerställer långsiktig hållbarhet av våra högkvalitativa fastigheter som leder till att fastigheterna upplevs som attraktiva idag och för lång tid framöver.

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

Under de senaste fem åren har Hufvudstaden i genomsnitt investerat cirka 840 mnkr per år i projekt. För 2022 uppgick investeringarna till cirka 980 mnkr (580). Större utvecklingsprojekt stod för cirka 60 procent, lokalanpassningar för cirka 25 procent och underhållsprojekt för närmare 15 procent.

Pågående större projekt

NK Stockholm

I NK-varuhusen pågår ständiga förändringar. Under året slutfördes ett utvecklingsprojekt på damplanet i NK Stockholm med syfte att skapa ett attraktivare plan som riktar sig till den modemedvetna kunden. Flera nya avdelningar har öppnat under första halvåret 2022.

I slutet av året genomfördes ombyggnation av saluhallen i NK Stockholm där hela ytan öppnades upp igen och matvarubutiken ROT invigdes.

NK Parkering utökade antalet laddplatser för elbilar och behöll sin position som ett av de mest välutvecklade parkeringshusen för fossilfri biltrafik i Stockholms city. Totalt finns 325 laddplatser vilket motsvarar nära hälften av parkeringsplatserna.

NK Göteborg

För att ta fram förslag till på- och ombyggnad av NK-huset har en arkitekttävling med fyra arkitektkontor tidigare genomförts. Tillsammans med Göteborgs Stad valdes ett arkitektkontor ut och arbetet med att ta fram underlag för en ny detaljplan inleddes i början av 2022.

Projektet Johanna, Göteborg

Under året har projektering, rivning, grund- och stomförstärkning samt andra förberedande arbeten pågått som en första del i det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna. Den utökade byggrätten om cirka 15 000 kvm bruttoarea skapar en ny helhet för kvarteret, där den nya sammanlagda byggrätten kan bli uppemot 45 000 kvm bruttoarea. Totalt beräknas projektet resultera i att den uthyrningsbara ytan ökar med cirka 11 600 kvm. Stadsdelen Fredstan kommer att tillföras moderna och flexibla butiks- och

kontorslokaler som stärker och utvecklar citykärnan. Utvecklingen sker i nära samarbete med Göteborgs Stad och färdigställandet bedöms till årsskiftet 2025/2026.

Inom Vallgraven 3:2, Göteborg
I fastigheten Inom Vallgraven 3:2, även kallad Textilfabriken, färdigställdes till största del konverteringen från kontor till 16 bostadslägenheter. Förändringen sker för att ersätta tidigare bostäder i kvarteret där projekt Johanna genomförs. Som en del av projektet genomfördes även större underhållsåtgärder för att fastigheten fortsatt ska vara attraktiv under lång tid framöver.

Bibliotekstan, Stockholm
I Vildmannen 7 har arbetet med återuppbyggnaden fortsatt efter den omfattande branden 2017. Stomme, tak och fasader har färdigställts och invändiga arbeten pågår inför färdigställandet runt halvårsskiftet 2023. Samtliga kontorsytor i den nya byggnaden, med ursprungliga gatufasader bevarade, är uthyrda. För butikslokalerna har ett par hyresavtal tecknats med framstående varumärken.

Inom kvarteren Rännilen och Pumpstocken har ett större teknikutbyte genomförts där fastigheterna samnyttjar värme- och kylsystem för en bättre energieffektivitet.

På taket av Packarhuset 4 har solceller installerats.

Kungsgatan och Klarabergsgatan, Stockholm
Under året har det tagits fram ett genomgripande program för fastigheten Hästhuvudet 13. Projektet kommer bidra till förbättrad tillgänglighet, rationellare planlösningar och förbättrade förutsättningar för energieffektivare drift.

I fastigheten Orgelpipan 7 har förberedande arbeten pågått för två större projekt. Ett stort fönsterbyte och en större lokalanpassning åt en befintlig kontorshyresgäst. Arbetet med fönsterbytet har präglats av stor hänsyn till de antikvariska aspekterna. Fönsterbytet kommer öka kontorens attraktivitet och förbättra energiprestandan för fastigheten.

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

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

Under året pågick ett 50-tal lokalanpassningar om totalt cirka 29 000 kvm. Anpassningarna gjordes för både befintliga och nya hyresgäster.

I Stockholm genomfördes lokalanpassningar till de nya kontorshyresgästerna Infranode och Waitwhile i fastigheten Oxhuvudet 18. Andulf Advokat flyttade från Kåkenhusen 40 till Kvasten 6 där en lokalanpassning färdigställdes. Träningskonceptet Ignite öppnade en anläggning i Skären 9.

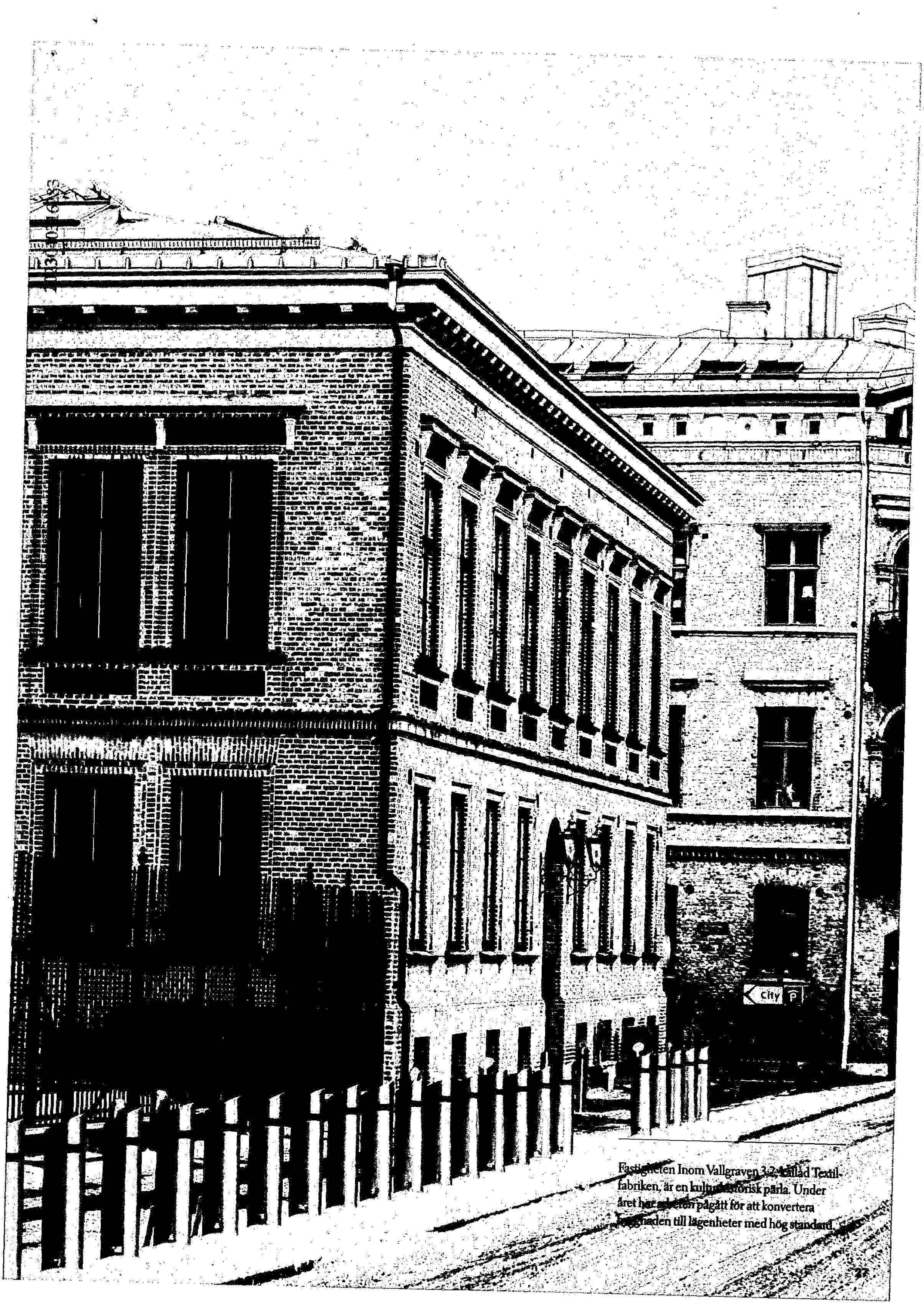
Vid omförhandling med AG Advokat genomfördes en lokalanpassning i NK-huset i Stockholm. I NK-huset i Göteborg har lokalanpassningar ägt rum på damplanet och till den nya restaurangen La Belle på gatuplanet.

Flera lokalanpassningar åt både nya och befintliga hyresgäster färdigställdes under året i Femman. Fastighetsägarna GFR, Iver, Sitowise och Stadium Outlet var några av hyresgästerna som flyttade in.

Större pågående och planerade projekt i slutet av året

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillskapad yta (kvm)	Bedömd investering[1] (mnkr)	Bedömt färdigställande (år)
Stockholm	Vildmannen 7	Pågående	Kontor, butik & bostäder	4 800	4 800	800	2023
Stockholm	Hästhuvudet 13	Pågående	Kontor	3 100	–	135	2023
Stockholm	Orgelpipan 7	Detaljplanearbete	Kontor	–	–	–	–
Göteborg	Kv Inom Vallgraven 12	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 600	11 600	2 200	2025/2026
Göteborg	Inom Vallgraven 3:2	Pågående	Bostäder	1 300	–	160	2022
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.



Fastigheten Inom Vallgraven 3:2, kallad Textilfabriken, är en kulturhistorisk pärla. Under året har arbeten pågått för att konvertera byggnaden till lägenheter med hög standard.

Vi når framgång tillsammans

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

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

Våra värderingar genomsyrar allt vi gör. 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.

Det gångna året

Under året återgick vi till våra kontor och huvudsakliga arbetsplatser. Den fysiska arbetsplatsen fungerade återigen som en värdeskapande mötesplats för hyresgäster, kunder och medarbetare. Möjligheten att träffas och tillsammans skapa kreativa möten har stärkt företagskulturen och ökat engagemanget hos medarbetarna.

Rekrytering och introduktion

Långsiktighet är en viktig parameter när vi rekryterar nya medarbetare. De flesta rekryteringar genomförs i egen regi för att säkerställa att de blir värderingsstyrda och kompetensbaserade. Dessutom ingår alltid jämställdhet och mångfald som en självklar del i alla rekryteringsprocesser. Med egen rekrytering får vi även möjlighet att bygga upp en kandidatbas inom allt från fastighetsförvaltning och detaljhandel till e-handel och digitala kompetenser.

För framtida rekryteringsbehov presenterar vi vår verksamhet via sociala medier där lediga tjänster annonseras. Det är både en strategi för att hitta branschens mest professionella medarbetare och ett sätt att bygga vårt varumärke.

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

Ledarskap

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

Situationsanpassat ledar- och medarbetarskap tillämpas i hela organisationen. Det skapar rätt förutsättningar för att lyckas i en värld som snabbt förändras. Vi prioriterar att kontinuerligt identifiera och utveckla medarbetare med ledaregenskaper. Yngre medarbetare ges tidigt möjlighet att växa in i rollen som chef. Ledarskapsutbildningar genomförs löpande och under året genomförde NK Retail en utbildning för alla chefer med fokus på personlig utveckling, självledarskap och att coacha medarbetare. Syftet med utbildningen var att öka självledarskapet och framåtandan på både chefs- och medarbetarnivå.

Varje år anordnas en konferens för chefer inom fastighetsverksamheten för erfarenhetsutbyte och diskussion kring ledarskapsfrågor. Årets chefskonferens hölls med temat arbetsmiljö samt mångfald och inkludering. Inom NK Retail genomfördes chefsutbildningar inom förändringar i LAS, medarbetarsamtal och löne-revisionsprocessen.

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. Nya utmaningar är ett sätt för medarbetare att utvecklas samtidigt som de får en bredare kunskap kring olika verksamhetsområden.

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

NK Retail har som mål att skapa minnesvärda upplevelser och service i världsklass. För att inspirera till att vara goda förebilder och motivera säljare i kundmötet har en utbildning inom service genomförts för chefer och säljledare.

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 hälsokontroller samt ett årligt friskvårdsbidrag. Vi strävar mot låg sjukfrånvaro genom att uppmuntra till fysisk aktivitet och anordna gemensamma aktiviteter för ökad hälsa och trivsel. Alla medarbetare inom koncernen omfattas av kollektivavtal vilket ger viktiga byggstenar för en sund arbetsmiljö.

Under våren arrangerades en personalkonferens med temat Tillsammans där även vårt syfte var en viktig diskussionspunkt. Trivselgruppen återupptog sin verksamhet efter pandemin och har anordnat olika aktiviteter för personalen.

Arbetsmiljökommittén har haft regelbunden uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet, tillbud och olyckor. Utöver detta genomförs skyddsronder för att förebygga eventuella skador och skapa en god arbetsmiljö.

Kreativa möten och samtal mellan medarbetare i en inspirerande omgivning.

Attraktiv arbetsgivare

Hufvudstaden ska vara en attraktiv arbetsgivare och medarbetarna ska vara stolta över att jobba hos oss. Medarbetarna ska trivas, må bra och känna sig motiverade. Vi utvärderar hur vi upplevs som arbetsgivare genom medarbetarundersökningar och pulsmätningar. Höstens olika pulsmätningar med fokus på välmående, engagemang, samarbete och ledarskap hade en mycket hög svarsfrekvens och merparten av de svarande var motiverade i sitt dagliga arbete. Andelen medarbetare som skulle rekommendera Hufvudstaden som arbetsgivare är fortsatt väldigt hög.

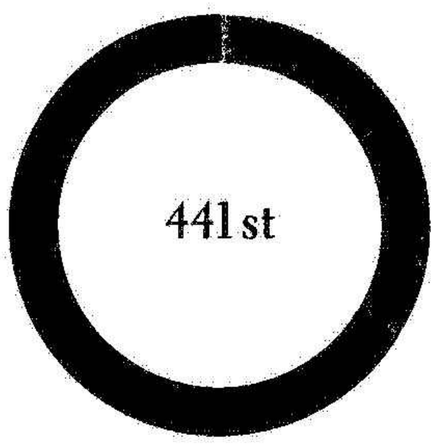
Jämställdhet och mångfald är viktiga perspektiv i allt från rekrytering till det dagliga arbetet. Till stöd har vi en aktivitetsplan som hjälper oss att skapa en jämställd arbetsplats med förståelse för olikheter samt motverkar diskriminering och kränkande särbehandling. Utifrån detta har en likabehandlingsplan upprättats med mål inom arbetsmiljö, föräldraskap, trakasserier, rekrytering, befordran och kompetensutveckling samt jämställda löner.

Jämställdhetsmålet är att uppnå en jämn könsfördelning med minst en 40/60-procentig fördelning mellan kvinnor och män på såväl koncernnivå som bland chefer och inom samtliga arbetsgrupper. Inom fastighetsverksamheten är fördelningen cirka 50/50 mellan kvinnor och män även om vissa arbetsgrupper inte är lika jämställda. Inom NK Retail är merparten av medarbetarna kvinnor vilket följer statistik för detaljhandeln. Ambitionen att uppnå jämställdhetsmålen finns även för denna del av verksamheten.

Varje år genomförs en lönekartläggning för att förebygga och rätta till felaktig lönesättning på grund av kön.

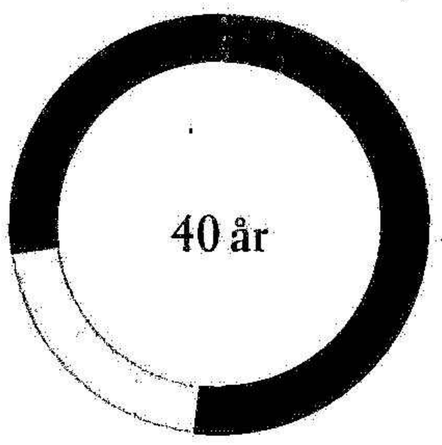
Vår kultur präglas av starkt medarbetarengagemang och tydliga värderingar. Att arbeta i en värderingsstyrd kultur med kompetenta kollegor, stimulerande arbetsuppgifter och chans till goda utvecklingsmöjligheter är något våra medarbetare uppskattar. □

Anställda[1)]



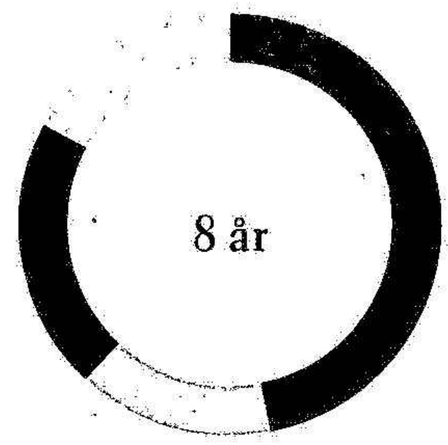
- Fastighetsverksamheten, 34%
- NK Retail, 66%

Ålder



- <30 år, 23%
- 30–39 år, 29%
- 40–49 år, 21%
- >50 år, 27%

Anställningstid



- <1 år, 22%
- 1–3 år, 25%
- 4–6 år, 15%
- 7–9 år, 8%
- 10–15 år, 13%
- >15 år, 17%

[1)] Omräknat till heltidsanställda på årsbasis.

För en hållbar framtid

På Hufvudstaden förvaltar och förädlar vi fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Vi har utvecklat citykärnor för människor och handel i över 100 år, och det ska vi göra i minst 100 år till. Tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners arbetar vi för en hållbar stadsutveckling i Stockholm och Göteborg.

Hufvudstaden och hållbarhet

Klimatförändringarna är en av vår tids största utmaningar. Behovet av att driva hållbar utveckling och skapa tillväxt inom de planetära gränserna har aldrig varit mer påtagligt. Att utveckla och förvalta byggnader har stor klimatpåverkan som främst beror på material- och energianvändning. I Sverige står byggnader för ungefär 40 procent av energianvändningen och för drygt en femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Detta är en stor utmaning, men bygg- och fastighetsbranschen kan bidra med lösningar och påverka till en förändring.

Hufvudstaden förvaltar och utvecklar fastigheter med ambition att de ska vara fortsatt attraktiva även i nästa sekel. När morgondagens behov förändras ska Hufvudstaden stå rustat för att möta dessa. Kärnan i våra beslut ska vara tagna för det långa perspektivet.

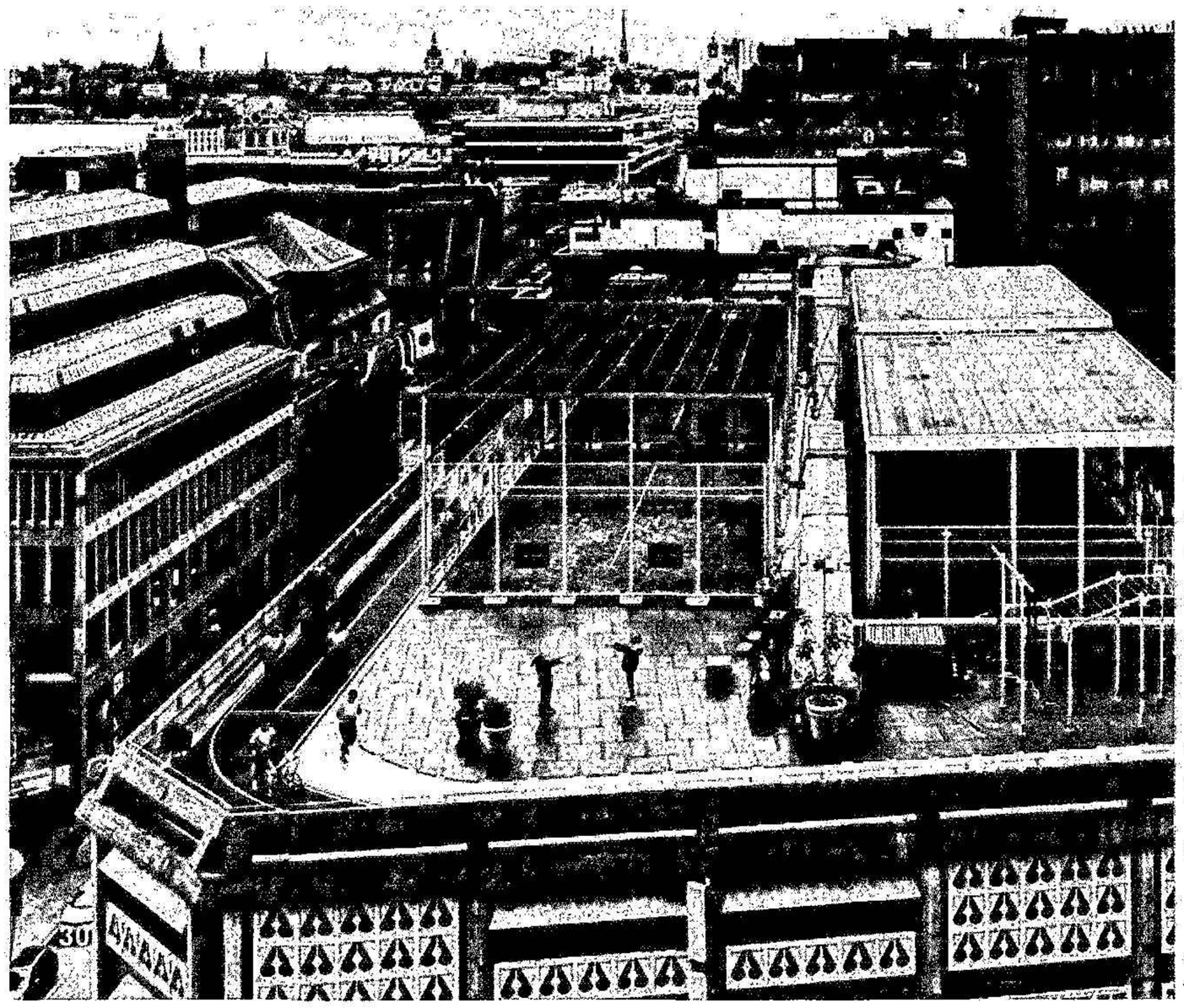
Ett ansvarsfullt hållbarhetsarbete är en framgångsfaktor och en förutsättning för vår fortsatta affär. Hufvudstaden arbetar efter en hållbarhetsplan som sätter riktningen för hållbarhetsarbetet. Hållbarhetsplanen är indelad i tre fokusområden: minimera, framtidssäkra och samarbeta. Vi ska arbeta för att minimera våra utsläpp och står bakom Parisavtalet. Framtidssäkra innebär att vi på ett resurseffektivt sätt ska uppfylla framtida förväntningar och behov. Vi är därför anpassningsbara och förvaltar våra hus och verksamheter med ett långsiktigt perspektiv. Vi samarbetar med våra kunder, leverantörer och partners för att skapa förutsättningar för en hållbar utveckling och lösa klimatproblemen genom gemensamma insatser.

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

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 105–107.

Total, mnkr	Omfattas av taxonomin, %	Taxonomi-förenlig, %	Omfattas ej av taxonomin, %
Omsättning	2 746	72	10	28
Investeringar	1 018	95	6	5
Driftutgifter	80	78	11	22



Utmärkelse inom hållbarhet

Hufvudstaden befäste sin höga placering från föregående år i GRESB:s internationella rankning av fastighetsbolagens hållbarhetsarbete 2022. Hufvudstaden utsågs till global sektorledare inom kategorin Kontor och handel – ett erkännande av ett branschledande hållbarhetsarbete.

GRESB
★★★★★ 2022

Hållbarhetsmål

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

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

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

Löpande mål	Utfall 2022
● Minska den totala mängden avfall och öka sorteringsgraden från förvaltning och byggprojekt.	Sorteringsgraden i våra fastigheter uppgick till 32 procent.
● Fastigheterna ska framtidssäkras för klimatförändringar.	Samtliga fastigheter har analyserats och konkreta handlingsplaner har tagits fram.
● Öka andelen grön finansiering.	Andelen grön finansiering uppgår till 33 procent.
● Aktivt arbeta för en hållbar leverantörskedja. Våra huvudleverantörer ska bedömas årligen.	69 procent av våra huvudleverantörer har utvärderats.
● Nolltolerans mot allvarliga arbetsplatsolyckor.	Under året har sex arbetsplatsolyckor inträffat, varav noll av allvarlig karaktär.
● Hufvudstaden ska ha branschens nöjdaste kunder.	Hufvudstaden placerade sig för femte året i rad på första plats i kategorin Storbolag i Fastighetsbarometerns Nöjd Kundundersökning.

Till 2025 [1]	Utfall 2022 [1]
● Förvaltningen av fastigheter ska vara klimatneutral.	Utsläppen av CO_2e har minskat med 31 procent.
● Energianvändningen per kvadratmeter ska minska med 16 procent.	Energianvändningen har minskat med 11 procent.
● Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade.	72 procent av fastigheterna har certifierats.

Till 2030 [1]	Utfall 2022
● Klimatpåverkande utsläpp från projektutveckling ska halveras.	Under året har vi genomfört flera projekt med stort fokus på cirkularitet.

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

Minimera

Resan mot lägre klimatpåverkan

Hufvudstadens mål är att nå en klimatneutral förvaltning senast 2025. Sedan 2019 har utsläppen minskat med 31 procent. Jämfört med föregående år har utsläppen ökat med 8 procentenheter. Ökningen beror på ökat läckage från köldmedier och högre andel fossila bränslen hos fjärrvärmeleverantörerna. För att nå målet är vi delvis beroende av att lokala energiproducenter blir fossilfria och klimatneutrala. Under året påbörjades ett utredningsprojekt för att se över alternativ till befintliga köldmedier och inför kommande ombyggnationer kommer dessa att utvärderas för att hitta alternativ med mindre klimatpåverkan.

Fram till år 2030 ska klimatpåverkande utsläpp från vår projektutveckling halveras, mätt i utsläpp per kvm. Projektutveckling utgörs av underhållsprojekt och lokalanpassningar samt av större utvecklingsprojekt. För att halvera utsläppen arbetar vi för att minimera ny resursanvändning genom fokus på att behålla befintliga planlösningar och byggelement samt välja material med lägre klimatavtryck.

Energianvändning

Årets ansträngda energisituation har satt energianvändningen i fokus och skapat en ökad samhällsdebatt. I samband med stigande elpriser och myndigheters varning om tillfällig bortkoppling från elnätet har samhället kraftsamlat för att minska energianvändningen. Under året har vi minskat drifttider av ventilation och justerat belysningstider för att minska elanvändningen. Minskning av energianvändningen är ett kontinuerligt arbete i våra fastigheter som sker genom både optimering av drift och investeringar i energieffektiv teknik. Den el vi köper produceras av 100 procent förnybar ursprungsmärkt vattenkraft. Under året har vi dessutom fortsatt att investera i solceller. Sedan 2019 har energianvändningen minskat med 11 procent och jämfört med föregående år har energianvändningen per kvm minskat marginellt. Att minskningen inte är större beror främst på att det under året har pågått ett energiprojekt i ett av våra kvarter. Under projektet gick det inte att driftoptimera fastigheterna, vilket orsakade en markant ökad energianvändning. Justeras energianvändningen för detta är minskningen 18 procent jämfört med 2019.

