



HISTORIK

När nuvarande Fabege skapades våren 2005 var det tredje gången som namnet gavs till ett fastighetsbolag. Bolagsnamnet Fabege har sitt ursprung i ett bolag som skapades av Birger Gustavsson, en ledande fastighetsaktör under 1970- och 1980-talet. Ursprungligen var Fabege en förkortning för Fastighetsaktiebolaget Birger Gustavsson. Dåvarande Fabege förvärvades av Näckebro som i sin tur köptes av Drott. Drott delades sedermera i två bolag, varav det ena gavs namnet Fabege. Detta bolag förvärvades 2004 av Wihlborgs Fastigheter som året efter ändrade namn till Fabege.

1990 Wihlborgs B-aktier noteras på Stockholms Fondbörs O-lista.

1993 Bergaliden blir ny huvudägare i Wihlborgs.

1996 I december noteras Wihlborgs B-aktie på Stockholms Fondbörs A-lista.

1997 Wihlborgs slutför under våren förvärvet av M2 Fastigheter. I september lämnar styrelsen för Wihlborgs ett offentligt erbjudande om förvärv av Klövern Fastigheter AB.

1998 Wihlborgs slutför i början av året förvärvet av Klövern Fastigheter AB. Den 13 april 1998 lägger Wihlborgs bud på Fastighets AB Storheden, och samgåendet sker under sensommaren samma år.

2000 Omvandling sker av röststarka A-aktier till B-aktier.

2001 Huvudägaren Bergaliden avyttrar hela sitt aktieinnehav om 30,2 procent i Wihlborgs. Wihlborgs förvärvar Postfastigheter med 73 fastigheter. I december noteras Wihlborgsaktien på Stockholmsbörsens O-lista.

2002 Wihlborgs avyttrar 60 fastigheter på oprioriterade orter till Adcore, som ombildas till ett fastighetsbolag med namnet Klövern AB. I juni genomförs en omvänd split som innebär att fem Wihlborgsaktier läggs samman till en.

2003 Wihlborgs förvärvar aktier i Drott AB (senare uppdelat i Bostads AB Drott och Fabege AB), och blir under året den största aktieägaren i bolaget. I slutet av året avyttras Klara Zenit för 2 950 Mkr med en vinst om 400 Mkr.

2004 Förvärvet av Fabege AB slutförs efter ett offentligt erbjudande till övriga aktieägare i bolaget vilket medför att Wihlborgs fastighetsportfölj växer med cirka 150 kommersiella fastigheter. I december offentliggörs förslaget att dela ut Öresundsfastigheterna till aktieägarna och därmed koncentrera verksamheten till Stockholmsregionen.

2005 Öresundsverksamheten delas ut och noteras på Stockholmsbörsens O-lista under namnet Wihlborgs Fastigheter AB. "Gamla" Wihlborgs koncentreras därmed till Stockholmsregionen och ändrar namn till Fabege AB. Fabege avyttrar under året fastigheter för totalt 14 Mdr. I december träffas en överenskommelse om förvärv av 82,4 procent av aktierna i Fastighets AB Tornet.

2006 Fabege förvärvar Fastighets AB Tornet med totalt 104 fastigheter. Bland andra förvärv kan nämnas Wenner-Gren Center och Solna Business Park. Fastighetsbestånden i Kista och Täby avyttras till Klövern för 4 Mdr. Totalt omsätts fastigheter för 28 Mdr, varav försäljningar 12 Mdr och köp 16 Mdr.

2007 Fabege fortsätter att koncentrera verksamheten till huvudmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. 17 fastigheter säljs och 8 fastigheter förvärvas. I juni genomförs en split 2:1 i aktien som innebär att antalet aktier fördubblas.

2008 13 fastigheter avyttras medan 2 förvärvas. Fabege ökar tempot i projekt där befintliga fastigheter förädlas och utvecklas för att öka kassaflöden och värdetillväxt.

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL. Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL. Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER. Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN. Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE. Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD. Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER. Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER. Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsoverskott. Driftsoverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsoverskott i förhållande till förvärvstillfället.

HYRESVÄRDE. Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

KASSAFLÖDE PER AKTIE. Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus realiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

KONTRAKTSVÄRDE. Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyrestillägg.

MARK & PROJEKTFASTIGHETER. Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING. Tecknade nyuthyrningar under perioden minus periodens uppsägningar för avflytt.

RESULTAT LÖPANDE FÖRVALTNING
Periodens resultat efter finansiella poster med återläggning av värdeförändringar och utdelningar.

RESULTAT/VINST PER AKTIE. Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD. Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader samt plus/minus realiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

SKULDSÄTTNINGSGRAD. Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET. Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL. Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

ÖVERSKOTTSGRAD. Driftsoverskott dividerat med hyresintäkter.

INNEHÅLL

Året i korthet	1
VD har ordet	2
Affärskoncept och strategisk inriktning	4
Värdeskapande strategier och varumärket Fabege	7
Marknadsöversikt	8
Fabeges verksamhet	13
Ansvarsfullt företagande	22
Fabeges miljöpolicy	28
Fabegeaktien	30
Marknadsvärdering av Fabeges fastighetsbestånd	33
Skattesituation	34

Förvaltningsberättelse	35
Finansiella rapporter	
Koncernens resultaträkningar	40
Koncernens balansräkningar	41
Koncernens förändringar i eget kapital	42
Koncernens kassaflödesanalyser	43
Moderbolagets resultaträkningar (ÅRL)	44
Moderbolagets balansräkningar (ÅRL)	45
Moderbolagets förändringar i eget kapital	46
Moderbolagets kassaflödesanalyser (ÅRL)	47
Noter	49
Årsredovisningens undertecknande	62
Revisionsberättelse	63

Bolagsstyrningsrapport	64
Styrelsen i Fabege	66
Koncernledningen	68
Bolagsordning	71
Femårsöversikt	72

Den formella årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 35–62



ÅRSSTÄMMA 2009

Årsstämma i Fabege AB (publ) kommer att hållas tisdagen den 31 mars 2009 klockan 16.00 på Nalen, Regeringsgatan 74 i Stockholm. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.30.

Kallelsen har annonserats i Post- och Inrikes Tidningar, Svenska Dagbladet och på bolagets webbplats.

- Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall
- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC AB) förda aktieboken onsdagen den 25 mars 2009,
 - dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 onsdagen den 25 mars 2009.

Anmälan om deltagande i årsstämman kan ske på något av följande sätt:

- Per post till: Fabege AB (publ), "Fabeges Årsstämma", Box 7839, 103 98 Stockholm
- Per telefon: 08-402 90 68
- Per fax: 08-20 56 85
- Via Fabeges hemsida, www.fabega.se, där ytterligare information om årsstämman även kan inhämtas

EKONOMISK RAPPORTERING 2009

Delårsrapport januari–mars: 28 april

Delårsrapport januari–juni: 10 juli

Delårsrapport januari–september: 27 oktober

DETTA ÄR FABEGE

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler och fastighetsutveckling. Verksamheten är starkt koncentrerad till delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet, främst Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Fabege förvaltar och förädlar ett välpositionerat fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen ständigt utvecklas genom försäljningar och förvärv. Vid utgången av 2008 ägde Fabege 157 fastigheter till ett

samlat marknadsvärde om 29,5 miljarder kronor. Bolagets hyresintäkter uppgick under året till 2,2 miljarder kronor.

Fabeges vision är att vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, en betydande partner till kunder och samhället i stort.

Den operativa verksamheten bedrivs i de två enheterna Förvaltning och Projekt & Utveckling.

FÖRVALTNING

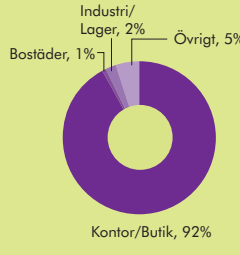
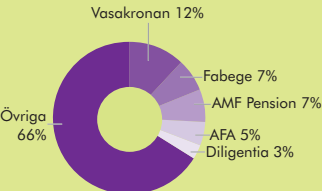
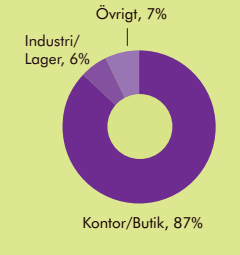
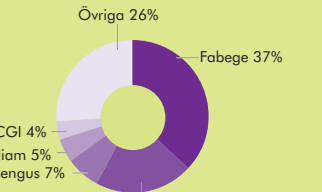
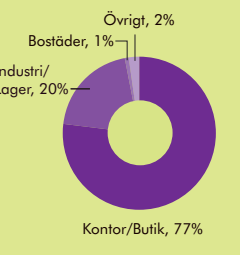
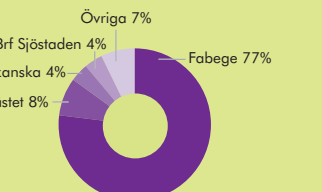
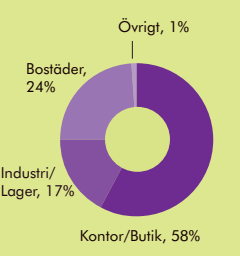
Fabege har valt att förvalta fastigheterna med egen personal för att säkerställa ett högt engagemang och en närhet till kunderna som möjliggör korta beslutsvägar.

Inom varje förvaltningsområde finns, förutom förvaltningschefen, ansvariga för drift och uthyrning, fastighetstekniker och support.

PROJEKT & UTVECKLING

Förädlingsaktiviteterna bedrivs inom enheten Projekt & Utveckling som ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandling och uppföljning samt marknadsföring och uthyrning av nya projekt.

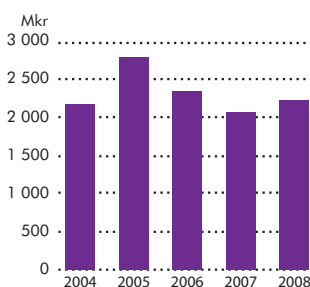
Projekt & Utveckling strävar efter att vara självförsörjande med i stort sett all den kompetens som behövs i projekten, inklusive ekonomisk styrning.

		FABEGES BESTÅND I KORTHET	FÖRDELNING AV HYRESVÄRDET I FABEGES BESTÅND	FABEGES STÖRSTA KONTORSHYRESGÄSTER	DE STÖRSTA KONTORSFASTIGHETSÄGARNAS ANDEL AV DET TOTALA KONTORSUTBUDET												
Stockholms innerstad		Flertalet av Fabeges innerstadsfastigheter är belägna i kvartieren kring Kungsgatan och Drottninggatan och vid Norrtull och på västra och östra Kungsholmen. I fastighetsbeståndet finns bland andra de två välkända profilfastigheterna DN-huset (bilden) och Wenner-Gren Center.	Antal fastigheter: 49 Uthyrbar yta, tkvm: 551 Marknadsvärde, Mdr: 16,9 Hyresvärde, Mdr: 1,2 Ek. uthyrningsgrad, %: 95	 Kontor/Butik, 92%	<table><tr><td>Hyresgäst</td><td>kvm</td></tr><tr><td>NASDAQ OMX</td><td>34 000</td></tr><tr><td>Bonnierföretagen</td><td>27 978</td></tr><tr><td>Domstolsverket</td><td>18 678</td></tr><tr><td>Sveriges Utbildningsradio</td><td>15 429</td></tr><tr><td>LRF</td><td>12 240</td></tr></table>  KÄLLA: DTZ SWEDEN	Hyresgäst	kvm	NASDAQ OMX	34 000	Bonnierföretagen	27 978	Domstolsverket	18 678	Sveriges Utbildningsradio	15 429	LRF	12 240
Hyresgäst	kvm																
NASDAQ OMX	34 000																
Bonnierföretagen	27 978																
Domstolsverket	18 678																
Sveriges Utbildningsradio	15 429																
LRF	12 240																
Solna		Arenastaden och Solna Business Park (bilden) utgör Fabeges främsta delmarknader i Solna men bolaget äger även fastigheter i Solna Strand, Järva och Bergshamra. Fabege är en av intressenterna bakom den nya nationalarenan i Arenastaden, Swedbank Arena.	Antal fastigheter: 34 Uthyrbar yta, tkvm: 493 Marknadsvärde, Mdr: 8,2 Hyresvärde, Mdr: 0,7 Ek. uthyrningsgrad, %: 90	 Kontor/Butik, 87%	<table><tr><td>Hyresgäst</td><td>kvm</td></tr><tr><td>Skatteverket</td><td>41 467</td></tr><tr><td>Svenska Spel</td><td>17 945</td></tr><tr><td>ICA</td><td>16 683</td></tr><tr><td>EDB Business Partner</td><td>15 219</td></tr><tr><td>Coop</td><td>11 150</td></tr></table>  KÄLLA: DTZ SWEDEN	Hyresgäst	kvm	Skatteverket	41 467	Svenska Spel	17 945	ICA	16 683	EDB Business Partner	15 219	Coop	11 150
Hyresgäst	kvm																
Skatteverket	41 467																
Svenska Spel	17 945																
ICA	16 683																
EDB Business Partner	15 219																
Coop	11 150																
Hammarby Sjöstad		Fabege äger huvuddelen av de kommersiella fastigheterna i Hammarby Sjöstad, ett område med utmärkta kommunikationer, bland annat genom Södra Länken. Luma-fastigheten (bilden), med ett attraktivt läge vid vattnet, är Fabeges största fastighet i Hammarby Sjöstad.	Antal fastigheter: 13 Uthyrbar yta, tkvm: 147 Marknadsvärde, Mdr: 1,9 Hyresvärde, Mdr: 0,2 Ek. uthyrningsgrad, %: 83	 Kontor/Butik, 77%	<table><tr><td>Hyresgäst</td><td>kvm</td></tr><tr><td>WSP</td><td>3 350</td></tr><tr><td>MTG</td><td>3 171</td></tr><tr><td>Point Transaction System</td><td>2 893</td></tr><tr><td>Rösjörp Utbildning</td><td>2 343</td></tr><tr><td>Strängbetong</td><td>2 059</td></tr></table>  KÄLLA: DTZ SWEDEN	Hyresgäst	kvm	WSP	3 350	MTG	3 171	Point Transaction System	2 893	Rösjörp Utbildning	2 343	Strängbetong	2 059
Hyresgäst	kvm																
WSP	3 350																
MTG	3 171																
Point Transaction System	2 893																
Rösjörp Utbildning	2 343																
Strängbetong	2 059																
Övriga marknader		Utanför de tre prioriterade marknaderna äger Fabege kommersiella fastigheter i främst Täby, Bromma och Järla Sjö (bilden). Dessutom äger Fabege bostadsfastigheter i Tensta/Rinkeby.	Antal fastigheter: 61 Uthyrbar yta, tkvm: 263 Marknadsvärde, Mdr: 2,5 Hyresvärde, Mdr: 0,3 Ek. uthyrningsgrad, %: 92	 Kontor/Butik, 58%	<table><tr><td>Hyresgäst</td><td>kvm</td></tr><tr><td>Grönlands Trafikskola</td><td>5 553</td></tr><tr><td>Stiftelsen Islamiska skolan</td><td>2 913</td></tr><tr><td>Fastighetskontoret</td><td>2 460</td></tr><tr><td>Sthlms Läns Sjukvårdsområde</td><td>2 220</td></tr><tr><td>Competens i Götaland</td><td>1 825</td></tr></table> Fastigheterna finns på ett flertal marknader varför marknadsandel ej kan anges.	Hyresgäst	kvm	Grönlands Trafikskola	5 553	Stiftelsen Islamiska skolan	2 913	Fastighetskontoret	2 460	Sthlms Läns Sjukvårdsområde	2 220	Competens i Götaland	1 825
Hyresgäst	kvm																
Grönlands Trafikskola	5 553																
Stiftelsen Islamiska skolan	2 913																
Fastighetskontoret	2 460																
Sthlms Läns Sjukvårdsområde	2 220																
Competens i Götaland	1 825																

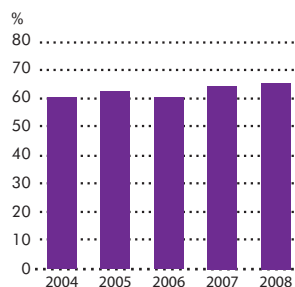
ÅRET I KORTHET

- De operativa verksamheterna utvecklades väl:
 - Hyresintäkterna ökade till 2 214 Mkr (2 066) och
 - driftsöverskottet till 1 438 Mkr (1 312)
- Resultatet tyngdes av orealiserade värdeförändringar, som inte påverkar kassaflödet:
 - Fastigheter –1 545 Mkr (+893)
 - Räntederivat –485 (+37)
 - Uppskjuten skatt +826 Mkr (–247)
- Resultat efter skatt uppgick till –511 Mkr (1 812) och resultat per aktie till –3,07 kr (9,98)
- Eget kapital per aktie uppgick till 60 kr (67)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kr per aktie (4,00)

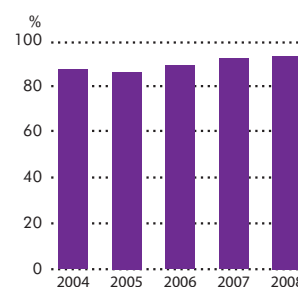
HYRESINTÄKTER 2004–2008



ÖVERSKOTTSGRAD 2004–2008



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, 2004–2008



NYCKELTAL

	2008	2007
Hyresintäkter, Mkr	2 214	2 066
Driftsöverskott, Mkr	1 438	1 312
Årets resultat, Mkr	-511	1 812
Avkastning på eget kapital, %	-4,8	15,4
Överskottsgrad, %	65	64
Soliditet, %	32	36
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,8
Vinst per aktie efter utspädning, kr	-3,07	9,98
Utdelning per aktie, kr	2,00 ¹⁾	4,00

¹⁾ Föreslagen kontantutdelning för 2008.

ETT ÅR MED BÅDE OPERATIVA FRAMGÅNGAR OCH FINANSIELL TURBULENS

2008 VAR ETT år med stora svängningar och tvära kast i de ekonomiska och finansiella förutsättningarna för såväl näringslivet som samhället i övrigt. Den i början av året fortsatta högkonjunkturen förbyttes framtåt höstkanten i en allvarlig finanskris och en begynnande lågkonjunktur som snabbt slog mot våra stora exportföretag. Det var stora rörelser – först upp och sedan ner – på den för oss så viktiga räntemarknaden. På börsen var det generellt sett rejält nedåt och Fabeges aktie backade 55 procent under det turbulenta börsåret 2008.

UPPNÅDDE VÅRA OPERATIVA MÅL

För vår operativa verksamhet var 2008 ett bra år med en fortsatt stabil hyresmarknad som gav ökade hyresintäkter om ca 150 Mkr och ett nästan tio procent högre driftöverskott. Vi uppnådde våra operativa mål: överskottsgraden förbättrades, vakansen minskade, vi ökade projektvolymen och koncentrerade verksamheten ytterligare till våra huvudmarknader.

Vi fortsatte att effektivisera verksamheten och utvecklade samtidigt våra förvaltningsenheter och medarbetare. Ett exempel på framgångsrikt effektiviseringsarbete är att vi minskade energiförbrukningen med 8 procent, vilket är glädjande ur både kostnads- och miljöperspektiv.

NEGATIVA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR SLOG MOT RESULTATET

Fabeges resultat utvecklades dock totalt sett negativt till följd av negativa värdeförändringar på fastigheter och räntederivat. Dessa värdeförändringar påverkar inte kassaflödet men får i enlighet med IFRS ändå direkt genomslag i resultaträkningen.

I spåren av oron på kreditmarknaden och dess konsekvenser för transaktionsmarknaden ökade avkastningskraven

under 2008 vilket pressade fastighetsvärdena nedåt. För Fabeges del minskade fastighetsportföljens värde med 1,5 Mdr, vilket motsvarar en värdenedgång om cirka 5 procent. Vi fick se värdejusteringar nedåt främst i C-lägen medan A-lägen, där Fabege har flertalet av sina fastigheter, klarade sig bättre. Det är en bild som jag, liksom flera ledande fastighetsanalytiker, bedömer kommer att stå sig.

VÅRT FOKUS KOMMER ATT LIGGA PÅ ATT VÅRDA OCH UTVECKLA RELATIONERNA MED KUNDERNA

RÄNTEKOSTNADERNA SJUNKER BETYDLIGT

Det var turbulent på räntemarknaden och Fabeges genomsnittliga ränta gick från 4,3 procent i början av året till 5,1 procent innan finanskrisen kulminerade och åtgärderna för att stävja denna fick räntan att sjunka igen. Vid årets slut var Fabeges snittränta nere på 3,3 procent.

I början av 2009 fortsätter den korta räntan att sjunka och vi kommer under året sannolikt att ha betydligt lägre räntekostnader än föregående år vilket stärker vårt kassaflöde. Vi har under hösten sett över vår finansiering och har idag god tillgång till långsiktigt kapital.

NYTT LIV I TRANSAKTIONSMARKNADEN

Fabege var nettosäljare av fastigheter under 2008 – vi sålde 13 fastigheter för 2,1 Mdr medan vi köpte 2 för 0,2 Mdr. Aktiviteten var dock allmänt sett låg på fastig-

hetsmarknaden, med undantag för ett par mycket stora transaktioner. De successivt sjunkande marknadsräntorna bidrar nu till en alltmer attraktiv avkastning på fastigheter och vi kommer sannolikt att få se en ökad aktivitet och högre transaktionstakt.

STARK NYUTHYRNING

I BÖRJAN AV ÅRET

I början av 2009 är hyresmarknaden fortsatt stabil på våra huvudmarknader och vi har börjat året med ett bra tempo i nyuthyrningen, bland annat flera större uthyrningar i projektfastigheter. Vattenfall kommer att hyra cirka 43 000 kvm i en ny kontorsbyggnad som ska uppföras i Arenastaden i Solna. Detta är en mycket stark bekräftelse på områdets allt större attraktivitet. Visionen för Arenastaden konkretiseras alltmer och vi har spännande år framför oss när den nya stadsdelen i Solna växer fram. I projektet Lindhagen/Paradiset 29 på Västra Kungsholmen har vi hyrt ut 2 300 kvm till affärssystemleverantören IFS som därmed blir den första kontorshyresgästen i denna nya och attraktiva kontors- och handelsfastighet i bästa skylt- och kommunikationsläge alldeles intill Essingeleden.

