

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240, NK 100, 11177 Stockholm, besöksadress Regeringsgatan 38, Stockholm.

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

Årsredovisningens resultat- och balansräkningar förelås fastställas på årsstämman den 24 mars 2011.

## BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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

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

### Aktien och ägarna

Hufvudstadens aktiekapital uppgick vid årets slut till 1 056 359 665 kronor fördelat på totalt 211 271 933 aktier, vilket ger ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av aktierna är 202 996 869 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 8 275 064 C-aktier med ett röstvärde om 100 röster per aktie. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Största ägare är LE Lundbergföretagen AB med totalt 45,3 procent av utestående aktier och 88,1 procent av rösterna. Utöver LE Lundbergföretagen AB finns ingen ägare i bolaget som direkt eller indirekt innehar aktier vars röstetal representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Enligt ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen har C-aktieägare rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende överlåtelsebarhet av aktier eller rösträtt på stämman. Inga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande. Ingen pensionsstiftelse eller annan utfästelse till personalen i fråga om aktieinnehav finns.

### Bolagsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Hufvudstadens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller genom ombud. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade måste, för att kunna utöva rösträtt på bolagsstämman, tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn, enligt vad som följer av kallelsen till bolagsstämman. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman 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 i förekommande fall revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer, principer för ersättning till ledande befattningshavare och andra viktiga frågor.

Årsstämma 2010 hölls den 25 mars 2010. Totalt 244 aktieägare som företrädde 106 486 405 A-aktier och 8 256 959 C-aktier var närvarande och de representerade totalt 932 182 305 röster, motsvarande 91 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 disponera över till förfogande stående vinstmedel så att 2,10 kr per aktie delades ut till aktieägarna. Stämman beviljade ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD samt beslutade om arvode till

styrelseledamöterna och revisorerna. Vidare omvaldes samtliga styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Slutligen beslutade stämman om riktlinjer för lön och ersättning till ledande befattningshavare samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Mot bakgrund av en ändring av bolagsordningen avseende sätt och frist för kallelse till bolagsstämma, vilken beslutades av årsstämman 2009, har kallelseför-  
farandet förenklats inför kommande stämmor. Ändrings-  
beslutet villkorades av att en ändring av aktiebolags-  
lagen skulle träda i kraft, vilket skedde den 1 januari  
2011. Den nya bolagsordningen registrerades hos Bolags-  
verket den 3 januari 2011. Ändringarna innebär att  
kallelse till bolagsstämma framöver ska ske genom  
annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på  
bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i  
Dagens Nyheter. Årsstämma 2011 hålls den 24 mars  
2011 i Stockholm.

#### **Nominering och val av styrelse och revisorer**

Enligt bolagsordningen skall styrelsen utöver de leda-  
möter som enligt lag utses av annan än bolagsstämman  
bestå av lägst fem och högst tio ledamöter med högst  
tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljes på  
bolagsstämma för tiden intill slutet av den första års-  
stämma som hålls efter det år då styrelseledamöten  
utsågs. Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden  
finns ingen formellt utsedd valberedning. Huvudägaren  
lämnar förslag på ordförande vid bolagsstämma,  
styrelse, styrelseordförande och styrelsearvodet samt  
i förekommande fall revisorer och revisionsarvodet.  
Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nominerings-  
förslag till styrelsens ordförande under adress som  
framgår av bolagets hemsida. Förslagen offentliggörs  
senast i samband med kallelsen till årsstämman.

Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2011  
har huvudägaren gjort en bedömning av huruvida den  
nuvarande styrelsen är ändamålsenligt sammansatt,  
bland annat med ledning av tillämpliga delar av den  
utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen.

Hufvudstadens förfarande avseende valberedning  
är ett avsteg från Koden.

#### **Styrelsen**

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 över-  
gripande mål, strategiska inriktning och policys liksom  
viktigare frågor som rör finansiering, förvärv, avyttringar  
och investeringar. Till styrelsens övriga uppgifter hör  
bland annat att:

- Fortlöpande följa och bedöma bolagets ekonomiska situation och 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 bolagets etiska riktlinjer.

Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbets-  
ordning, vilken ger ramen för beslut avseende investe-  
ringar, finansiering, ekonomiska rapporter samt övriga  
frågor av strategisk karaktär. Arbetsordningen reglerar  
även styrelsens respektive VD:s åligganden samt arbets-  
fördelningen 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.

Styrelsens ordförande tillser att styrelsens arbete ut-  
värderas en gång per år och att nya styrelseledamöter  
erhåller lämplig utbildning. Styrelsen utvärderar också  
VD:s arbete, utan att denne närvarar.

#### **Styrelsens arbete under 2010**

Under verksamhetsåret 2010 hade styrelsen sju samman-  
träden, varav ett 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. Styrelse-  
arbetet har under året särskilt inriktats på strategi-  
diskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor samt  
investeringar. Projektering och påbyggnad av Femman,  
Nordstan i Göteborg samt fastighetsförvärv är några  
frågor som behandlats under året. Tjänstemän i bolaget  
deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari,  
då årsredovisningen för 2009 godkändes, och vid styrelse-  
mötet i augusti i samband med styrelsens behandling av  
bolagets halvårsrapport.