Mål om klimatneutral förvaltning 2025 innebär att nettoutsläppen av växthusgaser ska vara noll och inbegriper de utsläpp som genereras inom ramen för Hufvudstadens egen verksamhet. Till dessa räknas utsläpp från egna fordon och köldmedia (scope 1) och inköpt energi (scope 2). Vi har även valt att inkludera tjänsteresor (scope 3) inom ramen för klimatneutral förvaltning. I första hand ska de faktiska utsläppen minskas. För de utsläpp som inte kan elimineras helt tillåts klimatkompensation för att neutralisera utsläppen.

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

Stora avfallsmängder uppstår vid byggnationer och avfallshanteringen i branschen behöver utvecklas. Hufvudstaden vill undvika att avfall uppstår genom att exempelvis inte byta ut befintligt material vid ombyggnationer. Vi arbetar för att skapa förutsättningar för fler cirkulära flöden av material genom till exempel återbruk och materialåtervinning. Tillsammans med leverantörer och avfallsentreprenörer har vi bland annat anordnat seminarier om avfall och sortering på byggarbetsplatser. Fokus under 2022 har varit att skapa interna verktyg och testa lösningar för återbruk och rekonditionering av material i våra lokalanpassningar. Vi ser stor potential i värdet av befintligt material och därmed möjlighet till ökad återanvändningen av byggmaterial. ▢

Solceller i staden

Satsningen på solceller fortsätter. För Hufvudstaden är en viktig del i arbetet med att installera solceller att de integreras som en del av fastighetens arkitektoniska utformning. Utöver det ställs särskilda krav på äldre fastigheter i centrala lägen. För att erhålla bygglov för solceller krävs att de inte får synas eller förvanska byggnaden, vilket begränsar möjligheterna att installera solceller på våra fastigheter. Sedan 2016 har vi installerat solceller på flera tak och under 2022 fick fastigheterna Järnplåten 28 och Oxhuvudet 18 solceller. I takt med att teknik eller krav utvecklas fortsätter vi utreda möjliga placeringar.

20230403316286

● Framtidssäkra

Flexibla fastigheter möter framtida behov
Hufvudstaden utvecklar fastigheter för ett långsiktigt ägande. När vi förvaltar och förädlar fastigheter gör vi det resurseffektivt, vilket innebär att framtidssäkra. Behoven för fastigheterna förändras över tid och vår ambition är att genomföra dessa förändringar utan större klimatbelastning eller resursanvändning. Det säkerställs genom fokus på flexibla, anpassningsbara lösningar och omfattar allt från planlösningar till material och teknik i våra fastigheter. Genom att välja gedigna material med tidlös design, funktionalitet och kvalitet är chansen större att produkten håller över tid. Hufvudstaden har under året påbörjat ett arbete med att uppdatera standarder för bygg- och materialval i fastigheterna. Detta för att skapa goda förutsättningar för att utveckla flexibla och tidlösa fastigheter. Förhoppningen är att skapa en produkt som är attraktiv för kunder och samarbetspartners men också att säkerställa resursbesparingar genom att undvika framtida ombyggnationer i den mån det är möjligt. Det är också ett sätt att säkerställa fler nyttjandemöjligheter i fastigheterna med befintliga resurser.

Klimatanpassning av vårt bestånd
Det är av stor vikt att anpassa fastigheterna till framtidens klimat för att på så sätt minska risker för skador på fastigheterna. Under året har vi kompletterat de senaste årens övergripande skyfalls- och översvämningsanalyser med en analys av samtliga potentiella klimatrisker. Fortsatt är det översvämningar på grund av kraftig nederbörd eller stigande vattennivåer som är den största potentiella klimatrisken. Varje byggnad är unik och förutsättningarna ser olika ut. Därför har vi gjort djupgående analyser med platsbesök i alla våra fastigheter för att identifiera potentiella risker och nödvändiga proaktiva åtgärder. Platsbesöken har resulterat i konkreta handlings- och utvecklingsplaner för respektive fastighet, för att kunna hantera översvämningar. I praktiken har vi redan påbörjat klimatanpassningsåtgärder. I större projekt har vi säkrat upp fastigheterna med till exempel bräddavlopp från innergårdar och backventiler på avlopp. Under året påbörjades ett arbete med att skapa en beredskap i våra kvarter för att kunna hantera plötsliga skyfall och översvämningar. Vi har exempelvis köpt in utrustning för att kunna avskärma vatten och på så sätt minska risken att fastigheterna får större skador.

Mobilitet i framtidens citykärnor
Som fastighetsägare vill Hufvudstaden bidra till att skapa förutsättningar i omställningen av transport och infrastruktur i våra städer. I samband med elektrifieringens nyckelroll på vägen mot fossilfria transporter har efterfrågan på kommersiella laddplatser ökat. Möjligheterna att ladda sitt fordon behöver bli fler samtidigt som vi ser att allt fler laddbara bilar parkerar i våra parkeringshus. Hufvudstaden har på senare år gjort stora investeringar för att öka antalet laddningsmöjligheter för bilar i våra fastigheter. Under året installerade vi ytterligare laddplatser och vi erbjuder nu laddplatser i samtliga garage. I vårt publika parkeringshus NK Parkering är ungefär hälften av parkeringsplatserna laddplatser. Totalt har vi drygt 550 laddplatser i beståndet. 2022 nominerades Hufvudstaden till priset Laddguldet, som delas ut till en samhällsaktör som visat konkreta initiativ för att investera i omställningen till en fossilfri fordonsflotta. Hufvudstaden ämnar fortsätta sin satsning för att främja användandet av laddbara fordon.

Hufvudstadens centrala lägen ger goda förutsättningar för människor att ta sig till våra fastigheter på mer hållbara sätt, som kollektivtrafik, cykel, elsparkcykel eller till fots. För att främja mer hållbart pendlande och en hälsosam livsstil har vi under året utökat antalet cykelplatser och erbjuder cykelservice för våra hyresgäster. ❑

Textilfabriken utvecklas

Fastigheten Inom Vallgraven 3:2 i Göteborg, även kallad Textilfabriken, uppfördes 1856 och är en kulturhistorisk pärla som utgör ett viktigt inslag i den arkitektoniska miljön. Fastigheten har under året konverterats från kontor till lägenheter med stor varsamhet. För att bevara fastighetens karaktär och charm har ursprungliga detaljer tagits tillvara. Befintligt material, bland annat tegel, fönster, dörrar, fasaddetaljer samt in- och utvändigt ytskikt har återbrukats. Material av hög kvalitet har valts för att renoveringarna ska bli färre och mindre framöver. Fastigheten har fått bättre energiprestanda genom både ny teknik och tätare konstruktion. Idag rymmer fastigheten 16 lägenheter, vilka ersätter de som tidigare fanns i kvarteret Inom Vallgraven 12.

● Samarbeta

Attraktiva och trygga stadsmiljöer
Hufvudstaden samarbetar med andra fastighetsägare och organisationer samt med Stockholms Stad och Göteborgs Stad i flera olika projekt för att skapa säkrare och attraktivare stadsmiljöer. Exempelvis deltar Hufvudstaden sedan flera år tillbaka i samverkansprojektet Purple Flag, för en bättre och tryggare stadskärna i Göteborg. Under året har delar av centrala Göteborg Purple Flag-certifierats ännu en gång och samverkansavtalet har förlängts. Satsningar som genomförts de senaste åren är till exempel bättre belysning, upprustning av gator och torg, stärkt kvällsutbud och sociala insatser. En stor del av de satsningar som redan pågår kommer fortsätta under 2023, bland annat står belysning i Fredstan och miljön runt Nordstan i fokus. Enligt polisens statistik är utvecklingen god och antalet anmälda brott har minskat i samtliga Purple Flag-områden de senaste fem åren.

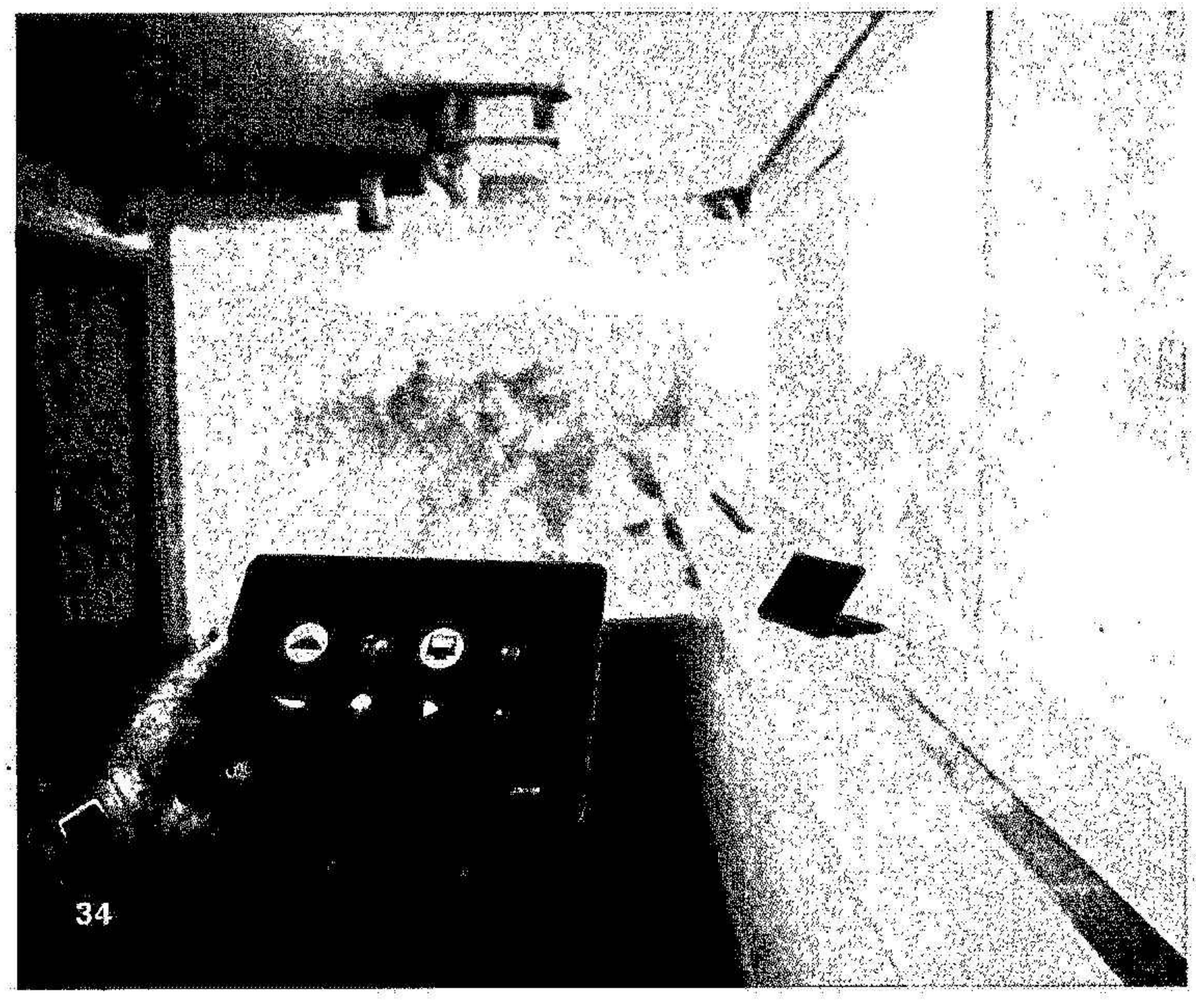
Under året färdigställdes samverkansprojektet kring upprustning av Vasagatan. Projektet har pågått under flera år där vi tillsammans med staden och andra fastighetsägare deltagit. Gatan har fått bredare trottoarer, nya cykelbanor, fler träd och sittplatser samt ny gatubelysning. Syftet är att skapa trygga och trivsamma miljöer för människor i staden.

Hyresgästerna vill samarbeta för energibesparingar
Årets energisituation har väckt ett större engagemang hos våra hyresgäster att samarbeta kring minskad energianvändning. Under hösten har hyresgästerna regelbundet informerats om energibesparingstips. Vi har en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster och har under denna period vid flera tillfällen genomfört extra besök i kontor och butiker för att tillsammans identifiera lämpliga energibesparingsåtgärder. Det ökade intresset har resulterat i att fler hyresgäster efterfrågat och tagit del av sin energistatistik. Hyresgästernas medvetande kring energianvändning i fastigheterna är positivt vilket också är en viktig förutsättning för att vi ska nå våra energimål.

Fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörsled
Hufvudstaden har tillsammans med flera kommersiella fastighetsägare i Stockholmsregionen utvecklat initiativet FIHL (Fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörsled) med mål att stärka branschens gemensamma hållbarhetsfokus. Initiativets syfte är att utveckla en samordnad process och enat tillvägagångssätt för effektiv uppföljning av hållbarhetsaspekter för leverantörer i fastighetsbranschen. Hufvudstadens leverantörer ska vara väl insatta i och efterleva våra krav och arbetssätt. Vi utvärderar leverantörer inom bland annat arbetsmiljö, arbetsvillkor, skatt, mänskliga rättigheter, lagar och regler. Genom detta initiativ är vi på god väg att sätta en ny hög standard i branschen samtidigt som vi förenklar arbetet för våra leverantörer.

Satsning för återbruk i Göteborg
Hufvudstaden deltar i initiativet Handslaget, som syftar till att öka användningen av återvunnet material och cirkulär byggnation i Göteborg. Privata och offentliga fastighetsägare deltar i initiativet, vars mål att skapa en fungerande marknad för återbrukat material. Målet för initiativet är att ha en etablerad återbruksmarknad 2025 som ska bidra till att Göteborgs klimatavtryck är nära noll år 2030. Detta är ett exempel på hur samarbete kan bidra med goda kunskaper och förutsättningar för att nå vårt mål om halverade utsläpp från projektutveckling till 2030.

Remake Stockholm hos NK
Hufvudstaden samarbetar sedan många år med Stadsmissionen i Stockholm och Göteborg. Under året har vi möjliggjort för modevarumärket Remake Stockholm, som drivs av Stockholm Stadsmission som ett socialt företag, att öppna pop-up butiker i NK Stockholm och NK Göteborg. Remake designar och producerar plagg av material som har skänkts till Stockholms Stadsmission.



Uppkopplade fastigheter

Hufvudstaden medverkar i fastighetsbranschens nya tankesmedja REDI (Real Estate Digitalization Initiative), ett samverkansforum för att driva digitalisering av fastigheter framåt för ett bättre, mer effektivt och hållbart samhälle. Initiativet lanserades 2022 och medverkande aktörer förenas i viljan att ta oss an gemensamma utmaningar för att påskynda fastighetsbranschens digitalisering.

REDI .CITY

20230403162872

Remake Stockholm designar plagg med material från gåvor som skänkts till Stockholms Stadsmission.

God avkastning över tid till 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 2022 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 3 241 C-aktier omvandlats till A-aktier, varav 30 stycken under året.

Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 202 306 933, varav 194 035 110 utgjorde A-aktier och 8 271 823 utgjorde C-aktier. Därutöver ägde Hufvudstaden 8 965 000 A-aktier.

Ägarstruktur
Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 35 531. 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 9,3 procent av antalet utestående aktier och 1,8 procent av rösterna.

Per den 31 december 2022 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 176 333 320 aktier motsvarande 87,2 procent av totalt antal utestående aktier och 96,5 procent av antalet röster. Av dessa var 55 svenska institutioner och företag, som tillsammans hade ett innehav på 136 354 133 aktier motsvarande 67,4 procent av antalet utestående aktier och 92,6 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler uppgick till 38. Deras innehav uppgick till 39 979 187 aktier motsvarande 19,8 procent av antalet utestående aktier och 3,9 procent av antalet röster. Därutöver fanns det elva privatpersoner som vardera ägde 100 000 aktier eller fler. Antalet aktieägare minskade under året med 4 999. Andelen utländskt ägande minskade under året från 24,9 till 21,0 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 2022. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2022 har inga aktier återköpts.

Börsvärde och omsättning
Vid utgången av 2022 uppgick det totala börsvärdet för Hufvudstaden till 31 332 mnkr baserat på kursen för A-aktien. Direktavkastningen uppgick till 1,8 procent baserat på börskursen för A-aktien per 31 december 2022. Under året omsattes sammanlagt 74 miljoner aktier på Nasdaq Stockholm, vilket motsvarar 37 procent (54) 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 70 procent (101). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 300 000 aktier i Hufvudstaden (440 000).

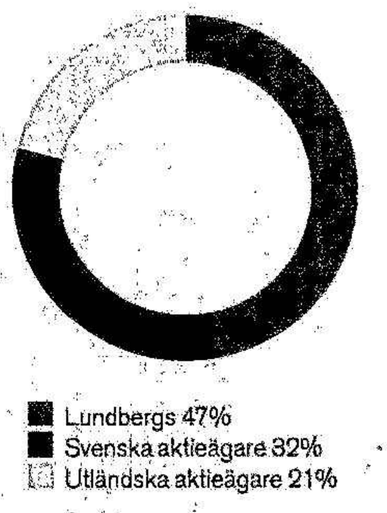
Utdelning
Om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse, ska Hufvudstadens aktie ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten. Styrelsen föreslår en utdelning om 2,70 kronor per aktie (2,60) motsvarande 62 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten.

Ägarstruktur per 31 december 2022

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1–999	31 475	88,6	4 579 399	2,2
1 000–9 999	3 570	10,0	8 004 423	3,8
10 000–99 999	382	1,1	9 659 250	4,6
100 000–	104	0,3	180 063 861	85,2
Utestående aktier	**35 531**	**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



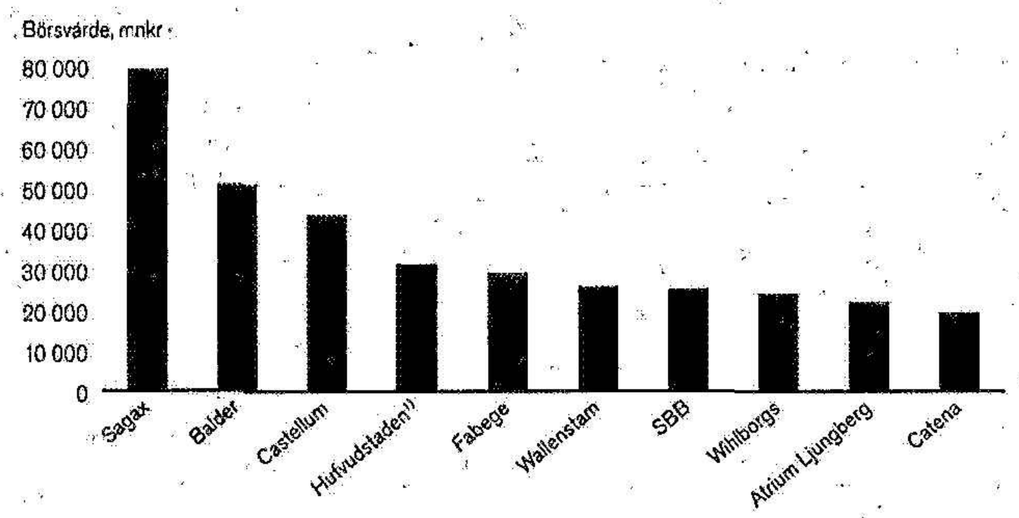
20230403162838

De största ägarna per 31 december 2022

	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	18 836 271	0	18 836 271	9,3	1,8	8,9	1,8
State Street Bank and Trust	9 195 518	0	9 195 518	4,5	0,9	4,4	0,9
JP Morgan Chase Bank	5 698 036	0	5 698 036	2,8	0,6	2,7	0,6
BNY Mellon	5 094 238	0	5 094 238	2,5	0,5	2,4	0,5
BNP Paribas, Paris	2 573 378	0	2 573 378	1,3	0,3	1,2	0,2
Spiltan Aktiefond	2 492 712	0	2 492 712	1,2	0,2	1,2	0,2
Norges Bank	2 168 873	0	2 168 873	1,1	0,2	1,0	0,2
BNP Paribas, Luxemburg	2 154 282	0	2 154 282	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	56 460 467	94 143	56 554 610	28,0	6,5	26,8	6,4
Utestående aktier	**194 035 110**	**8 271 823**	**202 306 933**	**100,0**	**100,0**	**95,8**	**99,1**
Hufvudstaden	8 965 000		8 965 000			4,2	0,9
Samtliga emitterade aktier	**203 000 110**	**8 271 823**	**211 271 933**			**100,0**	**100,0**
Röstetal (exkl eget innehav)	194 035 110	827 182 300	1 021 217 410				
Röstetal (inkl eget innehav)	203 000 110	827 182 300	1 030 182 410				

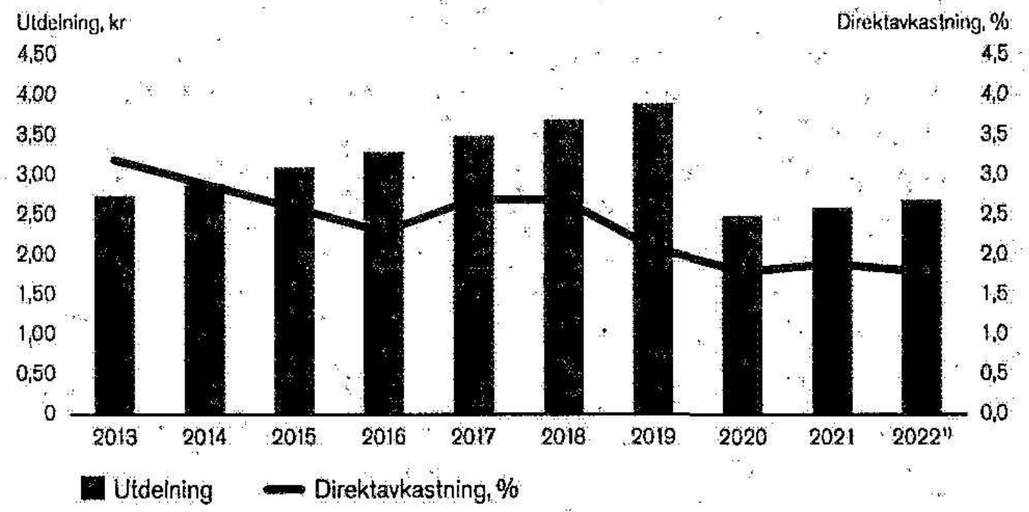
Källa: Euroclear Sweden.

De största börsnoterade fastighetsbolagen
Per 31 december 2022



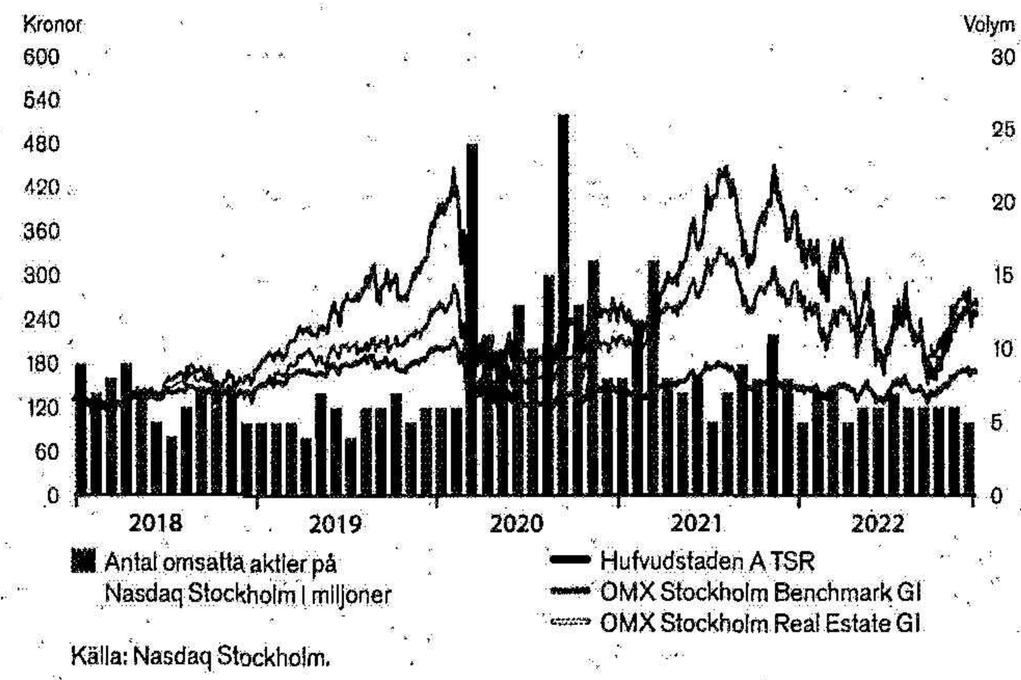
¹⁾ Samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien. Källa: Nasdaq Stockholm.

Utdelning och direktavkastning



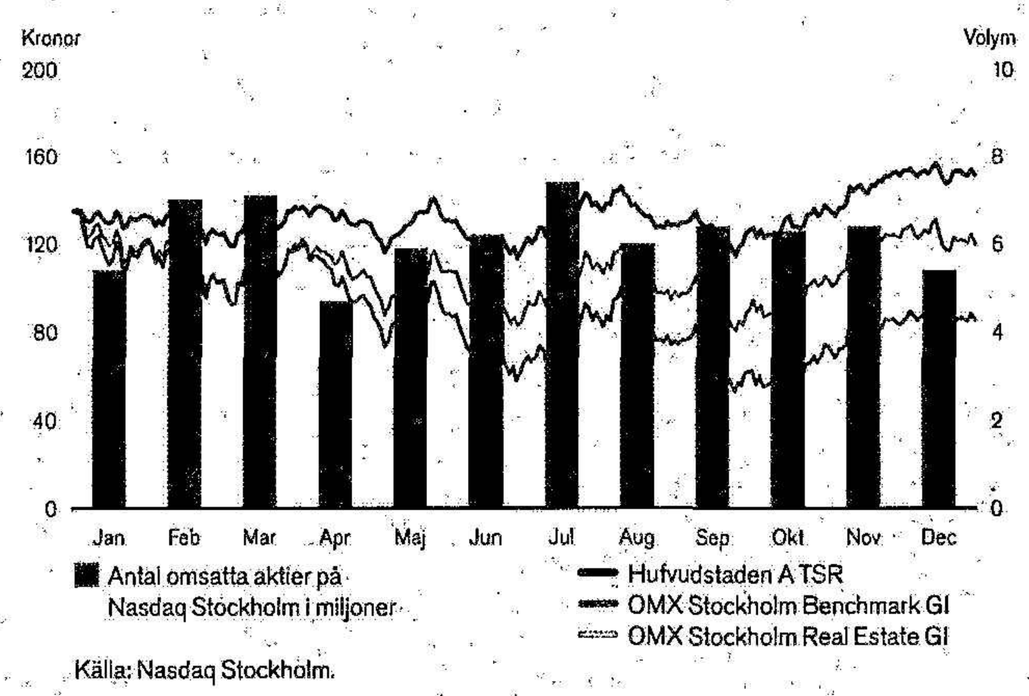
¹⁾ Enligt styrelsens förslag.