VÄL RUSTAT FÖR SVAGARE KONJUNKTUR

Alla tecken tyder dock på att vi är på väg in i en betydligt svagare konjunktur och Fabege är väl rustat, såväl organisatoriskt som beståndsmässigt, för att möta denna. Våra mål för 2009 är att

- Öka kvarsittningsgraden
- Förbättra överskottsgraden
- Bibehålla en stark balansräkning

Vårt fokus kommer att ligga på att vårda och utveckla relationerna med kunderna.

Genom att ta väl hand om våra hyresgäster och erbjuda dem möjligheter att utvecklas inom vårt bestånd skapar vi en bra plattform för förvaltningen när det blir sämre tider och oro på marknaden. Vi ska fortsätta att effektivisera verksamheten och förbättra driftnetto och överskottsgrad. Vi kommer också att ta vara på möjligheter till bra affärer, liksom vi gjorde under föregående år. Försäljning av lågavkastande fastigheter med begränsad utvecklingspotential, för att i stället investera i våra högavkastande projekt är helt i linje med vår affärsmodell.

UTSIKTER 2009

Fabege har kompetenta och engagerade medarbetare och en organisation som snabbt kan anpassas till nya förhållanden. Med sjunkande räntor och säkrad tillgång till kapital, ett starkt kassaflöde, en hög uthyrningsgrad samt fastigheter och lokaler som är attraktiva oavsett konjunktur, har Fabege en bra position inför 2009 som kommer att bli ett år med stora utmaningar men även intressanta möjligheter.



Christian Hermelin,
Verkställande direktör



AFFÄRSKONCEPT OCH STRATEGISK INRIKTNING

Fabege äger, förvaltar och förädlar ett betydande fastighetsbestånd i Stockholmsområdet – Nordens mest dynamiska fastighets- och hyresmarknad. Bolagets affärsmodell ska skapa affärsmöjligheter och värden över hela konjunkturcykeln.

Fabeges fastighetsportfölj omfattar 157 fastigheter med en stark koncentration till dynamiska och utvecklingsbara delmarknader i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Bolaget erbjuder effektiva och flexibla lokaler för främst kontor men även butiker och andra verksamheter.

Fabege strävar efter att skapa kluster med väl samlade fastigheter för att närhet och kännedom om marknaden ska ge bästa möjliga förutsättningar till effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Fabege har byggt upp en hög kompetens inom projektutveckling och driver ett flertal fastighetsprojekt i attraktiva lägen. Bolaget har därutöver en portfölj med potentiella projektmöjligheter. Utveckling och förädling av bolagets fastigheter sker i takt med marknadens utveckling och efterfrågan samt möjligheterna till god avkastning. För att starta ett nytt fastighetsprojekt krävs idag att fastigheten är fullt uthyrd i förväg. Fabeges projektinvesteringar är framtidsinriktade och ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt.

Verksamheten är koncentrerad till Stockholmsområdet, Nordens största och mest dynamiska fastighets- och hyresmarknad, där Fabeges affärsmodell – med förvärv, förädling, förvaltning och försäljning – kan skapa affärsmöjligheter och värden över hela konjunkturcykeln. Stockholm är i stark utveckling och Fabege har en betydande närvaro i flera av huvudstadens viktiga utvecklingsområden, bland annat Norra Stationsområdet och Västra Kungsholmen. I Solna har Fabege bland annat ett stort fastighetsbestånd i det främsta framtida utvecklingsområdet, Arenastaden.

AFFÄRSIDÉ

Fabeges verksamhet ska vara inriktad på kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, med fokus på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt. Fabege ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.

VISION

Fabege ska vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, en betydande partner till våra kunder och samhället i stort. Det naturliga första valet.

MISSION

Att förstå våra kunders behov och agera genom att leverera över förväntan. Kontinuerligt öka vårt bolags värde och skapa oss en medveten position och profil i samhället.

KUNDFOKUS

Fabege har en platt organisation och ett starkt kundfokus som tydligt uttrycks i företagets värdeord (SPEAK, se nedan). Den dynamiska hyres- och fastighetsmarknaden i Stockholm och det höga affärstempot medför ständigt nya utmaningar. Som kundorienterat bolag med en entreprenöriell anda sker en kontinuerlig anpassning i takt med marknadens och kundernas utveckling. Varje marknadsområde inom Fabege fungerar som ett företag i företaget med stort eget ansvar och förmåga att snabbt reagera på förändringar och identifiera nya affärsmöjligheter.

Fabege har cirka 2 000 hyreskontrakt i det kommersiella beståndet. För att minimera risk strävar Fabege efter en balanserad mix av stabila kunder från olika marknadssegment. De tio värdestämsta största hyresgästerna svarar för cirka 21 procent av det totala kontraktsvärdet och har i de flesta fall hyresavtal som löper betydligt längre än genomsnittet.

FABEGES MEDARBETARE OCH VÄRDERINGAR

Fabeges 148 medarbetare är företagets viktigaste resurs. Rätt kompetens och stort engagemang hos medarbetarna är av högsta vikt. Fabege erbjuder kompetensutveckling och vidareutbildning genom bland annat återkommande och skräddarsydda program. Byggstenarna i Fabeges företagskultur är de fem värdeorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet, förkortat SPEAK, och särskild utbildning om detta ges till samtliga anställda för att skapa en gemensam värdegrund.

För framtiden är det av avgörande betydelse att både attrahera och behålla rätt medarbetare. Fabege arbetar konsekvent med att förbättra kunskapen om och stärka bilden av bolaget bland potentiella framtida medarbetare, till exempel studenter på högskolor och universitet.



FABEGES AFFÄRSMODELL

Fabege har en dynamisk affärsmodell som omfattar förvärv, förädling, förvaltning och försäljning – som ska skapa värden oavsett konjunkturläge. Affärsmodellens tyngdpunkt varierar över tiden beroende på marknadsförutsättningarna varför bolagets organisation är uppbyggd för att vara flexibel och anpassningsbar.

FÖRVÄRV

Fabege ska förvärva fastigheter med bättre tillväxtpotentialer än befintliga förvaltningsfastigheter. Tillväxtpotentialen i en fastighet avgörs av faktorer som skick och uthyrningsgrad samt fastighetens läge och utvecklingsmöjligheter för det aktuella området. Som en betydande aktör på ett mindre antal utvalda delmarknader har Fabege skaffat sig breda och djupgående kunskaper om marknaderna, utvecklingsplaner, övriga aktörer och fastigheter osv. Bolaget följer och analyserar kontinuerligt utvecklingen för att ta vara på möjligheter att utveckla fastighetsportföljen, genom såväl köp som försäljning.

FÖRÄDLING

Fabege har en portfölj med förädlings- och projektfastigheter vars potential bolaget strävar efter att utveckla i takt med marknadsförutsättningarna. En kvalificerad fastighetsförädling bedrivs genom enheten Projekt & Utveckling, i nära samarbete med förvaltningsorganisationen. Projektvolymen är anpassad efter marknadens efterfrågan och för att starta nya fastighetsprojekt krävs idag att de är fullt uthyrda.

FÖRVALTNING

Fastighetsförvaltning utgör Fabeges största verksamhetsgren. Genom kundnära förvaltning och ständiga förbättringar ska såväl hög uthyrningsgrad som ökat driftnetto uppnås. Fabege har valt att förvalta fastigheterna med egen personal för att säkerställa ett högt engagemang i varje fastighet och en närhet till kunderna som möjliggör korta beslutsvägar. Förvaltningen är organisatoriskt uppdelad i förvaltningsområden med stort eget ansvar.

FÖRSÄLJNING

Enligt affärsmodellen kan fastigheter med begränsade tillväxtpotentialer avyttras. Fastighetens läge, skick och vakans är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen. En fullt uthyrd fastighet, med moderna och effektiva lokaler, som anses ha begränsad potential till hyreshöjning och värdeökning kan därmed bli föremål för avyttring. Även fastigheter som är belägna utanför huvudmarknaderna och bolagets koncentrerade förvaltningsenheter ska säljas.

EN MÅLSTYRD VERKSAMHET

Fabeges verksamhet är målstyrd på alla nivåer inom företaget – från bolagets övergripande mål till mål för enskilda enheter och verksamheter. Målstyrningen sker med utgångspunkt i flera olika verksamhetsperspektiv.



Mål ur samtliga perspektiv bryts ned, utvecklas och förankras på verksamhetsområden och enhetsnivå. Mätning och uppföljning av måluppfyllelse sker regelbundet på alla nivåer.

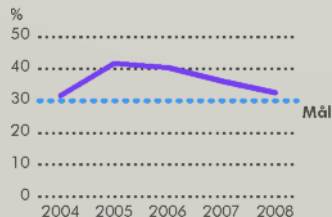
Fabeges medarbetare verkar med utgångspunkt från bolagets värdegrund – SPEAK. SPEAK präglar också hur arbetet med att sätta och styra efter mål bedrivs.

Bolagets tre viktigaste mål ur det finansiella perspektivet är räntabilitet mätt som **avkastning på eget kapital**, **soliditet** och **räntetäckningsgrad**.

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
2004–2008**



SOLIDITET 2004–2008



**RÄNTETÄCKNINGSGRAD
2004–2008**



VÄRDESKAPANDE STRATEGIER OCH VARUMÄRKET FABEGE

För att uppnå bolagets mål arbetar Fabege enligt tydliga strategier avseende såväl fastighetsportföljens utveckling som förädling av fastigheter. Varumärket Fabege ska stödja affärerna och bidra till att målen för verksamheten uppnås.

PORTFÖLJSTRATEGI

Kärnan i Fabeges verksamhet utgörs av kommersiella fastigheter och projekt i Stockholmsregionen. Fabege strävar efter att samla fastigheterna i förvaltningseffektiva enheter. Udda objekt som är belägna tydligt utanför dessa enheter ska avyttras. Fastighetsportföljen ska ständigt utvecklas och förbättras genom köp, försäljning och förädling. Marknadspositionerna ska befästas och ytterligare stärkas genom koncentration till utvalda marknadssegment.

Under åren 2004–2006 genomfördes en genomgripande omstrukturering och koncentration av fastighetsbeståndet till Stockholmsområdet. Fabege har därefter successivt fortsatt koncentrationen till främst kontorsfastigheter på huvudmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

FÖRÄDLINGSSTRATEGI

Fabege ska förvärva fastigheter med bätt-

re tillväxtpotentialer än befintliga förvaltningsfastigheter. Tillkommande projekt ska finansieras med minst 35 procent egna medel och ge en avkastning på eget kapital om lägst 20 procent. Den genomsnittliga omloppstiden för projekt ska vara 3–5 år. Fastigheter ska avyttras vid rätt tidpunkt för att realisera upparbetade värden.

Under 2008 fattades beslut om projektinvesteringar uppgående till 462 Mkr och under året investerades totalt 1 963 Mkr i befintliga fastigheter och projekt. Fabeges projektinvesteringar är framtidsinriktade och ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt i fastighetsbeståndet.

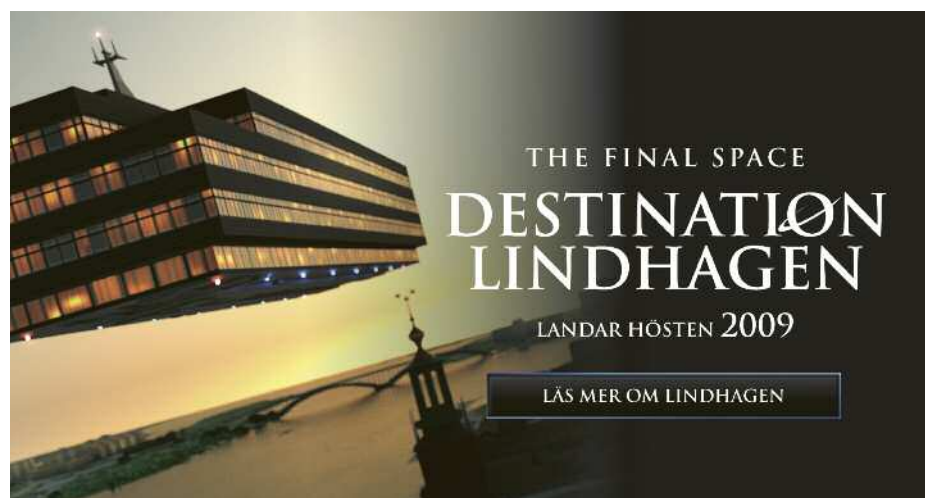
KUND OCH VARUMÄRKE

Fabege strävar efter att ha en diversifierad kundportfölj med många olika hyresgäster inom många olika branscher. Befintliga kundrelationer ska värdas och utvecklas samtidigt som nya kunder ska attraheras

och relationer med dessa utvecklas.

Varumärket Fabege ska stödja affärerna, skapa värde och bidra till att målen för verksamheten uppnås. Fabege ska som varumärke förknippas med de fem kärnvärdena (SPEAK se sid 23) som ska prägla organisation och företagskultur.

Att utveckla varumärkets styrka är av avgörande betydelse för bolagets fortsatta framgång. I utvecklingen av Fabeges immateriella tillgångar ingår även att bygga starka varumärken i bolagets prioriterade områden, såväl för området som helhet (exempelvis Arenastaden i Solna) som enskilda fastigheter/koncept. Medarbetarna är de främsta skaparna och bärarna av varumärket Fabege. Varumärket byggs inifrån och ut, och det är till stor del medarbetarnas kompetens och agerande vid kontakt med kunder, ägare och andra intressenter som konstituerar varumärket Fabege.



Fabeges marknadsföring ska stödja affärerna och bidra till att bolagets mål uppnås. Den nya kontors- och handelsplatsen Lindhagen marknadsförs bland annat på Fabeges webbplats.

MARKNADSÖVERSIKT

av DTZ Sweden

Under 2006 och framförallt under 2007 utvecklades hyresmarknaden i Stockholm starkt med sjunkande vakanser och stigande hyror som följd. Det första halvåret 2008 var utvecklingen fortfarande god för att sedan stagnera under senhösten som en följd av den oro som följde i den globala finanskrisens spår.

Den för kontorsefterfrågan direkt avgörande kontorssysselsättningen utvecklades starkt under 2008. Antalet kontorssysselsatta i Stockholm bedöms ha ökat med 6,0 procent under 2008 enligt AKU-siffror. Som en följd av den finansiella krisen och kraftigt reviderade tillväxtprognoser bedöms nu sysselsättningen för kontorsintensiva sektorer att minska under de kommande två åren.

Konfidensindikatorer för kontorsintensiva branscher visade under slutet av 2008 på en allt mer tilltagande pessimism bland företagarna. Indikatorn har varit snabbt fallande under andra halvan av året och ligger idag nästan på samma låga nivå som under IT-kraschens dagar i början av 2000-talet.

Antalet sysselsatta i kontorsintensiva branscher på Stockholmsmarknaden bedöms minska under kommande år och DTZ:s prognos för 2009-2010 är att ungefär 15 000–20 000 arbetstillfällen kommer att försvinna från marknaden i länet som helhet. Om vi antar att varje person använder i genomsnitt 20 kvm kontorsyta innebär detta att efterfrågan för kontor på Stockholms delmarknader under de närmaste två åren minskar med ungefär 300 000–400 000 kvm totalt.

UTBUD, VAKANS OCH HYROR FÖR DEN TOTALA KONTORSMARKNADEN I STOCKHOLM

Under åren 2005–2007 var nytillskottet av kontorsyta marginellt med endast 130 000 kvm färdigställd kontorsyta. Under de senaste åren har dock aktiviteten på byggmarknaden tagit fart och under 2008 färdigställdes omkring 110 000 kvm ny kontorsyta. För 2009–2010 är prognosen ett nytillskott om cirka 250 000 kvm, motsvarande 2 procent av det befintliga kontorsutbudet. Nyproduktionens långa ledtider gör att den ofta är koncyklisk med flest antal kvadratmeter färdigställda när ekonomin redan är på väg nedåt.

För de projekt som färdigställs fram till och med 2010 är ungefär 40–60 procent av ytorna kontrakterade i dagsläget, men DTZ ser snarare en risk för ökade vakanser i sämre lokaler än i dessa nyproducerade ytor. Däremot kan säkert en viss press nedåt noteras på hyresnivåerna för nyproducerade lokaler.

I centrala Stockholm toppade vakansgraden under första kvartalet 2004 då vi såg vakansnivåer på över 12 procent och har sedan dess varit i en sjunkande trend. Idag är vakansnivåerna strax under 8 procent i denna delmarknad. I övriga Stockholm, utanför citykärnan, nådde vakansen sitt maximum något senare under 2004 och har sedan dess förbättrats avsevärt. Vakansnivån är dock avsevärt högre än tidigare lägstannivåer.

Moderna lokaler i samtliga delmarknader uppvisar fortfarande en väsentligt lägre vakansgrad relativt det äldre beståndet, men den största vakansförbättringen under både 2007 och inledningen av 2008 har främst skett i lokaler med god till halvgod standard.

Under kommande år bedöms vakansgraden på Stockholms kontorsmarknad öka, detta som en följd dels av det nya utbudet under 2009–2010, men framförallt på grund av den fallande efterfrågan på lokaler i finanskrisens spår.

DTZ:s bedömning är att moderna och yteffektiva lokaler fortsatt kommer att uppvisa en lägre vakans än marknaden i övrigt, samt att centrala lägen och lägen med bra kommunikationer kommer att klara sig relativt bättre framöver.

Hyresnivåerna under de första åren på 2000-talet var kraftigt sjunkande mycket på grund av stora hyresökningar åren dessförinnan. Först under 2004 och 2005 stabiliserades nivåerna för att under 2006 börja stiga svagt för de mest attraktiva kontorslokalerna. Efter att ha stigit på de flesta delmarknaderna med mellan 5–10 procent under 2007, så har hyrorna under 2008 i stort sett legat kvar på 2007 års nivå eller till och med fallit något för sämre lokaler och lägen. Framförallt är det aktiviteten på hyresmarknaden som minskat under andra halvåret 2008 där trenden idag är att det tar betydligt längre tid för presumtiva hyresgäster att komma till ett beslut.

För lokaler av hög standard i de mest centrala lägena ligger hyran i dag kring 4 500 kr/kvm, precis som föregående år. I linje med en försvagning av kontorsefterfrågan och ökande vakansgrad prognostiserar DTZ att hyrorna kommer att falla något under kommande år. Fallet bedöms dock inte bli lika stort här som på en del andra marknader i Västeuropa på grund av den relativt lugnare hyresutveckling vi sett här jämfört med exempelvis London.

NÅGRA VIKTIGA DELMARKNADER
Stor-Stockholms kontorsmarknad är med sina 12 miljoner kvm den största kontorsmarknaden i Norden. Den mest centrala

kontorsmarknaden, benämnt CBD (Central Business District), utgör cirka 1,85 miljoner kvm.

Utanför city finns ett antal stora och viktiga kontorsdelmarknader där Kista, Västra Kungsholmen, Frösunda, Solna och Marievik/Liljeholmen är de mest etablerade.

CBD – CENTRAL BUSINESS DISTRICT

De mest centrala delarna av Stockholm, CBD, är attraktivt för hyresgäster ur många synpunkter. Det centrala läget är eftertraktat, kommunikationerna utmärkta och servicenivån i området mycket hög. En lokalisering i CBD upplevs ofta som prestigefylld och den allmänna kännedomen om adresserna är hög. För många branscher är en central lokalisering av mycket hög prioritet och deras priskänslighet är låg vilket återspeglas i den höga hyresnivån.

Under senare tid har CBD utökats till att även omfatta området runt Centralstationen och Blekholmen, samt den nyproduktion som genomförts runt Norra Bantorget. Kontorsutbudet i detta område bedöms därmed uppgå till cirka 1,85 miljoner kvadratmeter. Moderna kontorsfastigheter av hög standard och yteffektiva planlösningar är och har varit en bristvara, men under åren 2009–2011 så kommer minst 80 000 kvm nyproducerade kontorsytor att tillföras marknaden samtidigt som ett flertal fastigheter nyligen har och kommer genomgå större renoveringar.

Marknadsnivåerna för bästa kontorslokaler i de mest attraktiva kontorslägena i CBD ökade något under början av 2008 för att därefter falla tillbaka något och avsluta året på ungefär samma nivå som 2007. Topphyrorna i den del av CBD som kallas "Gyllene Triangeln", området mellan Hamngatan, Norrlandsgatan och Birger Jarlsgatan, uppgår numera till mellan 4 200 och 4 700 kr/m² med enskilda noteringar upp emot 5 000 kr/m².

Hyresspannet för kontorslokaler i hela delmarknaden ligger mellan 2 500 till

4 700 kr/m² beroende på läge, storlek och kvalitet. Vakansgraden för lokaler med hög standard bedöms ligga mellan 5–8 procent med högre nivåer för äldre kontorslokaler. DTZ:s bedömning är att den minskade efterfrågan kommande år i första hand kommer att drabba sämre inefektiva lokaler i CBD-området.

ÖVRIGA INNERSTADEN

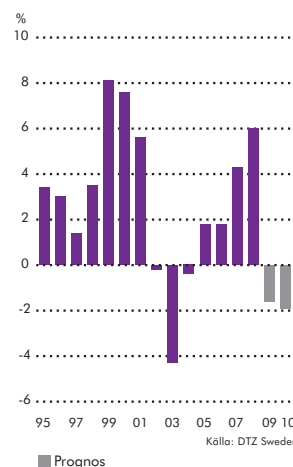
Resterande delar av innerstaden, Vasastaden, centrala Kungsholmen, Östermalm och Södermalm, är också attraktiva ur aspekterna läge och servicenivå. Kommunikationerna är bra och den allmänna kännedomen om områdena är hög. Kontorsutbudet är heterogent både standard- och åldersmässigt. Det finns ett begränsat antal moderna kontorsbyggnader i områdena och även om det pågår en del ny- och ombyggnadsprojekt så kan man konstatera att moderna kontor är en bristvara även i dessa delmarknader. Vakansnivåerna ligger runt 8–10 procent och med hyror mellan 2 000–3 400 kr/kvm. DTZ:s bedömning är att ovanstående fyra delområden kommer att känna av den minskade efterfrågan men klara sig relativt bra jämfört med flera delmarknader.