### Styrelsens sammansättning

Hufvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som väljs av årsstämman för en period om ett år. Från företagsledningen ingår endast VD i styrelsen och denne är den ende som är att betrakta som beroende av bolaget. Styrelsens ordförande sedan 1998 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna har beroendeställning gentemot den största aktieägaren L.E. Lundbergföretagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Sten Peterson). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidan 84. Som styrelsens sekreterare anlitas utomstående jurist.

Namn	Funktion	Närvaro 2010 <sup>1)</sup>	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Bengt Braun		6	Ja	Ja
Peter Egardt		6	Ja	Ja
Louise Lindh		7	Ja	Nej
Hans Mertzig		6	Ja	Ja
Sten Peterson		7	Ja	Nej
Anna-Greta Sjöberg		7	Ja	Ja
Ivo Stopner	VD	7	Nej (anställd)	Ja

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

### Revision

Enligt bolagsordningen skall bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag utses. Vid årsstämman 2008 valdes för en period om fyra år de auktoriserade revisorerna George Pettersson och Joakim Thilstedt, båda från KPMG, till revisor respektive revisorssuppleant. Bland George Petterssons större uppdrag kan nämnas L.E. Lundbergföretagen AB, Holmen AB och Skanska AB.

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

### Revisionsutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men valt att inte inrätta något sådant utan hantera uppgifter som ankommer på ett sådant utskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

### VD och företagsledning

VD leder verksamheten i enlighet med den antagna arbetsordningen för styrelse och VD samt styrelsens instruktioner. 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.

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

### Ersättning till styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2010 beslutades om en ersättning för styrelsearbetet 2010 om 1 575 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Ivo Stopner, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ordföranden erhöll 350 000 kronor och de övriga sju ej anställda ledamöterna 175 000 kronor vardera.

### Ersättningsutskott

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 VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen. 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.

### Ersättning till VD och företagsledning

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. För 2010 beslöt stämman att samma riktlinjer som tidigare ska tillämpas, det vill säga att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett begränsat resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Inga aktiekursrelaterade incitamentssystem finns i bolaget. Dessa riktlinjer har följts under 2010 och förslag att samma riktlinjer ska tillämpas för 2011 kommer att föreläggas årsstämman. Styrelsens redogörelse för utvärderingen av program för rörlig ersättning till bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till

ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare kommer att läggas ut på bolagets hemsida [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se) senast två veckor före årsstämman 2011. Revisorns yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antogs av årsstämman 2010, har följts, finns på bolagets hemsida [www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se) samt kommer att bifogas årsstämmohandlingarna. Yttrandet kan även erhållas från bolaget på begäran.

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

För ytterligare information om löner och ersättningar, samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antagna av årsstämman 2010, se not 8.

#### **Bonus**

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

För båda bonusprogrammen gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till orealiserade värdeförändringar. För 2010 uppgick bonuskostnaden totalt till 2,5 mnkr (0,7) eller med i genomsnitt 18 000 kronor per medarbetare och för företagsledningen inklusive VD med i genomsnitt 141 000 kronor per person. Bonusen är ej pensionsgrundande.

#### **Återköp av egna aktier**

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans bemyndigande om att återköpa högst 10 procent av samtliga aktier för att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare. Mandatet förnyades vid årsstämman 2010. Totalt eget innehav per den 31 december 2010 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga aktier. Hela posten förvärvades 2003 till en snittkurs av 27,30 kronor per aktie. Inga återköp av aktier har skett under året eller efter rapporttidens utgång (till och med den 10 februari 2011).

#### **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. Polycys och riktlinjer, som till exempel bolagets värderingsgrunder, informationspolicy och redovisningshandbok dokumenteras och utvärderas kontinuerligt av ledning och styrelse. Dessa styrande dokument samt genomarbetade processbeskrivningar kommuniceras via fastställda informations- och kommunikationsvägar och har därmed gjorts tillgängliga och kända för berörd personal.

#### *Riskbedömning*

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och beslutar Hufvudstadens ledning om hantering av risker för fel i den finansiella rapporteringen. Styrelsen behandlar utfallet av bolagets process för riskbedömning och riskhantering, för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga områden och fastställer inriktning och vid behov nödvändiga åtgärder. Hufvudstadens största risker kopplas till fastighetsvärdering, finansiella transaktioner och fastighetsprojekt.

#### *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 underhåll, ombyggnad, räntebetalningar samt uthyrning.

#### *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 policys, riktlinjer, instruktioner och motsvarande dokument som styr och stödjer verksamheten. Återrapporteringen kring arbetet med intern kontroll följer sedvanliga rapporteringsvägar.

#### *Uppföljning*

Hufvudstadens ledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen framför allt genom egna analyser, att ställa frågor och ta del av controllerfunktionens arbete.

Styrelsen erhåller kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive ledningens kommentarer till verksamheten och den interna kontrollen. Vid varje styrelsesammanträde behandlas den ekonomiska situationen. Bolagets revisor medverkar vid styrelsemöten vid två tillfällen per år och informerar om sina iakttagelser om bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Styrelsens ledamöter har då tillfälle att ställa frågor. Årligen görs en genomgång av väsentliga riskområden och styrelsen tar ställning till risker i den finansiella rapporteringen samt utvärderar den interna kontrollen.

#### **Uttalande om internrevision**

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