Aktiens utveckling och omsättning 2018–2022
Inklusive utdelning i jämförelse med index

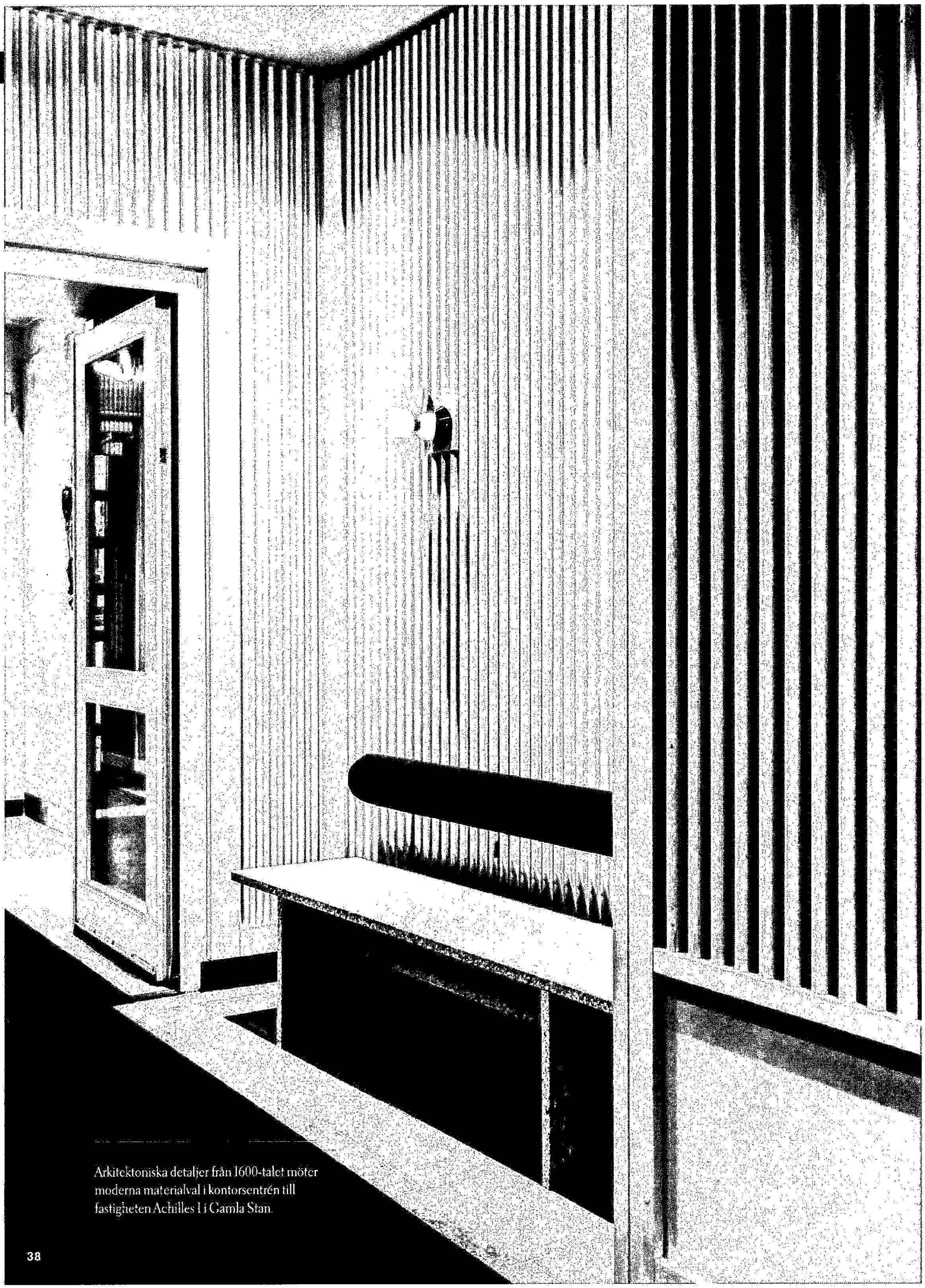


Källa: Nasdaq Stockholm.

Aktiens utveckling och omsättning 2022
Inklusive utdelning i jämförelse med index



Källa: Nasdaq Stockholm.



Arkitektoniska detaljer från 1600-talet möter moderna materialval i kontorsentrén till fastigheten Achilles 1 i Gamla Stan.

20230403162289

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022 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
I början av 2022 hävdes de flesta av återstående restriktioner och allmänna råd kopplade till covid-19. Ur hälsosynpunkt återgick samhället successivt till ett normalläge. I slutet av februari invaderades Ukraina av Ryssland, vilket medförde mänskligt lidande, geopolitisk osäkerhet och europeisk energikris. Inflationen ökade kraftigt och i Sverige var den över 10 procent i slutet av året. Centralbankerna svarade med en omsvängning i penningpolitiken och styrräntorna höjdes i snabb takt. I Sverige var styrräntan 2,50 procent vid årets utgång. För högt belånade kommersiella fastighetsägare var situationen utmanande och aktiekurserna påverkades negativt. Energimarknaden var ansträngd med periodvis rekordhöga prissättningar. Motståndskraften bland världens ekonomier var dock starkare än bedömt. I Sverige var BNP-tillväxten cirka 2,5 procent och på arbetsmarknaden ökade sysselsättningen.

Kontorshyresmarknaden var god på Hufvudstadens delmarknader i Stockholm och Göteborg. Efterfrågan på moderna och yteffektiva kontor i centrala lägen i Stockholm var stark med sjunkande vakanser. I centrala Göteborg påverkades vakansgraden av färdigställda projektfastigheter vilket ökade utbudet av kontorslokaler. Det medförde att vakanserna fortsatt var något högre än normalintervallet. I Stockholm CBD var marknadshyrorna mellan 6 600–9 000 kr per kvm och i Göteborg CBD mellan 3 100–3 900 kr per kvm.

Försäljningen inom sällanköpsvaruhandeln ökade något under 2022. I centrala Stockholm var viljan att etablera nya butiker i bra gatuplanslägen god, med sjunkande vakanser som följd. I Göteborg var marknaden för butiker något mer avvaktande även om det i slutet av året tecknades fler hyresavtal. Trots ett positivt år med försäljningsmässig återhämtning stod delar av detaljhandeln fortsatt inför utmaningar och lönsamhetsproblem. Kostnadsökningarna började urholka hushållens köpkraft och den privata konsumtionen kommer med stor sannolikhet även påverkas framöver.

Verksamheten inom NK Retail har varit en del av koncernen sedan den 3 februari 2021. Förvärvet har inneburit synergier inom flera områden på NK, exempelvis varumärkesomflyttningar, aktiveringar av ytor, utveckling av NK e-handel samt marknadsföring. Förutsättningarna för NK Retail under de två första åren har varit utmanande med pandemi, krig i Europa och hög inflation.

Utvecklingen av NK e-handel fortsatte under året med lansering av fler avdelningar och produkter. Cecil Coworking hade i genomsnitt en beläggning på över 95 procent bestående av cirka 80 bolag inom olika branscher.

I Vildmannen 7 i Bibliotekstan fortsatte arbetet med återuppbyggnaden efter branden 2017. De yttre delarna har färdigställts och invändiga arbeten pågår inför färdigställandet runt halvårsskiftet 2023. I den nya byggnaden, med ursprungliga gatufasader bevarade, är samtliga kontorsytor uthyrda och ett par framstående varumärken har tecknat hyresavtal för butikslokaler.

Under året har projektering, rivning, grund- och stomförstärkning samt andra förberedande arbeten pågått som en första del i det omfattande om- och nybyggnadsprojektet Johanna i Göteborg. Här skapas en ny attraktiv mötesplats som stärker området Fredstan. Den uthyrningsbara ytan i kvarteret kommer öka med cirka 11 600 kvm. Färdigställandet bedöms till årsskiftet 2025/2026.

Resultatet från fastighetsförvaltningen ökade under 2022 men svagare försäljning inom NK Retail och stigande finansieringskostnader medförde att resultatet från den löpande verksamheten minskade något. Hufvudstadens hyresavtal indexeras med KPI och minimiindexering varför bolaget över tid skyddas mot stigande kostnader i samhället. Vår finansiella ställning är fortsatt mycket solid och nettobelåningsgraden var 19 procent, soliditeten 61 procent och räntetäckningsgraden 7,7 gånger.

Fastighetsbeståndet
Hufvudstaden ägde vid årets slut 29 fastigheter (29). Den uthyrbara ytan uppgick till 281 100 kvm i Stockholm och 105 500 kvm i Göteborg, totalt 386 600 kvm (386 500).

Den totala hyresvakansgraden i koncernen per den 31 december 2022 var 7,0 procent (7,3) och ytvakansgraden var 11,2 procent (10,2). Exklusive pågående utvecklingsprojekt var hyresvakansgraden 4,0 procent (5,9). I Stockholm var hyresvakansgraden 3,6 procent och i Göteborg 20,1 procent, exklusive pågående projekt 2,9 procent respektive 8,3 procent.

Under året har 49 500 kvm (42 600) omförhandlats till ett årligt hyresvärde om totalt 310 mnkr och 28 800 kvm (22 100) 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 2022. För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag. De externa värderingar som gjorts vid årsskiftet motsvarar 43 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 37 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2022 bedömts till 49,5 mdkr (48,8). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -209,1 mnkr (2 579,3), 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 15.

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING[1]

	Förändring +/–		Resultateffekt före skatt, mnkr
Hyresintäkter	100 kr per kvm	+/–	1 050
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	–/+	525
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	–/+	660
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	–/+	3 320

[1] Värdetidpunkt 2022-12-31.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 40,6 mdkr eller 201 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) var 38,3 mdkr eller 189 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 2022

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital	31 262,0	155
Återläggning		
Redovisad uppskjuten skatt[1]	9 373,1	46
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)	**40 635,1**	**201**
Avdrag		
Immateriella tillgångar	-89,3	-1
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 275,0	-11
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	**38 270,8**	**189**
Återläggning		
Immateriella tillgångar enligt ovan	89,3	1
Redovisad uppskjuten skatt[1] med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-7 098,1	-35
EPRA NDV (Substansvärde)	**31 262,0**	**155**

[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	–/+	23
Underhålls-, driftkostnader och avskrivningar	10 procent	–/+	19
Fastighetsskatt[2]	1 procentenhet	–/+	26
Räntenivå	1 procentenhet	–/+	30

[1] Beräknad ytvakans med 6 000 kr per kvm.
[2] Med beaktande av att del av kostnaden vidaredebiteras 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. Hufvudstadens värdegrund präglar medarbetarnas agerande och är ett värdefullt verktyg i det dagliga arbetet.

Bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport utgörs av hållbarhetsredovisningen och finns intagen i denna årsredovisning på sidorna 6–7, 28–34, 45–46, samt 98–107.

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 105–107.

Aktiemarknadsinformation

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

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

Bolagsstyrningsrapporten är en del av förvaltningsberättelsen och framgår av sidorna 80–85.

20230403162900

Framtiden
Hufvudstadens fastighetsbestånd är unikt, välskött och beläget i Stockholms och Göteborgs mest centrala delar.

Bolaget arbetar långsiktigt och har ett strategiskt hållbarhetsarbete. Vi vet att förutsättningarna för att bedriva verksamhet förändras över tid. Anpassningen av våra kunderbjudanden kommer fortsätta för att möta de förändringar som sker i vår omvärld. Strategin med kundfokus och hög kvalitet i egen förvaltning och projektutveckling ligger fast. Målet är att skapa bästa möjliga förutsättningar för kundernas verksamhet och öka deras konkurrenskraft.

Inom kontorsverksamheten erbjuder vi kunderna de tre koncepten Eget kontor, Redo och Cecil Coworking. Eget kontor med längre hyrestid är fortfarande det som efterfrågas mest på marknaden men önskemål kring flexibilitet och service ökar.

Våra marknadsplatser kommer fortsätta utvecklas för att även i framtiden erbjuda unika miljöer och köpupplevelser. Förvärvet av NK Retail har medfört fördelar på NK inom varumärkesomflyttningar, aktiveringar av ytor, utveckling av NK e-handel och marknadsföring. Målsättningen framåt är att öka lönsamheten för NK Retail och ytterligare stärka NK-varuhusen. Bibliotekstan är en mycket stark marknadsplats inom premium- och lyxsegmenten. Här kommer vi fortsätta arbetet med att etablera nya svenska och internationella varumärken.

Pågående och planerade utvecklingsprojekt uppgår till cirka 3 mdkr. Det största projektet är Johanna i kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg. Projektet kommer pågå till årsskiftet 2025/2026 och efter färdigställandet får området Fredstan en ny attraktiv mötesplats. Under 2023 kommer återuppbyggnaden av den brandskadade fastigheten Vildmannen 7 färdigställas. Den nya byggnaden blir unik bakom de bevarade gatufasaderna. Projektet kommer stärka både området Bibliotekstan och bolagets kassaflöde. Energibesparande projekt är prioriterade och målet är att förvaltningen ska vara klimatneutral 2025. Vi ska också ta vara på möjligheterna i den digitala utvecklingen för att effektivisera verksamheten och använda ny teknik i fastigheterna.

Bolagets solida ställning ska bibehållas, affärsstrategin ligger fast och lönsamheten i den löpande förvaltningen ska fortsatt optimeras. Vi är övertygade om att denna affärsmodell även framöver är framgångsrik och att den skapar möjligheter till att med låg risk fortsatt ha en god intjäningsförmåga över tid.

Utdelning och vinstdisposition
Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på Hufvudstadens årsstämma den 23 mars 2023. Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,70 kr per aktie (2,60) motsvarande totalt 546,2 mnkr. Utdelningen motsvarar 62 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet i not 23 samt på sidan 75.

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Vid årsstämman 2020 fastställdes riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2020. Dessa har följts under 2022 och fullständiga riktlinjer redovisas i not 7.

Styrelsen föreslår att årsstämman 2023 beslutar om nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. De huvudsakliga ändringarna i styrelsens förslag jämfört med nu gällande riktlinjer innebär i korthet att pensionsåldern för verkställande direktören ska vara 65 år utan rätt att besluta om avgång med full pension från 60 års ålder. Därutöver föreslås att möjligheten till direktpension säkerställd via en kapitalförsäkring till verkställande direktören tas bort.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare från 2023
Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna omfattar inte ersättning som beslutas av bolagsstämman.

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.

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 lönen.

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.

Beslutsprocess 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.

20230403162911

Finansiering

Hufvudstaden är en långsiktig fastighetsägare med en solid finansiell ställning och begränsad finansiell risk. Bolagets finansiering utgörs i huvudsak av eget kapital samt upplåning. Upplåningsbehovet tillgodoses via lån och faciliteter från flera av de större nordiska bankerna samt investerare på kapitalmarknaden. Bolaget arbetar aktivt med att förvalta långsiktiga relationer med finansiärer. Målsättningen är att ha en låneportfölj bestående av olika finansieringsformer med spridda kreditförfall.

Finanspolicy
Hufvudstadens finansiering 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 kapitalförvaltning.

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

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

Räntebärande skulder
Koncernens totala upplåning uppgick per den 31 december 2022 till 9 000 mnkr (9 200). Av den totala upplåningen uppgick finansiering via kapitalmarknaden genom obligationer till 7 000 mnkr (7 700) och företagscertifikat till 500 mnkr (500). Säkerställda banklån var 1 500 mnkr (1 000) och outnyttjade lånelöften uppgick till 6 000 mnkr (3 500).

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 december 2022

Lån-/facilitetstyp	Ram-/ facilitetsvolym	Outnyttjat
MTN-program	12 000	5 000
Certifikatsprogram	3 000	2 500
Banklån och lånelöften	7 500	6 000

Grön finansiering
Hufvudstaden arbetar utifrån en hållbarhetsplan som bidrar till ett ansvarsfullt agerande och en långsiktig utveckling av verksamheten ur såväl ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Målsättningen är att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025 och att öka andelen grön finansiering. I september 2021 lanserade Hufvudstaden ett ramverk för gröna obligationer med syfte 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 utfärdade en second opinion med betyget Medium Green avseende de gröna villkoren samt Excellent med avseende på styrning. Vid årets slut fanns 1 500 mnkr (1 000) gröna obligationer utestående. Under året har även finansiering skett genom gröna banklån vilka följer utgivande institutioners ramverk för grön finansiering. Totalt uppgick gröna banklån till 1 500 mnkr (-).

Finansiella nyckeltal
Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,7 år (2,2) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,6 år (2,6). Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 1,9 procent (1,3) inklusive och 1,7 procent (1,2) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. För att uppnå önskad ränteförfallostruktur sker upplåning både med fast och rörlig ränta. Av den långfristiga upplåningen löper 5 000 mnkr (6 500) med fast ränta.

Räntebindningsstruktur, 31 december 2022

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, %[1]	Andel, %
2023	4 000	2,6	44
2024	1 000	1,4	11
2025	1 000	1,0	11
2026	2 500	1,2	28
2027	500	2,2	6
Totalt	**9 000**	**1,9**	**100**

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

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2022

Förfall, år	Banklån	Obligationer/ Certifikat	Summa	Outnyttjade lånelöften
2023	–	2 500	**2 500**	1 000
2024	–	1 000	**1 000**	2 000
2025	500	1 000	**1 500**	1 000
2026	–	2 500	**2 500**	–
2027	1 000	500	**1 500**	2 000
Totalt	**1 500**	**7 500**	**9 000**	**6 000**

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 8 547 mnkr (8 018). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 om 712 mnkr (716) och total nettoskuld uppgick till 9 259 mnkr (8 734). Nettobelåningsgraden var 18,7 procent (17,9), soliditeten som över tid ska uppgå till minst 40 procent uppgick till 61 procent (61) och räntetäckningsgraden var 7,7 gånger (9,3).

Finansiella risker
Hufvudstaden är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. För information om de finansiella riskerna, se not 2 på sidorna 61–62.

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

20230403162922

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.
IT-risk	Externt angrepp som gör IT tjänster otillgängliga eller på något sätt skadar informationen.	Skapar möjligheter att utmana vår infrastruktur och kompetens genom tester.	Hufvudstaden har 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 den nystartade verksamheten inom NK Retail sker stora delar av varuinköpen i utländsk valuta, främst euro (EUR). Under året har ingen valutasäkring skett men huvudinriktningen framåt är att större delen av det förväntade nettoflödet av utländsk valuta ska kurssäkras med valutaterminer.
Finansiell rapportering	Hufvudstadens finansiella rapportering ligger till grund för många beslut både internt och externt varför dess korrekthet är central.	Transparens i rapportering inger förtroende och förutsättning för goda affärsrelationer.	Strukturerade processer och god intern kontroll säkerställer korrekthet i den finansiella rapporteringen.
Informationsläckage	Extern part kommer åt känslig information i syfte att skada bolaget.	Skapar höjd medvetenhet hos personalen i dessa frågor och nya processer tas fram för att arbeta mer strukturerat med informationshantering.	Hufvudstaden har tekniskt skydd av känsliga informationstillgångar i flera lager. Implementerade accesskontroller kontrollerar både kontobehörigheter och IT-utrustning kombinerat med multifaktorautentisering. Vi jobbar också med utbildning om informationssäkerhet och hantering av personuppgifter.
Hufvudstaden är även exponerade mot finansierings-, ränte- och kreditrisk. För information om dessa, se not 2 sidorna 61–62.			
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 utefter vår arbetsmiljöplan och gör kontinuerligt arbetsmiljö- och miljörevisioner. Egna projektledare upphandlar och styr genomförandet tillsammans med våra samarbetspartners. Vi har processer för arbets- och ansvarsfördelning genom hela projekten.
Socialt ansvar	I bygg- och fastighetsbranschen förekommer risk för korruption, osund konkurrens, skattebrott (arbetslivskriminalitet) och brott mot mänskliga rättigheter (arbetskraftsexploatering) i leverantörsledet.	Att vara en ansvarsfull och attraktiv samarbetspartner och samhällsaktör ger en positiv effekt på vårt varumärke. Det skapar också bättre förutsättningar för god arbetsmiljö och kvalitet i 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. Ett miljöprogram beskriver våra mål och krav för att säkerställa att miljöpåverkan minimeras i våra byggprojekt. Även entreprenörer och leverantörer som arbetar åt Hufvudstaden följer miljöprogrammet. Samtliga fastigheter ska miljöcertifieras.
Klimatförändringar	Risk för förändrade nederbörds- och temperaturmönster med exempelvis skyfall och torka.	Långsiktigt fastighetsägande och kunskap om våra byggnader ger möjlighet att 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 46.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Hufvudstaden arbetar med att identifiera och analysera klimatrelaterade risker och möjligheter. Syftet är att förstå, bedöma och möjliggöra hantering av framtida risker och minimera eventuell negativ finansiell påverkan samt framtidssäkra vår verksamhet. Hufvudstaden stödjer rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Klimatriskbedömning
Hufvudstaden gör kontinuerligt bedömningar av fastighetsbeståndet kopplat till klimatförändringar. Föregående år kompletterade vi våra skyfalls- och översvämningsanalyser med en scenarioanalys utifrån TCFD:s rekommendationer. Som komplement till detta har vi under 2022 genomfört ytterligare klimatriskbedömningar av samtliga fastigheter i enlighet med EU Taxonomin[1].

Klimatriskbedömningarna är grunden till Hufvudstadens arbete med klimatanpassningar av fastigheter. Se vidare sidan 33.

Scenarioanalyser
Genomförda scenarioanalyser baseras på två olika klimatscenarion – ett scenario där utsläppen i det närmaste fortsätter i dagens nivåer (RCP 8.5) och ett scenario där vi uppfyller 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] EU Taxonomi Bilaga 1: ec.europa.eu/finance/docs/level-2-measures/taxonomy-regulation-delegated-act-2021-2800-annex-1_en.pdf.
[2] Källa: smhi.se/klimat/framtidens-klimat/fordjupade-klimatscenarier.
[3] TCFD-index presenteras på hufvudstaden.se/hallbarhetsindex.

Takterasser i centrala lägen med utsikt över staden skapar mötesplatser och mervärden för våra hyresgäster.

Rapport över resultat – koncernen

Mnkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3–4		
Fastighetsförvaltning, brutto		2 054,7	1 936,5
Hyresintäkter, koncerninternt		-199,8	-153,0
Fastighetsförvaltning, netto		1 854,9	1 783,5
Övriga segment		890,9	704,4
		2 745,8	**2 487,9**
Fastighetsförvaltningens kostnader			
– Underhåll		-32,1	-26,3
– Drift och administration		-355,0	-326,1
– Fastighetsskatt		-227,0	-204,2
– Avskrivningar	5	-5,9	-5,8
Fastighetsförvaltningens kostnader		**-620,0**	**-562,4**
Övriga segment, kostnader brutto		-972,0	-734,9
Hyreskostnader, koncerninternt		199,8	153,0
Övriga segment, kostnader netto		-772,2	-581,9
Verksamhetens kostnader	5–9	**-1 392,2**	**-1 144,3**
Bruttoresultat		**1 353,6**	**1 343,6**
– varav Fastighetsförvaltning		1 234,9	1 221,1
– varav Övriga segment		118,7	122,5
Central administration	5–9	-55,7	-57,9
Rörelseresultat före värdeförändringar		**1 297,9**	**1 285,7**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-209,1	2 579,3
Rörelseresultat		**1 088,8**	**3 865,0**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränte- och finansiella intäkter	10	2,2	0,0
Ränte- och finansiella kostnader	11	-186,7	-138,9
		-184,5	**-138,9**
Resultat före skatt		**904,3**	**3 726,1**
Skatt	13	-182,3	-770,8
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		**722,0**	**2 955,3**
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		**722,0**	**2 955,3**
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	23	3,57	14,61
Utdelning per aktie, kronor		2,70[1)]	2,60

[1)] Enligt styrelsens förslag.

20230403162294

Kommentarer

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 199,8 mnkr (153,0) uppgick under perioden till 1 854,9 mnkr (1 783,5), en ökning om 4 procent. Ökningen förklaras främst av indexering, högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt minskade hyresrabatter för butiker och restauranger. Nettoomsättningen belastas av ökade hyresförluster för vakanta lokaler, hänförligt till att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna.

Under året omförhandlade Hufvudstaden hyresavtal motsvarande cirka 310 mnkr i årligt hyresvärde. I genomsnitt resulterade omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 4 procent.

Hyresvakansgraden uppgick till 7,0 procent (7,3). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick den till 4,0 procent (5,9).

Omsättningshyrestillägget var 12,0 mnkr (8,8) varav NK-varuhusen stod för 9,9 mnkr (6,3). Omsättningen i NK-varuhusen uppgick till totalt 2 581 mnkr (2 267). Utöver omsättningshyrestillägg förekommer inga väsentliga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Underhållskostnaderna uppgick till -32,1 mnkr (-26,3). Driftkostnaderna var -245,8 mnkr (-219,8), ökningen förklaras främst av högre energikostnader. Administrationskostnaderna uppgick till -109,2 mnkr (-106,3). Fastighetsskatten har ökat till följd av ny fastighetstaxering och uppgick till -227,0 mnkr (-204,2). Fastighetsskatten har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgästerna. Avskrivningar, vilket främst avser avskrivningar av nyttjanderättstillgångar, uppgick till -5,9 mnkr (-5,8). Fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till -620,0 mnkr (-562,4).

Bruttoresultatet för året uppgick till 1 234,9 mnkr (1221,1) exklusive koncerninterna hyror om 199,8 mnkr (153,0).

Övriga segment

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

NK Retail tillträdde NK-verksamheten den 3 februari 2021. Nettoomsättningen uppgick till 760,2 mnkr (604,0). Kostnaderna exklusive koncerninterna hyror om -133,6 mnkr (-98,6), var -691,5 mnkr (-507,9). Bruttoresultatet för NK Retail exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 68,7 mnkr (96,1). De två första åren för NK Retail har varit utmanande med pandemi, krig och hög inflation vilket lett till svag försäljning. 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 130,7 mnkr (100,4). Ökningen förklaras främst av högre intäkter för Cecil Coworking. Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -66,2 mnkr (-54,4), var -80,7 mnkr (-74,0). Bruttoresultatet exklusive koncerninterna hyreskostnader blev 50,0 mnkr (26,4).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -55,7 mnkr (-57,9).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -209,1 mnkr (2 579,3). Den orealiserade värdeminskningen beror främst på stigande direktavkastningskrav, men motverkas till stor del av effekten av högre hyror. Det genomsnittliga avkastningskravet har ökat med i snitt 25 punkter och uppgick vid ovanstående värdering till 3,7 procent (3,5).