SOLNA/SUNDBYBERG

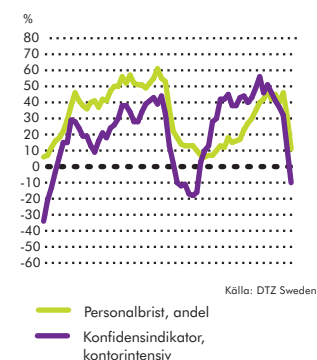
Solnas totala kontorsmarknad uppgår till 1 miljon kvm, vilket utgör cirka 9 procent av Stor-Stockholms totala utbud. Solnas kontorsmarknad kan delas upp i fem delmarknader; Solna Strand, Solna Centrum, Solna Business Park, Solna Station och Frösunda. I Sundbybergs kommun finns också de närliggande och konkurrerande delmarknaderna Sundbybergs Centrum och Hallonbergen/Rissne.

Solna Strand är ett område som till stor del består av storskaliga kontorsbyggnader uppförda främst under 1970- och 80-talet. Området upplevde under slutet av 1990-talet en uppgång då ett antal större hyresgäster lokaliserade sig i området, vilket påverkade hyresnivåerna positivt. Hyrorna för kontor med bra standard gick från 1 000 kr/kvm till 1 500–2 100

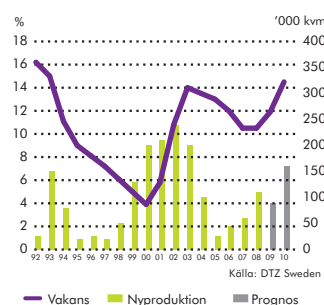
KONTORSSYSSELSÄTTA, ÅRLIG FÖRÄNDRING, STOCKHOLMSMARKNADEN

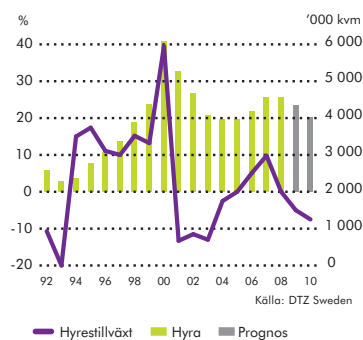
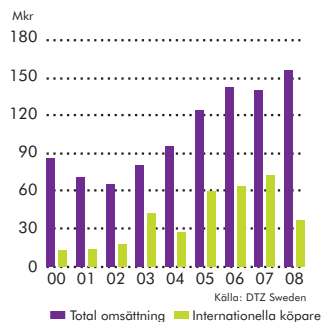


KONFIDENSINDIKATOR OCH PERSONALBRIST FÖR KONTORSINTENSIVA BRANSCHER, STOCKHOLMSMARKNADEN



ÅRLIG NYPRODUKTION OCH VAKANSGRAD PÅ STOCKHOLMSMARKNADEN



ÅRLIG HYRESTILLVÄXT OCH KONTORSHYRESNIVÅER I BÄSTA LÄGE**ÅRLIG TOTALOMSÄTTNING PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN I SVERIGE****PRIME OFFICE YIELD, STOCKHOLM**

kr/kvm på några få år och har sedan dess hållit sig på dessa nivåer. Solna Strands främsta konkurrensfördel är det utmärkta kommunikationsläget med Vretens tunnelbanestation samt närheten till pendeltåg. Solna Strands fastighetsägare har också gått samman i en gemensam satsning för att marknadsföra och attrahera fler hyresgäster till området. Vakansgraden i området totalt är mellan 8–12 procent.

Solna Business Park (Vireberg) har ett antal högklassiga kontorsfastigheter som har uppgäraderats under senare år men även ett antal kontorsfastigheter med väsentligt sämre standard. Under de senaste 5–6 åren har kontorsparken blivit etablerad som ett starkt kontorsområde i och med att stora och attraktiva hyresgäster som ICA, EDB och Coop har lokaliserat sina huvudkontor i området. Hyresnivåerna i området har, precis som för Solna Strand, gått från 1 000 kr/kvm för några år sedan till 1 200–2 000 kr/kvm idag. Vakanserna i området ligger nästan uteslutande i kontor av sämre standard men utslaget på hela området blir nivån runt 8–14 procent.

Solna Station är liksom Solna Strand till stor del uppfört under 1970- och 1980-talen. Även här gäller stora kontorsenheter av varierande standard. Fastighetsägarna i området har tidigare lidit av stora vakanser, men uthyrningsläget har förbättrats avsevärt under de senaste åren. För närvarande pågår planarbete och förberedelser inför den nya nationalarenan och intilliggande kvarter. I takt med att detta arbete förs framåt kommer områdets attraktivitet att öka. Området har goda kommunikationer tack vare pendeltågstrafiken som har en station centralt i området. Hyresnivåerna ligger i linje med dem som noteras i Solna Business Park.

Frösunda är ytterligare ett starkt kontorsområde inom Solna. Områdets lokalisering i anslutning till E4 och nära Solnas pendeltågsstation erbjuder goda kommunikationer samt ett mycket bra skyltläge. Området innehåller moderna kontorsfas-

tigheter av mycket hög standard. Trots att det är ett relativt nytt kontorsområde så har det snabbt etablerat sig som ett av norra Stor-Stockholms mest populära kontorslägen. Hyresnivåerna håller sig runt 1 700–2 600 kr/kvm för modern kontorsstandard och för äldre ytor är hyrorna 1 500–1 800 kr/kvm. Områdets kontorsutbud växer fortfarande och tas ytor under uppförande med i utbudet så uppgår vakanserna till närmare 15 procent.

HAMMARBY SJÖSTAD OCH SÖDRA HAMMARBYHAMNEN

Hammarby Sjöstad har under det senaste decenniet varit ett av Stor-Stockholms mest intressanta utvecklingsområden. En helt ny stadsdel har uppförts och totalt har ca 20 000 människor flyttat hit i och med omvandlingen. I anslutning till bostadsområdet har det före detta lättare industriområdet Södra Hammarbyhamnen också genomgått en förvandling till ett alternativt etableringsläge för kontorshyresgäster. Kommunikationerna har förbättrats markant i och med förlängningen av Tvärbanan och ett antal fastighetsägare har investerat kapital och tid för att höja standarden i sina fastigheter inom området. Fortfarande är kontorsutbudet i området mycket heterogent, modern standard blandas med äldre. Detta förhållande återspeglas i det stora hyresintervallet om 700–2 000 kr/kvm. Vakansnivåerna bedöms uppgå till 12–15 procent, varav en stor del av ytor är av karaktären som kräver större investeringar.

INVESTERINGSMARKNADEN

Investeringsmarknaden för fastigheter i Sverige har under de senaste åren karaktäriserats av höga transaktionsvolymerna med stort inslag av internationella investerare. År 2008 var inget undantag då fastigheter till ett värde om 155 mdr bytte ägare. Detta är en betydande ökning jämfört med 2007 års 135 mdr, men då bör man ha i åtanke att omkring en tredjedel

Inom modevärlden är det tradition att låta kontoret fungera som en kristallklar spegling av varumärket. Varje detalj här ska signalera just det som Tiger of Sweden står för; det oförväntade stilfulla modeföretaget! Så det har gällt att lokalen skräddarsyts, vilket både vi och Fabege lagt ner mycket engagemang och energi för att uppnå. Vårt nya kontor vid Norra Bantorget är mötesplats för hela modekedjan. Från design, produktutveckling till att lokalerna fungerar som inspirerande showroom för kunderna som besöker oss för att göra sina inköp. Vilket gör Tiger of Sweden till ett verkligt modernt modehus.”

Jonas Nyström Retail Manager, Tiger of Sweden



av årets totala transaktionsvolym på ett eller annat sätt varit kopplat till den stora Vasakronan-affären i juli. Statens försäljning till AP Fastigheter, vidareförsäljningen av en del av beståndet till Niam samt ett par bytesaffärer med andra statliga bolag tidigare under året utgör totalt 53 mdr.

Trots en tillsynes hög volym på helåret så har den svenska fastighetsmarknaden i stor utsträckning kommit att drabbats av den finansiella krisen under 2008. Ett antal transaktioner, däribland de mycket stora Vasakronan och Steen & Ström, påbörjades innan sommaren och lyckades slutföras på sensommaren innan det tog mer eller mindre tvärstopp på transaktionsmarknaden. Under fjärde kvartalet föll omsättningen kraftigt och den totala transaktionsvolymen var 55 procent respektive 45 procent lägre än motsvarande kvartal under 2007 respektive 2006. En oroväckande trend är att allt färre transaktioner och transaktionspriser offentliggjorts under senhösten vilket ökat osäkerheten både för värderare och för investerare.

Intresset från internationella investerare har minskat kraftigt under 2008 på grund stora problem på hemmamarknaderna. Framförallt brittiska investerare som varit mycket aktiva de senaste åren har tvingats fokusera på att förvalta sina existerande innehav i hemlandet och ser också betydligt bättre investeringsmöjligheter i Storbritannien efter kraftigt sjunkande priser. Även norska och danska investerare som varit mycket aktiva i Sverige har dragit ner aktiviteten betydligt.

Den mest attraktiva och största fastighetsmarknaden i Sverige, sett till transaktionsvolym, har sedan lång tid tillbaka varit Stockholm. Om man inräknar Stockholms andel i Vasakronan-portföljen så kom Stockholmsmarknaden att slå ett nytt transaktionsrekord under 2008. Fastigheter för totalt 78 mdr omsattes, vilket utgör lite drygt hälften av den totala volymen för riket som helhet. Motsvarande siffra för både 2006 och 2007 var 58

DE STÖRSTA KONTORSFASTIGHETSÄGARNA

Innerstaden

Fastighetsägare	Kvm
Vasakronan	730 000
Fabege	413 000
AMF Pension	390 000
AFA	270 000
Diligentia	175 000

Solna

Fastighetsägare	Kvm
Fabege	370 000
Vasakronan	205 000
Mengus	71 000
Niam	45 000
CGI	40 000

Hammarby Sjöstad

Fastighetsägare	Kvm
Fabege	85 000
Värtanästet	9 000
Skanska	4 000
Brf Sjöstaden	4 000

Källa: DTZ Sweden

mdr. Sektormässigt fortsatte kontorssektorn att vara den enskilt största sektorn och utgjorde drygt 50 procent av den totala volymen i Stockholm.

Liksom för riket så var andelen utländska köpare betydligt lägre än tidigare år. Under 2008 köpte dessa fastigheter för totalt 12 mdr, vilket är lägre än 2007 års 29 mdr. Den enskilt största affären var när amerikanska Pembroke köpte fastigheter i kvarteren Putten och Hästen i centrala Stockholm av amerikanska CIC Partners för 7 mdr i juli 2008.

Avkastningskraven för fastighetsinvesteringar har varit stadigt ökande under året som en följd av krisen och den stora likviditetsbrist och allmänna konjunkturoro som den orsakat hos bankväsendet. Räntemarginalerna har ökat generellt, men den största effekten ligger i att bankerna mer eller mindre har strypt finansieringen för alla fastighetstyper, men framförallt för de i sekundära lägen eller med höga vakanser. Det är i dagsläget inte heller ovanligt att belåningen helt uteblir

för en aktör som inte har en stark relation med banken sedan tidigare.

Efter att ha bottnat under mitten av 2007 så har direktavkastningskraven varit stigande och bedöms i dagsläget för prime-fastigheter uppgå till cirka 5,00 procent eller strax däröver, en ökning med 50–75 punkter under året. Sämre kontorsfastigheter, dock fortfarande belägna i CBD, bedöms uppgå till ca 5,75 procent beroende på standard och kontraktssituation.

För 2009 gör DTZ bedömningen att direktavkastningskraven för kontorsfastigheter kommer att fortsätta att öka men i en långsammare takt. Den viktigaste fundamentala orsaken är förstas försämringar i realekonomin men också en fortsatt tuff finansieringsmarknad. Tidigare stora förväntningar om hyresökningar, som varit inbakade i direktavkastningskraven, kommer att minska samtidigt som vakanserna förväntas öka de närmsta åren. Det låga ränteläget verkar i motsatt riktning, men höga bankmarginaler och en ovilja att låna ut pengar gör att effekten blir liten.

Internationellt syns en tydlig trend då avkastningskraven för de stora europeiska investeringsmarknaderna varit i stigande allt sedan andra halvåret 2007. Historiskt sett har avkastningskraven på Stockholmsmarknaden följt Londonmarknaden med något kvartals fördröjning, vilket också talar för att avkastningskraven kommer pressas upp ytterligare.

FABEGES VERKSAMHET

Fabeges operativa verksamhet omfattar fastighetsförvaltning och projektutveckling. Bolagets fastighetsportfölj om 157 fastigheter innehåller såväl färdigförädlade förvaltningsfastigheter som potentiella förädlings- och projektfastigheter.

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Beståndet finns i Stockholmsregionen med stark koncentration till Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Fabege äger och förvaltar totalt 157 fastigheter.

Stockholmsregionen är den enskilt största hyres- och fastighetsmarknaden i Sverige, med ett utbud av kontorslokaler om ca 12 miljoner kvm. Fabege är med ca 8 procent av det totala kontorsutbudet en av Stockholmsmarknadens största aktörer.

Fabege har idag ett väl sammansatt bestånd av fastigheter där merparten av fastigheterna finns inom en radie av 5 km från Kungsgatan. I portföljen finns såväl stabila fastigheter med bra kassaflöden

som fastigheter med hög utvecklingspotential.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Att skapa eller hitta rätt lokal för kunden är kärnan i verksamheten. Det sker genom långsiktigt arbete, byggd på en daglig dialog med kunden vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

Fabeges förvaltning har skapat en robust plattform med hög uthyrningsgrad och stabila hyresgäster. Förvaltningschefen ansvarar för drift och utveckling samt för resultat- och balansräkning inom respektive förvaltningsområde. Inom varje område arbetar driftansvariga, marknadsförare, fastighetstekniker, support och uthyrning. Totalt arbetar ca

85 personer av Fabeges 148 anställda med förvaltning.

I en aktiv förvaltning ingår även att lösa stora och komplexa flyttar. Det kan innebära att hjälpa en kund att hitta nya lokaler, stödja flytt för att i nästa led ta tillbaka de utflyttade lokalerna och förädlad dem. Innan Fabege påbörjar ett förädlingsprojekt ska fastigheten vara uthyrd till 100 procent.

STOCKHOLMS INNERSTAD

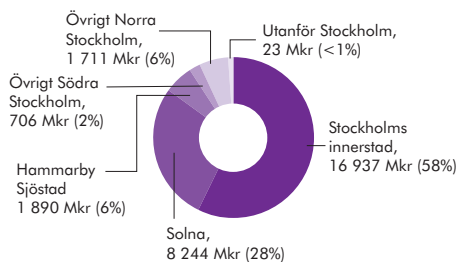
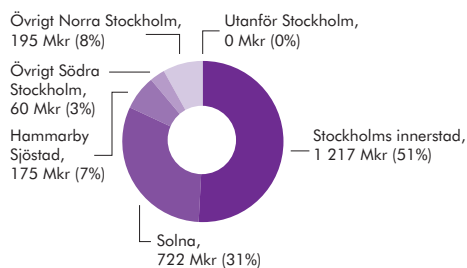
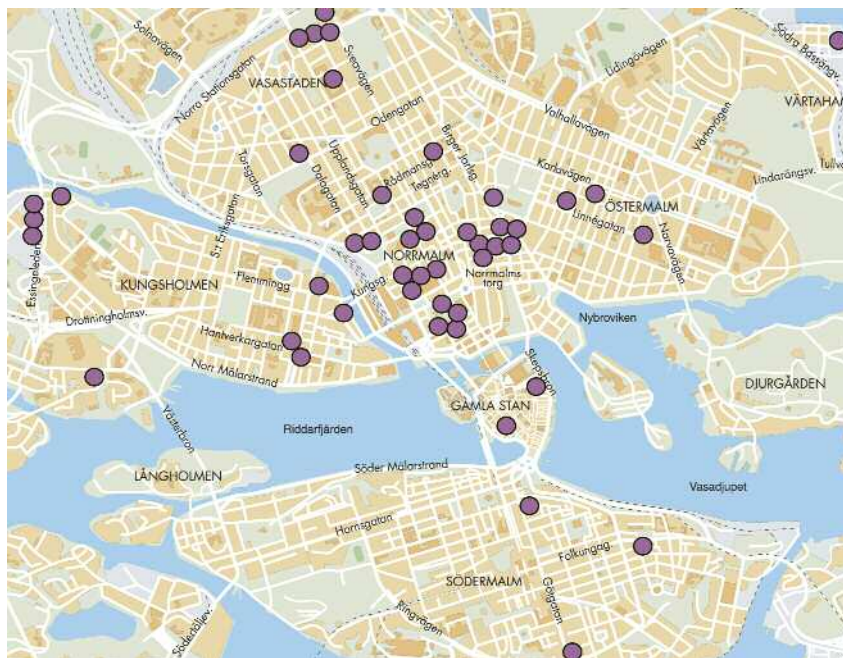
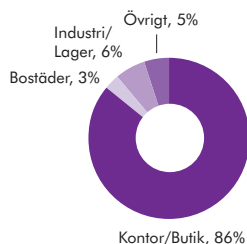
Fabege är en av de största fastighetsägarna i Stockholms innerstad. Fastighetsbeståndet kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge kring Drottninggatan, Kungsgatan/Stureplan, Norra Banorget och Norrtull.

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2008

	31 dec 2008					1 jan-31 dec 2008		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, Tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	92	1 072	23 769	1 963	95	1 853	-477	1 376
Förädlingsfastigheter ¹⁾	35	283	3 827	342	86	273	-126	147
Mark o projektfastigheter ¹⁾	30	99	1 915	64	54	53	-38	15
Summa	157	1 454	29 511	2 369	93	2 179	-641	1 538
Varav Innerstaden	49	551	16 937	1 217	95	1 152	-295	857
Varav Solna	34	493	8 244	722	90	651	-160	491
Varav Hammarby Sjöstad	13	147	1 890	175	83	141	-76	65
Varav Södra Stockholm	14	46	706	60	89	54	-20	34
Varav Norra Stockholm	46	217	1 711	195	93	181	-90	91
Varav utanför Stockholm	1	0	23	0	0	0	0	0
Summa	157	1 454	29 511	2 369	93	2 179	-641	1 538
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration.								
								-97
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadm.								1 441²⁾

¹⁾ Se definitioner på omslagets flik.

²⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2008-12-31 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 1 441 Mkr, och resultaträkningens driftöverskott om 1 438 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-december 2008.

MARKNADSVÄRDE PER DELMARKNAD
TOTALT 29,5 MDR

HYRESVÄRDE PER DELMARKNAD,
TOTALT 2 369 MKR

HYRESVÄRDE PER KATEGORI,
TOTALT 2 369 MKR


Fabeges fastigheter i Stockholms innerstad.

I City ligger beståndets tyngdpunkt i kvarteren kring Kungsgatan och Drottninggatan. I området Kungsgatan-Norrländsgatan-Lästmakargatan, nära Stureplan, finns ett sammanhållet bestånd om åtta fastigheter. Runt Drottninggatan består beståndet av tolv fastigheter. I kvarteren kring Kungsgatan har Fabege befäst sin ställning bland hyresgäster med höga krav på moderna och effektiva lokaler.

Ytterligare ett prioriterat område för Fabege är Norrtull/Norra Station där företaget nu äger fem fastigheter, med Wenner-Gren Center som den mest kända.

På Malmarna är framför allt östra och västra Kungsholmen prioriterade. Fabege äger bland annat DN-huset och har fas-

tigheter vid Kungsholms torg och Lindhagen. Det senare är ett område under stark utveckling och stora internationella företag söker sig dit.

På Östra Kungsholmen, vid Kungsboplan och början av Fleminggatan stiger också efterfrågan på lokaler och detta område knyter an till ett stråk runt Stockholms Central, Norra Bantorget och gamla Klara som också är under stark utveckling.

I Cityområdet är en stor andel av hyresgästerna företag inom finansvärlden, advokatbyråer, managementkonsulter och andra konsultföretag. Även i Norra Stationsområdet är konsulter, finansföretag och mäklare väl representerade, medan området runt Centralstationen inte är

FÖRDELNING AV UTHYRINGSBAR YTA 2008-12-31

	Kontor, tkvm	Butik, tkvm	Industri/lager, tkvm	Hotell, tkvm	Övrigt, tkvm	Bostäder, tkvm	Garage, tkvm	Totalt, tkvm
Stockholms innerstad	412 606	31 831	30 962	7 674	2 552	13 452	51 973	551 050
Solna	370 220	30 961	46 151	15 264	5 523	568	23 777	492 464
Hammarby Sjöstad	84 827	13 398	44 609	0	127	691	3 007	146 659
Övrigt Södra Stockholm	11 138	20 962	11 327	0	46	94	2 818	46 385
Övrigt Norra Stockholm	72 177	14 441	37 471	0	1 915	87 136	3 825	216 965
Totalt	950 968	111 593	170 520	22 938	10 163	101 941	85 400	1 453 523

Personligt, tryggt, inspirerande, enkelt och modernt är ICA:s värdeord – och vi lever dem här på huvudkontoret! För oss gestaltar detta dynamiska hus, där det hela tiden händer nya saker, vår affärsidé och här jobbar vi verkligen utifrån varumärket ICA. Att Fabege har samma inställning till oss som vi har till våra kunder underlättar samarbetet. För det är ett samarbete vi har kring vårt mycket härliga hus, där Fabege effektivt och engagerat ser till att vi har vad vi behöver i vår ambition att vårda och utveckla fastigheten. Läget i Solna Business Park är optimalt. Bra kommunikationer för medarbetarna och närheten till Arlanda underlättar mycket.”