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 2,2 mnkr (0,0). Finansiella kostnader uppgick till -186,7 mnkr (-138,9). Kostnader för upplåning var -163,8 mnkr (-116,4) varav avgifter för uttag av nya pantbrev var -20,6 mnkr (-). Räntekostnader för leasing var -22,9 mnkr (-22,5) vilket främst avser tomträttsavgälder. Ökningen av finansiella kostnader för upplåning förklaras av ökad genomsnittlig ränta som vid årsskiftet uppgick till 1,9 procent (1,3) inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -182,3 mnkr (-770,8), varav -91,2 mnkr (-110,2) utgjorde aktuell skatt och -91,1 mnkr (-660,6) uppskjuten skatt. Minskningen av aktuell skatt är främst hänförlig till ökade avdragsgilla utgifter för investeringar i förvaltningsfastigheter. För uppskjuten skatt förklaras minskningen av lägre orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 722,0 mnkr (2 955,3). Minskningen förklaras främst av lägre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Mnkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	14	89,3	96,7
Förvaltningsfastigheter	15	49 546,9	48 789,6
Inventarier	16	51,0	25,9
Nyttjanderättstillgångar	18	711,0	715,4
Långfristiga fordringar	19	25,1	24,9
Summa anläggningstillgångar		**50 423,3**	**49 652,5**
Omsättningstillgångar			
Varulager	20	220,8	154,7
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	31,8	26,9
Skattefordran		–	0,3
Övriga fordringar		4,5	6,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	102,0	76,4
Likvida medel		453,0	1 182,0
Summa omsättningstillgångar		**812,1**	**1 446,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 235,4**	**51 098,8**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,1	628,1
Balanserat resultat inklusive årets resultat		29 577,5	29 381,5
Summa eget kapital		**31 262,0**	**31 066,0**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	24	6 500,0	7 000,0
Uppskjutna skatteskulder	25	9 253,2	9 162,1
Långfristiga leasingskulder	24	702,8	706,9
Övriga långfristiga skulder		104,0	87,7
Övriga avsättningar	26	31,7	31,9
Summa långfristiga skulder		**16 591,7**	**16 988,6**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	24	2 500,0	2 200,0
Kortfristiga leasingskulder	24	9,0	9,4
Leverantörsskulder		243,5	236,7
Skatteskulder		27,3	–
Övriga skulder	27	79,4	140,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	522,5	458,1
Summa kortfristiga skulder		**3 381,7**	**3 044,2**
Summa skulder		**19 973,4**	**20 032,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 235,4**	**51 098,8**

Kommentarer

20230403162955

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 49 546,9 mnkr (48 789,6). Ökningen av fastigheternas verkliga värde förklaras av investeringar i fastighetsbeståndet men motverkas delvis av negativa orealiserade värdeförändringar om -209,1 mnkr (2 579,3). Den orealiserade värdeminskningen beror främst på effekten av stigande direktavkastningskrav. Under året uppgick investeringar i fastighetsbeståndet till 966,3 mnkr (573,8). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avskrivningar inte görs. Värderingsmetoden beskrivs i not 15. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 3,3 mdkr (3,4).

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar uppgick till 711,0 mnkr (715,4) 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 0,4 procent (0,3) av koncernens balansomslutning och 8,0 procent (6,2) av koncernens nettoomsättning.

Likvida medel

Summan av likvida medel uppgick till 453,0 mnkr (1 182,0). 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 711,8 mnkr (716,3) bestående främst av tomträttsavtal som värderats till verkligt värde.

Räntebärande skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 500,0 mnkr (1 000,0). Hufvudstadens certifikatslån uppgick vid årsskiftet till 500,0 mnkr (500,0) och obligationslån till 7 000,0 mnkr (7 700,0). Total upplåning uppgick till 9 000,0 mnkr (9 200,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,7 år (2,2), kapitalbindningstiden var 2,6 år (2,6) och den genomsnittliga räntan 1,9 procent (1,3) inklusive och 1,7 procent (1,2) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. Leasingskulder betraktas som räntebärande skulder men särredovisas i rapport över finansiell ställning. Räntebärande nettoskuld uppgick till 8 547,0 mnkr (8 018,0) och nettoskulden, vilket inkluderar leasingskulden, uppgick till 9 258,8 mnkr (8 734,3).

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 9 253,2 mnkr (9 162,1). Ökningen förklaras av högre skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

På Norrlandsgatan i Stockholm utvecklas tränings- och hälsokoncept som kompletterar övrigt utbud av shopping och restauranger.

20230403162296

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2021-01-01	**1 056,4**	**628,1**	**26 932,0**	**28 616,5**
Årets resultat			2 955,3	2 955,3
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat			**2 955,3**	**2 955,3**
Utdelning			-505,8	-505,8
Utgående eget kapital 2021-12-31	**1 056,4**	**628,1**	**29 381,5**	**31 066,0**
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**

Vid årsstämman den 24 mars 2022 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 2022 lämnades en utdelning om 2,60 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 525 998 026 kronor.

Föreslagen utdelning enligt vinstdisposition uppgår till 546,2 mnkr.

Rapport över kassaflöden – koncernen

Mnkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		904,3	3 726,1
Av- och nedskrivningar av tillgångar		53,4	38,9
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		209,1	-2 579,3
Övriga förändringar		-0,4	5,3
Betald inkomstskatt		-91,2	-110,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 075,2**	**1 080,7**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av varulager		-69,9	-93,5
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar		-35,2	-4,5
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder		54,2	11,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 024,3**	**994,3**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av verksamhet		–	-39,8
Investering i immateriella tillgångar		-15,7	-8,9
Investering i förvaltningsfastigheter		-966,3	-573,8
Investering i inventarier		-35,9	-6,6
Avyttring av inventarier		0,1	0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 017,8**	**-628,3**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	24	2 800,0	4 250,0
Amortering av låneskuld	24	-3 000,0	-3 700,0
Amortering av leasingskuld	24	-9,5	-11,8
Utbetald utdelning	23	-526,0	-505,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-735,5**	**32,4**
Årets kassaflöde		**-729,0**	**398,4**
Likvida medel vid årets början		**1 182,0**	**783,6**
Likvida medel vid årets slut		**453,0**	**1 182,0**
TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYSER			
Erhållen ränta		2,2	0,3
Erlagd ränta		-141,6	-115,9

20230403162297

Kommentarer

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade med 5,5 mnkr till 1 075,2 mnkr (1 080,7). Förändringar i rörelsekapital minskade kassaflödet med -50,9 mnkr (-86,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 1 024,3 mnkr (994,3).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 017,8 mnkr (-628,3) och avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd, inventarier och immateriella tillgångar. Under 2021 förvärvades NK Retail som bedriver detaljhandelsverksamhet i NK-varuhusen.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -735,5 mnkr (32,4). Upplåningen minskade netto med 200,0 mnkr jämfört med en ökning om 550,0 mnkr föregående år.

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till -729,0 mnkr (398,4).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 453,0 mnkr (1 182,0) och bestod av kassa och bankmedel. Hufvudstaden har per 31 december 2022 lånelöften om 6 000,0 mnkr (4 500,0). Vid årsskiftet var 6 000,0 mnkr outnyttjat. Certifikatprogrammet uppgick till 3 000,0 mnkr varav 500,0 mnkr var utestående vid årsskiftet. Outnyttjat belopp uppgick till 2 500,0 mnkr. Hufvudstadens MTN-program uppgår till 12 000,0 mnkr varav 7 000,0 mnkr var emitterade. Outnyttjad ram uppgick till 5 000,0 mnkr.

Inga begränsningar finns i nyttjanderätten av likvida medel.

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Mnkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	4	1 444,4	1 366,3
Verksamhetens kostnader	5–9	-835,3	-692,3
Bruttoresultat		**609,1**	**674,0**
Central administration	5–9	-55,8	-57,8
Rörelseresultat		**553,3**	**616,2**
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning andelar i koncernföretag		–	-51,3
Ränte- och finansiella intäkter	10	168,4	128,7
Ränte- och finansiella kostnader	11	-163,7	-116,3
		4,7	**-38,9**
Resultat efter finansiella poster		**558,0**	**577,3**
Bokslutsdispositioner	12	-115,1	-110,3
Resultat före skatt		**442,9**	**467,0**
Skatt	13	-91,3	-105,8
ÅRETS RESULTAT		**351,6**	**361,2**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mnkr	Not	2022	2021
Årets resultat		351,6	361,2
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		**351,6**	**361,2**

BALANSRÄKNING

Mnkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	14	1,6	3,2
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	8 589,5	8 262,2
Inventarier	16	13,4	15,4
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 602,9**	**8 277,6**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	2 598,4	2 598,4
Fordringar hos koncernföretag		3 448,0	3 448,0
Långfristiga fordringar	19	25,1	24,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6 071,5**	**6 071,1**
Summa anläggningstillgångar		**14 676,0**	**14 351,9**

Mnkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	7,8	5,5
Fordringar hos koncernföretag		278,3	206,7
Skattefordran		–	6,5
Övriga fordringar		1,8	2,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	42,2	28,5
Summa kortfristiga fordringar		**330,1**	**249,3**
Kassa och bank		441,5	1 137,0
Summa omsättningstillgångar		**771,6**	**1 386,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 447,6**	**15 738,2**

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Uppskrivningsfond		124,2	124,2
Reservfond		798,1	798,1
Summa bundet eget kapital		**1 978,7**	**1 978,7**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		2 084,4	2 249,2
Årets resultat		351,6	361,2
Summa fritt eget kapital		**2 436,0**	**2 610,4**
Summa eget kapital		**4 414,7**	**4 589,1**
Obeskattade reserver	28	**51,0**	**52,8**
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	26	31,7	31,7
Avsättningar för skatter	25	879,8	876,1
Summa avsättningar		**911,5**	**907,8**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	24	6 500,0	7 000,0
Skulder till koncernföretag		5,0	5,0
Övriga skulder		92,8	77,0
Summa långfristiga skulder		**6 597,8**	**7 082,0**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	24	2 500,0	2 200,0
Leverantörsskulder		107,7	107,2
Skulder till koncernföretag		433,5	427,4
Skatteskulder		12,4	–
Övriga skulder	27	30,5	33,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	388,5	338,3
Summa kortfristiga skulder		**3 472,6**	**3 106,5**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 447,6**	**15 738,2**

20230403162908

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mnkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2021-01-01	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**2 755,0**	**4 733,7**
Årets resultat				361,2	361,2
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat				**361,2**	**361,2**
Utdelning				-505,8	-505,8
Utgående eget kapital 2021-12-31	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**2 610,4**	**4 589,1**
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**

KASSAFLÖDESANALYS

Mnkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		558,0	577,3
Av- och nedskrivningar av tillgångar		196,5	241,3
Koncernbidrag		-157,7	-128,4
Övriga förändringar		-0,1	5,7
Betald inkomstskatt		-87,6	-104,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**509,1**	**591,9**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av rörelsefordringar		74,5	-284,8
Ökning (+) / Minskning (–) av rörelseskulder		-35,0	219,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**548,6**	**526,8**
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-515,0	-185,1
Investering i inventarier		-3,2	–
Avyttring av inventarier		0,1	1,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-518,1**	**-183,6**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	24	2 800,0	4 250,0
Amortering av låneskuld	24	-3 000,0	-3 700,0
Utbetald utdelning	23	-526,0	-505,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-726,0**	**44,2**
Årets kassaflöde		**-695,5**	**387,4**
Likvida medel vid årets början		**1 137,0**	**749,6**
Likvida medel vid periodens slut		**441,5**	**1 137,0**

TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYS

Mnkr	2022	2021
Erhållen ränta	10,7	0,5
Erlagd ränta	-118,7	-93,4

Kommentarer

Nettoomsättningen uppgick till 1 444,4 mnkr (1 366,3). Ökningen förklaras främst av indexering, högre bruttohyror vid omförhandlingar och nyuthyrningar samt minskade hyresrabatter för butiker och restauranger. Nettoomsättningen belastas av ökade hyresförluster för vakanta lokaler, hänförligt till att hela kvarteret Inom Vallgraven 12 i Göteborg tomställts för projektet Johanna. Hyresintäkter utgjorde 1 397,2 mnkr (1 322,6) och serviceintäkter uppgick till 47,2 mnkr (43,7).

Kostnaden för underhåll var -257,4 mnkr (-162,1), ökningen förklaras främst av större pågående utvecklingsprojekt. Verksamhetens kostnader uppgick till -835,3 mnkr (-692,3). Fastighetsskatten har ökat till följd av ny fastighetstaxering och kostnaden har i huvudsak vidaredebiterats till hyresgäster. Bruttoresultatet uppgick till 609,1 mnkr (674,0).

Resultatet från finansiella poster uppgick till 4,7 mnkr (-38,9). I finansiella poster inkluderas erhållna koncernbidrag från dotterbolag med 157,7 mnkr (128,4).

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd och inventarier uppgick till 518,2 mnkr (185,1).

Likvida medel vid periodens utgång var 441,5 mnkr (1 137,0).

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 2022 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från den 16 februari 2023. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 23 mars 2023.

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 15.

Nya redovisningsprinciper

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

Nya standarder som träder i kraft 2023 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.

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyres- och serviceintäkter

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

20230403162209

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.

Statliga stöd
Statliga bidrag redovisas i rapport över finansiell ställning som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Det statliga bidraget kopplat till regeringens tillfälliga hyresstödspaket redovisas som hyresintäkt i resultaträkningen samt periodiseras på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för.

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 2022-12-31 till 1,50 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 2022 uppgick till 712 mnkr, varav tomträttsavtalen uppgick till 676 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 2022 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 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.

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

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

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.

20230403163000

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. 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 24.

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 9 000 mnkr (9 200). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,7 år (2,2), den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,6 år (2,6) och den genomsnittliga räntan 1,9 procent (1,3) inklusive och 1,7 procent (1,2) exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften. Räntebärande nettoskuld var 8 547 mnkr (8 018). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 uppgående till 712 mnkr (716), total nettoskuld var 9 259 mnkr jämfört med 8 734 mnkr vid utgången av 2022. Koncernen hade per 2022-12-31 långfristiga lånelöften om 5 mdkr, varav 5 mdkr var outnyttjat. Därutöver fanns certifikatprogram om 3 mdkr, varav 2,5 mdkr var outnyttjat samt MTN-program om 12 mdkr, varav 5 mdkr var outnyttjat. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas covenanter avseende låneavtalen.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR OCH KAPITAL, 2022-12-31

Förfalloår	Räntebetalningar, mnkr	Nominellt belopp, mnkr	Andel, %
2023, kv 1	52,6	1 000	11
2023, kv 2	38,0	1 000	11
2023, kv 3	37,8	500	5
2023, kv 4	11,9	–	–
2024	114,0	1 000	11
2025	90,2	1 500	17
2026	70,5	2 500	28
2027	33,0	1 500	17
Totalt	**448,0**	**9 000**	**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, sker med utgångspunkt i omvärldsanalys och kriterierna i finanspolicyn. Per 2022-12-31 var koncernens räntebindningstid 1,7 år. Av långfristig upplåning löper 5 000 mnkr med fast ränta. En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid skulle öka Hufvudstadens räntekostnad med 30 mnkr (17), och vid en förändring av marknadsräntan på -1 procentenhet skulle Hufvudstadens räntekostnad minska med 30 mnkr (10).

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 32 mnkr respektive cirka 453 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, 2022-12-31[1) 2)]

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0–99	61	1 963	0,1
100–499	50	14 853	0,8
500–999	60	47 089	2,6
1 000–2 499	150	252 407	13,6
2 500–4 999	101	365 024	19,7
5 000–9 999	61	424 882	22,9
10 000–	35	747 417	40,3
Totalt	**518**	**1 853 635**	**100,0**

[1)] Exklusive vakanta ytor samt ytor som disponeras internt inom koncernen.
[2)] Årshyra per 2022-12-31.

Koncernens tio största hyresgäster representerar 20 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 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 upplupet anskaffningsvärde		Upplysning om verkligt värde	
Mnkr	2022	2021	2022	2021
KONCERNEN				
Långfristiga fordringar	25,1	24,9	25,1	24,9
Kortfristiga fordringar	55,4	41,9	55,4	41,9
Likvida medel	453,0	1 182,0	453,0	1 182,0
Långfristiga skulder	6 531,7	7 031,9	6 910,7	7 048,1
Kortfristiga skulder	2 810,0	2 493,6	2 828,3	2 490,4
MODERBOLAGET				
Långfristiga fordringar	25,1	24,7	25,1	24,7
Kortfristiga fordringar	28,7	16,6	28,7	16,6
Likvida medel	441,5	1 137,0	441,5	1 137,0
Långfristiga skulder	6 531,7	7 031,7	6 910,7	7 047,9
Kortfristiga skulder	2 674,2	2 364,1	2 692,5	2 360,9

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

20230403163O1

NOT 3 SEGMENTINFORMATION

Koncernens verksamhet är uppdelad i tre segment, fastighetsförvaltning, NK Retail och övrig verksamhet. Övrig verksamhet avser Cecil Coworking (Affärsområde Stockholm), NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden AB (Affärsområde NK). Segmenten är indelade i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

I moderbolaget finns endast en rörelsegren, fastighetsförvaltning. Följande sammanställning visar intäkter och kostnader, tillgångar samt investeringar för de olika affärsområdena året 2022 och jämförelseåret 2021.

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
Mnkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
KONCERNEN										
Fastighetsförvaltning										
Intäkter och kostnader [1]										
Hyresintäkter	1 245,7	1 141,8	429,3	402,2	283,7	304,1	-199,8	-153,0	1 758,9	1 695,1
(varav omsättningshyrestillägg)	(1,9)	(1,4)	(9,9)	(6,3)	(0,2)	(1,1)			(12,0)	(8,8)
Serviceintäkter	28,1	25,7	48,0	43,9	19,9	18,8			96,0	88,4
Underhåll	-12,7	-14,7	-13,3	-6,4	-6,1	-5,2			-32,1	-26,3
Drift och administration	-130,1	-116,7	-160,6	-150,4	-64,3	-59,0			-355,0	-326,1
Fastighetsskatt	-151,5	-120,3	-38,8	-47,1	-36,7	-36,8			-227,0	-204,2
Avskrivningar	-0,7	-0,8	-4,8	-4,6	-0,4	-0,4			-5,9	-5,8
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	**978,8**	**915,0**	**259,8**	**237,6**	**196,1**	**221,5**	**-199,8**	**-153,0**	**1 234,9**	**1 221,1**
NK Retail										
Nettoomsättning			760,2	604,0					760,2	604,0
Kostnader			-825,1	-606,5			133,6	98,6	-691,5	-507,9
Bruttoresultat NK Retail			**-64,9**	**-2,5**			**133,6**	**98,6**	**68,7**	**96,1**
Övrig verksamhet										
Nettoomsättning	41,0	18,2	89,7	82,2					130,7	100,4
Kostnader	-36,4	-25,7	-110,5	-102,7			66,2	54,4	-80,7	-74,0
Bruttoresultat övrig verksamhet	**4,6**	**-7,5**	**-20,8**	**-20,5**			**66,2**	**54,4**	**50,0**	**26,4**
Central administration									-55,7	-57,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter									-209,1	2 579,3
Rörelseresultat									**1 088,8**	**3 865,0**
Finansiella intäkter och kostnader									-184,5	-138,9
Resultat före skatt									**904,3**	**3 726,1**
Tillgångar										
Förvaltningsfastigheter	33 748,4	32 904,2	9 077,7	9 215,9	6 720,8	6 669,5			49 546,9	48 789,6
Investeringar										
Förvaltningsfastigheter och inventarier	432,6	220,3	125,1	163,6	444,5	196,4			1 002,2	580,3

[1] För jämförbart bestånd se Affärsområden i siffror sidan 92.

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 14 år.

FÖRFALLOSTRUKTUR [1) 2) 3)]

	2023	2024	2025	2026	2027	2028-	Totalt
Antal avtal							
Kontor	63	62	53	40	20	37	275
Butiker	76	66	66	39	14	16	277
Övrigt	465	199	149	65	45	43	966
Totalt koncernen	**604**	**327**	**268**	**144**	**79**	**96**	**1 518**
Andel, %	39,8	21,5	17,7	9,5	5,2	6,3	100,0
Totalt moderbolaget	**504**	**244**	**186**	**113**	**70**	**84**	**1 201**
Årshyra, mnkr							
Kontor	160,6	291,8	146,0	158,2	94,0	318,9	1 169,5
Butiker	143,0	132,6	151,4	110,2	39,8	82,7	659,7
Övrigt	21,5	28,8	26,5	17,9	8,8	26,2	129,7
Totalt koncernen	**325,1**	**453,2**	**323,9**	**286,3**	**142,6**	**427,8**	**1 958,9**
Andel, %	16,6	23,1	16,5	14,6	7,3	21,9	100,0
Totalt moderbolaget	**258,0**	**278,9**	**254,7**	**218,7**	**131,0**	**361,6**	**1 502,9**

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	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Avskrivningar per tillgångsslag				
Balanserade utgifter för program	22,3	22,2	0,8	0,9
Förvaltningsfastigheter			187,7	186,7
Inventarier	10,7	6,4	5,2	4,6
Nyttjanderättstillgångar	7,2	7,2	–	–
Totalt	**40,2**	**35,7**	**193,7**	**192,2**
Avskrivningar per funktion				
Fastighetsförvaltningen				
Drift och administration	6,3	5,9	5,5	4,9
Avskrivningar	5,9	5,8	188,2	187,3
Övriga segment				
Övriga segment, kostnader	27,8	23,4	–	–
Central administration	0,2	0,6	–	–
Totalt	**40,2**	**35,7**	**193,7**	**192,2**

NOT 6 MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2022 [1)]		2021 [1)]	
Medelantal anställda		**Varav män, %**		**Varav män, %**
Moderbolaget	**141**	**49**	**141**	**50**
– varav ledande befattningshavare	8	62	8	75
Helägda dotterbolag				
NK Retail AB	292	15	269	15
Parkaden AB	3	67	3	67
Cecil Coworking AB	5	20	3	33
Totalt koncernen	**441**	**26**	**416**	**28**
– varav ledande befattningshavare	8	62	8	75

Av koncernens 57 chefer (56) är 32 kvinnor (32) eller 56 procent (57).
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).

20230403163302

NOT 7 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

	Koncernen				Moderbolaget			
Tkr	2022	Varav bonus	2021	Varav bonus	2022	Varav bonus	2021	Varav bonus
Löner och andra ersättningar								
Arvode till styrelsens ordförande	515		500		515		500	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 803		1 780		1 803		1 750	
Ersättning och förmåner till;								
– VD[1]	5 270	573	6 458	1 194	5 270	573	6 458	1 194
– Vice VD, AO NK	3 266	390	3 537	668	3 266	390	3 537	668
– Vice VD, Ekonomi och Finans[2]	2 960	309	–	–	2 960	309	–	–
– Vice VD, AO Stockholm[3]	–	–	3 163	584	–	–	3 163	584
– Övriga ledande befattningshavare	9 077	811	10 482	1 940	9 077	788	10 482	1 940
– Övriga anställda[4]	217 783	7 416	192 251	7 960	89 889	7 243	89 631	7 779
Totalt	**240 674**	**9 499**	**218 171**	**12 346**	**112 780**[5]	**9 303**	**115 521**[5]	**12 165**
Sociala kostnader inklusive löneskatt								
Styrelsens ordförande	53		51		53		51	
Övriga styrelseledamöter	444		500		444		497	
VD[1]	2 075		2 958		2 075		2 958	
Vice VD, AO NK	1 226		1 342		1 226		1 342	
Vice VD, Ekonomi och Finans[2]	1 142		–		1 142		–	
Vice VD, AO Stockholm[3]	–		1 241		–		1 241	
Övriga ledande befattningshavare	3 401		4 002		3 401		4 002	
Övriga anställda[4]	73 219		64 332		33 057		31 419	
Totalt	**81 560**		**74 426**		**41 398**		**41 510**	
Pensionskostnader								
VD[1]	1 783		4 132		1 783		4 132	
Vice VD, AO NK	828		950		828		950	
Vice VD, Ekonomi och Finans[2]	885		–		885		–	
Vice VD, AO Stockholm[3]	–		746		–		746	
Övriga ledande befattningshavare	2 336		3 934		2 336		3 934	
Övriga anställda[4]	24 456		19 600		16 158		12 495	
Totalt	**30 288**		**29 362**		**21 990**		**22 257**	

[1] Anders Nygren utsedd till VD från och med 2022-01-01. Ivo Stopner var VD till och med 2021-12-31.
[2] Utsedd till Vice VD från och med 2022-01-01, ingick tidigare i Övriga ledande befattningshavare.
[3] Vice VD och chef AO Stockholm till och med 2021-12-31, därefter VD från och med 2022-01-01. Chef AO Stockholm ingår från och med 2022-01-01 i Övriga ledande befattningshavare.
[4] Inkluderar NK Retail från och med 2021-02-03.
[5] 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 2020, se separat avsnitt nedan.

Samtliga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen exklusive dotterbolaget NK Retail 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 2022 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. 93 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 2022-12-31 till 172 procent (172). 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 2022 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 515 000 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Fredrik Persson och Sten Peterson till 257 500 kronor vardera. Styrelseledamot Anna-Greta Sjöberg har erhållit 62 500 kronor och kostnadsfört arvode för nyvalda styrelseledamoten Katarina Ljungqvist uppgår till 195 000 kronor. Verkställande direktören Anders Nygren uppbär ingen ersättning för sitt styrelsearbete.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2020 fastställdes nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2020. Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag. Ett av bolagets verksamhetsmål för att uppfylla visionen är att ha branschens mest professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet. För ytterligare information om bolagets affärsidé och strategier hänvisas till bolagets hemsida.

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

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

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

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

Pensionsåldern för verkställande direktören ska vara 65 år, dock med rätt för verkställande direktören eller bolaget att besluta om avgång med full pension från 60 års ålder. Pensionsåldern för övriga personer i koncernledningen ska följa av lag eller kollektivavtal. Koncernledningens pensioner, inklusive verkställande direktörens, ska omfattas av ITP-planen. I de fall ITP-planen innebär att en ledande befattningshavares pension är premiebestämd ska pensionspremierna uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga lönen. Rörlig ersättning (bonus) ska vara pensionsgrundande. Härutöver utgår en premiebestämd pension till verkställande direktören och vice verkställande direktörerna för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen. Sådana pensionspremier ska uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga lönen.

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

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

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast lön under uppsägningstiden och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år för verkställande direktören och vice verkställande direktörerna respektive ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från verkställande direktörens respektive övriga ledande befattningshavares sida ska uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. I samtliga fall ska avräkning för eventuell ersättning från ny arbetsgivare ske.

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

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

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

20230403163303

NOT 8 ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2022	2021	2022	2021
PWC				
Revisionsuppdrag	1,7	1,7	1,2	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,4	0,4	0,4
Andra uppdrag	0,4	0,9	0,4	0,9
Totalt	**2,5**	**3,0**	**2,0**	**2,5**

NOT 9 RÖRELSENS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2022	2021	2022	2021
Råvaror och förnödenheter	450,1	313,0	–	–
Underhåll	31,7	25,8	257,3	162,1
Drift och administration	354,3	306,4	77,8	53,2
Tomträttsavgälder	–	–	13,0	13,0
Fastighetsskatt	227,0	204,2	173,0	143,9
Av- och nedskrivningar	40,1	35,7	193,4	191,9
Personalkostnader	344,7	317,1	176,6	186,0
Summa	**1 447,9**	**1 202,2**	**891,1**	**750,1**

NOT 10 RÄNTE- OCH FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter på kortfristiga placeringar	2,2	0,0	2,1	0,0
Ränteintäkter, koncernföretag			8,6	0,3
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag			157,7	128,4
Totalt	**2,2**	**0,0**	**168,4**	**128,7**

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

NOT 11 RÄNTE- OCH FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader				
– upplåning	125,1	101,7	125,1	101,7
– leasingskulder	22,9	22,5	–	–
Avgifter för uttag av pantbrev	20,6	–	20,6	–
Övriga finansiella kostnader	18,1	14,7	18,0	14,6
Totalt	**186,7**	**138,9**	**163,7**	**116,3**

Av de finansiella kostnaderna avser 163,8 mnkr (116,5) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

NOT 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
Mnkr	2022	2021
Avskrivningar utöver plan	1,8	-14,1
Lämnade koncernbidrag	-116,9	-96,2
Totalt	**-115,1**	**-110,3**

NOT 13 SKATT

Mnkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-90,7	-110,1	-87,6	-104,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,5	-0,1	0,0	0,0
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt				
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-2,8	-3,1	-3,1	-3,5
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-91,8	-655,1	–	–
Effekt avsättning obeskattade reserver	4,7	-4,1	–	–
Effekt avsättning pensioner	-0,1	1,2	-0,1	1,2
Nyttjanderättstillgångar	0,9	0,2	–	–
Leasingskulder	-0,9	-0,7	–	–
Övrigt	-1,1	1,0	-0,5	0,5
Total skatt	**-182,3**	**-770,8**	**-91,3**	**-105,8**
Redovisat resultat före skatt	**904,3**	**3 726,1**	**442,9**	**467,0**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-186,3	-767,6	-91,2	-96,2
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,5	-0,1	0,0	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	4,9	0,1	0,1	0,1
Ej avdragsgilla kostnader	-0,4	-5,5	-0,2	-11,4
Övrigt	0,0	2,3	0,0	1,7
Total skatt	**-182,3**	**-770,8**	**-91,3**	**-105,8**

I koncernen finns inga underskottsavdrag.

NOT 14 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mnkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Ingående anskaffningsvärde	122,6	113,7	4,2	4,2
Årets investeringar	15,7	8,9	–	–
Försäljningar/Utrangeringar	-1,3	–	-1,3	–
Utgående anskaffningsvärden	**137,0**	**122,6**	**2,9**	**4,2**
Ingående avskrivningar	-25,9	-3,7	-1,0	-0,1
Årets avskrivningar	-22,3	-22,2	-0,8	-0,9
Försäljningar/Utrangeringar	0,5	–	0,5	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-47,7**	**-25,9**	**-1,3**	**-1,0**
Utgående planenligt restvärde	**89,3**	**96,7**	**1,6**	**3,2**

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

20230403163O4

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

	Koncernen	
Mnkr	**2022**	**2021**
Förvaltningsfastigheter	49 546,9	48 789,6

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter.

Mnkr	**2022**	**2021**
Ingående verkligt värde	48 789,6	45 636,5
Investeringar i fastighetsbeståndet	966,3	573,8
Orealiserad värdeförändring	-209,1	2 579,3
Utgående verkligt värde	**49 546,9**	**48 789,6**

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 förväntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande 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. Hufvudstadens genomsnittliga avkastningskrav har sedan 2017-12-31 varierat från 3,5 procent till 3,8 procent och uppgick 2022-12-31 till 3,7 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 nyteckнade 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 2013–2022 varierat mellan 1 och 7 procent och uppgick per 2022-12-31 till 4 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 500–600 kronor och bedömd kostnad i värderingen per 2022-12-31 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 2022-12-31 omfattar 9 fastigheter och motsvarar 43 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 37 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), Kungliga Trädgården 5, Kåkenhusen 40, Orgelpipan 7, Pumpstocken 10 (del av) och Skären 9 i Stockholm samt Inom Vallgraven 3:2 och Nordstaden 8:24 (del av) i Göteborg.

De externa värderingsföretagen har angivit ett marknadsvärde som uppgår till 21,9 mdkr. Hufvudstadens interna värdering av samma fastigheter uppgår till 21,3 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 49,5 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 2,5 mdkr. På sidan 70 anges de väsentliga faktorer som påverkar värderingen och resultateffekten före skatt därav.

VID VÄRDERINGEN HAR FÖLJANDE UPPGIFTER ANVÄNTS:

	Intervall (vägt genomsnitt)			
Kontor och butik	**2022-12-31**		**2021-12-31**	
Driftnetto (kr/kvm)	1 490–8 270	(4 970)	1 430–7 570	(4 600)
Vakans (%)	2–5	(4)	2–5	(4)
Direktavkastningskrav, Stockholm (%)	3,3–3,8	(3,5)	3,1–3,5	(3,3)
Direktavkastningskrav, Göteborg (%)	4,3–5,0	(4,5)	4,0–4,8	(4,3)
Direktavkastningskrav, totalt (%)	3,7		3,5	

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING[1)]

	Förändring, +/–	Resultateffekt före skatt, +/–
Hyresintäkter	100 kr per kvm	1 050 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	525 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	660 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	3 320 mnkr

[1)] Värdetidpunkt 2022-12-31.

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, KONCERNEN

Mnkr	2022	2021
Taxeringsvärden byggnader	13 437,3	9 596,0
Taxeringsvärden mark	10 101,4	11 275,6
	23 538,7	**20 871,6**

MODERBOLAGET

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

Mnkr	2022	2021
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	8 589,5	8 262,2

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EXKLUSIVE MARK

Mnkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	5 075,6	4 890,5
Årets investeringar	515,0	185,1
Utgående anskaffningsvärden	**5 590,6**	**5 075,6**
Ingående avskrivningar	-2 033,5	-1 860,5
Årets avskrivningar	-174,0	-173,0
Utgående avskrivningar	**-2 207,5**	**-2 033,5**
Ingående uppskrivningar enligt fastställd balansräkning för föregående år	971,3	985,0
Årets avskrivningar	-13,7	-13,7
Utgående uppskrivningar	**957,6**	**971,3**
Utgående planenligt restvärde	**4 340,7**	**4 013,4**

MARK

Mnkr	2022	2021
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	2022	2021
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	36 682,7	35 888,5

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MODERBOLAGET

Mnkr	2022	2021
Taxeringsvärden byggnader	9 851,6	6 589,0
Taxeringsvärden mark	7 564,7	7 958,5
	17 416,3	**14 547,5**

NOT 16 INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	60,8	57,1	29,8	33,3
Årets investeringar	35,9	6,6	3,2	–
Försäljningar/Utrangeringar	-5,9	-2,9	-1,9	-3,5
Utgående anskaffningsvärden	**90,8**	**60,8**	**31,1**	**29,8**
Ingående avskrivningar	-34,9	-31,2	-14,4	-11,9
Årets avskrivningar	-10,7	-6,4	-5,2	-4,6
Försäljningar/Utrangeringar	5,8	2,7	1,9	2,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-39,8**	**-34,9**	**-17,7**	**-14,4**
Utgående planenligt restvärde	**51,0**	**25,9**	**13,4**	**15,4**

20230403163305

NOT 17 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Organisations-nummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2022, 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	32,3
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	Stockholm	100	19 460 666	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556085-3599	Stockholm	100	5 000	500	0,3
Gbg Inom Vallgraven 3–2 AB	556724-2531	Stockholm	100	1 000	100	0,0
Cecil Coworking AB	559242-1506	Stockholm	100	1 000	100	5,1
						2 598,1
Aktier i vilande bolag						
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	Stockholm	100	200	100	–
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	Stockholm	100	500	250	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	Stockholm	100	200	100	–
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	–
Huvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	Stockholm	100	200	100	0,1
						0,3
Moderbolaget totalt						**2 598,4**
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
Ägda av AB Citypalatset						
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556068-6601	Stockholm	100	3 000	300	231,5
Ägda av Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr 1						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	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 250,6 mnkr (205,7).

FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS INNEHAV AV KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Mnkr	**2022**	**2021**
Ingående redovisat värde	2 598,4	2 649,7
Nedskrivning av dotterbolag	–	-51,3
Utgående redovisat värde	**2 598,4**	**2 598,4**

NOT 18 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

KONCERNEN

Mnkr	**Tomträtter**	**Lokaler**	**Övrigt**	**Totalt**
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**	**34,2**	**1,0**	**711,0**
Ingående balans 1 januari 2021	**675,8**	**35,5**	**5,3**	**716,6**
Tillkommande nyttjanderättstillgångar	–	5,4	–	5,4
Avskrivningar	–	-6,6	-2,9	-9,5
Omvärdering	–	2,8	0,1	2,9
Utgående balans 31 december 2021	**675,8**	**37,1**	**2,5**	**715,4**

Tillkommande nyttjanderättstillgångar under 2022 uppgick till 0,6 mnkr (5,4).

För löptidsanalys av leasingskulderna och effekterna av IFRS 16 på kassautflödet, se not 24.

EFFEKTER AV IFRS 16, KONCERNEN

Mnkr	2022 Resultat	2022 Balans	2022 Totalt	2021 Resultat	2021 Balans	2021 Totalt
Av- och nedskrivningar nyttjanderättstillgångar	-7,2	-2,2	-9,4	-7,2	-2,3	-9,5
Ränta på leasingskulder	-22,9	-0,1	-23,0	-22,5	-0,1	-22,6
Variabla avgifter som inte ingår i värdering av leasingskulden	-1,2	–	-1,2	-1,1	–	-1,1
Intäkter från nyttjanderättstillgångar	6,3	–	6,3	5,5	–	5,5
Korttidsleasing/leasar av lågt värde	-2,7	–	-2,7	-2,9	–	-2,9
Nettoeffekt	**-27,7**	**-2,3**	**-30,0**	**-28,2**	**-2,4**	**-30,6**

NOT 19 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mnkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Ingående balans	24,9	21,0	24,7	20,9
Årets förändring	0,2	3,9	0,4	3,8
Utgående balans	**25,1**	**24,9**	**25,1**	**24,7**

NOT 20 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 0,4 procent (0,3) av koncernens balansomslutning och 8,0 procent (6,2) 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 2 gånger årligen i samband med halvårs- och helårsbokslut. Varulagret värderas utifrån ålder och nedskrivning görs för varor tillhörande äldre säsonger där nettoförsäljningsvärdet bedöms justerat. Per bokslutsdagen bedöms varulagret inneha god sammansättning.

NOT 21 KUNDFORDRINGAR

Mnkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Kundfordringar	27,0	21,9	4,9	1,3
Hyresfordringar	4,8	5,0	2,9	4,2
Totalt	**31,8**	**26,9**	**7,8**	**5,5**

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

Hyresfordringar aviseras i förskott varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 6,3 mnkr (0,2). Nedskrivning görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Förfallna men ej nedskrivna kund- och hyresfordringar uppgick till 15,1 mnkr (12,0).

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mnkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Upplupna hyresintäkter	22,8	19,6	20,8	18,7
Upplupna intäkter	14,3	15,0	2,0	0,6
Förutbetalda kostnader	61,8	41,6	16,3	9,0
Förutbetalda räntekostnader	3,1	0,2	3,1	0,2
Totalt	**102,0**	**76,4**	**42,2**	**28,5**

NOT 23 EGET KAPITAL

KONCERNEN

AKTIEKAPITAL

Mnkr	2022-12-31
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**

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

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 30 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 2022 lämnades en utdelning om 2,60 kr per aktie eller totalt 525 998 026 kr. För 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 2,70 kronor per aktie eller totalt 546 228 719 kronor.

20230403163306

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.

	2022	2021
Årets resultat, mnkr	722,0	2 955,3
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 306 933	202 306 933
Resultat per aktie, kr	3,57	14,61

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 24 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2022	2021	2022	2021
Långfristiga skulder				
Banklån	1 500	500	1 500	500
Obligationslån	5 000	6 500	5 000	6 500
Leasingskuld	703	707	–	–
Totalt	**7 203**	**7 707**	**6 500**	**7 000**
Kortfristiga skulder				
Banklån	–	500	–	500
Obligationslån	2 000	1 200	2 000	1 200
Certifikatslån	500	500	500	500
Leasingskuld	9	9	–	–
Totalt	**2 509**	**2 209**	**2 500**	**2 200**
Lånelöften	6 000	4 500	6 000	4 500

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

KAPITALBINDNING, LÅNEVILLKOR OCH EFFEKTIV RÄNTA 2022-12-31

Koncernen och Moderbolaget

	Genomsnittlig effektiv ränta, % [1) 2)]	Nominellt belopp, mnkr		
Förfalloår		Banklån [3)]	Obligationer [4)]	Certifikat [5)]
2023	1,3	–	2 000	500
2024	1,4	–	1 000	–
2025	2,0	500	1 000	–
2026	1,2	–	2 500	–
2027	2,6	1 000	500	–
Totalt		**1 500**	**7 000**	**500**

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

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERSAMHETEN

Koncernen och Moderbolaget

Mnkr	IB 2022	Upptagna lån	Amortering	UB 2022
Banklån	1 000	1 500	-1 000	1 500
Obligationslån	7 700	500	-1 200	7 000
Certifikatslån	500	800	-800	500
Totalt	**9 200**	**2 800**	**-3 000**	**9 000**

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	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga	9,0	9,4
Långfristiga	702,8	706,9
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	**711,8**	**716,3**

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden	Koncernen	
Mnkr	2022-12-31	2021-12-31
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	34,6	37,3

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	2022-12-31	2021-12-31
< 1 år	9,0	9,4
1 år–2 år	5,9	7,2
2 år–3 år	1,7	5,0
3 år–4 år	1,0	1,4
4 år–5 år	1,0	0,9
> 5 år [1)]	693,2	692,4
Summa diskonterade leasingavgifter	**711,8**	**716,3**

1) Utav diskonterade leasingavgifter som förfaller efter 5 år ingår diskonterade tomträttsavgälder om 675,8 mnkr. Totalt innehar koncernen 4 stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 21,9 mnkr odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 0–3 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Mnkr	Moderbolaget 2022-12-31	2021-12-31
< 1 år	14,7	15,8
1 år–5 år	11,5	24,6
> 5 år	–	–
Summa odiskonterade leasingavgifter	**26,2**	**40,4**

NOT 25 UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2022	2021	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	9 229,4	9 134,8	886,3	883,2
Obeskattade reserver	30,4	35,1	–	–
Pensionsavsättning	-6,5	-6,6	-6,5	-6,6
Nyttjanderättstillgångar	146,5	147,4	–	–
Leasingskuld	-146,6	-147,5	–	–
Inventarier	–	-1,1	–	-0,5
Totalt	**9 253,2**	**9 162,1**	**879,8**	**876,1**

I koncernen finns inga underskottsavdrag per balansdagen.

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTNA SKATTER

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultat-räkningen	Balans per 31 december
KONCERNEN			
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
Inventarier	-1,1	1,1	–
	9 162,1	**91,1**	**9 253,2**
2021			
Förvaltningsfastigheter	8 476,6	658,2	9 134,8
Obeskattade reserver	31,0	4,1	35,1
Pensionsavsättning	-5,4	-1,2	-6,6
Nyttjanderättstillgångar	147,6	-0,2	147,4
Leasingskuld	-148,3	0,8	-147,5
Inventarier	–	-1,1	-1,1
	8 501,5	**660,6**	**9 162,1**

Mnkr	Balans per 1 januari	Redovisat över resultat-räkningen	Balans per 31 december
MODERBOLAGET			
2022			
Förvaltningsfastigheter	883,2	3,1	886,3
Pensionsavsättning	-6,6	0,1	-6,5
Inventarier	-0,5	0,5	–
	876,1	**3,7**	**879,8**
2021			
Förvaltningsfastigheter	879,6	3,6	883,2
Pensionsavsättning	-5,4	-1,2	-6,6
Inventarier	–	-0,5	-0,5
	874,2	**1,9**	**876,1**

NOT 26 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

NOT 27 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2022	2021	2022	2021
Mervärdesskatt	3,5	21,2	15,0	20,4
Övrigt	75,9	118,8	15,5	13,2
Totalt	**79,4**	**140,0**	**30,5**	**33,6**

NOT 28 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
Mnkr	2022	2021
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		
Ingående balans	52,8	38,7
Årets avskrivningar	-1,8	14,1
Utgående balans	**51,0**	**52,8**

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyresintäkter	325,6	285,4	246,9	206,7
Upplupna räntekostnader	66,5	56,9	66,5	56,9
Övriga upplupna kostnader	130,4	115,8	75,1	74,7
Totalt	**522,5**	**458,1**	**388,5**	**338,3**

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2022	2021	2022	2021
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	3 500,6	2 252,1	3 500,6	2 252,1
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)			(863,5)	(863,5)
Andra långfristiga fordringar	25,1	24,9	25,1	24,7
Totalt	**3 525,7**	**2 277,0**	**3 525,7**	**2 276,8**

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

NOT 31 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 2022 uppgick till 515 000 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 17.

NOT 32 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

20230403163O7

Förslag till vinstdisposition

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

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

Balanserad vinst	2 084 360 881 kr
Årets resultat	351 628 021 kr
	2 435 988 902 kr
Till aktieägarna utdelas	
2,70 kronor per aktie	546 228 719 kr
Balanseras i ny räkning	1 889 760 183 kr
	2 435 988 902 kr

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 16 februari 2023

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 20 februari 2023

PricewaterhouseCoopers AB
Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Utöver shoppingupplevelsen har våra centrala lägen ett rikt utbud av restauranger och caféer, för både besökare i staden och kontorshyresgäster i området.

20230403163308

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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 80–85 respektive 6–7, 28–34, 45–46 samt 98–107. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–7, 28–34, 39–75, 80–85, 88–91 samt 98–107 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 2022 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 2022 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 80–85 respektive 6–7, 28–34, 45–46 samt 98–107. 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 2 746 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 att 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.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde och uppgår till 49 547 MSEK per 31 december 2022. Värdet av fastigheterna fastställs på basis av interna värderingar.

Viktiga antaganden i värderingarna är bland annat marknadens avkastningskrav, långsiktig vakansgrad och hyresnivåer. För att kvalitetssäkra de interna värderingna 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, 35–38, 76–79, 86–87, 92–97 samt 109–115. 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

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 2022 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.

20230403116309

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

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

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

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

Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalande
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Hufvudstaden AB (publ) för år 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen 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 egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

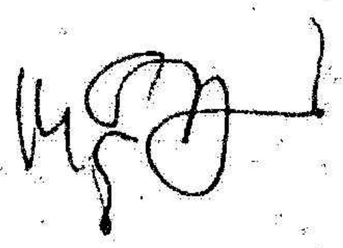
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 80–85 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation 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 24 mars 2022 och har varit bolagets revisor sedan 25 mars 2021.

Stockholm den 20 februari 2023
PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Regelverk och bolagsordning

Hufvudstaden är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), Aktiemarknadens Självregleringskommitté 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 203 000 110 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 271 823 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 30 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 2022. 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 2022 uppgick till 8 965 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga aktier. Inga återköp av aktier har skett under 2022 eller efter rapporttidens utgång (till och med den 16 februari 2023).

Årsstämma

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

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

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

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

Årsstämman 2022 hölls den 24 mars 2022 och genomfördes utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud eller utomstående till följd av covid-19-pandemin. Aktieägarna hade möjlighet att utöva sin rösträtt endast på förhand genom så kallad poströstning i enlighet med 22 § lagen (2022:121) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. Totalt 241 aktieägare som företrädde 119 460 611 A-aktier och 8 263 132 C-aktier var företrädda och de representerade totalt 945 773 811 röster, motsvarande 93 procent av det totala antalet utestående röster. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att lämna utdelning om 2,60 kronor per aktie till aktieägarna. Stämman beviljade styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet samt beslutade om arvode till styrelseledamöter och revisorer. Till styrelseledamöter omvaldes Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Peter Egardt, Liv Forhaug, Louise Lindh, Fredrik Persson och Sten Peterson. Katarina Ljungqvist och Anders Nygren valdes till nya styrelseledamöter. Vidare omvaldes revisor och valet av ledamöter samt revisorer gäller för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Slutligen beslutade stämman om godkännande av ersättningsrapporten för 2021 samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A.

Årsstämma 2023 genomförs i Stockholm den 23 mars 2023.

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

20230403163319

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

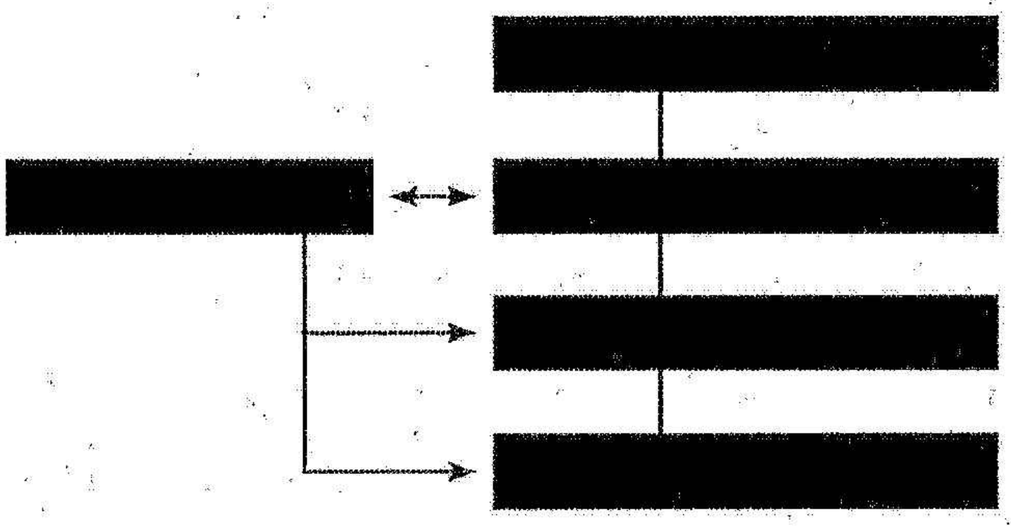
Huvudägaren har tillämpat punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy innebärande att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Årsstämman 2022 beslutade i enlighet med huvudägarens förslag, innebärande att nio ledamöter valdes, varav tre kvinnor och sex män.

Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2023 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 84–85. 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.

Namn	Funktion	Närvaro [1]	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Peter Egardt		7	Ja	Ja
Liv Forhaug		7	Ja	Ja
Louise Lindh		7	Ja	Nej
Katarina Ljungqvist[2]		6	Ja	Ja
Anders Nygren[2]	VD	7	Nej (anställd)	Ja
Fredrik Persson		7	Ja	Ja
Sten Peterson		7	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg[3]		1	Ja	Ja
Ivo Stopner[3]		1	Ja	Ja

[1] Under året har sju styrelsemöten hållits, varav sex efter årsstämman.
[2] Invald i styrelsen 24 mars 2022.
[3] Ingick i styrelsen fram till 24 mars 2022.

Styrelsens arbete
Under 2022 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 återuppbyggnaden av Vildmannen 7 och det stora utvecklingsprojektet Johanna samt energifrågor. Tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari, då årsredovisningen för 2021 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 i stället uppgifter som ankommer på sådana utskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott samt att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. Styrelsen följer och utvärderar också tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare.

Koncernledning
VD leder verksamheten i enlighet med den antagna arbetsordningen för styrelse och VD, vilken innefattar styrelsens instruktioner för VD. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant informations- och beslutsunderlag som erfordras för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Koncernledningen består av VD, tre affärsområdeschefer, samt cheferna för Ekonomi/Finans, Affärsutveckling, Fastighetsutveckling och Personal. Den 1 januari 2022 tillträdde Anders Nygren som ny VD för bolaget, med Bo Wikare och Åsa Roslund som vice VD. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 86–87.

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

Revision
Enligt bolagsordningen ska bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag utses. Vid årsstämman 2022 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, 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 VDs förvaltning sker i januari–februari samt avger revisionsberättelse. 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 2022 beslutades om en ersättning för perioden fram till nästa årsstämma om 2 340 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Anders Nygren, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ersättningen fördelas mellan ordföranden med 520 000 kronor och de övriga sju, ej anställda ledamöterna med 260 000 kronor vardera.

Koncernledningen
Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer för ersättning när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Årsstämman 2020 fastställde riktlinjer innebärande att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentssystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts under 2022. Styrelsen kommer föreslå årsstämman 2023 att anta nya riktlinjer. Förslaget framgår av förvaltningsberättelsen.

Styrelsen har upprättat en ersättningsrapport avseende räkenskapsåret 2022 för godkännande av årsstämman 2023. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2020, har följts, finns på bolagets hemsida senast tre veckor före årsstämman samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna.

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

För ytterligare information om löner och ersättningar, samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antagna av årsstämman 2020, se not 7.

Bonus
Samtliga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen, inklusive koncernledningen, omfattades under året av ett bonusprogram, med undantag av medarbetare i Hufvudstadens dotterbolag NK

20230403163111

Retail, vilka inte omfattades av bonusprogrammet. Kriterierna för bonus för koncernledningen ska enligt riktlinjerna till 70 procent bestå av finansiella mål relaterade till verksamhetsresultat, till 15 procent av operationella mål relaterade till kundnöjdhet och till 15 procent av individuella mål.

För såväl koncernledningens som övriga anställdas bonusprogram gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar. Under 2022 uppgick redovisad bonus för samtliga anställda till 9,5 mnkr (12,3) eller med i genomsnitt 260 000 kronor per person för koncernledningen inklusive VD och med i genomsnitt 55 000 kronor för övriga medarbetare.