Ingrid Jonasson Blank, vice vd ICA



FABEGES TILL YTAN STÖRSTA KONTORSHYRESGÄSTER**Innerstaden**

Hyresgäst	Kvm
NASDAQ OMX	34 000
Bonnierföretagen	27 978
Domstolsverket	18 678
Sveriges Utbildningsradio	15 429
LRF	12 240

Solna

Hyresgäst	Kvm
Skatteverket	41 467
Svenska Spel	17 945
ICA	16 683
EDB Business Partner	15 219
Coop	11 150

Hammarby Sjöstad

Hyresgäst	Kvm
WSP	3 350
MTG	3 171
Point Transaction System	2 893
Rösjörp Utbildning	2 343
Strängbetong	2 059

FABEGES VÄRDEMÄSSIGT STÖRSTA HYRESGÄSTER

NASDAQ OMX
Bonnierföretagen
Skatteverket
ICA
Domstolsverket
Försäkringskassan
Coop
EDB Business Partner
AFA
Svenska Spel

De tio värdemässigt största hyresgästerna svarar per 2008-12-31 för ett sammanlagt kontraktsvärde om 452 Mkr, motsvarande 21% av det totala kontraktsvärdet.

lika utpräglat dominerat av några enskilda branscher. Största hyresgäst är NASDAQ OMX i Frihamnen och bland andra större hyresgäster återfinns Finansinspektionen, Stockholms tingsrätt och Bonnierföretagen.

Totalt äger Fabege 49 fastigheter om 551 000 kvadratmeter i Stockholms innerstad.

HYRESMARKNADEN

Under de senaste årens högkonjunktur har ambitionen varit att knyta till sig solida hyresgäster med långa kontrakt. Hyrorna i innerstaden är balanserade och risken för väsentliga hyresfall är låg. För att ytterligare säkra stabiliteten strävar Fabege mot att förlänga hyresavtalen.

Hyresvärdet uppgår till 1,2 Mdr vilket motsvarar 51 procent av koncernens totala hyresvärde.

FASTIGHETSMARKNADEN

Under året avyttrade Fabege fem fastigheter i innerstaden, medan en förvärvades (Krejaren 2 som sedan avyttrades). Den största enskilda försäljningen var Polack-

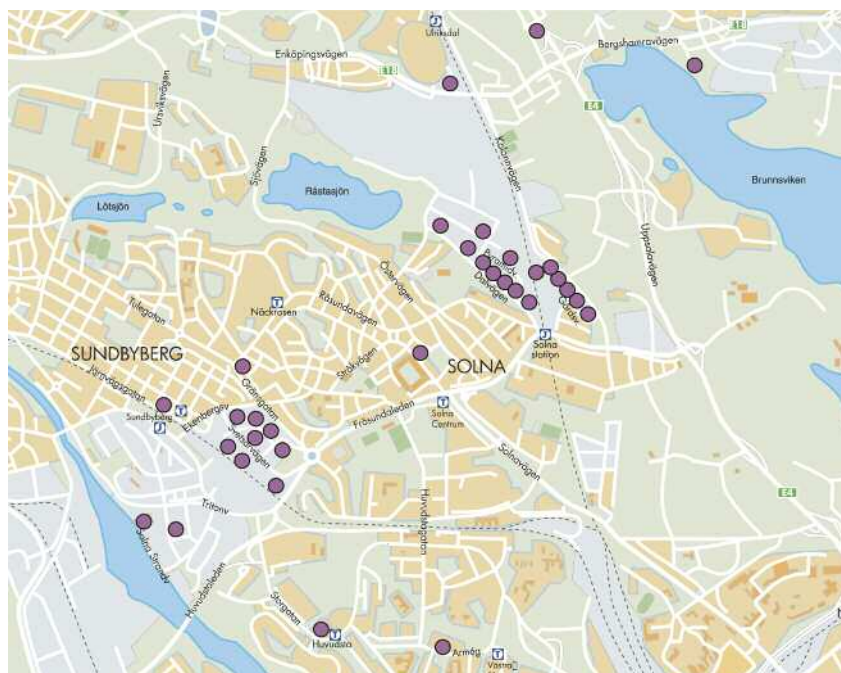
en 25, en färdigutvecklad kontorsfastighet om ca 2 500 kvm på Kungsgatan.

SOLNA

Solna är sannolikt det mest dynamiska utvecklingsområdet i Stockholmsregionen. Förvaltningsområdet är uppdelat i Solna Business Park och Arenastaden. Som Solnas största ägare av kommersiella fastigheter med en marknadsandel om nästan 40 procent på kontor har Fabege en unik möjlighet att vara med och förnya stadsdelar.

Solna Business Park är idag ett i stort sett färdigutvecklat fastighetsområde som utgör en etablerad företagspark med stora och stabila kunder främst inom livsmedelsbranschen. Uthyrningsgraden uppgår till 97 procent, vilket ger stabila kassaflöden och en god utvecklingspotential för framtiden.

I Arenastaden växer en ny stadsdel fram kring Solna Station och med blivande Swedbank Arena som centralpunkt. Fabege ser en stor framtidspotential - en attraktiv och levande stadsdel med kon-



Fabeges fastigheter i Solna.

tor, handel och bostäder i en attraktiv miljö. Med goda kommunikationer och närhet till flygplatser är Arenastaden i samma läge som Solna Business Park för några år sedan. Ambitionen är att skapa ett område med huvudkontor för bolag som på grund av sin relativa storlek väljer bort centrala Stockholm. Redan idag finns en varierad flora av företag i Arenastaden, med tyngdpunkt på kontor och lätt industri.

Fabege har även ett tiotal fastigheter i andra delar av Solna – i Solna Strand, Huvudsta, Järva och Bergshamra.

Totalt äger Fabege 34 fastigheter om totalt 493 000 kvadratmeter i Solna. Hyresvärdet uppgår till ca 700 miljoner kronor vilket motsvarar 31 procent av bolagets totala hyresvärde.

HYRESMARKNADEN

Hyrorna har varit stabila under året och förväntas ligga på en balanserad nivå under 2009. Hyresgästerna i Solna Business Park är stabila kunder med långa hyreskontrakt. I Arenastaden, som är i början av sin utveckling, är hyresnivåerna

lägre än i Solna Business Park och vakansgraden högre.

FASTIGHETSMARKNADEN

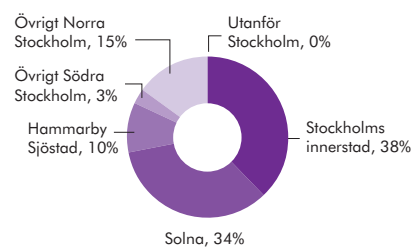
Den största förändringen i beståndet under 2008 var försäljningen av IF-huset (Axet 1 & Bladet 1), totalt ca 32 000 kvm, i Bergshamra till Vasakronan. Under året förstärktes beståndet i Arenastaden genom förvärvet av fastigheten Uarda 2, om ca 5 600 kvm.

HAMMARBY SJÖSTAD

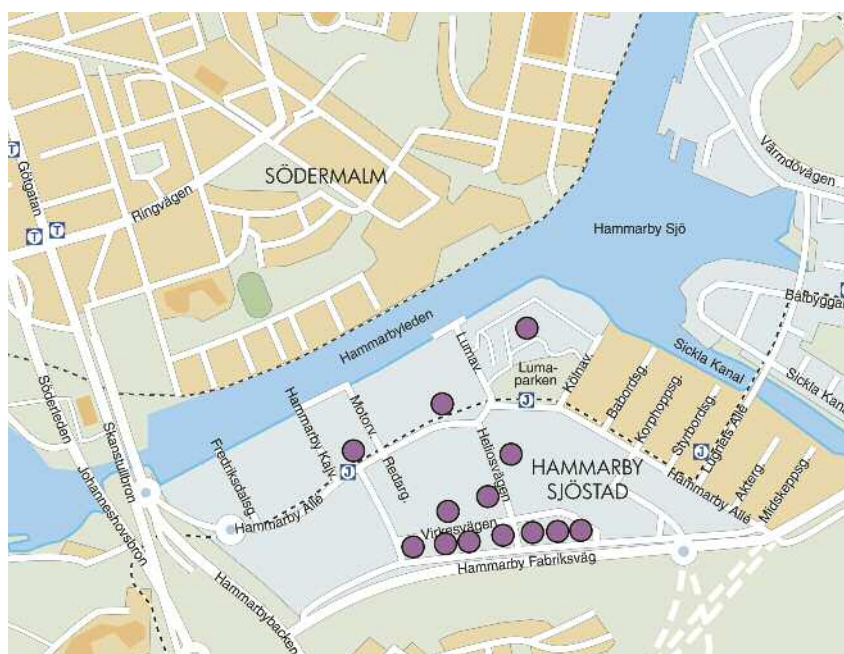
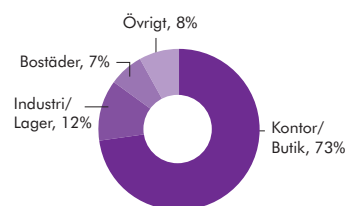
Hammarby Sjöstad har på några få år utvecklats till en ny stadsdel med såväl bostäder som kommersiella lokaler. Fabege är den största aktören avseende kommersiella lokaler och har 77 procent av kontorsmarknaden. Goda kommunikationer och närhet till innerstaden lockar allt fler tjänsteproducerande företag. Idag finns ca 380 företag i Sjöstaden, fullt utbyggt beräknas antalet fördubblas.

Då Fabege är den enskilt största ägaren och förvaltaren av kontorslokaler i området har bolaget goda möjligheter att

UTHYRINGSBAR YTA PER DELMARKNAD, TOTALT 1 454 TKVM



UTHYRINGSBAR YTA PER KATEGORI, TOTALT 1 454 TKVM



Fabeges fastigheter i Hammarby Sjöstad.

KONTRAKTENS LÖPTIDER PER 31 DECEMBER 2008, KOMMERSIELLA LOKALER

Förfalloår	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av värde, %
2009	343	17
2010	375	18
2011	340	17
2012	209	10
>2013	792	38
Summa	2 059	100

Totalt kontraktsvärde per 2008-12-31 (inkl bostäder och parkering) uppgick till 2 191 Mkr. De ca 2 000 kontrakten i det kommersiella beståndet har en genomsnittlig löptid på 3,82 år, viktad efter hyresvärde.



FÄRDIGSTÄLLDA STÖRRE PROJEKT 2008

1. LÄRAREN 13, CITY

Fastigheten, med ett attraktivt läge vid det förnyade Norra Bantorget, genomgick 2007/2008 total renovering invändigt. Även fasaden har renoverats. Läraren 13 omfattar ca 6 900 kvm uthyrbar yta och är i det närmaste fullt uthyrd.

2. LAMMET 17, CITY

I Lammet 17 genomfördes under 2008 hyresgäst Anpassning för nya hyresgästen Unionen, som flyttade in i huvuddelen av fastigheten under sommaren. Mindre ytor återstår att hyra ut i denna strategiskt placerade fastighet, mellan Centralstationen och Citys kommersiella centrum.

3. MARIEVIK 19, LILJEHOLMEN

Fastigheten Marievik 19, som är en kontorsfastighet om totalt 20 700 kvm avyttrades 2008 efter färdigställd renovering. Fabege har därmed lämnat delmarknaden Marievik.

4. STIGBYGELN 5, ARENASTADEN

Fasadrenovering samt hyresgäst Anpassning för Balance Gym, som nu flyttat in på 2 400 kvm i fastigheten Stigbygeln 5 på Gårdsvägen i Arenastaden i Solna, genomfördes under året.

påverka stadsbilden. Successivt ändras nu skepnaden från lättare industriverksamhet till tjänsteföretag och boende. Läget, goda kommunikationer samt närheten till vatten ger området en särskild karaktär som bland annat attraherar kreativa tjänsteföretag som arkitekter, reklambyråer, TV-produktionsbolag etc.

HYRESMARKNADEN

Idag utgörs 58 procent av Fabeges lokaler av kontor, i övrigt finns butiker, lager och lättare industri. Framtidsutsikten för Hammarby Sjöstad är god, eftersom en utbyggd service och förbättrade kommunikationer ytterligare kommer att öka områdets attraktivitet. Totalt äger Fabege 13 fastigheter om totalt 147 000 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgår till 175 miljoner kronor vilket motsvarar 7 procent av bolagets totala hyresvärde. Portföljen består av många mindre kunder. Hyresnivåerna har stigit de senaste två till tre åren och förutspås kunna öka på sikt. Vakansgraden i området var under 2008 ca 15 procent.

FASTIGHETSMARKNADEN

Det gjordes inga förändringar av fastighetsbeståndet i Hammarby Sjöstad under året, varken förvärv eller försäljningar.

ÖVRIGA FASTIGHETER

I övriga Stockholmsområdet har Fabege sammanlagt 60 fastigheter med totalt 263 000 kvm uthyrbar yta. De flesta kommersiella fastigheterna finns i Täby, Bromma och Järla Sjö (Nacka). I Tensta/Rinkeby äger Fabege ett bestånd med bostadsfastigheter.

Under 2008 fortsatte Fabege att avyttra fastigheter utanför de prioriterade marknaderna. De största försäljningarna var två fastigheter om totalt 37 600 kvm i Marievik, som också innebar att bolaget lämnade delmarknaden Marievik.

PROJEKT & UTVECKLING

Kvalificerad fastighetsförädling är en viktig hörnsten i Fabeges verksamhet. Fabege har lång erfarenhet av att driva omfattan-

de förädlingsprojekt och strävar efter att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens behov. Ansvaret för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljning samt marknadsföring och uthyrning av nya projekt ligger hos enheten Projekt & Utveckling.

För att erhålla största möjliga påverkansgrad har Fabege koncentrerat fastighetsbeståndet till områden där utvecklingspotentialen bedöms som hög. Som dominerande aktör i ett specifikt område kan Fabege vara aktiv i en nydaning och samarbeta med kommunen redan i planeringsskedet.

Under 2008 fokuserade Fabege på förädling av befintligt bestånd. Under året arbetade Projekt & utveckling med ett tiotal större förädlingsprojekt i Stockholmsområdet, uppgående till ca 2 miljarder kr i investeringsvolym (2007: ca 1 miljard kr).

Att förädla mark och fastigheter är långsiktiga projekt, ofta på 10-15 års sikt. Vanligt är att planeringsarbetet initieras

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR 2008-12-31, MKR

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % Yta*)	Bedömt hyresvärde	Bokfört värde** 08-12-31	Beräknad investering	Varav upparbetat 08-12-31
Risinge 1 med flera	Bostäder	Tensta/Rinkeby	Q2 2009	53 400	100	53	403	328	256
Paradiset 29 (50%)	Butik/Kontor/Garage	Stadshagen	Q3 2009	18 100	58	29	288	390	311
Bocken 35 och 46	Kontor	Norrmalm	Q4 2009	15 300	90	55	607	390	186
Päronet 8	Kontor	Solna Strand	Q1 2010	24 125	97	39	262	305	51
Rovan 1	Kontor/Butik	Huvudsta	vilande	16 400	82	24	163	121	61
Hammarby Gård 7	Kontor	Hammarby Sjöstad	vilande	8 900	20	20	121	185	86
Summa				136 225	85	220	1 844	1 719	951
Övriga Projekt&Markfastigheter							736		
Övriga förädlingsfastigheter							3 162		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							5 742		

* Operativ uthyrningsgrad per 2009-02-04

För de största pågående projekten kan årshyran öka till 220 Mkr (fullt uthyrd) från 77 Mkr i löpande årshyra per 2008-12-31.

** Totalt under 2008 har fastigheterna värderats ned med 209 Mkr.



I Päroneet 8 i Solna Strand genomförs ett nytt projekt som är fullt uthyrt före start. Byggnaden om ca 24 000 kvm uthyrbar yta byggs om och renoveras för Skatteverket. Färdigställande beräknas till första kvartalet 2010.

tillsammans med kommunen där fastigheten eller marken finns. Visioner skapas för hur områden ska utvecklas på bästa sätt för boende i området, samhället i stort och för Fabege som bolag. Ibland projekteras mark för nybyggnation och ibland förvärvas en fastighet med utvecklingspotential för att i nästa led förädlas och antingen avyttras eller förvaltas vidare inom koncernen.

Enheten Projekt & Utveckling består av grupperna Utveckling, Projekt/Genomförande och Projekt/Hyresgästanspass-

ningar. En av styrkorna i Fabeges affärsmodell är att Projekt & Utveckling ska vara självförsörjande vad gäller projektkompetens. Byggtjänster handlas däremot upp externt.

FOKUS 2009

Fokus under 2009 är att säkra uthyrningen av fastigheterna i projektportföljen. En viktig del i det arbetet blir att marknadsföra Arenastaden i Solna.

Under 2009 kommer Fabege att prioritera kostnadseffektivitet, vilket bland

annat kan uppnås i ett fördjupat samarbete mellan enheterna Projekt & Utveckling och Förvaltning.

Även miljön kommer att stå i fokus under det kommande året. Nya fastigheter ska minst ha GreenBuilding standard. (läs mer om detta under Ansvarsfullt företagande).

”MTV är ungdomligt, flexibelt och har högt i tak, både bildligt och bokstavligen. Till exempel hade vi som krav att våra lokaler förutom kontor måste rymma en stor studio. När vi flyttade in i Lumahuset i Hammarby Sjöstad var Fabege verkligen behjälpliga och ställde upp totalt för att få allt att fungera smidigt. Då vi samarbetar mycket med byråer runt Stureplan ville vi ha max 30 minuters resväg in till city. Luma Park passar oss perfekt med sin tvärbana, och att man sommartid kan åka båt till/från Nybrokajen är en extra lyx. Denna historiska byggnad, en gammal glödlampsfabrik, befinner sig mitt i ett oerhört dynamiskt och växande område som de senaste åren helt bytt karaktär. MTV är verkligen på rätt plats!”

Lars Mossing, VD MTV



ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

I Fabeges vision ingår att vara en betydande partner för kunder och samhället i stort. Det innebär ett ansvarsfullt företagande. För att uppnå långsiktig lönsamhet krävs att Fabege tar såväl ekonomiskt ansvar som socialt och miljömässigt ansvar.

Att erbjuda kunder bra lokaler ur ett miljö- och energiperspektiv ökar konkurrenskraften och goda relationer med bolagets viktigaste intressenter ökar affärsförmågan generellt. I förlängningen bidrar Fabeges ansvarstagande därför till att bygga aktieägarvärde.

Socialt och miljömässigt ansvar är en naturlig del av verksamheten i Fabege. Det rör frågor som klimatpåverkan, etik i affärsrelationer, jämställdhet och socialt engagemang i samhället. Fabege har därför antagit etiska riktlinjer för verksamheten som tillsammans med en tydligt formulerad värdegrund och policies styr Fabeges ansvarstagande. FN:s uppförandekod Global Compact och andra normsärande initiativ är en guide för Fabeges ansvarstagande.

Fabeges företagskultur ska präglas av öppenhet, sanningsenlighet, hederlighet och ansvarsfullt agerande.

Ansvarstagandet omfattar att vara en attraktiv arbetsgivare, värna om en bättre miljö och stötta sociala engagemang på lokal nivå.

ANSVAR FÖR MEDARBETARE

Fabege har 148 medarbetare, vars kompetens och engagemang är avgörande för företagets framtida utveckling. För att Fabege ska uppnå sina mål är det viktigt att utveckla medarbetarna och ha ett högt engagemang. I linje med ambitionen att vara en attraktiv arbetsgivare har Fabege under 2008 haft som främsta mål att konkret implementera företagets värdegrund i hela företaget.

IMPLEMENTERING AV VÄRDEGRUND

Fabeges vision är att "Fabege ska vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, en betydande partner till våra kunder och samhället i stort. Det naturliga första valet". Det ställer höga krav på medarbetarna.

En gemensam värdegrund och en stark företagskultur är en av flera utmärkande faktorer för framgångsrika företag.

Under 2008 har Fabege vid fem tillfällen samlat alla medarbetare i syfte att förstärka samhörigheten kring Fabeges värdegrund SPEAK. SPEAK står för Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap,

Affärsmässighet och Kundnärhet. Fabege kommer att fortsätta att arbeta med värdegrunden under 2009.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

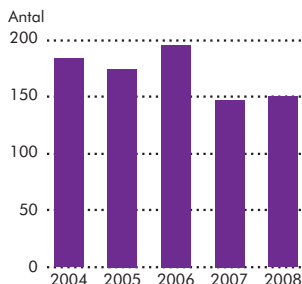
Personalrörligheten är relativt hög inom fastighetsbranschen. För att kunna rekrytera och behålla personal är det viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare. Fabege har under året initierat flera gränsöverskridande projekt i syfte att skapa en vi-känsla bland medarbetarna.

BALANS I LIVET OCH JÄMSTÄLLDHET

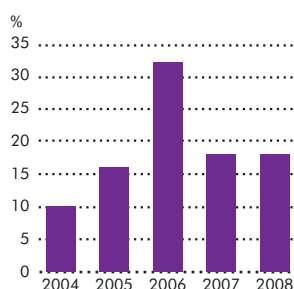
En viktig beståndsdel i strävan att vara en attraktiv arbetsgivare är att erbjuda en god balans mellan arbete och fritid. Satsningen på friskvård kommer att fortsätta. Under 2009 inleds också ett omfattande samarbete med en nyöppnad träningsanläggning i Solna. Målet är att få sundare medarbetare via träning och god kosthållning.

Fabege uppmuntrar både mammor och pappor att vara föräldralediga. Medarbetare får 90 procent av lönen i 120 dagar oavsett lönenivå. Jämställdhet är en viktig parameter vid nyanställning och

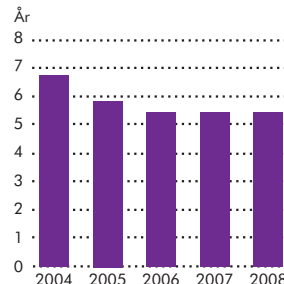
**ANTAL ANSTÄLLDA I GENOMSNITT
2004–2008**



**PERSONALOMSÄTTNING
2004–2008**



**GENOMSNIITTLIG
ANSTÄLLNINGSTID 2004–2008**



chefsrekrytering. Under 2009 kommer Fabege att fortsätta projektsamarbetet med Solna stad avseende mångfald och integration på arbetsplatser.

KOMPETENSUTVECKLING

En attraktiv arbetsgivare ska kunna erbjuda sina medarbetare bra karriärvägar. Därför har Fabege påbörjat en kompetensinventering för att främja den interna rörligheten och finna nya karriärvägar. Under 2009 fortsätter arbetet med att utveckla ledarna och året inleds med ett ledarutvecklingsprogram för samtliga chefer.

Under 2008 genomfördes en omfattande medarbetarenkät. Svartsfrekvensen var hög och resultatet mycket positivt. Faktorer med mycket goda resultat var bland annat hög gemenskap och bra jämställdhetsarbete. Förtroendet för cheferna är stort och samarbetet mellan och inom avdelningar fungerar väl. Varje enhet har utformat en handlingsplan, och en uppföljning av enkäten kommer att ske under 2009.

För att öka samtliga medarbetares delaktighet i Fabeges verksamhet finns sedan år 2000 en vinstandelsstiftelse. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till lönsamhet och avkastning på eget kapital. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen.

Faberge har fortsatt profilera sig gentemot högskolor och universitet genom att delta på olika arbetsmarknadsdagar. Under året har bolaget även mer aktivt arbetat med att förstärka arbetsgivarima-

gen med inriktning mot den yngre generationen.

Praktikplatser och examensjobb erbjuds kontinuerligt, vilket också i flera fall lett till en anställning. För att öka förståelsen för bolagets verksamhet och samtidigt hjälpa ungdomar att komma in på arbetsmarknaden har Fabege de senaste tre åren erbjudit ungdomar i bostadsområdet Tensta/Rinkeby möjlighet att feriearbeta.

ORGANISATION MED KUNDERNA I FOKUS

Flertalet av Fabeges 148 medarbetare har daglig kontakt med någon av företagets intressenter, exempelvis kunder eller aktieägare. Den operativa verksamheten är uppdelad i Förvaltning samt Projekt & Utveckling. Inom förvaltningen sker den största delen av arbetet via lokalkontor. Varje team har kundansvar och en daglig nära kontakt med kunderna för att snabbt kunna fånga upp önskemål och krav.

Projekt & Utveckling ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, miljö, inköp och driftsoptimering och har ett nära samarbete med Förvaltningsverksamheten. Inom Projekt & Utveckling finns Fabeges samlade expertis inom utveckling och ekonomisk styrning av projekt. Utöver den operativa verksamheten finns de stödjande funktionerna Affärsutveckling, Ekonomi/Finans, Marknad, Information/IR och Personal.

SPEAK – VÅR VÄRDEGRUND

SNABBHET

- Vi är effektiva, prioriterar snabba beslut, ger snabb återkoppling och erbjuder enkla lösningar.
- Vi agerar med tydlighet, är handlingskraftiga och är nogga med att hålla angivna tidsramar.

PRESTIGELÖSHET

- Vi visar respekt genom att vara öppna och lyhörda mot våra arbetskamrater, kunder och leverantörer.
- Vi är viktigare än jag. Vi är lagspelare och strävar efter samarbete och sammanhållning i laget.
- Vi är ödmjuka och visar mod genom att våga be om hjälp och dela med oss av våra kunskaper.

ENTREPRENÖRSKAP

- Vi ser möjligheter och fastnar inte i problemen.
- Vi är kreativa, inspirerar till nya idéer och vågar pröva okonventionella lösningar.
- Vi visar engagemang genom att beslut blir genomförda.

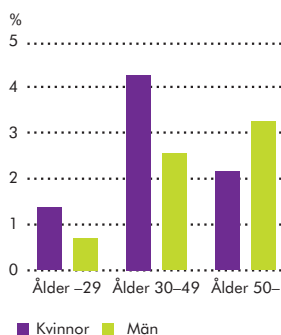
AFFÄRSMÄSSIGHET

- Vi sätter och förankrar tydliga mål och följer aktivt upp dessa.
- Vi agerar kompetent och söker win-win-lösningar.
- Vi ser till att använda de resurser som finns i form av kunskap, kompetens och verktyg.

KUNDNÄRHET

- Vi skapar förtroende och långsiktiga kundrelationer genom att komma i tid, vara pålästa och ge bästa möjliga service utifrån kundens behov.
- Vi lär känna kunder, medarbetare och leverantörer genom ett öppet, lyhört och personligt bemötande.

SJUKSTATISTIK JANUARI–DECEMBER 2008
Frånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid



MEDARBETARE, ÅLDERSFÖRDELNING

Ålder	Kvinnor	Män
20–29	7	6
30–39	21	32
40–49	19	30
50–59	9	10
60–69	6	8
Summa	62	86

TRYGG ARBETSMILJÖ

Alla anställda har rätt till att känna fysisk och psykisk trygghet på jobbet. Fabege har kontinuerligt arbetat med arbetsmiljöfrågor i flera år.

Under 2008 har kunskap inom brand och säkerhet breddats genom skraddarsydda utbildningar inom ämnena riskhantering, riskanalys, skyddsplanering samt brandskydd. Utbildningarna kommer att fortsätta under 2009, framför allt inom brandskyddsområdet.

Arbetsmiljöpolicy

Fabège arbetar för en säker arbetsmiljö för att:

- Befrämja medarbetarnas engagemang och samverkan
- Befrämja personlig och yrkesmässig utveckling
- Förebygga och undanröja risker för skada och ohälsa
- Befrämja att resor i tjänsten med företagets och egna bilar kan ske på ett säkert sätt.

MILJÖANSVAR

Syftet med Fabeges miljöansvar är att minska och förebygga negativ miljöpåverkan, vilket i sin tur leder till bättre förutsättningar för en hållbar utveckling. Sedan 2002 har Fabège arbetat systematiskt med energioptimering. Varje år sedan dess har Fabège lyckats reducera energiförbrukningen med minst fem procent.

Under 2008 reducerades värmeförbrukningen med 10% och medieförbrukningen totalt med i genomsnitt 8% beroende dels på starkt arbete med driftoptimering och de aktiviteter som energideklarerationer legat till grund för, dels på investeringar i energieffektiv teknik.

Under året har tre stora miljöinitiativ genomförts. Det rör energideklareration av samtliga fastigheter, införande av grön el i samtliga fastigheter samt lanseringen av ett koncept för GreenBuilding certifiering.

HÖG RANKING AV CARBON DISCLOSURE PROJECT

Under 2008 erhöles en topplacering i den högt ansedda rankingen genomförd av Carbon Disclosure Project för andra året i rad. Bakom undersökningen står 475 av världens största institutionella investerare.

Efter år av miljöinriktade initiativ utsågs Fabège under 2008 till ett av de 100 mest hållbara företagen i världen av det brittiska analysföretaget Innovest.

ENERGIDEKLARATIONER

Under 2007 införde Boverket ett krav på att fastighetsägare ska genomföra energideklarerationer för sina fastigheter. I praktiska termer innebär arbetet att göra en genomgång av varje fastighets energiförbrukning och utfärda certifikat som visar hur mycket energi fastigheten använder. Under 2008 har arbetet genomförts av externa experter, vilka även haft som uppgift att skapa ett mer omfattande underlag till åtgärder än vad lagen kräver, för minskad energiförbrukning.

Resultaten kan sättas i relation till resultaten från andra liknande fastigheter för att visa vilka möjligheter det finns att minska energikostnaderna. Det har visat sig vara ett värdefullt redskap i arbetet med att definiera konkreta åtgärder för att ytterligare reducera energikostnaderna.

GRÖN EL

En del av miljöansvaret rör också miljövänligt producerad el. Fabège har valt att från och med 2008 använda enbart "grön el", det vill säga el producerad från förnyelsebara energikällor. Under 2008 slöts ett avtal med Vattenfall innebarande att Vattenfall enbart levererar certifierad förnyelsebar vattenproducerad el från deras nordiska anläggningar. Certifieringen sker med miljövarudeklareration enligt det internationella EPD-systemet, Environmental Product Declaration. Under året har Fabège konverterat de sista oljepannorna till fjärrvärme.

Som en följd av de senaste årens arbete med systematisk energioptimering, konvertering från olja till fjärrvärme, övergång till grön el, bättre miljöprestanda på fjärrvärme och fjärrkyla och i viss mån förändrat fastighetsbestånd har utvecklingen varit mycket positiv och koldioxidutsläppen har minskat från 39 447 ton 2002 till 5 989 ton 2008.

FASTIGHETSBESTÅNDET SKA

GREENBUILDING-KLASSAS 2009

Kraven på energivänliga val från kunder och andra intressenter vid nyproduktion blir allt högre. Därför har Fabège som mål att hela fastighetsbeståndet ska "GreenBuilding"-certifieras under 2009. Det innebär att 30 procent av det totala fastighetsbeståndet ska leva upp till kraven för GreenBuilding.

Fabège hade vid årsskiftet 2008/2009 en GreenBuilding-certifierad fastighet; Projektet Lindhagen i Paradiset 29 på Kungsholmen.

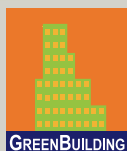
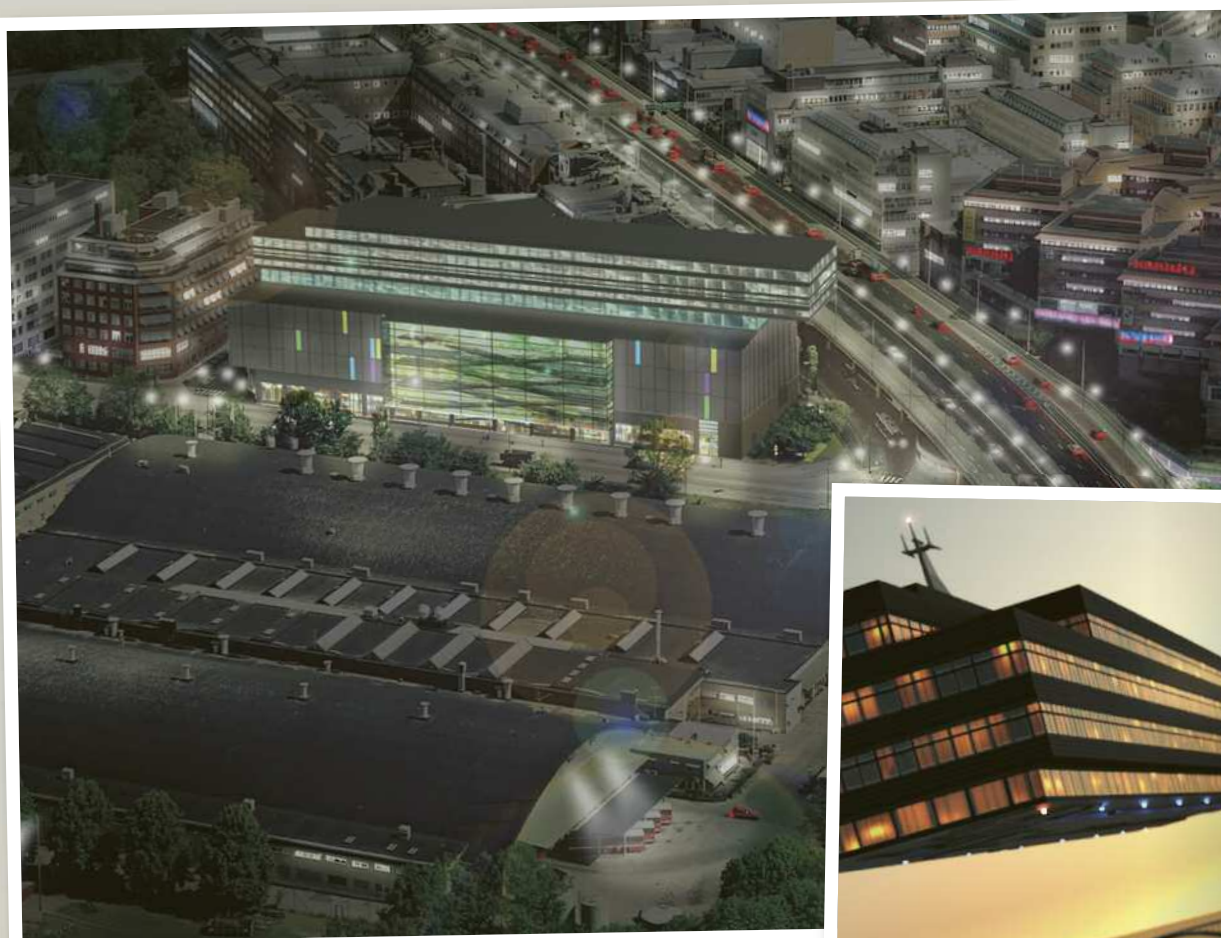
Under 2008 har Fabège beslutat att ansluta sig till Klimatpakten, ett samarbete mellan Stockholms stad och näringslivet och en plattform för samarbete kring klimatfrågor. Samarbetet ska undertecknas i början av 2009 och syftar till att minska växthusgasutsläppen. Ett samarbete på liknande sätt bedrivs även med Solna stad.

MILJÖ- OCH HÄLSOFARLIGA ÄMNEN

Enligt en förordning från 2007 gällande PCB måste den som äger industribyggnader eller flerbostadshus byggda åren 1956–1973 PCB-inventera dessa. Fabège vidtar de åtgärder som myndigheterna kräver och i enlighet med myndighetskrav kartläggs även förekomst av radon i bostäder och skolor.

KONTINUERLIG FÖRBÄTTRING AV AVFALLSHANTERING

Vid förvärv och hyresgäst Anpassningar studerar Fabège möjliga ytor för källsortering dels centralt, dels hos varje hyres-



LINDHAGEN – FABEGES FÖRSTA GREENBUILDING-KLASSADE PROJEKT

Peab och Fabege uppför tillsammans kontors- och handelsplatsen Lindhagen på västra Kungsholmen i Stockholm i det tidigare Skogsholmsbageriet, kv Paradiset 29. Projektet ingår i en omfattande förnyelse av området där det totalt kommer att byggas ca 3 500 lägenheter och ca 350 000 kvm lokaler.

Lindhagen kommer att inrymma butiksytor om 13 000 kvm och ca 10 500 kvm kontor och parkering. Uthyrningsarbetet pågår och projektet beräknas stå klart för inflyttning under hösten 2009. Bland hyresgäster som

teckat avtal finns IFS, Apoteket, Systembolaget, Espresso House och ICA.

Kylan i huset kommer att produceras med fjärrkyla. ICA producerar emellertid sin kyla till kyldiskarna själva. Den överskottsvärme som blir vid produktionen av kylan används för att värma stora delar av ICA-butiken. Kontoren värms med fjärrvärme, likaså tappvatten produceras med fjärrvärme.

Huset beräknas använda 89 kWh/m² och år, vilket är 75 % av Boverkets byggregler för den specifika byggnaden.

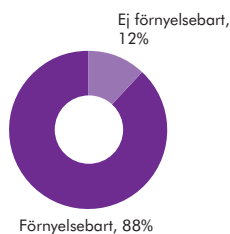
Projektet Lindhagen blev under tredje kvartalet certifierat enligt EU-kommisionens GreenBuilding-program, som initierats för att stimulera energibesparande åtgärder för kommersiella fastigheter.

Certifieringen blev möjlig genom att kravet på att nya byggnader ska använda 25 procent mindre energi än vad byggreglerna föreskriver har uppfyllts. Certifieringen medför att Fabege upptagits som officiell partner i GreenBuilding-programmet.

LÄS MER PÅ WWW.FABEGE.SE

TOTAL FÖRBRUKNINGSTATISTIK

Vattenförbrukning , kbm	893 037
Energiförbrukning , MWh	203 509
<i>Varav</i>	
Värme	106 113
Kyla	21 111
El	76 285
Förnyelsebar energi , MWh	183 047
CO₂-Utsläpp , ton (Värme, el, kyla)	5 989

ENERGISLAG
VID ELPRODUKTIONENERGISLAG VID
FJÄRRVÄRMEPRODUKTION, TOTALT

gäst samt ytornas placering i fastigheten i förhållande till materialflöden, transporter, ytindelningar mm. Vid årsskiftet hade Fabeges fastighetsbestånd källsortering för i genomsnitt 9 avfallstyper.

MILJÖPROGRAM VID BYGGEN
OCH HOS LEVERANTÖRER

Vid projekt och utveckling är Fabeges övergripande miljöprogram numera integrerat i Ramprogrammet rörandes bland annat val av material, avfallshantering och byggmetod. Målet är att konkret omsätta Fabeges miljöpolicy i en miljöstyrning av byggprocessen. Vid ombyggnation och renovering upprättas rivningsplaner. Vid ny- och ombyggnationer ställs krav på att välja byggmaterial och produkter med liten miljöpåverkan. En restprodukthantering utformas för alla projekt i samverkan med byggherren och avfallsentreprenör.

FABEGES KRAV PÅ LEVERANTÖRER

Inköpsarbetet och leverantörernas/entreprenörernas miljöprestanda är en viktig hörnsten i Fabeges miljöarbete. Fabege eftersträvar att göra sunda affärer i alla avseenden. Våra inköp och våra leverantörsavtal ska säkra starka kommersiella villkor och priser, god kvalitet och hög leveranssäkerhet samt präglas av omtanke om människor och miljö. Den allmänna

principen är att leverantören ska följa landets gällande arbetslagar samt andra tillämpliga lagar, regler och föreskrifter. Leverantörer ska även tillåta Fabege att kontrollera att så sker. Fabege står bakom FN:s konvention om barnens rättigheter, artikel 32:1.

För att klargöra bolagets åsikter för leverantörer/entreprenörer, egen personal och andra intressenter, har Fabege upprättat ett antal krav i en upphandlingspolicy som finns tillgänglig på bolagets hemsida www.fabeg.se under *Om Fabege/Upphandling*.

FÖRVÄR OCH FÖRSÄLNING

En fastighets energiförbrukning och förbättringspotential får allt större betydelse vid förvärv och avyttringar. I förvärvsprocessen analyseras fastigheternas energiförbrukning och miljörisker av Fabeges energi- respektive miljöspecialister för att bedöma deras värde.

ANSVAR I LOKALSAMHÄLLET

**SOS BARNBY I CIBITOKÉ, BURUNDI**

Ett exempel på socialt ansvarstagande på lokal nivå långt från Fabeges hemmarknad men inom företagets absoluta profession är stödet till SOS-Barnbyar och uppbyggnaden av ett familjehus i Cibitoke, Burundi. Barnbyn kommer att ta emot 120 barn och ge dem ett hem, en familj och utbildning. Det kommer även byggas en förskola, en skola och en medicinklinik som både barnen i barnbyn och barnen i närområdet får tillgång till.

SOLNA VIKINGS – TJEJKRAFT

Fabège är huvudsponsor till Solna Vikings basketlag och stödjer deras satsning på projektet tjejkraft. Tjejkraft syftar till att stärka tjejers självkänsla och självtillit genom grupp- och individstärkande övningar, mentorskap och fysisk aktivitet. I Solna står Solna Vikings damlag för framgång, en sund livsstil och stolthet.

FAIRPLAY HOCKEY

Stockholms ishockeyförbund utbildar hockeyungdomar mellan 8 och 15 år i fair play, respekt och sportslighet på och utanför arenan. Fabège är med och stödjer Stockholms ishockeyförbund i projektet.

NOLLTOLERANS INOM FOTBOLLEN

Inom Stockholms fotbollsförbunds projekt Nolltolerans är Fabège med som sponsor. Projektet syftar till att förebygga våld och oacceptabelt språkbruk mellan domare, spelare, ledare och föräldrar. Projektet omfattar 12-årslagen som sorterar under SiFF och innebär att 4000 spelare genomgår utbildningen inom Nolltoleransprojektet med stöd av utbildningslitteraturen Sila Snacket.

CSR SWEDEN

Fabège är från 2008 medlem i CSR Sweden, ett företagsnätverk som genom dialog vill inspirera företag till aktiviteter inom Corporate Social Responsibility.

CSR
sweden



FABEGES MILJÖPOLICY

Fabege ska skapa värde för företagets aktieägare och omsorg om miljön skall vara en naturlig och integrerad del av Fabeges arbete med förvaltning, projektutveckling och fastighetsaffärer. Fabege skall erbjuda tilltalande fastigheter som ger en låg belastning på miljön och god brukarkomfort. För att uppnå detta skall Fabege:

Område	AVFALL OCH FÖRORENINGAR - Erbjuda källsortering och underlätta för en effektiv, miljöriktig avfallshantering. - Sträva efter att minska den totala mängden avfall. - Förebygga uppkomst och spridning av föroreningar.	RESURSOPTIMERING Säkerställa att användningen av energi, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt.	TRANSPORTER Minska miljöbelastningen från transporter både vid tjänsteuppdrag och vid varuleveranser.
Aktiviteter	- Skapa möjlighet för hyresgäster att erhålla en specialanpassad avfallshantering. - Inventera samtliga byggnader uppförda/reducerade mellan 1956 och 1973 med avseende på PCB.	- Mål att minska medieförbrukningen med i genomsnitt 5% jämfört med föregående år. - Energideklarera fastighetsbeståndet. - Vid nyproduktion projektera byggnaden så att kriterierna för GreenBuilding certifikat kan uppnås.	- Inspirera till hållbart resande. - Endast tillåta miljöbilar i tjänstebilspolicy.
Resultat	- Påbörjat genomgång av avfallshanteringen i fastigheterna och tillsammans med hyresgäster identifiera och genomföra förbättringar som gynnar miljön och ekonomin. - PCB-inventering genomförd. - Soprum och avfallshantering projekteras och utformas för att möjliggöra god arbetsmiljö och för att underlätta sortering av avfall samt för att minimera antalet transporter.	- Den totala medieförbrukningen har minskat med i genomsnitt 8% motsvarande ca 14 MSEK. - Fastigheten Paradiset 29 erhåller GreenBuilding certifikat. - Projekterar för system med låg energi- och vattenförbrukning och låga driftkostnader. - Systematiskt arbete med energioptimering inom fastighetsbeståndet.	- SL-kort finns tillgängliga för anställda. - Samarbetsprojektet Hållbart resande i Solna Business Park tillsammans med Solna stad, SL och Vägverket. 50 procent miljöbilar i tjänstebilsparken 2008.

MILJÖKRAV PÅ BYGGMATERIAL OCH METODER

- Välja byggmetoder och byggmaterial med miljöhänsyn och i enlighet med Fabeges ramprogram.
- Ersätta miljöfarliga kemikalier med mindre farliga där det är möjligt.
- Ställa tydliga miljökrav vid inköp av varor och tjänster.

INTERN MILJÖMEDVETENHET

- Öka miljökompetensen hos anställda genom utbildning och kommunicera miljöfrågorna internt såväl som externt.
- Regelbundet dokumentera, följa upp, utvärdera och förbättra miljöarbetet.

MILJÖLAGSTIFTNING

- Följa eller överträffa gällande miljölagstiftning och andra krav som berör verksamheten.