Intern kontroll och riskhantering

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

Kontrollmiljö

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

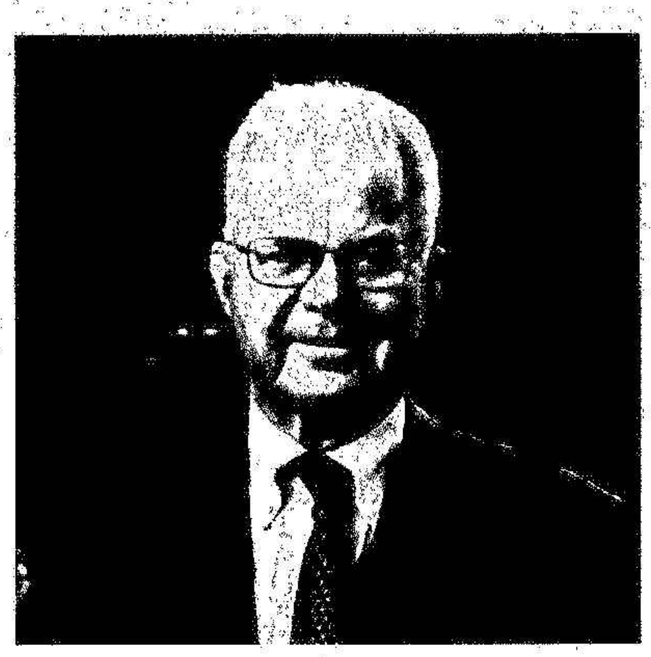
Hufvudstadens koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och att rapporteringen till styrelsen fungerar, framför allt genom egna analyser, att ställa frågor och ta del av controllerfunktionens arbete. För att följa upp identifierade risker och säkerställa 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 avsett sätt. Styrelsen har därför beslutat att inte inrätta en internrevisionsfunktion. Beslutet omprövas årligen.

Styrelse och revisorer

Styrelsen består av nio ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av årsstämman. Bland ledamöterna finns personer med anknytning till Hufvudstadens största aktieägare L E Lundbergföretagen AB. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra tjänstemän i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under 2022 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett konstituerande. Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning avseende styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.



Fredrik Lundberg
f 1951. Civilingenjör, civilekonom, ekon dr h c, tekn dr h c.
Ordförande, ledamot sedan 1998.
Verkställande direktör och koncernchef i L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Holmen AB och AB Industrivärden. Vice styrelseordförande i Svenska Handelsbanken AB. Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB och Skanska AB.
Innehav i Hufvudstaden: 2 350 412 aktier (eget och via närstående).[1)]

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

Katarina Ljungqvist
f 1965. Företags- och förvaltningsjurist.
Ledamot sedan 2022.
Tillträdande verkställande direktör i Kommuninvest från och med den 1 april 2023.
Styrelseledamot i Svensk Exportkredit AB.
Tidigare erfarenheter bland annat som mångårig regionbankschef i västra Sverige i Handelsbanken och som chef Handelsbanken Digital.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.

Anders Nygren
f 1970. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot sedan 2022, inga andra väsentliga uppdrag utanför koncernen.
Innehav i Hufvudstaden: 4 000 aktier

1) L E Lundbergföretagen AB innehar vidare 95 489 015 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.

20230403163312

Peter Egardt
f 1949. Fil kand.
Ledamot sedan 2003.
Ledamot i Riksdagens arvodesnämnd.
Tidigare erfarenhet bland annat som landshövding i Uppsala Län, verkställande direktör i Stockholms Handelskammare och Svenska Handelskammarförbundet.
Innehav i Hufvudstaden: 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 som partner på McKinsey & Company.
Innehav i Hufvudstaden: 1 800 aktier.

Louise Lindh
f 1979. Civilekonom.
Ledamot sedan 2007.
Verkställande direktör i Fastighets AB L E Lundberg.
Styrelseordförande i J2L Holding AB.
Styrelseledamot i Fastighets AB L E Lundberg, Holmen AB och L E Lundbergföretagen AB.
Innehav i Hufvudstaden: 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, Ahlström Capital Oy, Holmen AB, ICA Gruppen AB och Interogo Holding AG.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och koncernchef på Axel Johnson AB.
Innehav i Hufvudstaden: 5 000 aktier.

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

REVISORER

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

SEKRETERARE

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

Koncernledning

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

0316313

Flerårsöversikt – koncernen

	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkningar, mnkr					
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning, brutto	2 055	1 936	1 768	1 896	1 797
Hyresintäkter, koncerninternt	-200	-153	-44	-43	-42
Fastighetsförvaltning, netto	1 855	1 783	1 724	1 853	1 755
Övriga segment	891	705	72	85	86
	2 746	**2 488**	**1 796**	**1 938**	**1 841**
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-387	-352	-325	-316	-307
Tomträttsavgälder	–	–	–	–	-22
Fastighetsskatt	-227	-204	-201	-201	-166
Avskrivningar	-6	-6	-5	-6	–
Fastighetsförvaltningens kostnader	**-620**	**-562**	**-531**	**-523**	**-495**
Övriga segment, kostnader brutto	-972	-735	-69	-53	-51
Hyreskostnader, koncerninternt	200	153	44	43	42
Övriga segment, kostnader netto	-772	-582	-25	-10	-9
Verksamhetens kostnader	**-1 392**	**-1 144**	**-556**	**-533**	**-504**
Bruttoresultat	1 354	1 344	1 240	1 405	1 337
– varav Fastighetsförvaltning	1 235	1 221	1 193	1 330	1 260
– varav Övriga segment	119	123	47	75	77
Central administration	-56	-58	-47	-49	-44
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	**1 298**	**1 286**	**1 193**	**1 356**	**1 293**
Jämförelsestörande poster	–	–	36	–	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-209	2 579	-2 930	2 727	3 621
Värdeförändringar räntederivat	–	–	–	4	26
Rörelseresultat	**1 089**	**3 865**	**-1 702**	**4 087**	**4 940**
Finansiella intäkter och kostnader	-185	-139	-132	-119	-120
Resultat före skatt	**904**	**3 726**	**-1 833**	**3 968**	**4 820**
Skatt	-182	-771	371	-822	-500
Årets resultat	**722**	**2 955**	**-1 462**	**3 146**	**4 320**
Balansräkningar, mnkr					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	49 547	48 790	45 636	47 681	44 089
Övriga anläggningstillgångar	876	863	874	861	37
Omsättningstillgångar	812	1 446	887	1 800	1 249
Summa tillgångar	**51 235**	**51 099**	**47 397**	**50 342**	**45 375**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	31 262	31 066	28 617	31 383	29 000
Räntebärande skulder	9 712	9 916	9 370	9 110	7 350
Övriga skulder och avsättningar	10 261	10 117	9 410	9 849	9 025
Summa eget kapital och skulder	**51 235**	**51 099**	**47 397**	**50 342**	**45 375**
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mdkr	49,5	48,8	45,6	47,7	44,1
Taxeringsvärde, mdkr	23,5	20,9	20,5	20,5	16,7
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	386,6	386,5	386,8	384,2	384,5
Hyresvakansgrad, %	7,0	7,3	8,2	5,0	2,6
Ytvakansgrad, %	11,2	10,2	9,8	6,7	4,3
Investeringar i fastigheter, mnkr	966	574	886	865	738
Överskottsgrad, %	70	71	70	72	72
Driftnetto per kvm[1)]	3 712	3 556	3 199	3 574	3 386

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

20230403163314

	2022	2021	2020	2019	2018
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	2,3	9,9	-4,9	10,4	14,1
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,6	9,8	-4,3	10,7	14,7
Soliditet, %[1]	61	61	60	62	64
Räntetäckningsgrad, ggr[1]	7,7	9,3	9,1	11,4	10,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %[1]	18,7	17,9	18,8	15,5	14,2
Bruttomarginal, %	49,3	54,0	69,0	72,5	72,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	1 024	994	1 072	1 367	1 003
Årets kassaflöde, mnkr	-729	398	-923	635	676
Medelantal anställda	441	416	140	135	127
Data per aktie (inga utspädningseffekter finns)					
Årets resultat, kr	3,57	14,61	-7,13	15,25	20,94
Utdelning, kr	2,70[2]	2,60	2,50	3,90	3,70
Utdelningsandel, %	62[2]	58	61	83	83
Eget kapital, kr	154,53	153,56	141,45	152,15	140,59
Fastigheternas verkliga värde, kr	244,91	241,17	225,58	231,16	213,75
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	5,06	4,91	5,23	6,63	4,86
Årets kassaflöde, kr	-3,60	1,97	-4,50	3,08	3,28
Börskurs serie A vid årets slut, kr	148,30	135,20	136,20	185,10	136,90
P/E-tal, ggr	41,5	9,3	-19,1	12,1	6,5
Börskurs/eget kapital, %	96,0	88,0	96,3	121,7	97,4
Direktavkastning, %	1,8[2]	1,9	1,8	2,1	2,7
Antal utestående aktier vid årets slut	202 306 933	202 306 933	202 306 933	206 265 933	206 265 933
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	202 306 933	202 306 933	205 130 742	206 265 933	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 (Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt), mnkr	1 025	1 032	984	1 132	1 064
EPRA EPS per aktie, kr	5,07	5,10	4,80	5,49	5,16
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	40 635,1	40 340,0	37 232,3	40 453,3	37 216,0
EPRA NRV per aktie, kr	201	199	184	196	181
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde), mnkr	38 270,8	37 992,3	35 014,4	38 181,2	35 210,7
EPRA NTA per aktie, kr	189	188	173	185	171
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	31 262,0	31 066,0	28 616,5	31 382,7	28 999,5
EPRA NDV per aktie, kr	155	154	141	152	141
EPRA vakansgrad, %	4,0	5,9	6,7	1,7	1,3

[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 110 och härledning återfinns på sidan 90–91.
[2] Enligt styrelsens förslag.

Alternativa nyckeltal

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som presenteras i årsredovisningen 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 sidan 110. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal.

Mnkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettovinst från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	904	3 726	-1 833	3 968	4 820
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	209	-2 579	2 894	-2 731	-3 647
Schablonberäknad bolagsskatt	-229	-236	-227	-264	-258
Nettovinst från den löpande verksamheten	**884**	**911**	**834**	**973**	**915**
Nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	6 500	7 000	6 200	6 700	5 700
Långfristiga leasingskulder	703	707	710	719	–
Kortfristiga räntebärande skulder	2 500	2 200	2 450	1 650	1 650
Kortfristiga leasingskulder	9	9	10	41	–
Kassa och bank	-453	-1 182	-784	-1 706	-1 071
Nettoskuld	**9 259**	**8 734**	**8 586**	**7 404**	**6 279**
Soliditet					
Eget kapital	31 262	31 066	28 617	31 383	29 000
Balansomslutning	51 235	51 099	47 397	50 342	45 375
Soliditet, %	**61**	**61**	**60**	**62**	**64**
Nettobelåningsgrad fastigheter					
Räntebärande skulder	9 000	9 200	8 650	8 350	7 350
Leasingskulder	712	716	720	760	–
Räntebärande tillgångar	-453	-1 182	-784	-1 706	-1 071
Summa	9 259	8 734	8 586	7 404	6 279
Redovisat värde fastigheter	49 547	48 790	45 637	47 681	44 089
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	**18,7**	**17,9**	**18,8**	**15,5**	**14,2**
Räntetäckningsgrad					
Resultat före skatt	904	3 726	-1 833	3 968	4 820
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	209	-2 579	2 894	-2 731	-3 647
Återläggning finansiella kostnader[1)]	166	139	132	119	123
Summa	1 279	1 286	1 193	1 356	1 296
Finansiella kostnader[1)]	166	139	132	119	123
Räntetäckningsgrad, ggr	**7,7**	**9,3**	**9,1**	**11,4**	**10,5**

1) Exklusive avgifter för uttag av pantbrev.

20230403163315

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. Att Hufvudstaden under 2022 tilldelats EPRA sBPR: Silver samt EPRA BPR: Brons är ett erkännande att bolaget arbetar strukturerat för en transparent rapportering.

För information om EPRA sBPR-relaterade nyckeltal, se hållbarhetsnoterna på sidorna 98–107 samt även i separat bilaga på hufvudstaden.se/hallbarhetsindex.

Mnkr	2022	2021	2020	2019	2018
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt)					
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	1 298	1 286	1 193	1 356	1 293
Finansiella intäkter och kostnader	-185	-139	-132	-119	-120
Förvaltningsresultat	1 113	1 147	1 061	1 237	1 173
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-88	-115	-77	-105	-109
EPRA Earnings	**1 025**	**1 032**	**984**	**1 132**	**1 064**
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	205,1	206,3	206,3
EPRA EPS per aktie, kr	**5,07**	**5,10**	**4,80**	**5,49**	**5,16**
EPRA NRV/NTA/NDV (Substansvärde)					
Eget kapital	31 262	31 066	28 617	31 383	29 000
Återläggning					
Derivat	–	–	–	–	4
Redovisad uppskjuten skatt[1)]	9 373	9 274	8 616	9 071	8 213
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)	**40 635**	**40 340**	**37 232**	**40 453**	**37 216**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	206,3	206,3
EPRA NRV per aktie, kr	**201**	**199**	**184**	**196**	**181**
Avdrag					
Immateriella tillgångar	-89	-97	-127	-71	-12
Bedömd verklig uppskjuten skatt 5%	-2 275	-2 251	-2 091	-2 202	-1 993
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	**38 271**	**37 992**	**35 014**	**38 181**	**35 211**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	206,3	206,3
EPRA NTA per aktie, kr	**189**	**188**	**173**	**185**	**171**
Återläggning					
Derivat	–	–	–	–	-4
Immateriella tillgångar	89	97	127	71	12
Redovisad uppskjuten skatt med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt	-7 098	-7 023	-6 525	-6 869	-6 219
EPRA NDV (Substansvärde)	**31 262**	**31 066**	**28 617**	**31 383**	**29 000**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	206,3	206,3
EPRA NDV per aktie, kr	**155**	**154**	**141**	**152**	**141**
EPRA vakansgrad					
Hyresvärde vakant yta, totalt	155	154	167	102	48
Hyresvärde vakant yta, projekt	68	29	29	67	23
Hyresvärde totalt	2 214	2 095	2 020	2 024	1 846
Hyresvakansgrad, %	7,0	7,3	8,2	5,0	2,6
Hyresvakansgrad projekt, %	3,0	1,4	1,5	3,3	1,3
EPRA vakansgrad, %	**4,0**	**5,9**	**6,7**	**1,7**	**1,3**

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

Affärsområden i siffror

	Affärsområde Stockholm				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2022		2021		2022		2021		2022		2021		2022		2021	
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	1 334,0	6 472	1 229,8	5 963	518,1	5 666	497,9	5 436	397,9	4 471	379,7	4 285	2 250,0	5 821	2 107,4	5 453
(varav fastighetsskattetillägg)	*140,4*	*681*	*111,8*	*542*	*40,7*	*445*	*37,6*	*410*	*27,2*	*306*	*27,6*	*311*	*208,3*	*539*	*177,0*	*458*
Hyresförluster vakanta lokaler	-58,8	-285	-65,7	-319	-37,9	-414	-51,6	-563	-93,4	-1 050	-55,4	-625	-190,1	-492	-172,7	-447
Kundförluster	-1,4	-7	3,4	16	-2,9	-32	-0,2	-2	-0,9	-10	-1,4	-16	-5,2	-13	1,8	5
Nettoomsättning	**1273,8**	**6 180**	**1167,5**	**5 660**	**477,3**	**5 220**	**446,1**	**4 871**	**303,6**	**3 411**	**322,9**	**3 644**	**2 054,7**	**5 316**	**1 936,5**	**5 011**
Underhåll	-12,7	-62	-14,7	-71	-13,3	-145	-6,4	-70	-6,1	-69	-5,2	-59	-32,1	-83	-26,3	-68
Drift	-81,2	-394	-68,9	-334	-119,5	-1 307	-111,3	-1 215	-45,1	-507	-39,6	-447	-245,8	-636	-219,8	-569
Administration	-48,9	-237	-47,8	-232	-41,1	-449	-39,1	-427	-19,2	-216	-19,4	-219	-109,2	-282	-106,3	-275
Fastighetsskatt	-151,5	-735	-120,3	-583	-38,8	-424	-47,1	-514	-36,7	-412	-36,8	-415	-227,0	-587	-204,2	-528
Avskrivningar	-0,7	-3	-0,8	-4	-4,8	-52	-4,6	-50	-0,4	-4	-0,4	-5	-5,9	-15	-5,8	-15
Summa fastighetskostnader	**-295,0**	**-1 431**	**-252,5**	**-1 224**	**-217,5**	**-2 377**	**-208,5**	**-2 276**	**-107,5**	**-1 208**	**-101,4**	**-1 145**	**-620,0**	**-1 603**	**-562,4**	**-1 455**
Bruttoresultat	**978,8**	**4 749**	**915,0**	**4 436**	**259,8**	**2 843**	**237,6**	**2 595**	**196,1**	**2 203**	**221,5**	**2 499**	**1 434,7**	**3 713**	**1 374,1**	**3 556**

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Antal fastigheter	22	22	3	3	4	4	29	29
Uthyrbar yta, kvm	206 128	206 251	91 447	91 597	88 987	88 619	386 562	386 467
– varav kontor	132 917	133 043	16 894	16 010	50 428	50 356	200 239	199 409
– varav butik och restaurang	42 201	42 107	36 622	37 714	31 604	31 094	110 427	110 915
Årshyra, mnkr	1 329	1 245	518	487	367	363	2 214	2 095
Hyresvakansgrad, %	3,3	5,0	7,0	7,1	20,5	15,9	7,0	7,3
Ytvakansgrad, %	4,9	6,8	7,2	6,7	30,0	21,9	11,2	10,2
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 2022	**Yta, kvm**	**Årshyra, mnkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, mnkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, mnkr**	**Yta, kvm**	**Årshyra, mnkr**
Kontor	132 917	947	16 894	106	50 428	175	200 239	1 228
Butik och restaurang	42 201	336	36 622	350	31 604	179	110 427	865
Lager och övrigt	12 047	21	16 417	33	4 901	10	33 365	64
Garage	18 468	24	21 514	29	1 275	2	41 257	55
Bostäder	495	1	0	0	779	1	1 274	2
Totalt	**206 128**	**1 329**	**91 447**	**518**	**88 987**	**367**	**386 562**	**2 214**

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december 2022	**Ytvakans, kvm**	**Hyresvakans, mnkr**	**Ytvakans, kvm**	**Hyresvakans, mnkr**	**Ytvakans, kvm**	**Hyresvakans, mnkr**	**Ytvakans, kvm**	**Hyresvakans, mnkr**
Kontor	6 164	37,9	1 963	6,2	17 202	48,5	25 329	92,6
Butik och restaurang	302	1,1	3 432	26,9	5 307	20,7	9 041	48,7
Lager och övrigt	2 633	3,2	1 156	3,3	2 157	3,4	5 946	9,9
Garage	1 011	1,3	0	0,0	1 275	1,9	2 286	3,2
Bostäder	0	0,0	0	0,0	779	0,9	779	0,9
Totalt	**10 110**	**43,5**	**6 551**	**36,3**	**26 720**	**75,4**	**43 381**	**155,2**

20230403163316

Löptidsanalys [1)2)3)]
31 december 2022

Antal kontrakt	2023	2024	2025	2026	2027	2028-	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	56	56	44	35	15	25	231
Butiker	24	22	24	23	4	10	107
Övrigt	375	145	89	45	31	31	716
Summa	**455**	**223**	**157**	**103**	**50**	**66**	**1 054**
Andel, %	43,2	21,2	14,9	9,8	4,7	6,2	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	3	2	3	2	0	4	14
Butiker	32	30	28	10	3	2	105
Övrigt	52	31	39	12	6	3	143
Summa	**87**	**63**	**70**	**24**	**9**	**9**	**262**
Andel, %	33,2	24,1	26,7	9,2	3,4	3,4	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	4	4	6	3	5	8	30
Butiker	20	14	14	6	7	4	65
Övrigt	38	23	21	8	8	9	107
Summa	**62**	**41**	**41**	**17**	**20**	**21**	**202**
Andel, %	30,7	20,3	20,3	8,4	9,9	10,4	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	63	62	53	40	20	37	275
Butiker	76	66	66	39	14	16	277
Övrigt	465	199	149	65	45	43	966
Summa	**604**	**327**	**268**	**144**	**79**	**96**	**1 518**
Andel, %	39,8	21,5	17,7	9,5	5,2	6,3	100,0

Årshyra, mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	2028-	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	148,0	255,3	130,6	131,9	68,3	209,7	943,8
Butiker	53,4	51,9	68,4	76,7	10,6	39,2	300,2
Övrigt	12,1	14,2	16,3	11,1	4,0	24,9	82,6
Summa	**213,5**	**321,4**	**215,3**	**219,7**	**82,9**	**273,8**	**1 326,6**
Andel, %	16,1	24,2	16,2	16,6	6,3	20,6	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	0,8	27,4	8,3	14,2	0,0	41,1	91,8
Butiker	59,8	51,1	47,1	16,4	8,0	21,5	203,9
Övrigt	5,9	8,8	5,8	4,3	3,5	0,2	28,5
Summa	**66,5**	**87,3**	**61,2**	**34,9**	**11,5**	**62,8**	**324,2**
Andel, %	20,5	26,9	18,9	10,8	3,5	19,4	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	11,8	9,1	7,1	12,1	25,7	68,1	133,9
Butiker	29,8	29,6	35,9	17,1	21,2	22,0	155,6
Övrigt	3,5	5,8	4,4	2,5	1,3	1,1	18,6
Summa	**45,1**	**44,5**	**47,4**	**31,7**	**48,2**	**91,2**	**308,1**
Andel, %	14,6	14,4	15,4	10,3	15,7	29,6	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	160,6	291,8	146,0	158,2	94,0	318,9	1 169,5
Butiker	143,0	132,6	151,4	110,2	39,8	82,7	659,7
Övrigt	21,5	28,8	26,5	17,9	8,8	26,2	129,7
Summa	**325,1**	**453,2**	**323,9**	**286,3**	**142,6**	**427,8**	**1 958,9**
Andel, %	16,6	23,1	16,5	14,6	7,3	21,9	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.

Hållbarhet och miljötänk var ledord när nya kontorsgäster flyttade in i fastigheten Femman i Göteborg.

20230403163817

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ ombyggn.-år	Taxeringsvärde 2022, mnkr	Uthyrbar yta, kvm: Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
AFFÄRSOMRÅDE STOCKHOLM														
Förvaltningsområde Kungsgatan														
Hästhuvudet 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Apelbergsgatan 35–37, Olofsgatan 2–4	1 302	1929/99	1919/32/ 94/2001	548,0	4 960	1 899			174				7 033
Järnplåten 28	Sveavägen 24–26, Oxtorgsgatan 18–20, Kungsgatan 39	1 085	1928/54	1958/95	637,0	6 403	1 809			996				9 208
Kåkenhusen 40	Brunnsgatan 1–9, Norrlandsgatan 29–33, Kungsgatan 4–10	4 934	1921/2011	1926/28/30/ 32/84/85/ 89/91	1 593,0	17 205	2 897	1 668		776				22 546
Oxhuvudet 18 [1]	Kungsgatan 32–38, Sveavägen 28–30, Apelbergsgatan 27–33, Malmskillnadsgatan 39	4 509	1926	1931/85/ 89/91	1 956,0	20 775	5 069			2 024	1 612		5	29 485
Summa		11 830			4 734,0	49 343	11 674	1 668	–	3 970	1 612	–	5	68 272
Förvaltningsområde Norrmalmstorg														
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	934	1966	1987	336,0	2 876	372	453		281	726			4 708
Kvasten 6 [1]	Biblioteksgatan 5, Mäster Samuelsgatan 6–8	2 075	1915	1917/90	553,0	2 809	1 324	2 839		99				7 071
Kvasten 9	Biblioteksgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1978/95	338,0	2 461	493	144		342				3 440
Norrmalm 2:63 [2]	Norrmalmstorg		1992	1993	20,4			194						194
Packarhuset 4 [1],[3]	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 2, Smålandsgatan 11	2 195	2000	1932/2003	1 414,0	11 204	3 654			499				15 357
Pumpstocken 10 [1]	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Biblioteksgatan 10–12, Jakobsbergsgatan 1–3	2 886	1917/78/ 91/2000	1865/97/ 1901/29/ 84/ 96/ 97/2006	1 287,8	7 811	3 889	499		75		192	1	12 467
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	645	1917	1900/90	286,0	1 895	750			28				2 673
Rännilen 11	Biblioteksgatan 8, Mäster Samuelsgatan 5	775	1958	1902/85	277,0	1 628	809	474		2				2 913
Rännilen 18 [1]	Birger Jarlsgatan 7–9, Smålandsgatan 8–10	1 677	1963	1888/1986/ 2009	713,0	4 868	1 441	375		272				6 956
Rännilen 19	Norrmalmstorg 12–14, Biblioteksgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 169	1931/39/ 2007	1902/42/ 64/90/2002	1 032,0	7 938	2 047			500	836			11 321
Skären 9	Smålandsgatan 18–20, Norrlandsgatan 8–10	2 195	1917	1984/2001/ 2020	1 617,0	10 966	1 682			384	737			13 769
Vildmannen 7 [1],[4]	Biblioteksgatan 9, Jakobsbergsgatan 6	1 290	1918	1897/1996	173,0									–
Summa		17 663			8 047,2	54 456	16 461	4 978	–	2 482	2 299	192	1	80 869
Förvaltningsområde Väst														
Achilles 1 [5]	Slussplan 5–9, Skeppsbron 48, Södra Dryckesgränd 1, Järntorgsgatan 7	1 046	1979	1600-talet/ 1974	205,0	3 774	460	240		484				4 958
Grönlandet Södra 11	Drottninggatan 92–94, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkog. 12	1 662	1923	1911/91	373,0	7 614	379	263		877				9 133
Kungliga Trädgården 5	Västra Trädgårdsgatan 8	673	1984	1984/95	200,0	2 756				8				2 764
Medusa 1 [1],[6]	Kornhamnstorg 61, Slussplan 1–3, Järntorgsgatan 6	547	1980	1878/1991	103,2	1 286	242	271		104		303		2 206
Orgelpipan 7 [7]	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsg. 65–73, Klara Norra Kyrkogata 3–5	6 294	1979	1964/2001	1 289,0	9 961	3 421	1 969		1 661	13 450		1	30 463
Svärdfisken 2 [1]	Drottninggatan 82, Apelbergsgatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 853	1921	1851/1987	324,0	3 727	175		1 893	562	1 107			7 464
Summa		12 075			2 494,2	29 118	4 677	2 743	1 893	3 696	14 557	303	1	56 988
Totalt Affärsområde Stockholm		**41 568**			**15 275,4**	**132 917**	**32 812**	**9 389**	**1 893**	**10 147**	**18 468**	**495**	**7**	**206 128**

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Bygg-/ombyggn.-år	Taxeringsvärde 2022, mnkr	Uthyrbar yta, kvm: Kontor	Butik	Restaurang	Biograf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
AFFÄRSOMRÅDE NK														
Förvaltningsområde NK Stockholm														
Hästen 19 [1), 9)] och 20 [8), 9)], Spektern 14 [8), 9)]	Hamngatan 18–20, Regeringsgatan 36–40	8 875	1998	1915/91	3 309,0	11 119	21 975	2 327		3 868			16	39 305
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	4 891	9 971	591		1 005			4	16 462
Förvaltningsområde Parkaden														
Hästskon 10 [1), 10)]	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsg. 29–33	4 921	1977	1964/95	557,6	884	1 043	715		11 523	21 514		1	35 680
Totalt Affärsområde NK		**18 316**			**4 561,6**	**16 894**	**32 989**	**3 633**	**–**	**16 396**	**21 514**	**–**	**21**	**91 447**
AFFÄRSOMRÅDE GÖTEBORG														
Förvaltningsområde Göteborg														
Inom Vallgraven 3:2 [11), 13)]	Stora Nygatan 17, Lilla Drottninggatan 3	784	2016	1856/2022	43,5	1 230	262			72				1 564
Inom Vallgraven 12:10	Södra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottninggatan 54–60	4 157	1967	1975	148,4	10 393	3 278	589		914	1 275			16 449
Inom Vallgraven 12:11	Drottninggatan 50–52, Södra Hamngatan 45–47, Fredsgatan 2–4	2 138	1967/2010/11	1875/1929/30	146,0	1 823	1 709			393		779		4 704
Nordstaden 8:24	Postgatan 26–32 och 39–43, Nordstadstorget 2–8, Spannmålsgatan 19, Nils Ericsonsgatan 17, Götgatan 9–11, Köpmansgatan 28–34, Östra Hamngatan 26–28	12 678	1979/2013	1972/2005/11	3 029,0	36 982	24 001	1 765		3 466			56	66 270
Nordstaden GA:5 [12)]	Nordstadstorget med flera				334,8									–
Totalt Affärsområde Göteborg		**19 757**			**3 701,7**	**50 428**	**29 250**	**2 354**	**–**	**4 845**	**1 275**	**779**	**56**	**88 987**
TOTALT		**79 641**			**23 538,7**	**200 239**	**95 051**	**15 376**	**1 893**	**31 388**	**41 257**	**1 274**	**84**	**386 562**

För kartor och bilder se sidorna 112–114.

1) Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.
2) Fastigheten innehas genom arrende.
3) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Stockholms City.
4) Fastigheten brandhärjades 7 november 2017, varvid stora delar totalförstördes. Efter färdigställandet under 2023, uppgår uthyrbar yta till cirka 4 800 kvm.
5) Fastigheten är byggnadsminnesmärkt.
6) Ägs av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Medusa.
7) Orgelpipan 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 efter den 30 april 2022 är föremål för förhandling. Avgälden för Spektern 14 uppgår årligen till 1,4 mnkr och är bunden till 30 september 2025. Taxeringsvärde för mark ingår med 70,0 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 221,3 mnkr. Del av uthyrbar yta ingår i NK-varuhuset i Stockholm.
11) Ägs av dotterbolaget Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB.
12) Objektet är gemensamhetsanläggningar som bland annat avser parkeringsverksamhet, viss lokaluthyrning samt drift och skötsel av gågator, lastgator, kyla och reservkraft. Taxeringsvärdet avser Hufvudstadens andel om 39,4 procent, motsvarande cirka 31 000 kvm.
13) I fastigheten har en ombyggnad till bostäder i stort sett färdigställts. Från 2023 redovisas fastighetens uthyrbara yta om cirka 1 300 kvm som bostäder.

Den nya kontors- och galleriaentrén välkomnar kontorshyresgäster och besökare in till Nordstan från Nils Ericsonsgatan i Göteborg.

Hållbarhetsnoter

H1 MEDARBETARE

Anställda, vid årets utgång

Anställda, head count[1]	Koncernen 2022	Fastighets-verksamheten 2022	NK Retail 2022	Koncernen 2021	Fastighets-verksamheten 2021	NK Retail 2021
Totalt antal anställda	**583**	**153**	**430**	**560**	**151**	**409**
Kvinnor						
Antal tillsvidareanställda	387	77	310	382	76	306
– varav heltid	141	74	67	140	73	67
– varav deltid	246	3	243	242	3	239
Antal visstidsanställda	61	3	58	41	3	38
Män						
Antal tillsvidareanställda	128	72	56	126	71	55
– varav heltid	89	72	17	88	71	17
– varav deltid	39	0	39	38	0	38
Antal visstidsanställda	7	1	6	11	1	10

[1] Totalt antal anställda.

Andelen nyanställda under året i koncernen uppgår till 15 procent (21) för kvinnor och 4 procent (5) för män. Personalomsättningen uppgick totalt till 14 procent (13).

Anställda, FTE[2]	Koncernen 2022	Fastighets-verksamheten 2022	NK Retail 2022	Koncernen 2021	Fastighets-verksamheten 2021	NK Retail 2021
Totalt antal anställda	**441**	**149**	**292**	**432**	**150**	**282**
– varav kvinnor	326	77	249	317	78	239
– varav män	115	72	43	115	72	43

[2] Omräknat till heltidsanställda på årsbasis.

Mångfald och jämställdhet

	Koncernen 2022		Fastighets-verksamheten 2022		NK Retail 2022		Koncernen 2021		Fastighets-verksamheten 2021		NK Retail 2021	
Mångfald och jämställdhet, %	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse												
<30 år	0	0	0	0			0	0	0	0		
30–50 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		
30–50 år	13	13	13	13			0	29	0	29		
>50 år	25	49	25	49			29	42	29	42		
Övriga anställda												
<30 år	18	5	7	5	22	5	17	7	7	6	20	7
30–50 år	39	12	32	25	41	8	40	12	31	24	43	8
>50 år	20	6	14	17	22	2	19	5	15	17	21	1

Hufvudstaden följer inte upp mångfaldsindikatorer, som religionstillhörighet eller etnicitet bland anställda.

20230403 16319

Icke-diskriminering

Inga fall av diskriminering har rapporterats under året.

Hälsa och säkerhet

Hufvudstaden har arbetsmiljögrupper, -policy 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. Arbetsmiljöombuden verkar som säkerhetsåtgärd för att skydda anställda. Vidare sker ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att kontinuerligt se över risker, komma med förslag till åtgärder och främja utveckling inom den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Arbetsmiljögrupperna 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. Arbetsmiljögrupperna, arbetsmiljöombud och chefer utbildas i systematiskt arbetsmiljöarbete vilket omfattar bland annat utbildning i hjärt- och lungräddning samt första hjälpen.

Hufvudstaden erbjuder även individanpassad kompetensutveckling, friskvårdsbidrag, hälsokontroller, företagshälsovård, sjukvårdsförsäkring, rådgivning inom ergonomi och massage. 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 28–29, 34, 45 och 102–103 samt nedan om arbetsrelaterade skador.

Total sjukfrånvaro 2022 uppgick till 4,7 procent och är en marginell ökning jämfört med tidigare års 4,6 procent. Total sjukfrånvaro för kvinnor och män under året var 5,3 procent respektive 2,9 procent.

Arbetsrelaterade skador

	2022		2021	
Inrapporterade olycksfall	**Medarbetare**	**Leverantörer**	**Medarbetare**	**Leverantörer**
Antal dödsfall	0	0	0	0
Antal arbetsplatsolyckor med frånvaro > 8 timmar	0	6	0	2
– varav allvarlig karaktär[1)]	0	0	0	0
Antal arbetsrelaterade skador[2)]	0	–	4	–

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

Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt olycksfall inklusive allvarliga, hanteras enligt fastställda rutiner och ska alltid anmälas till Arbetsmiljöverket. Vid arbetsrelaterade skador kan extern part kontaktas för företagshälsovård och stöd. Exempel på olyckor som rapporterats är fallolyckor, psykisk skada (chock) och snubbelolyckor. 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 varför vi inte redovisar eller för statistik gällande könsfördelning och anställningsform. Under medarbetarsamtalen har chef och medarbetare en dialog om utbildning samt tar fram en handlingsplan för utveckling. Utbildningstimmar redovisas inte på grund av att det saknas kvalitetssäkrad data.

H2 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

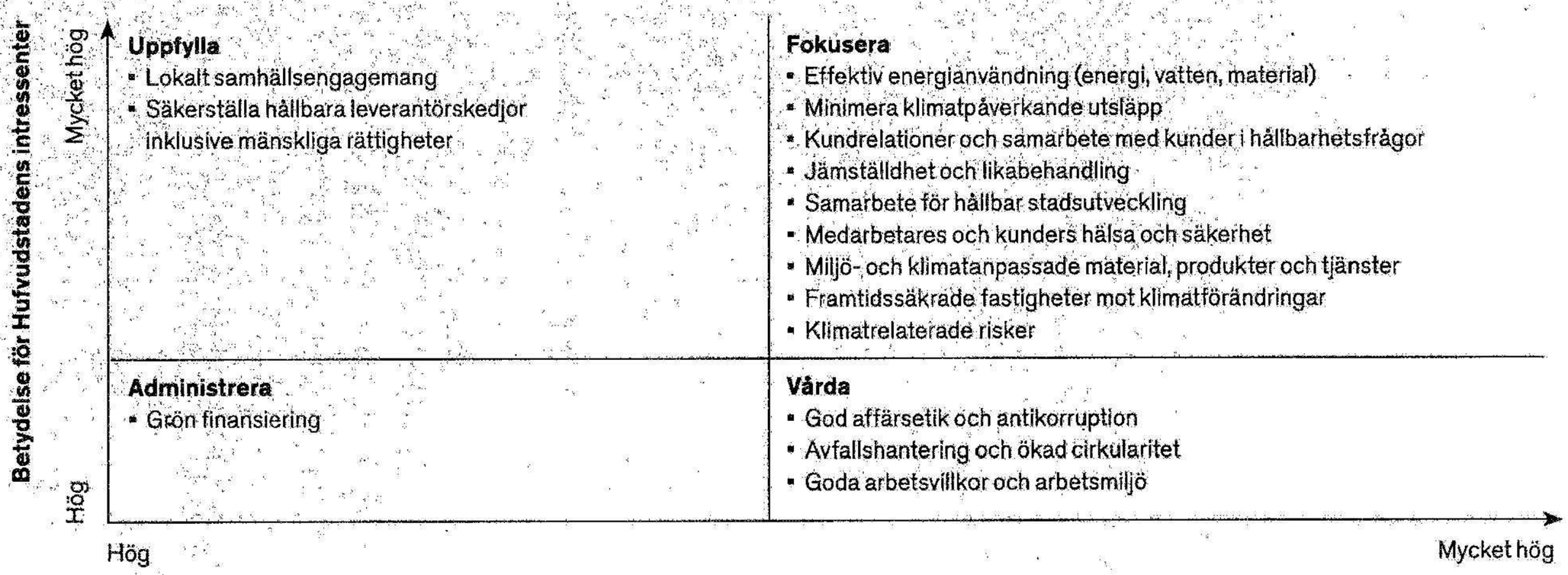
2018 genomfördes en första samlad väsentlighetsanalys av verksamheten utifrån ett holistiskt perspektiv där vår påverkan på en mängd olika hållbarhetsområden bedömdes. Syftet var att identifiera de områden där bolagets hållbarhetspåverkan är mest betydande. Analysen resulterade i att vi fick fram hållbarhetsområden med hög till mycket hög betydelse för Hufvudstaden och bolagets intressenter samt bolagets möjlighet att påverka en hållbar utveckling. Hållbarhetsområden med lägre betydelse sorterades bort och efterföljande analyser har utgått ifrån de högprioriterade områdena. I samband med framtagandet av hållbarhetsplanen 2020 såg vi över och uppdaterade analysresultatet genom att fördela de väsentliga hållbarhetsområdena på våra tre fokusområden, minimera, framtidssäkra och samarbeta.

Under 2022 reviderades återigen väsentlighets- och påverkansanalysen i syfte att uppfylla kraven i Global Reporting Initiative (GRI) Standards 2021. Den reviderade analysen omfattade Hufvudstadens hela verksamhet, det vill säga alla dotterbolag, affärsområden, produkter och tjänster. Analysen baserades 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 och få en tydlighet i dess utbredning. För att komma fram till vilka hållbarhetsområden som är väsentliga i det hållbarhetssammanhang vi verkar i, genomfördes först en bedömning av vilka områden vi har reell och potentiell påverkan utifrån ett miljömässigt, ekonomiskt och socialt inklusive mänskliga rättigheterperspektiv. Påverkan kan vara negativ eller positiv samt kort- eller långsiktig. Därefter bedömdes och prioriterades samtliga identifierade hållbarhetsområden baserat på relevans att arbeta med, respektive rapportera på, i samråd med Hufvudstadens hållbarhetsråd. Resultatet av väsentlighets- och påverkansanalysen 2022, 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.

Förändringar i väsentliga hållbarhetsområden

I 2022 års väsentlighets- och påverkansanalys inkluderades för första gången NK Retail vilket medförde vissa förändringar i vilka hållbarhetsfrågor som bedöms vara väsentliga. Inkluderandet av NK Retail medför till exempel att området som rör miljö- och klimatanpassade produkter och tjänster samt att säkerställa hållbara leverantörskedjor inklusive mänskliga rättigheter blir än mer väsentligt. Utöver det har dialoger med intressenter och omvärldsbevakning indikerat att identifiering och hantering av klimatrelaterade risker är mer väsentligt än tidigare. Dessutom anses vårt arbete med att framtidssäkra fastigheter viktigare än tidigare år. Kompetensutveckling anses inte längre vara en lika väsentlig hållbarhetsfråga i relation till andra hållbarhetsfrågor och har därmed fallit ur väsentlighetsmatrisen. Däremot är det något vi arbetar med kontinuerligt utifrån andra verksamhetsperspektiv.

Väsentlighets- och påverkansmatris 2022



Väsentliga hållbarhetsfrågor

Väsentlighets- och påverkansanalysen 2022 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 30–34.

Väsentliga frågor	Fokusområde
Effektiv resursanvändning (energi, vatten, material)	Minimera
Minimera klimatpåverkande utsläpp	
Avfallshantering och ökad cirkularitet	
Miljö- och klimatanpassade material, produkter och tjänster	Framtidssäkra
Framtidssäkrade fastigheter mot klimatförändringar	
Klimatrelaterade risker	
Jämställdhet och likabehandling	
Grön finansiering	
Goda arbetsvillkor och arbetsmiljö	Samarbeta
Medarbetares och kunders hälsa och säkerhet	
Samarbete för hållbar stadsutveckling	
Kundrelationer och samarbete med kunder i hållbarhetsfrågor	
God affärsetik och antikorruption	
Säkerställa hållbara leverantörskedjor inklusive mänskliga rättigheter	
Lokalt samhällsengagemang	

H3 MINIMERA

Energianvändning

Energislag [1]	EPRA-kod	Energianvändning 2022	Energianvändning 2021	Andel icke-fossil energianvändning, % 2022	Andel icke-fossil energianvändning, % 2021
Fjärrvärme, normalårskorrigerad, MWh		14 334	17 398	97	96
Fjärrkyla, MWh		6 178	4 344	100	100
Totalt fjärrvärme och fjärrkyla, normalårskorrigerad, MWh	DH&C-Abs, DH&C-Lfl	20 512	21 742	98	97
Fastighetsel, MWh	Elec-Abs, Elec-Lfl	18 290	19 528	100	100
Total energianvändning, normalårskorrigerad, MWh		38 802	41 270	99	98
Energiintensitet, normalårskorrigerad, kWh/kvm	Energy-int	91	91	99	98
Total energianvändning, icke normalårskorrigerad, MWh		38 359	41 042	97	96

[1] Energianvändningen avser endast förvaltningsfastigheter. Energi från projektfastigheterna kvarteret Inom Vallgraven 12, Inom Vallgraven 3:2 och Vildmannen 7 är exkluderade. Detta förklarar varför energiintensiteten är konstant medan den totala energianvändningen har minskat jämfört med föregående år.

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.

20230403163220

Klimatpåverkande utsläpp

Klimatpåverkande utsläpp, ton CO_2e		EPRA-kod	2022	2021
Direkta utsläpp	**Scope 1**	**GHG-Dir-Abs**	**78**	**19**
Köldmedier			77	17
Bilar i tjänsten			1	2
Indirekt utsläpp för produktion av inköpt energi	**Scope 2**	**GHG-Indir-Abs**	**820**	**770**
El			0	0
Fjärrvärme			765	770
Fjärrkyla			0	0
Energi projektfastigheter			55	
Övriga indirekta utsläpp	**Scope 3**	**GHG-Indir-Abs**	**3 663**	**3 092**
Fastighetsverksamhet	**Scope 3 Fastighetsverksamhet**		**3 593**	**3 022**
Lokalanpassningar	Scope 3 Fastighetsverksamhet		900	1 600
Särskilda projekt	Scope 3 Fastighetsverksamhet		1 500	900
Avfall från hyresgäster	Scope 3 Fastighetsverksamhet		40	40
Avfall från byggprojekt	Scope 3 Fastighetsverksamhet		200	300
Energi och bränsle	Scope 3 Fastighetsverksamhet		150	180
Hyresgästel	Scope 3 Fastighetsverksamhet		800	
Tjänsteresor	Scope 3 Fastighetsverksamhet		3	2
NK Retail[1)]	**Scope 3 NK Retail**		**70**	**70**
Totalt	**Scope 1+2+3**		**4 561**	**3 881**

Nyckeltal			2022	2021
Koldioxidintensitet, kg/kvm a-temp	Scope 1+2	GHG-Int	2,1	1,7
Koldioxidintensitet, kg/kvm BTA	Scope 1+2	GHG-Int	1,8	
Klimatneutral förvaltning, ton CO_2e	Scope 1+2+tjänsteresor		901	791

Scope 2 enligt valbara metoder	2022	2021
Marknadsbaserad värdering[2)] (Market based)	820	770
Geografisk värdering[3)] (Location based)	3 040	3 675

[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 Vildmannen 7 och Inom Vallgraven 3:2.
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.

Förändring i beräkningar:
I 2022 års beräkning har fler utsläppsposter inkluderats vilket väsentligt ökar årets totala utsläpp i förhållande till föregående år. Dessa är utsläpp från inköpt energi i projektfastigheter (scope 2) och utsläpp från hyresgästel (scope 3). Koldioxidintensiteten har även beräknats utifrån bruttototalarea (BTA).

Beräkningen av utsläppen av växthusgaser följer de internationella riktlinjerna i Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). För beräkningarna 2022 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 låg tillgång på tillförlitliga data och Hufvudstaden har på grund av detta nyttjat generiska värden och schabloner. De flesta scope 3-utsläpp har avrundats till närmaste tiotal eller hundratal. Huvuddelen av NK Retails klimatpåverkande utsläpp är inkluderade i Hufvudstadens utsläpp, eftersom NK Retail hyr butiksytor i båda NK-varuhusen och kontorsyta i en av Hufvudstadens fastigheter. Särskilda klimatpåverkande utsläpp som redovisas för NK Retail 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 saluför. NK Retail har ingen egen produktion utan köper dessa produkter från leverantörer över hela världen. Dessa utsläpp har på grund av sin komplexitet inte beräknats än. Transport av produkterna från leverantörer till NK Retails lager ingår inte heller i dagsläget.

Scope	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Bilar i tjänsten: 147 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: Vildmannen 7 enligt beräkningar gjorda av extern leverantör. Inom Vallgraven 3:2 enligt schablon för lokalanpassningar.
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: 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	2022	2021
Kommunalt vatten, m³	Water-Abs, Water-Lfl	185 657	187 795
Vattenintensitet, m³/kvm	Water-Int	0,43	0,41

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.

Avfall

Avfallstyp, ton	EPRA-kod	2022	2021
Icke farligt avfall			
Brännbart avfall		1 165	1 196
Wellpapp		333	337
Organiskt avfall		33	26
Plast		28	37
Glas		98	75
Övrig materialåtervinning		43	61
Farligt avfall			
Elektronik		11	9
Övrigt farligt avfall		6	5
Totalt avfall	**Waste-Abs, Waste-Lfl**	**1 717**	**1 746**
Sorteringsgrad, %		**32%**	**31%**

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 av 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 84 procent (90).

H4 FRAMTIDSSÄKRA

Miljöcertifierade fastigheter

System	EPRA-kod	Antal	kvm, a-temp	Certifierad yta, %
BREEAM In-Use		11	243 408	53
Miljöbyggnad		3	69 021	15
GreenBuilding		1	17 998	4
Totalt	**Cert-Tot**	**15**	**330 427**	**72**

Med certifiering får vi en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller krav inom energi, inomhusmiljö och material. Målet är att samtliga fastigheter ska vara certifierade senast 2025. Kommande större på- och ombyggnadsprojekt kommer att certifieras enligt något av de vedertagna certifieringssystemen.

H5 SAMARBETA

Kunders hälsa och säkerhet

Hufvudstaden är mån om kunders hälsa och säkerhet och 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 2022.

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 ställer vi höga hållbarhetskrav. Grunden för kraven är 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 årligen 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.

20230403163211

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. Utifrån riskbedömningen kan vi sedan gå vidare med utökad revision om behov finns. Målet är att alla 54 huvudleverantörer ska genomgå en hållbarhetsbedömning årligen. Under året har 69 procent (77) 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 gör 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 2022 hade 66 procent av NK Retails samtliga leverantörer signerat hållbarhetsbilagan. Av NK Retails huvudleverantörer har 88 procent (81) signerat hållbarhetsbilagan.

Antikorruption

Hufvudstaden är måna om att affärer ska gå rätt till. 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 gör 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.

H6 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.

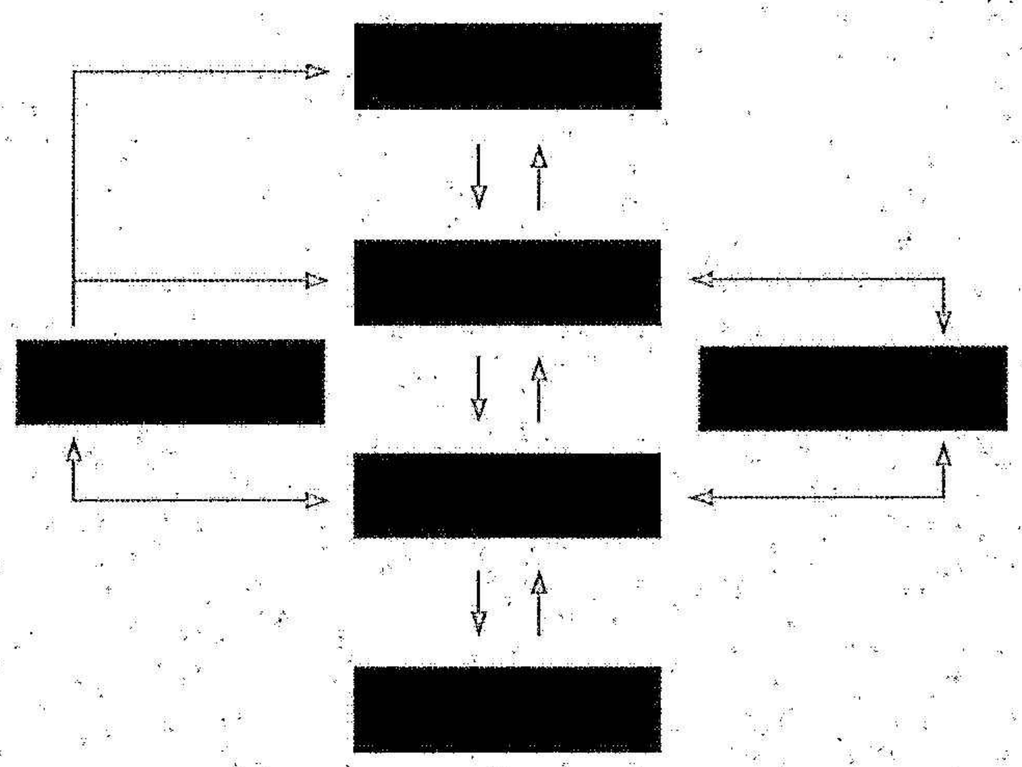
Hållbarhet har tagits upp som en egen punkt vid två styrelsemöten under 2022. Vid dessa möten har hållbarhetsplanen presenterats tillsammans med en redogörelse för de viktigaste hållbarhetsfaktorerna i vår verksamhet som påverkar vår affärsmodell. Väsentliga avvikelser eller åtgärder relaterat till Hufvudstadens 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 som inrättades 2018 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 bestående av representanter från respektive enhet inom Hufvudstaden. De träffas en gång per kvartal och följer upp hur hållbarhetsarbetet fortskrider inom bolaget. En genomgång av Hufvudstadens hållbarhetsarbete är också en del i introduktionen av nya medarbetare. Den löpande verksamheten följer mål och rutiner och driver tillsammans hållbarhetsarbetet framåt.

Styrning- och rapporteringsstruktur hållbarhet



H7 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. Hufvudstaden stödjer initiativen Global Reporting Initiative (GRI), European Public Real Estate Association (EPRA), Fossilfritt Sverige – Färdplanen för fossilfri uppvärmning 2045 samt Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

Uppförandekod

Hufvudstadens uppförandekod tydliggör vårt ansvarstagande och agerande gentemot interna och externa intressenter. Uppförandekoden bygger på våra värderingar och de tio principerna i 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 och vid tillfälle när det inte är lämpligt, 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/om-oss/policyer-och-riktlinjer. 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 vår uppförandekod. Hufvudstaden är anslutna till FN:s Global Compact och 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 några böter under året på grund av några brott mot social eller ekonomisk lagstiftning. Hufvudstaden har heller inte ålagts några signifikanta böter eller icke-monetära sanktioner för brott mot miljölagstiftning 2022. Däremot har en mindre avgift om 1 000 kr erlagts på grund av en för sent inskickad köldmediarapport.

H8 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 dialog som passar dem 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. Framförallt träffar vi de experter som anses ha störst påverkan på, eller som påverkas mest av Hufvudstadens verksamhet till exempel 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.

20230403163322

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

H9 REDOVISNINGSPRINCIPER

Om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen är inkluderad i Hufvudstadens årsredovisning. Hållbarhetsredovisningen för 2022 omfattar sidorna 6–7, 28–34, 45–46 samt 98–107 och utgör även Hufvudstadens lagstadgade hållbarhetsrapport. Hållbarhetsnoterna på sidorna 98–107 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. Dessutom publiceras index med hänvisning till vår redovisning i förhållande till Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), GRI Standards och European Public Real Estate Association (EPRA) Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, third version (sBPR) som en separat bilaga på hufvudstaden.se/hallbarhetsindex. Hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021. Sedan 2011 redovisar Hufvudstaden hållbarhetsinformation enligt GRI:s riktlinjer. GRI-index finns på hufvudstaden.se/hallbarhetsindex. Hufvudstaden rapporterar också hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s sBPR, third version.

Hållbarhetsredovisningen följer Hufvudstadens räkenskapsår och publiceras årligen i mars. Hållbarhetsredovisningen för 2022 är översiktligt granskad av tredje part. Vilka upplysningar som omfattas av revisorns granskning anges i avsnittet "Revisorns rapport" på sidan 108.