- Byggprodukter miljögranskas utifrån ett livscykelperspektiv.
- Byggvarudeklarationer sammanställs.
- Samtliga material kontrolleras mot kemikalieinspektionens PRIO-lista.
- Ämnen som strider mot BASTA* ska inte förekomma i material eller produkter.
- Ställer krav på att leverantörer och entreprenörer ska bedriva eget systematiskt kvalitets och miljöarbete, innefattande hela leverantörsledet.
- Upphandlingsfråga vid ex städtjänster. Vid nyproduktion använder vi bedömningsdatabaser såsom Byggvarubedömningen.

* BASTA = Byggsektorns avveckling av särskilt farliga ämnen. Produkterna bedöms utifrån det kemiska innehållet. De produkter som klarar kriterierna finns i en databas.

- Fabege arbetar kontinuerligt med att öka kunskapen om bolagets miljöpåverkan.
- 3 heltidsanställda arbetar med miljö- och energifrågor. Arbetet dokumenteras i Fabeges databas Nyckelknippan.

- Miljölagstiftningen finns tillgänglig för alla anställda på Fabeges intranät.
- Fabeges egenkontrollprogram heter Nyckelknippan i vilken myndighetskrav, miljöstatusrapporter och lagstadgade ronderingar och besiktningar för respektive fastighet samlas.
- Uppföljning av egenkontrollen sker kontinuerligt genom Fabeges miljösamordnare.

- Sammanställning av varudeklarationer underlättar framtida spårbarhet och hälsostörande material minimeras vilket är bra för såväl kunder, egna anställda som leverantörers hälsa och välbefinnande.

- Medvetenhet bidrar till ett ökat miljötänkande i hela organisationen.
- Fabeges samlade miljöinitiativ redovisas för ledningsgruppen löpande under året.

Implementerade rutiner för kontinuerligt arbete med myndighetskrav och andra krav som berör verksamheten.

FABEGEAKTIEN

Fabeges aktie är noterad på NASDAQ OMX Nordiska börs i Stockholm och ingår i Large Cap segmentet.

Under det turbulenta börsåret 2008 då börsen i Stockholm föll med 42,0 procent och fastighetsbranschen (OMX Real Estate index) föll med 29,4 procent minskade Fabeges aktie med 55 procent från 66,25 kr till 30,00 kr. Totalavkastningen för Fabege-aktien, inklusive återinvestering av aktieutdelning om 4,00 kronor blev en nedgång med 52,3 procent. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till cirka 5 miljarder kr.

OMSÄTTNING OCH HANDEL

Under de senaste åren har omsättningen i Fabeges aktie ökat stadigt och under 2008 omsattes 244 miljoner aktier (248) i Fabege till ett sammanlagt värde om 11,5 miljarder kronor (22,6). Detta motsvarar en omsättningshastighet om 144 procent (139) av det genomsnittliga antalet utestående aktier. Omsättningshastigheten på Stockholmsbörsen som helhet var under året 132 procent. Varje handelsdag omsat-

tes i genomsnitt 969 000 Fabege-aktier (990 000) i 685 avslut (729).

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Årsstämman 2008 beslöt att minska bolagets aktiekapital med 261 miljoner kronor genom indragning av 9 150 673 tidigare återköpta aktier. I syfte att återställa aktiekapitalet efter indragningen beslöt stämman att aktiekapitalet också skulle ökas genom en fondemission med 271 miljoner kronor. Den sammantagna effekten av besluten är att bolagets aktiekapital nu uppgår till 5 096 Mkr (5 086), fördelat på 169 311 554 aktier (178 458 921). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital.

Årsstämman 2008 beslutade även att bemyndiga styrelsen att under perioden intill ordinarie årsstämma 2009 förvärva egna aktier. Förvärv får ske genom köp på Stockholmsbörsen så att bolaget max-

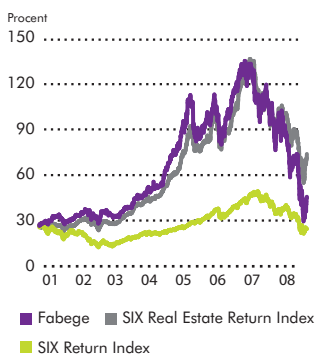
imalt äger 10 procent av bolagets aktier. Syftet med bemyndigandet var att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed bidra till ökat aktieägarvärde. Under 2008 förvärvades 6 444 451 aktier (7 635 622) för 360 Mkr (snittkurs 55,91 kronor). Vid utgången av året uppgick Fabeges totala innehav av egna aktier till 4 929 400 aktier motsvarande 2,9 procent av antalet aktier i bolaget.

Antalet utestående aktier har under året också påverkats av att ett antal konvertibelägare har fortsatt att konvertera sina konvertibler till Fabege-aktier (se vidare nedan).

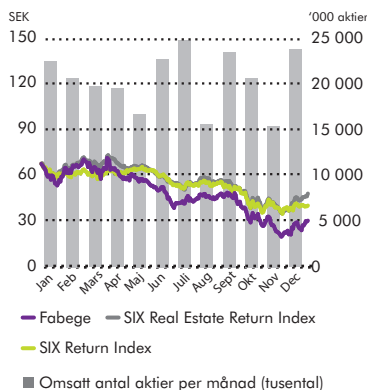
KONVERTIBLER

När "gamla" Wihlborgs förvärvade "gamla" Fabege under 2004 valde många att få betalt för sina aktier i form av ett konvertibelt förlagslån, så kallade konvertibler. Totalt emitterades då 6 055 578

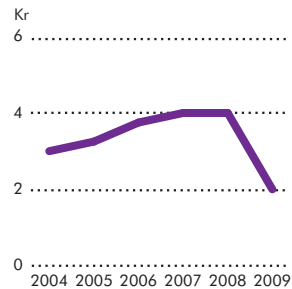
TOTALAVKASTNING 2001–2008



AKTIEUTVECKLING 2008



KONTANTUTDELNING PER AKTIE 2004–2009*



* Föreslagen kontantutdelning

konvertibler motsvarande 639 Mkr. Per 2008-12-31 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 47 Mkr (nom 45 Mkr). Lånet löper med en ränta på 5,25% och förfaller till betalning per 2009-10-01. Konvertering kan ske fram till 2009-09-01. Konverteringskursen är 41,80 kr. Vid full konvertering tillkommer 1 066 558 aktier. Under 2008 har konvertering gjorts till 3 306 nyemitterade aktier. Om samtliga kvarvarande konvertibler konverteras till aktier ger tillkommande aktier en utspädning på 0,6 procent.

UTDELNINGSPOLICY SAMT UTDELNING TILL AKTIEÄGARNA

Fabege skall som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra

minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt. Styrelsens förslag till årsstämman 2009 är att lämna en utdelning om 2,00 kronor per aktie.

ÄGARSTRUKTUR

Den 31 januari 2009 hade Fabege 33 152 (32 663) aktieägare. Största ägare var Brinova följt av Maths O Sundqvist och Öresund med 13,8, 11,5 respektive 6,5 procent av antalet aktier. De 10 största aktieägarna ägde 42,7 procent av aktierna. Det utländska aktieägandet i Fabege uppgick till 30,1 procent.

INFORMATION TILL AKTIEÄGARNA

Samtliga aktieägare i Fabege har fått förfrågan om de önskar få tillsänt sig tryckt finansiell information. Till de aktieägare som önskar skickar Fabege delårsrapport

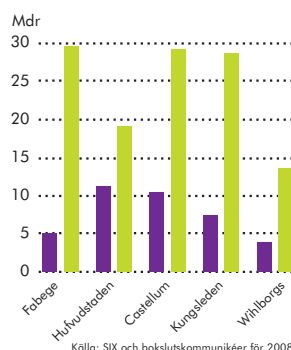
för första, andra och tredje kvartalet samt årsredovisning. Bokslutskommuniké trycks inte.

Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på både svenska och engelska på bolagets hemsida www.fabege.se. Här finns också aktuell information om Fabeges aktiekurs.

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

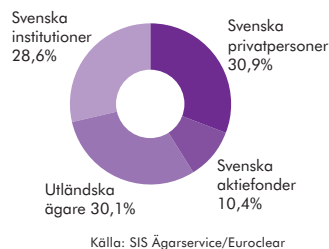
Eget kapital per aktie uppgick per 31 december 2008 till 60 kr (67). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 67 kr (76).

DE STÖRSTA BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAGEN



■ Börsvärde per 31 december 2008
■ Marknadsvärde fastigheter per 31 december 2008

FÖRDELNING AV ÄGANDET PER KATEGORI, 31 JANUARI 2009



FÖRDELNING AV ÄGANDET PER LAND, 31 JANUARI 2009

Land	Andel kapital, %
Sverige	69,9
USA	10,4
Holland	6,3
Storbritannien	5,6
Luxemburg	1,9
Schweiz	1,5
Frankrike	1,0
Irland	0,6
Belgien	0,5
Danmark	0,5
Förenade Arabemiraten	0,4
Övriga länder	1,4

100

Källa: SIS Ägarservice/Euroclear

ANALYTIKER SOM FÖLJER FABEGE

ABG Sundal Collier	Jonas Andersson
ABN AMRO Bank N.V.	Jan Willem van Kranenburg
D. Carnegie	Fredrik Skoglund
	Erik Granström
Deutsche Bank	Hans Derninger
DnB NOR	Simen Mortensen
HQ Bank	Olof Nyström
Handelsbanken Markets	Tobias Kaj
Kaupthing Bank Sverige	Erik Nyman
Kempen	Robert Woerdeman
Merrill Lynch	Bernd Stahl
SEB Enskilda	Bengt Claesson
Swedbank	Andreas Daag
UBS Investment Bank	Albin Sandberg

AKTIEFAKTA

Kortnamn: FABG
ID: SSE861
ISIN kod: SE0000950636
Noterad sedan 1990
Marknadsplats: NASDAQ OMX Nordic
Segment: Large Cap

FÖRDELNING MELLAN STORLEKSKLASSER AV ÄGARE PER 31 JANUARI 2009

	Antal aktieägare	Andel av antalet aktieägare, %	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
1–500	22 185	66,9	4 242 380	2,6
501–1 000	5 106	15,4	3 930 495	2,3
1 001–5 000	4 704	14,2	10 110 060	5,9
5 001–10 000	563	1,7	4 046 309	2,4
10 001–100 000	444	1,3	12 556 916	7,5
100 001–1 000 000	125	0,4	38 964 817	23,3
1 000 001–	22	<0,1	95 460 577	56,0
Summa	33 152	100,00	169 311 554	100,00

Källa: SIS Ägarservice/Euroclear

DE 15 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 JANUARI 2009

Namn	Andel av Kapital (%)	Antal aktier
Brinova AB	13,80	23 291 092
Sundqvist Maths O bolag	11,50	19 527 800
Öresund Investment AB	6,50	11 050 036
Danske fonder	3,20	5 401 427
Swedbank Robur fonder	2,50	4 168 191
Qviberg Mats o fam	1,60	2 703 636
SEB fonder	1,20	2 010 995
Länsförsäkringar fonder	0,90	1 570 451
Nordea Fonder	0,80	1 333 752
Folksam försäkring	0,70	1 131 128
ENA Fastighets AB	0,70	1 100 000
Lannebo fonder	0,60	1 006 713
Sjunde AP-fonden	0,50	871 849
SEB-Trygg Försäkring	0,50	846 420
Utländska aktieägare	30,10	50 931 398
Övriga	22,00	37 437 266
Totalt	97,10	164 382 154
Återköp av egna aktier	2,90	4 929 400
Totalt inklusive eget innehav	100,00	169 311 554

Källa: SIS Ägarservice/Euroclear

MARKNADSVÄRDERING AV FABEGES FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2008 omfattade Fabeges fastighetsbestånd 157 fastigheter, en minskning med tio fastigheter sedan föregående årsskifte. Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick till 29,5 Mdr (30,8).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till -1 545 Mkr (893). Nedskrivningen motsvarar en värdenedgång under året med cirka 5 procent.

Det genomsnittliga avkastningskravet i Fabeges fastighetsportfölj ökade med 0,5 procent sedan föregående årsskifte. Ökningen var större i ytterområden än i närförort och city. Nettoeffekten blev dock väsentligt lägre till följd av förbättrade kassaflöden i fastigheterna. De investeringar som gjorts i portföljen kommer på sikt att leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i beståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt.

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer. 2008 värderades fastigheterna av DTZ Sweden AB och Newsec Analys AB. Med begreppet marknadsvärde avses det mest sannolika priset för respektive fastighet vid en försäljning på



Apotekaren 22, Rådmanngatan 42.

den öppna och fria fastighetsmarknaden vid värdetidpunkten.

Underlaget för värderingen var de uppgifter som Fabege lämnade om hyreskontrakt, vakanta ytor, löpande drift- och underhållskostnader samt investeringar. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats under perioden 2006–2008.

Fastighetsvärderingen baseras på

kassaflödesanalyser, där driftöverskotten i normalfallet nuvärdesberäknas under en femårig kalkylperiod, och restvärdet på fastigheten vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan för Fabeges fastighetsportfölj uppgår till 7,9 procent (7,3) och baseras på den nominella räntan för femåriga statsobligationer med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgår till 6,0 procent (5,5). Fastighetsvärderingen har genomförts i enlighet med Svenskt Fastighetsindex riktlinjer.

DIREKTAVKASTNING PER DELMARKNAD ENLIGT ANTAGANDE VID DEN EXTERNA VÄRDERINGEN

Delmarknad	Marknadsvärde per 31 dec 2008, Mdr	Direktavkastning, %
Stockholms innerstad	16,9	5,6
Solna	8,3	6,5
Hammarby Sjöstad	1,9	6,9
Södra Stockholm	0,7	6,8
Norra Stockholm	1,7	6,6
Summa	29,5	6,0

SKATTESITUATION

AKTUELL SKATT

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt beräknas per 2008-12-31 uppgå till cirka 4,7 Mdr (3,8).

Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiserats ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt lindras.

Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD/ SKATTEFORDRAN

Per 2008-12-31 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 8,8 Mdr (10,5). IFRS regler angående uppskjuten skatt innebär i korthet att skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden ska värderas till nominell skattesats (26,3%) utan diskontering. Undantag finns dock för bolagsförvärv som kan klassificeras som tillgångsförvärv. Se även redovisningsprinciper på sidan 49 samt not 29 på sidan 59 avseende uppskjuten skatt.

Per 2008-12-31 uppgick netto uppskjutna skattefordringar till 0,2 Mdr (-0,6) i enlighet med nedanstående specifikation, se tabell.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Kammarrätten i Stockholm har beslutat att avslå Fabeges överklagande i det pågående och tidigare avrapporterade skatteärendet avseende omprövning av 2002 års inkomsttaxering för Fabege Storstockholm AB. Den beslutade höjningen av

Fabeges taxerade inkomst beror på att Skatteverket ansett att en utdelning från ett dotterbolag till Fabege Storstockholm AB är skattepliktigt. Detta har sin grund i att Skatteverket har omklassificerat Fabege Storstockholm AB från ett fastighetsförvaltande bolag till ett bolag som bedriver handel med fastigheter. Kammarrättens dom innebär att Skatteverkets beslut att upptaxera bolaget med 346 Mkr kvarstår, vilket motsvarar en skattekostnad inklusive ränta om ca 118 mkr. Bolaget bestrider kammarrättens dom och har sökt prövningstillstånd till Regeringsrätten. Ingen reservering har gjorts i Fabeges balansräkning men beloppet betraktas, liksom i tidigare finansiella rapporter, tills vidare som en eventualeförpliktelse.

Skatteverket har i flera beslut meddelat att bolag inom Fabege-koncernen upptaxeras avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 31 december 2008 till 4 045 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 132 Mkr plus skattetillägg om 170 Mkr, dvs ett totalt skattekrav inklusive skattetillägg om 1 302 Mkr exklusive ränta.

Fabege bestrider starkt de skattekrav som Skatteverket beslutat om och besluten har överklagats. Det är Fabeges bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk varför ingen reservering har gjorts i Fabeges balansräkning.

Fabeges uppfattning delas av externa

jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna och skatteverkets argumentation. Respektive delägare till kommanditbolagen har redovisat och deklarerat sin andel av köpeskillingen helt i enlighet med gällande skatteregler. Försäljningarna medförde en mycket låg inkomstbeskattning men det kan noteras att Skatteverkets egen uppfattning är att det är fullt tillåtet och accepterat att sälja kommersiella fastigheter skattefritt i pakterad form, dvs den låga skattebelastningen vid försäljningarna är inte oväntad eller kontroversiell. Sättet på vilket fastigheterna avyttrades valdes på strikt affärsmässiga grunder, inte för att betala lägre skatt. Det alternativ som låg närmast till hands, försäljning av fastigheterna via aktiebolag, hade inte inneburit högre beskattning för något bolag inom koncernen.

Den typ av fastighetsförsäljningar via handels-/kommanditbolag som Skatteverket fattat taxeringsbeslut om, har varit vanligt förekommande i branschen. För bolag inom Fabege-koncernen omfattar Skatteverkets beslut de enskilt största affärerna och såvitt Fabege kan bedöma en betydande del av totalt potentiellt belopp. Eventuella tillkommande beslut från Skatteverket med motsvarande argumentation kommer att redovisas i delårsrapporter. Förändringar i bedömningar eller utslag i domstol kommer att redovisas i separata pressmeddelanden.

FÖRDELNING UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN 2008-12-31, MKR

<i>Uppskjuten skatt hänförlig till</i>	
- underskottsavdrag	1 241
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	-1 136
- undervärde derivat	124
- övrigt	15
Nettofordran uppskjuten skatt	244

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2008.

VERKSAMHETEN

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett fåtal prioriterade delmarknader med hög tillväxttakt i Stockholmsregionen. Fabege förvaltar och förädlar befintligt fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen är föremål för ständig utveckling genom försäljningar och förvärv. Realiserande av värden är en naturlig och viktig del av verksamheten.

Koncentrationen till Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad har fortsatt genom de affärer och investeringar som genomförts under 2008. Per 2008-12-31 uppgick hyresvärdet till 2,4 Mdr, uthyrningsbar yta till 1,5 miljoner kvm och bokfört värde, inklusive projektfastigheter, till 29,5 Mdr. Fabeges fastighetsbestånd i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad representerade tillsammans 89 procent (88) av det totala hyresvärdet.

Av hyresvärdet avsåg 97 procent (97) kommersiella lokaler medan 3 procent (3) avsåg bostäder.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Resultat efter skatt uppgick till -511 Mkr (1 812) och resultat per aktie efter utspädning till -3,07 kr (9,98). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -1 340 Mkr (2 066).

Hyresintäkterna ökade till 2 214 Mkr (2 066) och driftsöverskottet till 1 438 Mkr (1 312). Ökningen av hyresintäkter består av nettotillskott av fastigheter samt hyrestillväxt i befintligt bestånd. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 143 Mkr (446). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 545 Mkr (893) framför allt till följd av ökade avkastningskrav. Värdeförändringar på räntederivat var -485 Mkr (37) vilket berodde på kraftigt sjunkande marknadsräntor i slutet av året.

Räntenettot uppgick till -804 Mkr (-609) till följd av nettoinvestering i fastigheter och högre räntenivåer.

Årets skatt (aktuell och uppskjuten) uppgick till 829 Mkr (-254). Den stora förändringen var hänförlig till upplösning av uppskjuten skatt till följd av fastighetsförsäljningar och negativa värdeförändringar samt värdering av tillkommande underskottsavdrag. Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde uppgick till cirka 8,8 Mdr (10,5). Kvarstående värderade underskottsavdrag uppgick till 4,7 Mdr (3,8).

KASSAFLÖDE

Den löpande verksamheten gav ett likviditetstillskott om 640 Mkr (1 142). Efter ökning av rörelsekapitalet med 1 104 Mkr (-491), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/ slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om -464 Mkr (1 633). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 217 Mkr (2 653). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om -681 Mkr (-1 020). Utdelning till aktieägarna och återköp av egna aktier uppgick till 670 Mkr (761) respektive 361 Mkr (543). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 54 Mkr (75).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, som vid årets slut hade en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,4 år. Bolagets långivare utgörs av de större nordiska bankerna. De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 18 902 Mkr (17 210). Den finansiella oron under året påverkade inte bolagets tillgång till långfristigt kapital. Däremot fick de successivt högre marknadsräntorna fram till november negativ effekt på räntenettot. Nedgången i marknadsräntorna under fjärde kvartalet reducerade Fabeges genomsnittliga ränta, som under perioden minskat med 1,83 procentenheter till 3,27 procent exklusive och 3,29 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften vid årets utgång.

Ca 40 procent av Fabeges låneportfölj var vid årets slut bunden genom räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 24 månader, inklusive effekter av derivatinstrument. Fabeges derivatportfölj uppgick per 31 december 2008 till nominellt 7 700 Mkr med löptider upp till 10 år. Av dessa utgjordes 5 950 Mkr av stängningsbara swapar, vilka förväntas öka till 7 550 Mkr under det första kvartalet 2009. Derivatens tecknades under sommaren 2008 för att förbättra kassaflödet i ett läge då marknaden förutspådde stigande räntenivåer. Syftet var att uppnå en ränterabatt alternativt en räntebindning på en långsiktigt attraktiv nivå.

I enlighet med redovisningsreglerna i IAS 39 har derivatportföljen marknadsvärderats och förändringen redovisats över resultaträkningen. Till följd av de kraftigt sjunkande marknadsräntorna har portföljens värde försämrats under det fjärde kvartalet. Undervärdet i portföljen uppgick per 31 december till 471 Mkr. Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen som är av redovisningskaraktär och ej kassaflödespåverkande, påverkar ej belåningsgra-

den. Portföljen gav ett positivt bidrag till årets räntenetto om 54 Mkr.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån är 32 dagar. Kommande ränteförändringar får därmed snabbt genomslag på 60 procent av lånestocken.

Outnyttjade lånelöften uppgick till 2 446 Mkr efter nyfinansiering om 1 468 Mkr under fjärde kvartalet.

Fabeg har långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Den minskade efterfrågan i certifikatsmarknaden har emellertid medfört att certifikat ersatts av lån. Utestående certifikat uppgick per 081231 till nominellt 740 Mkr.

Av lånevolymen avsåg 1 766 Mkr projekt vars räntor om 41 Mkr aktiverats.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick till 9 873 Mkr (11 415) och soliditeten till 32 procent (36).

Eget kapital per aktie uppgick till 60 kr (67). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter var substansvärdet per aktie till 67 kr (76).

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringarna under 2008 uppgick till 2 164 Mkr (4 984), varav förvärv av fastigheter 201 Mkr (4 018) och investeringar i befintliga fastigheter och projekt 1 963 Mkr (966). Två fastigheter förvärvades för 201 Mkr och 13 fastigheter avyttrades för 2 095 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat före skatt om 143 Mkr och efter skatt om 333 Mkr.

Större avyttringar avsåg två fastigheter i Marievik (975 Mkr) samt en fastighet i Bergshamra (570 Mkr). Fastighetsaffärerna under året medförde ytterligare koncentration av koncernens fastighetsbestånd till de prioriterade delmarknaderna som per sista december svarade för 92 procent av det totala fastighetsvärdet i koncernen.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGA FASTIGHETER OCH PÅGÅENDE PROJEKT

Under 2008 fortsatte förädlingstempot i hög takt. Beslut fattades om större projektinvesteringar för 462 Mkr. Investeringarna om 1 963 Mkr (966) i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. Större investeringar under året avsåg bla Bocken 35 och 46 (Norrholm), Paradiset 29 (Stadshagen) och Marievik 19 (Marievik), vilken såldes i april 2008.

MODERBOLAGET

Omsättningen under året uppgick till 108 Mkr (108) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -25 Mkr (1 048). Nettoinvesteringar i inventarier och andelar uppgick till -140 Mkr (32). Bolagets likvida medel uppgick den 31 december till 43 Mkr (58).

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Fabeges aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 096 Mkr (5 086) fördelat på 169 311 554 aktier (178 458 921). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Vid full konvertering av konvertibelt förlagslån tillkommer 1 066 558 aktier.

Följande indirekta eller direkta aktieinnehav i bolaget per den 31 januari 2009 representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav	Andel av röstetalet, %
Brinova	14,2
Maths O Sundqvist	11,9

Anställda äger via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs & Fabeges vinstandelsstiftelse totalt 566 766 aktier i bolaget.

FÖRVARV AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2008 beslutade att ge styrelsen bemyndigande att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt antal utestående aktier. I syfte att fortlöpa anpassa bolagets kapitalbehov och bidra till ökat aktieägarvärde har styrelsen beslutat att nyttja bemyndigandet om återköp av egna aktier.

Under året återköptes 6 444 451 aktier (7 635 622). Bolagets innehav av egna aktier uppgick per den 31 december 2008 till 4 929 400 aktier (7 635 622). Innehavet motsvarar 2,9 procent av antalet registrerade aktier. Återköpen har skett till en snittkurs om 55,91 kr per aktie. Kvotvärdet uppgår till 30,10 kr per aktie.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Ytterligare en osäkerhetsfaktor avser värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Förändringarnas effekt på koncernens kassaflödesresultat och nyckeltal redovisas mer utförligt i känslighetsanalyserna.

Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i not 3. Känslighetsanalysen baseras på Fabeges fastighetsbestånd och balansräkning per 2008-12-31. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultat efter finansiella poster på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna.

Resultatet påverkas även av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

Mkr	Förändring	Mkr
Hyresnivå, kommersiella lokaler	1%	21,2
Hyresnivå, bostäder	1%	0,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	1%-enhet	23,7
Fastighetskostnader	1%	7,8
Räntekostnader 2009 ¹⁾	1%-enhet	113,0
Räntekostnader, längre perspektiv	1%-enhet	189,0

¹⁾ Effekten av förändringen på 2009 års räntekostnader förutsätter en förändring av räntekurvan om 1%, oförändrad lånevolym och räntebindning, med genomsnitt från och med 2009-01-01.

HYRESINTÄKTER

Fabeges verksamhet med fastighetsförvaltning och projektutveckling är starkt koncentrerad till delmarknader med goda tillväxtmöjligheter i och kring Stockholm. Både uthyrningsgrad och hyresnivåer utvecklas positivt. Av Fabeges hyresintäkter avser 97 procent kommersiella lokaler och 3 procent bostäder. Eftersom de kommersiella hyreskontrakten löper över ett visst antal år får förändring i hyresnivåer inte fullt genomsnitt under ett enskilt år. Nytecknade kontrakt löper vanligen på 3–5 år med en uppsägningstid på 9 månader och med en indexklausul kopplad till inflationen. Genomsnittlig löptid för kommersiella avtal uppgick vid årsskiftet till 3,8 år. Normalt omförhandlas ca 20 procent av kontraktssstocken varje år. Risken för ökade vakanser i förvaltningsbeståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets centrala lägen och stabila kunder. De värdemässigt största hyresgästerna utgör en liten andel av totala antalet. Hyresförlusterna är obetydliga.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader inkluderar löpande drift och underhåll, fastighetsskatt, avgifter och kostnader för administration och uthyrning. Löpande driftskostnader avser till största delen taxebundna kostnader såsom värme, el, vatten etc. Fabege genomför avtalsförhandlingar och driftoptimering. En stor andel av löpande kostnader debiteras hyresgästerna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet bedöms vara hög.

RÄNTEKOSTNADER

Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till ca 24 månader. Fabege använder finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Värdeförändringar i derivaten redovisas löpande i resultaträkningen. En utförligare beskrivning av finansiella risker framgår av not 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring före skatt %	Resultateffekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	212	32,7	63,4
0	-	32,3	64,1
-1	-212	31,9	64,7

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Fabeges fastigheter är koncentrerade till centrala Stockholm och närområden. Stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen ger goda möjligheter att bibehålla fastighetsvärdena även i en sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projektfastigheterna innebär på sikt en ökad värdetillväxt. I tabellen ovan framgår vilken effekt en 1 procentig förändring i fastighetsvärdet får på resultat, soliditet och belåningsgrad.

KAPITALFÖRVALTNING**KAPITALSTRUKTUR**

Fabege förvaltar sitt kapital i syfte att ge totalavkastning till ägarna som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Optimering av eget kapital/skulder skall göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten skall uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar). Aktuella nyckeltal framgår av Femårsöversikten på sid 72.

SKULDFÖRVALTNING

Skuldförvaltningens huvudsakliga uppgift är att genom upplåning i bankmarknaden och på kapitalmarknaden vid varje tillfälle tillse att bolaget har en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering. Bolagets finanspolicy anger hur de finansiella riskerna skall hanteras, vilket beskrivs mer utförligt i not 3.

UTDELNING

Bolaget skall som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinster som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Skatteverket har i flera beslut meddelat att bolag inom Fabege-koncernen kommer att upptaxeras avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditibolag. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 4 045 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 132 Mkr plus skattetillägg om 170 Mkr, dvs ett totalt skattekrav inklusive skattetillägg om 1 302 Mkr exklusive

ränta. Bolagen har beviljats anstånd med betalning. Fabege bestrider starkt de skattekrav som Skatteverket beslutat om och besluten kommer att överklagas. Det är Fabeges bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk varför ingen reservering görs i Fabeges balansräkning (redovisas som eventualförpliktelse). Fabeges uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna och Skatteverkets argumentation. Se även Fabeges skattesituation, sid 34.

Kammarrätten i Stockholm har beslutat att avslå Fabeges överklagande i det pågående och tidigare avrapporterade skatteärendet avseende omprövning av 2002 års inkomsttaxering för Fabege Storstockholm AB. Den beslutade höjningen av Fabeges taxerade inkomst beror på att Skatteverket anser att en utdelning från ett dotterbolag till Fabege Storstockholm AB är skattepliktig. Detta har sin grund i att Skatteverket har omklassificerat Fabege Storstockholm AB från ett fastighetsförvaltande bolag till ett bolag som bedriver handel med fastigheter. Kammarrättens dom innebär att Skatteverkets beslut om att upptaxera bolaget med 346 Mkr kvarstår, vilket motsvarar en skattekostnad inklusive ränta om ca 118 Mkr. Bolaget har inte godtagit Kammarrättens dom och tillsvidare har ingen reservering gjorts i Fabeges balansräkning (redovisas som eventualförpliktelse). Bolagets uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som analyserat förfarandet och Kammarrättens dom. Fabege har sökt prövningstillstånd för överklagande hos Regeringsrätten.

Inget nytt har framkommit i ovanstående ärenden under 2008.

STYRELSENS ARBETE

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sid 64.

MILJÖ

Fabège bedriver inte tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § miljöbalken. Av Fabeges hyresgäster är det endast några enstaka som bedriver sådan verksamhet. Mer information om miljöarbetet ges i avsnittet om Ansvarsfullt företagande på sid 22.

PERSONAL

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 149 personer (146), varav kvinnor 58 (60) och män 91 (86). Av dessa var 34 anställda i moderbolaget (33). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 148, varav 62 kvinnor. Se vidare sid 53, not 5.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN

Med bolagsledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Hela styrelsen (utom verkställande direktören) bereder frågan om fastställande av principer

för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt beslut om verkställande direktörens ersättning och andra anställningsvillkor.

Årsstämman 2008 beslutade om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen:

Ersättningen skall vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen skall reflekteras i ersättningen. Den fasta lönen omprövas varje år. Fabège har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen skall vara maximerad till och relaterad till den fasta lönen. Övriga förmåner skall där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningen. Pensionsåldern skall vara 65 år. Pensionsförmåner skall motsvara ITP-planen eller vara avgiftsbaserad med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2008 framgår av not 5.

Styrelsen föreslår oförändrade riktlinjer inför årsstämman 2009.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

STOR UTHYRNING TILL VATTENFALL I ARENASTADEN

Vattenfall har tecknat avtal med Fabège om att hyra ca 43 000 kvm kontor plus garage och parkeringsplatser i Arenastaden i Solna. Vattenfall Norden med affärsområden kommer att flytta in i en ny kontorsbyggnad som kommer att ligga i anslutning till Swedbank Arena och Mall of Scandinavia. Byggnationen beräknas börja under 2009, efter slutförd planprocess. Kontraktet löper på 12 år med ett årligt hyresvärde om ca 100 Mkr. Den sammanlagda projektkostnaden uppgår till 1 150 Mkr och finansieringen är klar genom en ny facilitet om 875 Mkr. Vattenfall Nordens nya kontorsbyggnad beräknas vara färdigställd under tredje kvartalet 2012.

UTSIKTER INFÖR 2009

Hyresmarknaden på Fabeges huvudmarknader i Stockholm är i början av året fortsatt stabil och Fabège har sedan årsskiftet hyrt ut lokaler motsvarande cirka 120 Mkr i kontrakterat hyresvärde per år. Med sjunkande räntor och god tillgång till kapital, ett starkt kassaflöde, en hög uthyrningsgrad och fastigheter och lokaler som är attraktiva, oavsett konjunktur, har Fabège en bra position inför 2009, som kommer att bli ett år med stora utmaningar men även intressanta möjligheter. Det finns sammantaget goda förutsättningar för en balanserad utveckling av Fabeges verksamhet och resultat under 2009.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:

Balanserat resultat	1 790 066 989
Årets resultat	229 209 367
Summa	2 019 276 356

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
2 kr per aktie	328 764 308
I ny räkning balanseras	1 690 512 048
Summa	2 019 276 356

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 2009-01-31, det vill säga 164 382 154 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på konvertering av konvertibelt förlagslån samt återköp av egna aktier.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING**MOTIVERING**

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1:1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2:1 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

VERKSAMHETENS ART, OMFATTNING OCH RISKER

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

KONSOLIDERINGSBEHOV, LIKVIDITET OCH STÄLLNING I ÖVRIGT**Konsolideringsbehov**

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 3,2 procent av bolagets egna kapital och 3,3 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 30 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

I moderbolaget har tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen. Effekten av denna värderings påverkan på moderbolagets egna kapital (-485 Mkr) har beaktats.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Stockholm den 3 mars 2009
Styrelsen

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i Mkr	Not	2008	2007
Hysesintäkter	7	2 214	2 066
Fastighetskostnader	8	-776	-754
Driftsöverskott		1 438	1 312
Central administration och marknadsföring	9	-60	-60
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	143	446
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	-1 545	893
Rörelseresultat	1-6, 16, 19, 45	-24	2 591
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	16	75
Ränteintäkter	12	21	18
Resultatandelar i intresseföretag	17	-8	-
Räntekostnader	12	-839	-642
Värdeförändringar, räntederivat	28	-485	37
Värdeförändringar, aktier	13	-21	-13
Resultat efter finansiella poster		-1 340	2 066
Skatt på årets resultat	14	829	-254
Årets resultat		-511	1 812
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-511	1 812
Resultat per aktie före utspädningseffekter, kr		-3,07	10,03
Resultat per aktie efter utspädningseffekter, kr		-3,07	9,98
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekter, miljoner		164,4	170,8
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekter, miljoner		165,4	171,9
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekter, miljoner		166,5	180,7
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekter, miljoner		167,5	181,8

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

Belopp i Mkr	Not	2008	2007
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	29 511	30 829
Inventarier	16	3	6
Andelar i intresseföretag	17	21	-3
Fordringar hos intresseföretag	18	59	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	82	76
Derivatinstrument	28	-	13
Uppskjuten skatt	29	244	-
Andra långfristiga fordringar	21	180	301
Summa anläggningstillgångar		30 100	31 222
Kundfordringar	22	42	54
Övriga fordringar	23	297	351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49	53
Likvida medel	36	54	75
Summa omsättningstillgångar		442	533
SUMMA TILLGÅNGAR		30 542	31 755
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 096	5 086
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Omräkningsreserver		-	-23
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		1 760	3 335
Summa eget kapital	24	9 873	11 415
Skulder till kreditinstitut	26	17 925	13 485
Konvertibla förlagslån	26, 27	47	47
Derivatinstrument	28	471	-
Uppskjuten skatteskuld	29	-	580
Avsättningar	30	478	645
Summa långfristiga skulder		18 921	14 757
Skulder till kreditinstitut	25, 26	930	3 678
Leverantörsskulder		91	21
Avsättningar	30	146	168
Skatteskulder		25	-
Övriga skulder	31	92	1 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	464	634
Summa kortfristiga skulder		1 748	5 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 542	31 755
Ställda säkerheter	33	15 760	15 606
Eventualförpliktelser	33	1 901	1 735

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Summa	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat			
Ingående balans per 1 januari 2007	5 030	3 016	-23	4 133	12 156	21	12 177
Valutadifferenser							
Periodens intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital	-	-	-	-	-	-	-
Årets resultat				1 812	1 812		1 812
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	-	1 812	1 812	-	1 812
Kontantutdelning				-761	-761		-761
Nyemission, konvertering skuldebrev	1	1			2		2
Återköp av aktier				-543	-543		-543
Indragning av tidigare återköpta aktier	-272			272			
Fondemission	272			-272			
Inlösen av var 16:e aktie enl Inlösenerbjudande	-314			-936	-1 250		-1 250
Fondemission	369			-369			
Kostnader för att genomföra inlösen				-1	-1		-1
Förändring minoritetens andel genom förhandstillträde till aktierna i Fastighets AB Tornet						-21	-21
Utgående balans per 31 december 2007	5 086	3 017	-23	3 335	11 415	-	11 415
Ingående balans per 1 januari 2008	5 086	3 017	-23	3 335	11 415	-	11 415
Valutadifferenser							
Periodens intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital	-	-	-	-	-	-	-
Årets resultat				-511	-511		-511
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	-	-511	-511	-	-511
Kontantutdelning				-670	-670		-670
Nyemission, konvertering skuldebrev	0	0			0		0
Omklassificering			23	-23			
Återköp av aktier				-361	-361		-361
Indragning av tidigare återköpta aktier	-261			261			
Fondemission	271			-271			
Utgående balans per 31 december 2008	5 096	3 017	-	1 760	9 873	-	9 873

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	Not	2008	2007
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar och värdeförändringar i befintligt fastighetsbestånd		1 517	1 706
Erhållen ränta och utdelning		37	93
Erlagd ränta	34	-917	-650
Betald/erhållen inkomstskatt		3	-7
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		640	1 142
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		70	452
Kortfristiga skulder		-1 174	39
Summa förändring av rörelsekapital	35	-1 104	491
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-464	1 633
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar och förvärv av fastigheter		-2 164	-4 984
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde vid årets början	15	1 942	2 231
Förvärv av andelar i intresseföretag	17	-23	-
Förvärv av andelar i andra företag	20	-31	-20
Försäljning andelar i andra företag		-	48
Övriga finansiella anläggningstillgångar		59	72
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-217	-2 653
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning		-670	-761
Återköp egna aktier		-361	-543
Upptagna lån/amortering av skulder		1 691	2 235
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		660	931
Förändringar likvida medel		-21	-89
Likvida medel vid periodens början	36	75	164
Likvida medel vid periodens slut	36	54	75

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR (ÅRL)

Belopp i Mkr	Not	2008	2007
Nettoomsättning	40	108	108
Rörelsens kostnader	41	-181	-196
Rörelseresultat	1-3, 5, 16, 45	-73	-88
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	42	806	1 305
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11, 13	597	432
Värdeförändringar, räntederivat	28	-485	37
Ränteintäkter	12	1	1
Räntekostnader	12	-871	-639
Resultat före skatt		-25	1 048
Skatt på årets resultat	14	254	-10
Årets resultat		229	1 038

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR (ÅRL)

Belopp i Mkr	Not	2008	2007
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	43	-	2
Inventarier	16	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		1	3
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	44	14 987	15 116
Fordringar hos koncernföretag		20 788	32 089
Fordringar hos intresseföretag		-	70
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	63	72
Uppskjuten skattefordran	29	164	8
Derivatinstrument	28	-	13
Andra långfristiga fordringar	21	230	58
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 232	47 426
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 233	47 429
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	1
Övriga fordringar		7	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31	1
Summa kortfristiga fordringar		39	3
Likvida medel	36	43	58
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		82	61
SUMMA TILLGÅNGAR		36 315	47 490
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 096	5 086
Reservfond		3 166	3 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 791	1 541
Årets resultat		229	1 038
Summa eget kapital		10 282	10 831
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	30	63	62
Summa avsättningar		63	62
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	17 737	13 485
Konvertibla förlagslån	26, 27	47	47
Derivatinstrument	28	471	-
Skulder till koncernföretag		6 725	19 244
Summa långfristiga skulder		24 980	32 776
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	930	3 678
Leverantörsskulder		1	-
Övriga skulder		4	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	55	141
Summa kortfristiga skulder		990	3 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 315	47 490
Ställda säkerheter	33	14 429	12 696
Ansvarsförbindelser	33	285	102

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	24				
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2006		5 030	3 673	3 464	12 167
Omföring överkursfond			-507	507	
Årets resultat				1 038	1 038
Kontantutdelning				-761	-761
Återköp egna aktier				-543	-543
Nyemission, konvertering förlagslån		1		1	2
Indragning av tidigare återköpta aktier		-272		272	
Fondemission		272		-272	
Inlösen av var 16:e aktie enl Inlösenerbjudande		-314		-936	-1 250
Fondemission		369		-369	
Kostnader för att genomföra inlösen				-1	-1
Erhållna koncernbidrag, netto				179	179
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2007		5 086	3 166	2 579	10 831
Årets resultat				229	229
Kontantutdelning				-670	-670
Återköp egna aktier				-361	-361
Nyemission, konvertering förlagslån		0		0	0
Indragning av tidigare återköpta aktier		-261		261	
Fondemission		271		-271	
Erhållna koncernbidrag, netto				253	253
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2008		5 096	3 166	2 020	10 282

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYSER (ÅRL)

Belopp i Mkr	Not	2008	2007
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-72	-87
Erhållen ränta		618	446
Erlagd ränta	34	-949	-647
Betald inkomstskatt		-	0
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-403	-288
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		-36	29
Kortfristiga skulder		-4	-7
Summa förändring av rörelsekapital	35	-40	22
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-443	-266
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-24
Försäljning av andelar i koncernföretag		130	-
Förvärv av andelar i andra företag		-11	-20
Övriga materiella anläggningstillgångar		-1	-1
Övriga finansiella anläggningstillgångar		11 206	-5 811
Kassaflöde från investeringsverksamheten		11 324	-5 856
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-670	-761
Erhållet koncernbidrag		350	250
Erhållet utdelning		800	2 020
Återköp egna aktier		-361	-543
Upptagna lån/amortering av skulder		-11 015	5 121
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 896	6 087
Förändring likvida medel		-15	-35
Likvida medel vid periodens början	36	58	93
Likvida medel vid periodens slut	36	43	58

Fastigheten Pan 1
i Gamla Stan



NOTER

(Belopp i Mkr om inget annat anges)

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 44. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Dalvägen 8.

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2008. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1:1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2:1 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar och skulder redovisas som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Alla interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning. I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället kostnaderna för koncernen på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Andelar i Intresseföretag

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Fabege innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapita-

landelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värde-minskningar i verkligt värde på individuella andelar. Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av orealiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller orealiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåten tillgång.

Joint ventures

För bolag som ägs till 50 procent och där Fabege har ett gemensamt bestämmande inflytande med annan part gäller att dess tillgångar, skulder, intäkter och kostnader intas i koncernredovisningen i proportion till Fabeges ägarandel (klyningsmetoden). Vid transaktioner mellan koncernen och ett joint venture elimineras den del av orealiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av det gemensamt styrda företaget.

Minoritetsintresse

Minoritetsintresse består av marknadsvärdet av minoritetsandelar i nettotillgångar för dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen vid tidpunkten för det ursprungliga förvärvet och minoritetsägarnas andel av förändringar i eget kapital efter förvärvet.

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid.

Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Leasing – Fabege som leasetagare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Leasingavgifter redovisas som en kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultat för den period de uppkommer på raden Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senaste upprättade omvärderingen till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i resultaträkningen på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Vid större ny-, till- och om-

(Not 2 fortsättning)

byggnader aktiveras räntekostnader under produktionstiden. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktsgdagen.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång (exklusive förvaltningsfastigheter och finansiella instrument vilka värderas till verkligt värde) föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av det uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar.