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.

H10 EU:S TAXONOMI

Taxonomiförordningen (EU 2020/852) är ett klassificeringsverktyg som för närvarande omfattar vissa ekonomiska verksamheter med betydande påverkan på klimatet samt åtgärder som vidtas för anpassning till klimatförändringar. 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 minimiskyddsåtgärder är uppfyllda. För 2022 har förenlighet bedömts enbart mot miljömål 1: Begränsning av klimatförändringarna.

Minimiskyddsåtgärder

Uppfyllelse av sociala minimiskyddsåtgärder har utvärderats i enlighet med vägledningen från plattformen för hållbar finansiering. Hufvudstaden efterlever lagstiftning kring arbetsrätt och mänskliga rättigheter.

Bedömning av taxonomiförenlighet

Hufvudstaden har bedömt att den tillämpliga taxonomiverksamheten för omsättning och driftutgifter är Ägande och förvärv av byggnader (verksamhet 7.7). Avseende investeringar 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. Bedömning av taxonomiförenlighet görs på fastighetsnivå.

Ägande och förvärv av byggnader

Väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar

Fastigheter med energideklaration klass A uppfyller kravet avseende väsentligt bidrag. Uppförda fastigheter[1)] uppfyller kravet om de har en energiprestanda som understiger de tröskelvärden som tagits fram av branschorganisationen Fastighetsägarna Sverige, vad avser bedömningen av vilka byggnader som tillhör topp 15 procent av det nationella beståndet sett till energieffektivitet.

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.

1) Med uppförd avses datum för inskickad bygglovsansökan senast 2020-12-31. Per den 31 december 2022 finns inga uppförda fastigheter efter 2020-12-31, vilka omfattas av andra kriterier för uppfyllandet av väsentligt bidrag.

Omsättning

Total omsättning framgår av not 3. Omsättning hänförlig till verksamhet 7.7 är taxonomitillämpliga, vilket innefattar hyres- och serviceintäkter från fastighetsförvaltning samt intäkter från Cecil Coworking och Parkaden vilka redovisas under Övriga segment. Den tillämpliga omsättningens förenlighet prövas mot den ekonomiska verksamheten 7.7, miljömål 1 och bedöms vara förenlig om kriterierna, enligt föregående stycke, uppnås.

Investeringar

Totala investeringar avser värdehöjande åtgärder och förvärv i förvaltningsfastigheter (not 15) samt investeringar i immateriella tillgångar och inventarier (se not 14, 16). Om en fastighet är förenlig blir investeringarna 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 för den enskilda investeringen. 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.

Driftutgifter

Tillämpliga driftutgifter i förvaltningsfastigheter (bedömda som tillämpliga enligt verksamhet 7.7) avser kostnader som krävs för att upprätthålla en fastighets grundstandard och funktionalitet, vilket omfattar renovering, fastighetsskötsel, styrning, dagligt och planerat underhåll och reparationer. Om en fastighet är förenlig blir tillämpliga driftutgifter i den fastigheten förenliga. Driftutgifter prövas inte på projektnivå vilket innebär att driftutgifter i en fastighet som inte är förenlig klassas som ej förenliga.

Taxonomins sju ekonomiska verksamheter för bygg-och fastighetsbranschen

- **7.1** Uppförande av nya byggnader.
- **7.2** Renovering av befintliga byggnader.
- **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** Förvärv och ägande av byggnader.

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

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

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

Omsättning 2022

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Koder (2)	Total omsättning (3)	Andel av omsättning (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2022 (18)	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2021 (19)	Kategori (möjliggörande aktivitet) (20)	Kategori (omställnings-verksamhet) (21)
Enhet		mnkr	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Taxonomiförenliga verksamheter																				
Ägande och förvärv av byggnader	7.7	268	10	100	–	–	–	–	–	–	Ja	–	–	–	–	Ja	10	–	–	–
Summa taxonomiförenliga verksamheter		268	10	100	–	–	–	–	–								10	–		
A.2 Ej taxonomiförenliga verksamheter																				
Ägande och förvärv av byggnader	7.7	1 712	62																	
Summa ej taxonomiförenliga verksamheter		1 712	62																	
Totalt (A.1 + A.2)		1 980	72														10	–	–	–
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Verksamheter som inte omfattas av taxonomin		766	28																	
TOTALT (A + B)		2 746	100																	

20230403163323

Investeringar 2022

Ekonomiska verksamheter (1)	Koder (2)	Total investering (3)	Andel av investering (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av investering, år 2022 (18)	Taxonomiförenlig andel av investering, år 2021 (19)	Kategori (möjliggörande aktivitet) (20)	Kategori (omställnings-verksamhet) (21)
Enhet		mnkr	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Taxonomiförenliga verksamheter																				
Laddstationer för elfordon i byggnader	7.4	4	0	100	–	–	–	–	–	–	Ja	–	–	–	–	Ja	0	–	M	–
Instrument för byggnaders energiprestanda	7.5	3	0	100	–	–	–	–	–	–	Ja	–	–	–	–	Ja	0	–	M	–
Tekniker för förnybar energi	7.6	9	1	100	–	–	–	–	–	–	Ja	–	–	–	–	Ja	1	–	M	–
Ägande och förvärv av byggnader	7.7	40	4	100	–	–	–	–	–	–	Ja	–	–	–	–	Ja	4	–	–	–
Summa taxonomiförenliga verksamheter		56	6	100	–	–	–	–	–								6	–		
A.2 Ej taxonomiförenliga verksamheter																				
Uppförande av nya byggnader	7.1	249	24																	
Renovering av befintliga byggnader	7.2	330	32																	
Energieffektiv utrustning	7.3	30	3																	
Ägande och förvärv av byggnader	7.7	301	30																	
Summa ej taxonomiförenliga verksamheter		910	89																	
Totalt (A1 + A2)		966	95														6	–	–	–
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Verksamheter som inte omfattas av taxonomin		52	5																	
TOTALT (A + B)		1 018	100																	

Driftutgifter 2022

Ekonomiska verksamheter (1)	Koder (2)	Totala driftutgifter (3)	Andel av driftutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av driftutgifter, år 2022 (18)	Taxonomiförenlig andel av driftutgifter, år 2021 (19)	Kategori (möjliggörande aktivitet) (20)	Kategori (omställnings-verksamhet) (21)
Enhet		mnkr	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	%	M	O
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Taxonomiförenliga verksamheter																				
Ägande och förvärv av byggnader	7.7	9	11	100	–	–	–	–	–	–	Ja	–	–	–	–	Ja	11	–	–	–
Summa taxonomiförenliga verksamheter		9	11	100	–	–	–	–	–								11	–		
A.2 Ej taxonomiförenliga verksamheter																				
Ägande och förvärv av byggnader	7.7	53	67																	
Summa ej taxonomiförenliga verksamheter		53	67																	
Totalt (A.1 + A.2)		62	78														11	–	–	–
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Verksamheter som inte omfattas av taxonomin		18	22																	
TOTALT (A + B)		80	100																	

Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Hufvudstaden AB (publ) att översiktligt granska hållbarhetsredovisning för år 2022. Hufvudstaden AB (publ) har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 6–7, 28–34, 45–46 samt 98–107 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 6–7, 28–34, 45–46 samt 98–107.

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 ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (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 kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

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

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 20 februari 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

2p3040316 24

Det traditionella kontoret blir allt viktigare som mötesplats. En plats där hyresgäster och deras medarbetare trivs.

Definitioner och ordlista

Hufvudstaden tillämpar ESMAs riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som definieras nedan är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Härledning av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 90–91.

Finans

Avkastning på eget kapital. Årets resultat efter skatt 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 jämförelsestörande poster och värdeförändringar med avdrag för finansiella intäkter och kostnader samt beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

EPRA NRV – Net Reinstatement Value. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning exklusive uppskjuten skatt på andra tillgångar och/eller skulder än förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavgälder.

EPRA NTA – Net Tangible Assets. Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och avdrag för immateriella tillgångar, justerat för verklig bedömd uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA NDV – Net Disposal Value. Redovisat eget kapital.

Förvaltningsresultat. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar minus finansiella intäkter och kostnader.

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

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

Nettobelåningsgrad fastigheter. Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld. Räntebärande skulder inklusive leasingskulder samt beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt likvida medel.

Nettovinst från löpande verksamhet. Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar samt jämförelsestörande poster, belastat med 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.

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

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

Bruttohyra. Definieras som kontrakterad hyra exklusive tillägg för förbrukningsavgifter samt inklusive bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

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

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

Driftnetto. Nettoomsättning fastighetsförvaltning 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.

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

Hyresförluster. Intäktsbortfall till följd av vakanta lokaler.

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

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

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

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

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.

20230403163325

Årsstämma

Årsstämma hålls torsdagen den 23 mars 2023 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 bolagets webbplats 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 15 mars 2023, 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 15 mars 2023 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 2023 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken,
- dels anmäla sig till Hufvudstaden senast fredag den 17 mars 2023, 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, e-postadress, telefonnummer dagtid samt eventuella biträden. Aktieägare som företräds av ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdats av juridisk person, ska kopia av registreringsbevis (eller om sådan handling inte finns, motsvarande behörighetshandling) för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakt och behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress senast den 15 mars 2023. Fullmaktsformulär tillhandahålles på begäran och finns på bolagets hemsida.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 2,70 kronor per aktie, totalt 546,2 mnkr, lämnas för år 2022 med avstämningsdag den 27 mars 2023 och beräknad utbetalningsdag den 30 mars 2023.

Adressändring

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

Kalendarium

Delårsrapport jan – mar 2023	11 maj 2023
Halvårsrapport jan – jun 2023	24 augusti 2023
Delårsrapport jan – sep 2023	9 november 2023
Bokslutskommuniké för 2023	15 februari 2024
Årsredovisning för 2023	feb 2024

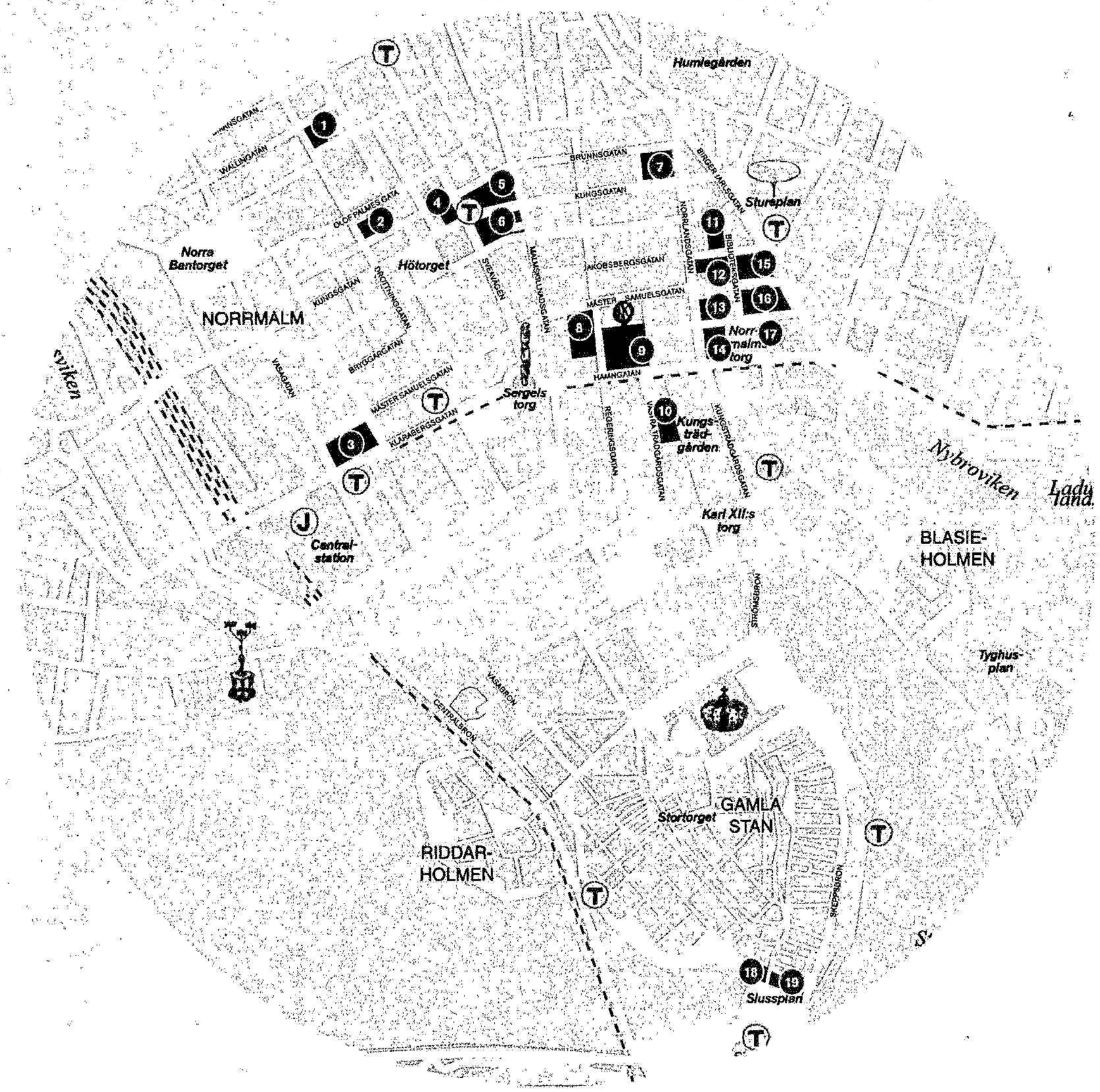
Informationen publiceras även på hufvudstaden.se. Års- och hållbarhetsredovisningen distribueras till samtliga aktieägare som begärt det.

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

Hufvudstadens fastighetsbestånd Stockholm



Fastighet/Byggår/Yta

1

Grönlandet Södra 11
Byggår: 1911
Yta: 9 133 kvm

Fastighet/Byggår/Yta

2

Svärdfisken 2
Byggår: 1851
Yta: 7 464 kvm

Fastighet/Byggår/Yta

3

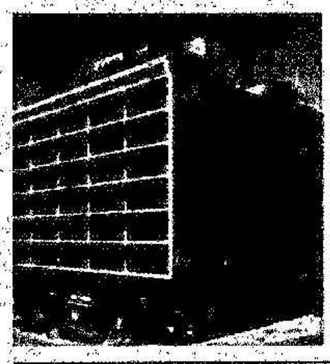
Orgelpipan 7
Byggår: 1964
Yta: 30 463 kvm

4

Hästhuvudet 13
Byggår: 1919
Yta: 7 033 kvm

5

Oxhuvudet 18
Byggår: 1931
Yta: 29 485 kvm

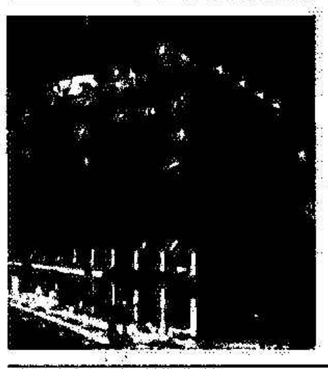


6

Järnplåten 28
Byggår: 1958
Yta: 9 208 kvm

20230403163226

Fastighet/Byggår/Yta

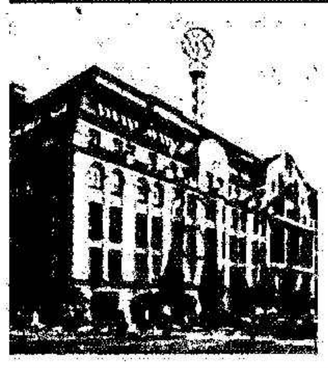


7
Kåkenhusen 40
Byggår: 1926
Yta: 22 546 kvm

Fastighet/Byggår/Yta

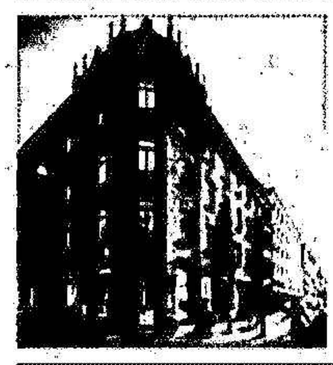
8
Hästskon 10
Byggår: 1964
Yta: 35 680 kvm

Fastighet/Byggår/Yta



9
Hästen 19, 20 (NK)
Byggår: 1915
Yta: 39 305 kvm

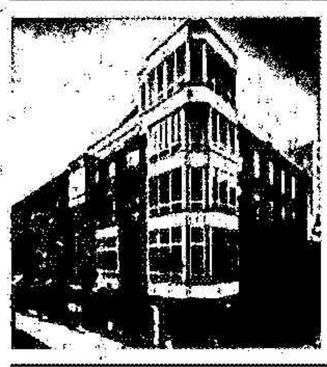
10
Kungliga Trädgården 5
Byggår: 1984
Yta: 2 764 kvm



11
Vildmannen 7
Byggår: 1897
Yta: - kvm

12
Kvasten 2
Byggår: 1987
Yta: 4 708 kvm

12
Kvasten 6
Byggår: 1917
Yta: 7 071 kvm



12
Kvasten 9
Byggår: 1978
Yta: 3 440 kvm

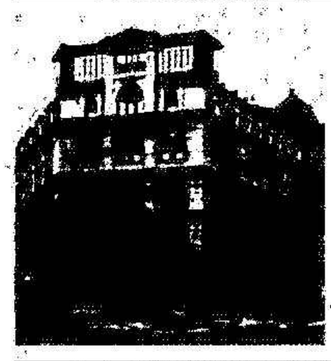
13
Skären 9
Byggår: 1984/2020
Yta: 13 769 kvm

14
Packarhuset 4
Byggår: 1932
Yta: 15 357 kvm

15
Pumpstocken 10
Byggår: 1865
Yta: 12 467 kvm

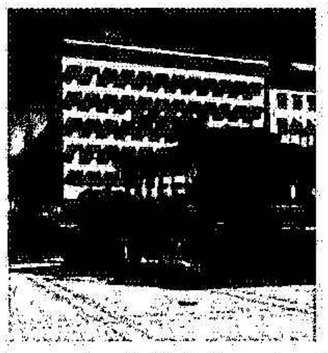
16
Rännilen 8
Byggår: 1900
Yta: 2 673 kvm

16
Rännilen 11
Byggår: 1902
Yta: 2 913 kvm

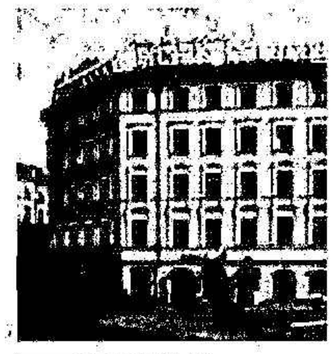


16
Rännilen 18
Byggår: 1888
Yta: 6 956 kvm

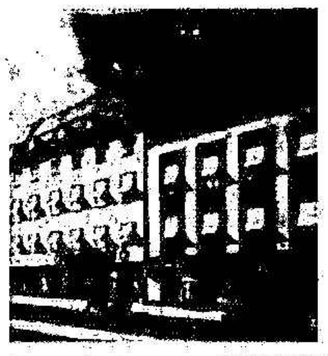
16
Rännilen 19
Byggår: 1902
Yta: 11 321 kvm



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



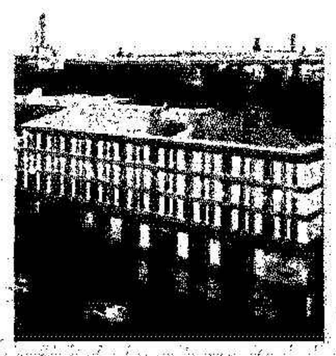
18
Medusa 1
Byggår: 1878
Yta: 2 206 kvm



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

Hufvudstadens fastighetsbestånd Göteborg

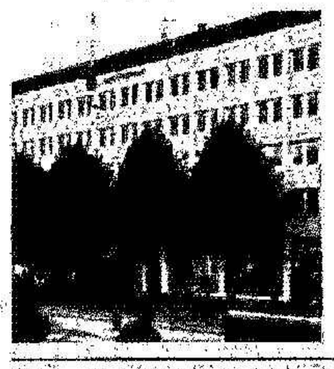
Fastighet/Byggår/Yta



1

Nordstaden 8:24
(Femman)
Byggår: 1972/2011
Yta: 45 061 kvm

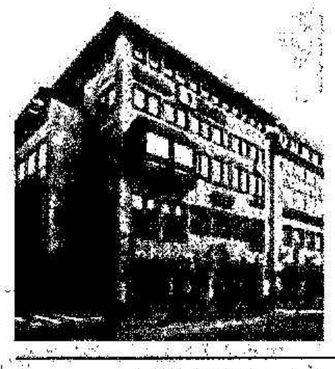
Fastighet/Byggår/Yta



2

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

Fastighet/Byggår/Yta



3

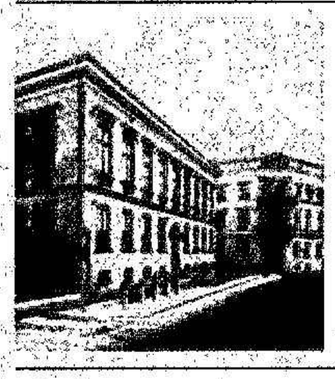
Inom Vallgraven 12:10
Byggår: 1975
Yta: 16 449 kvm

3

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

4

Inom Vallgraven 10:9
(NK)
Byggår: 1964
Yta: 16 462 kvm



5

Inom Vallgraven 3:2
Byggår: 1856/2022
Yta: 1 564 kvm

20230403163727

Adresser

Hufvudstaden AB (publ)

E-post: info@hufvudstaden.se
Hemsida: hufvudstaden.se
Organisationsnummer: 556012-8240
Styrelsens säte: Stockholm

Stockholm (Huvudkontor)

NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 38

Telefon: 08-762 90 00

Göteborg

Kyrkogatan 54
411 08 GÖTEBORG
Besöksadress: Kyrkogatan 54

Telefon: 031-710 21 00

Cecil Coworking AB

NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Norrlandsgatan 10

Telefon: 08-762 94 00
E-post: info@cecilcoworking.se
Hemsida: cecilcoworking.se
Organisationsnummer: 559242-1506

NK Retail AB

Box 7152
103 88 STOCKHOLM
Besöksadress: Västra Trädgårdsgatan 8

Telefon: 08-629 20 00
E-post: nkretailkundservice@nkretail.se
Hemsida: nkretail.se
Organisationsnummer: 559268-4103

Parkaden AB

NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 47–55

Telefon: 08-762 92 00
E-post: info@parkaden.se
Hemsida: parkaden.se
Organisationsnummer: 556085-3599

NK-varuhusen

NK Stockholm
NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Hamngatan 18–20

Telefon: 08-762 80 00
Hemsida: nk.se

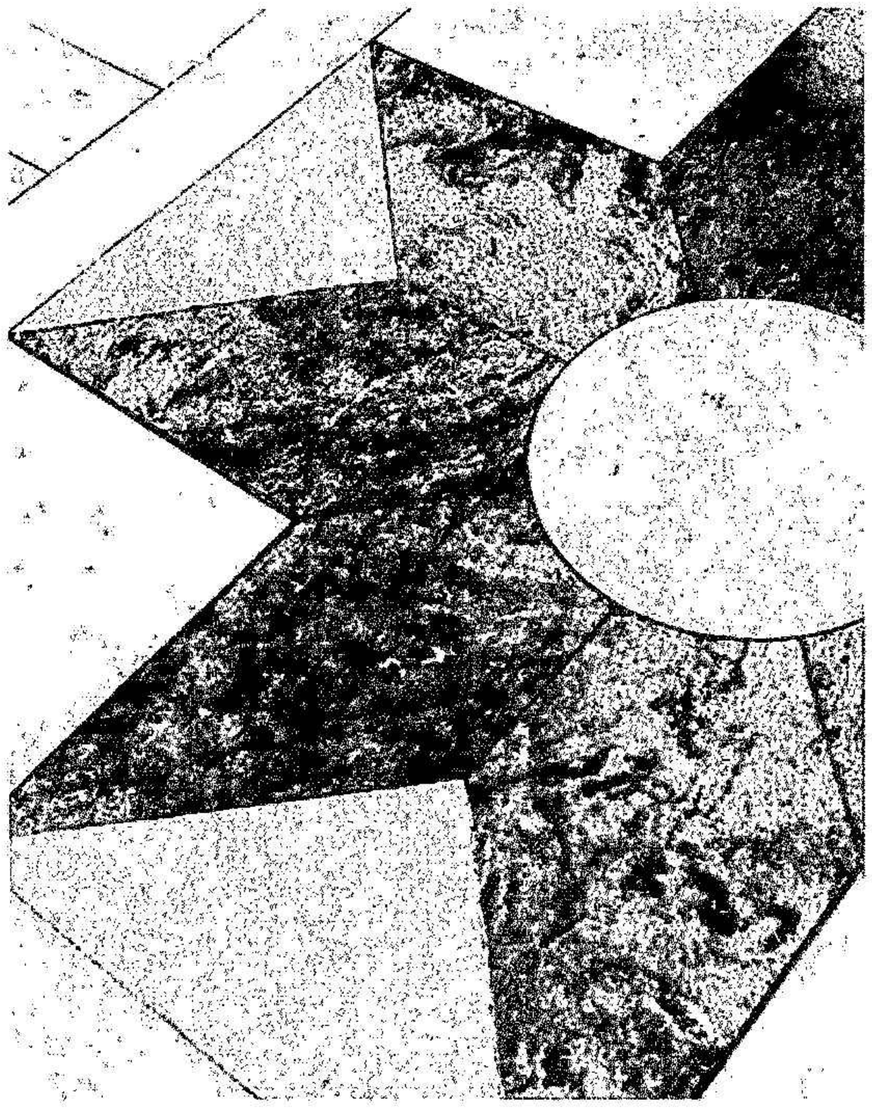
NK Göteborg
NK 331
Drottninggatan 39
411 09 GÖTEBORG
Besöksadress: Östra Hamngatan 42

Telefon: 08-762 80 00
Hemsida: nk.se

Varumärken inom koncernen

BIBLIOTEKSTAN
BJP BIRGER JARLSPASSAGEN
CECIL
THE QUARTER FEMMAN GOTHENBURG
FREDSTAN GÖTEBORG
NK
nordstan
norrmalmstorg 1
PARKADEN
Kv. JOHANNA
NK RETAIL

Produktion: Hallvarsson & Halvarsson i samarbete med Hufvudstaden. Fotograf: Maria Cruseman, Pao Duell, Erik G Svensson, OTW Anna Hållams / Nicklas Gustafsson, Klas Sjöberg, Emelie Otterbäck, Rebecka Bjurmell, Joona Laulajainen. Tryckeri: By Wind mars, 2023.



HUFVUDSTADEN

hufvudstaden.se