Lånekostnader

I koncernredovisningen har lånekostnader belastat resultatet för det år till vilket de hänförs sig, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. I enskilda bolags redovisning har huvudprincipen, att samtliga lånekostnader skall belasta resultat för det år till vilket de hänförs sig, tillämpats.

Inkomstskatter

I resultaträkningsposten Skatt på årets resultat redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Aktuell skatteskuld baseras på årets skattepliktiga resultat. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital. Då redovisas även den uppskjutna skatten direkt mot eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas på varje balansdag enligt balansdagskursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat.

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamhetens balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kost-

nadsposter räknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas mot eget kapital och överförs till koncernens omräkningsreserv. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller -förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

Kassaflödesanalys

Fabege redovisar kassaflöden från bolagets huvudsakliga intäktsskällor; driftsöverskott i fastighetsförvaltningen och resultat från fastighetsförsäljningar i den löpande verksamheten.

Upplysningar om närstående

Vad gäller bolagets transaktioner med närstående hänvisas till not 5 avseende ersättningar till ledande befattningshavare och till not 37 avseende övriga närståendetransaktioner.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när bolaget har ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

För derivat tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument och låneskulder sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning endast kan ske till par och därmed inte ger upphov till någon resultat effekt för Fabege. Bankerna beslutar om stängning sker.

Aktieinnehav har kategoriserats som "Finansiella tillgångar" som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser. Då dessa saknas fastställs det verkliga värdet genom egen värderingsteknik.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsett finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

(Not 2 fortsättning)

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Fabeges kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består i huvudsak av reversfordringar avseende försäljningslikvider för sålda ej frånträdade fastigheter. Dessa poster kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Fordringarna redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivatinstrument

Fabege tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument och kategoriserar därmed derivatinstrument som "Finansiella tillgångar eller finansiella skulder som innehas för handel". Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Utgivna konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en egetkapitaldel. Uppdelningen av värdet på dessa komponenter görs genom att skuldens verkliga värde beräknas och att restposten antas vara värdet på egetkapitaldelen. Skulddelen redovisas sedan till dess upplupna anskaffningsvärde. Transaktionskostnader i samband med emission av ett sammansatt finansiellt instrument skall fördelas på skulddelen och egetkapitaldelen proportionellt mot hur emissionslikviden fördelas.

Räntan på nuvarande konvertibla skuldebrev uppgick till 5,25 procent, vilket översteg den marknadsmässiga räntan då Fabeges genomsnittliga upplåningsränta vid den aktuella tidpunkten (2004-10-01) uppgick till 4,35 procent. Av den anledningen har någon uppdelning på egetkapitaldel ej redovisats per 2008-12-31.

Andra skulder

Fabeges skulder till kreditinstitut, certifikatsinnehavare samt övriga skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas enligt den aktuariella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas endast i resultaträkningen till den del de överstiger det högsta av 10 procent av de pensionstillgångar och pensionsskulder som fanns vid rapportperiodens början. Belopp som ligger utanför denna korridor förs till resultaträkningen under de anställdas uppskattade genomsnittliga återstående tjänstgöringstid. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterliggare upparbetningen av denna pensionsskuld.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1:1 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Skattelagstiftningen i Sverige ger företag möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. I koncernens balansräkning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Förändring av obeskattade reserver redovisas i koncernens resultaträkning fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat. Räntor under byggnationstiden som ingår i byggnaders anskaffningsvärde aktiveras endast i koncernredovisningen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas enligt Rådet för finansiell rapporterings uttalande UFR 2. Detta innebär att koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Bidragen och tillskotten redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en minskning eller ökning av fritt eget kapital. Som en följd av denna redovisning kommer endast den skatt som är hänförlig till resultaträkningens intäkter och kostnader att redovisas över resultaträkningen.

Förmånsbestämda och avgiftsbestämda planer redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningsstandard vilken bygger på bestämmelserna i Tryggandelagen.

Nya IFRS och tolkningar

I enlighet med IFRS 8 ska företag presentera segmentsredovisning med företagsledningens synsätt från och med 1 januari 2009. Fabege har i presentationer mot marknaden under 2008 redogjort för fördelning av resultat på segmenten Förvaltningsfastigheter och Projekt/Förädlingsfastigheter. Tabellen redovisades även i bokslutskommunikén för 2008 och kommer från och med 2009 att redovisas löpande i kvartalsrapporterna.

IAS 23, lånekostnader, tillämpas från 1 januari 2009. Standarden behandlar redovisningen av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Fabege aktiverar idag ovanstående lånekostnader och kommer även i fortsättningen att tillämpa IAS 23.

I enlighet med uppdatering av IAS 40 ska fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter även klassificeras som en förvaltningsfastighet under produktionstiden och redovisas till verkligt värde. Denna förändring får ingen väsentlig effekt på Fabege.

IAS 1, som är uppdaterad och träder i kraft den 1 januari 2009 innebär bland annat att företaget skall särskilja ägartransaktioner från andra transaktioner som ger förändringar i värdet på företagets tillgångar och skulder. Det medför att sammanställningen över förändringen av eget kapital ändras och att en ny totalresultaträkning skall presenteras.

NOT 3 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Fabege är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Fabege för finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Fabeges finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabeges riskexponering ska vara begränsad och så långt möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Fabege strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Fabeges finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långgivarna. Fabeges huvudsakliga finansiärer är de svenska affärsbankerna.

Upplåningen är företrädesvis säkerställd med panträtt i fastigheter. Sedan hösten 2004 är koncernen aktiv på den svenska certifikatsmarknaden. Bolaget har som ambition att delta som en betydande aktör på denna marknad. Fabege hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 7 446 Mkr.

Lånelöften per 2008-12-31

År, förfall	Utnyttjat belopp, Mkr	Lånelöfte belopp, Mkr
Certifikatsprogram	727	5 000
< 1 år	203	867
1–2 år	1 460	1 500
2–3 år	4 700	4 900
3–4 år	3 981	4 000
4–5 år	5 103	5 800
> 5 år	2 728	4 281
Summa	18 902	26 348

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning skall enligt policyn ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella instrument, huvudsakligen i form av ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur förändring i räntenivå påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 18 902 Mkr (17 210) med en medelränta om 3,27 procent (4,28) exkl lånelöften och 3,29 procent inklusive kostnader för lånelöftet. Av de totala skulderna utgjordes 47 Mkr av konvertibelt förlagslån samt 727 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingick lånebelopp för pågående projekt med 1 766 Mkr, vars räntor om 41 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31

december till 24 månader (3). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 5,4 år (5,1). Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 64 procent. Derivatportföljen värderas enligt IAS 39 till verkligt värde. Värdet på portföljen uppgår till -471 Mkr. Realiserade värdeförändringar i årets resultat uppgår till -1 Mkr (2) och orealiserade till -484 Mkr (35). Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan och volatiliteten, då bolaget har strukturerade derivatprodukter i portföljen. En marknadsvärdering av låneportföljen (exkl derivatprodukter) visar ett undervärde om 1 Mkr (5). För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Ränteförfallostruktur per 2008-12-31

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år	12 652	2,94	67
1–2 år	0	0,00	0
2–3 år	300	4,45	1
3–4 år	0	0,00	0
4–5 år	2 950	3,85	16
> 5 år	3 000	3,97	16
Summa	18 902	3,27	100

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Fabeges resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Fabege äger en markfastighet i Belgien. Enligt Fabeges policy skall fastighetsinnehavet finansieras i respektive lands valuta. För att undvika valutarisker är den belgiska fastighetens värde hedgat med hjälp av lån i euro. Valutakursförändringar ger på detta sätt effekt endast på nettoresultatet för fastigheten.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärldiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas genom nettingavtal/ISDA-avtal och bedöms vid årsskiftet vara obefintlig. Beträffande Fabeges kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar skall göras innan ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt prövas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde.

Moderbolaget

Moderbolaget står för koncernens externa upplåning. Bolaget finansierar med dessa medel dotterbolagen på marknadsmässiga villkor.

NOT 4 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR FÖR REDOVISNINGSÄNDAMÅL

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål (se även not 15). Även de bedömningar och uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter avseende främst hyresgarantier är att betrakta som väsentliga. För hyresgarantier görs en bedömning av sannolikheten för utbetalning samt eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för ut-

(Not 4 fortsättning)

hyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Avseende Fabeges pågående skatteärenden är bedömningen att ingen avsättning skall göras. Se vidare beskrivning av skatteärenden på sid 34.

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH LÖNEKOSTNADER M M

Medelantalet anställda	2008	Varav män	2007	Varav män
Moderbolaget	34	13	33	14
Dotterbolagen	115	78	113	72
Koncernen totalt	149	91	146	86

	Löner och andra ersättningar 2008	Sociala kostnader 2008	Löner och andra ersättningar 2007	Sociala kostnader 2007
Moderbolaget	21	16	24	20
- varav pensionskostnader		8		9
Dotterbolagen	51	24	46	24
- varav pensionskostnader		7		9
Koncernen totalt	72	40	70	44
- varav pensionskostnader, totalt		15		16

Sjukfrånvaro januari-december 2008

Total sjukfrånvaro i % av total ordinarie arbetstid	1,7
Varav andel långtidssjukfrånvaro (sammanhängande frånvaro av 60 dagar eller mer)	27,8
Sjukfrånvaro, kvinnor	2,2
Sjukfrånvaro, män	1,8
Sjukfrånvaro, personal < 30 år	0,3
Sjukfrånvaro, personal 30–49 år	1,6
Sjukfrånvaro, personal > 49 år	2,6

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2008	Styrelse 2007	Ledande befattningshavare 2008	Ledande befattningshavare 2007
Män	5	6	7	6
Kvinnor	2	2	1	1
Totalt	7	8	8	7

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de sju personer som tillsammans med verkställande direktören utgjort koncernledningen under 2008. Under året har koncernledningen utökats med 1 person. Från och med 2008 bestod koncernledningen av VD, ekonomi- och finanschef, informationschef, affärsutvecklingschef, fastighetschef (city), fastighetschef (övrig), projekt- och utvecklingschef samt marknadschef. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sid 68.

Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om ett basbelopp per år och anställd. För 2008 har avsättning ej gjorts. Övriga förmåner avser tjänstebil.

Pension

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år. Pensionspremien utgår under anställningstiden med 35 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-planen eller motsvarande och pensionsåldern 65 år.

Avgångsvederlag

VD har en med bolaget ömsesidig uppsägningstid om 6 månader och ett avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och avräknas andra inkomster för samtliga personer i ledande befattningar.

Beredningsunderlag

Styrelsen utom VD bereder frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. För 2008 uppgick arvodet till totalt 2 420 tkr (2 380). Därav har styrelsens ordförande erhållit 375 tkr samt ett särskilt arvode om 835 tkr för att bistå koncernledningen i två projekt och övriga ledamöter, exklusive VD, 1 210 tkr (1 180). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare 2008, tkr

	Lön/ Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Koncernledning				
Verkställande direktör	2 448	66	840	3 354
Andra ledande befattningshavare	8 047	461	2 000	10 508

(Not 5 fortsättning)

Under året har extra ersättning/gratifikation om totalt 829 tkr utbetalats till andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan rörlig eller aktiekursrelaterad ersättning till koncernledningen.

	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Summa
Styrelse			
Erik Paulsson (ordförande)	1 210	-	1 210
Sven-Åke Johansson (vice ordförande)	185	50	235
Göte Dahlin	185	25	210
Märta Josefsson	185	25	210
Helen Olausson	185	-	185
Svante Paulsson	185	-	185
Mats Qviberg	185	-	185
Summa	2 320	100	2 420

NOT 6 SEGMENTSREDOVISNING

Bolagets verksamhet är koncentrerad till kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, vilket även utgör bolagets enda segment. I enlighet med IFRS 8 ska företag presentera segmentsredovisning med företagsledningens synsätt från och med 2009. Fabege har i presentationer mot marknaden under 2008 redogjort för fördelningen av resultat på segmenten Förvaltningsfastigheter och Projekt/Förädlingsfastigheter. Tabellen redovisades även i bokslutskommunikén för 2008 och kommer fr o m 2009 att redovisas löpande i kvartalsrapporterna.

NOT 7 HYRESINTÄKTER**Operationell leasing – koncernen som leasegivare**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänförs till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	Koncernen	
	2008	2007
<i>Förfall:</i>		
Inom 1 år	343	554
Mellan 1 till 5 år	1 179	924
Senare än 5 år	536	639
Bostäder, garage/parkering	133	139
Summa	2 191	2 256

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2008 och intäkter enligt redovisningen 2008 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2008. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare.

NOT 8 FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen	
	2008	2007
Driftskostnader, underhåll och hyresgästpassningar	-474	-479
Fastighetsskatt	-137	-133
Tomträttsavgäld	-42	-32
Momskostnad	-26	-25
Fastighets-/Projektm. och uthyrning	-97	-85
Summa	-776	-754

NOT 9 CENTRAL ADMINISTRATION OCH MARKNADSFÖRING

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

NOT 10 REALISERADE OCH OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2008	2007
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>		
Försäljningsintäkter	2 095	2 919
Bokfört värde och kostnader	-1 952	-2 473
	143	446
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2008-12-31	-1 540	888
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	-5	5
	-1 545	893
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-1 402	1 339

Bokfört/verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 2-4 uppstår därmed utöver orealiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

(Not 10 fortsättning)

Vid resultatmätning för helår, oaktat omvärderingar under året, erhålls istället följande resultatfördelning:

	Koncernen	
	2008	2007
<i>Resultat fastighetsförsäljningar, helår:</i>		
Försäljningsintäkter	2 095	2 919
Bokfört värde och omkostnader (baserat på värde vid årets ingång)	-1 957	-2 468
	138	451
<i>Värdeförändringar:</i>		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2008-12-31	-1 540	888
	-1 540	888
Summa resultat fastighets- försäljningar och värdeförändringar	-1 402	1 339
<i>Fördelning mellan positiva och negativa resultat</i>		
Positiva	1 176	2 225
Negativa	-2 578	-886
Summa	-1 402	1 339

NOT 11 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Utdelningar	2	60	2	60
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	609	372
Ränteintäkter, reverser	14	15	7	13
Summa	16	75	618	445

NOT 12 RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ränteintäkter	21	18	1	1
Summa	21	18	1	1
Räntekostnader	-839	-642	-871	-639
Summa	-839	-642	-871	-639

Samtliga ränteintäkter hänförs till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader hänförs till huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Derivatportföljen gav ett positivt bidrag till årets räntenetto om 54 Mkr.

NOT 13 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, AKTIER

Resultatet om -21 Mkr (-13) avser värdeförändring av aktier i Diös Fastigheter AB -13 Mkr (-7) samt aktier i AIK Fotboll AB -8 Mkr (-6).

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Aktuell skatt på årets resultat	3	-7	-	-
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-
Summa aktuell skatt	3	-7	-	-
Uppskjuten skatt	826	-247	-254	-10
Summa skatt	829	-254	-254	-10
Nominell skatt (28%) på resultat efter finansiella poster	375	-578	7	-293
Skatteeffekter justeringsposter				
- Justering underskott och temporära skillnader från föregående år	225	133	20	1
- Utdelning från dotterbolag	-	-	224	364
- Skattefri vinst försäljning koncernföretag/fastigheter	230	185	-	-
- Omvärdering, uppskjuten skatt, 26,3%	8	-	-8	-
- Övrigt	-9	6	11	-82
Summa skatt	829	-254	254	-10

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER – BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR – KONCERN

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av externa oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde dvs ett bedömt marknadsvärde. Årets värderare har varit DTZ och Newsec, vilka har värderat hälften av fastigheterna, jämnt fördelade över bolagets delmarknader. Till värderarna lämnar Fabege uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och kommande bedömda vakanser. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2006–2008. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet.

Fastighetsvärderingen baseras på kassaflödesanalyser, där driftsöverskotten nuvärdesberäknas under en femårig kalkylperiod, och restvärdet på fastigheten vid kalkylperiodens slut. Långsiktig vakans bedöms utifrån läge och skick. Värderarnas bedömning av utbetalningar för drift och löpande underhåll har gjorts med utgångspunkt i erfarenheter av jämförbara objekt samt erhållen information från Fabege rörande gällande och historiska kostnader. Kostnaderna bedöms öka i takt med den antagna inflationen. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden.

Fastighetsskatten bedöms enligt den allmänna fastighetstaxeringen för år 2008. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för Fabeges fastighetsportfölj uppgår till 7,9 procent (7,3) och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och beror bland annat på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Restvärdet utgörs av tomträtts/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognostiserade driftnettot för första året efter kalkylperioden. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgår till 6,0 procent (5,5).

Marknadsbedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer framtagna av Svensk Fastighetsindex.

(Not 15 fortsättning)

Värderingsantaganden

Årlig inflation, %	2
Viktad kalkylränta, %	7,9
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	6,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,3
<i>Drift och underhåll</i>	
Kommersiellt, kr/kvm	355
Bostäder, kr/kvm	467

Marknadsvärden 31 december 2008

	2008	Viktad direktavk, %	Värdeförändring efter avdrag för investering, %
Innerstaden	16 937	5,6	-4,4
Solna	8 244	6,5	-7,6
Hammarby Sjöstad	1 890	6,9	6,9
Övriga Stockholm	2 417	6,7	-11,0
Övr utanför Stockholm	23	-	0
29 511	6,0	-5,3	

	Koncernen	
	2008	2007
Ingående verkligt värde	30 829	27 188
Fastighetsförvärv	201	4 018
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 963	966
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	-1 540	888
Värdeförändringar, avseende under året sålda fastigheter	-5	5
Försäljningar och utrangeringar	-1 937	-2 236
Utgående verkligt värde	29 511	30 829

Bokfört/verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 2-4 uppstår därmed utöver orealiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Taxeringsvärde svenska fastigheter	14 919	15 560
------------------------------------	--------	--------

Fabege har pantsatt vissa fastigheter, se även not 33 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

NOT 16 INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	28	95	3	2
Investeringar	0	1	0	1
Försäljningar och utrangeringar	-9	-68	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19	28	4	3
Ingående avskrivningar	-22	-84	-2	-1
Försäljningar och utrangeringar	7	65	0	-
Årets avskrivningar	-1	-3	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16	-22	-3	-2
Bokfört värde	3	6	1	1

Koncernen har operationella leasingavtal i mindre omfattning för bilar och annan teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	-3	1 204	-	1 205
Förvärv/Resultatandel	23	46	-	46
Omklassificeringar	-	-2	-	-
Inlösen av aktier med likvid i form av aktier i Klövern AB	-	-1 251	-	-1 251
Försäljning	1	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	21	-3	-	-
Bokfört värde	21	-3	-	-

Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i % ¹⁾	Bokfört värde
Järla Sjö Exploatering AB 556615-3952	Stockholm	33,3	-2
Råsta Holding AB 556742-6761	Stockholm	25,0	8
Råsta Administration AB 556702-8682	Stockholm	20,0	0
Nyckeln 0328 SE Reg No: SE11	West Sussex, UK	30,0	15

21

¹⁾Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

(Not 17 fortsättning)

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag, Mkr (100%)

	Koncernen	
	2008	2007
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	-	-
Driftsöverskott	-	-
Årets resultat	-29	-
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	602	-
Omsättningstillgångar	7	-
Summa tillgångar	609	-
Eget kapital	35	-
Övriga skulder	574	-
Summa eget kapital och skulder	609	-

NOT 18 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

Forordningar hos intresseföretag avser Nyckeln 0328 SE om 59 Mkr och löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

NOT 19 JOINT VENTURES

Med joint ventures menas bolag över vilket Fabege tillsammans med annan part har ett bestämmande inflytande.

Ägda av dotterbolag:	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾
Centralbadet HB 916609-6017	Stockholm	50
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50
Zeolit Exploaterings AB 556604-9440	Stockholm	50

¹⁾Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Fabège äger via bolag fastigheter som drivs i form av joint ventures. I dessa bolag kontrollerar Fabège sin andel av framtida resultat via sin andel av det gemensamt ägda bolagets tillgångar och skulder. Denna substans kommer bäst till uttryck om man i koncernredovisningen intar andelen i tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post. I koncernredovisningen tillämpas därför klyvningsmetoden (post för post) för dessa joint ventures.

Följande fastigheter ägs i form av joint ventures

Islandet 3
Stralsund 1
Paradiset 29

Av nedanstående tabell framgår hur Fabègekoncernen påverkas av dessa joint ventures.

	Koncernen	
	2008	2007
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	11	11
Driftsöverskott	6	7
Årets resultat	-16	3
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	420	249
Omsättningstillgångar	13	15
Summa tillgångar	433	264
Eget kapital	215	254
Övriga skulder	218	10
Summa eget kapital och skulder	433	264
Medelantal anställda	-	-

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		Möderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	76	98	72	65
Förvärv/Investeringar	31	42	11	20
Värdeförändringar	-21	-13	-21	-13
Omklassificeringar	-	-	1	-
Försäljningar	-4	-51	-	-
Utgående anskaffningsvärde	82	76	63	72
Bokfört värde	82	76	63	72

Innehav	Bokfört värde
Möderbolaget	
Diös Fastigheter AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 2,9 procent samt antal aktier till 979 800 stycken	17
Svelands Sakförsäkring AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 31 800 stycken	39
AIK Fotboll AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 1 554 865 stycken	6
Andelar i Brf	1
Dotterbolagen	
Arenabolaget i Solna AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 16,7 procent samt antal aktier till 167 stycken	17
Swedish Arena Management AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 16,7 procent samt antal aktier till 167 stycken	2

82

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<i>Förfallotidpunkt:</i>				
mellan 1–5 år efter balansdagen	180	301	230	58
senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Summa	180	301	230	58

Koncernen

Andra långfristiga fordringar avser reversfordringar som tillkommit i samband med fastighetsförsäljningar. Under året har reservering skett om 41 Mkr.

Moderbolaget

I moderbolaget inkluderas långfristiga fordringar mot koncernens Joint Ventures som intresseföretag. Inga nedskrivningar har skett.

NOT 22 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen	
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	2008	2007
0 – 30 dagar	30	48
31 – 60 dagar	4	1
61 – 90 dagar	2	3
> 90 dagar	13	20
Varav reserverat	-7	-18
Summa	42	54

NOT 23 ÖVRIGA FORDRINGAR

I koncernen inkluderar posten försäljningslikvider avseende sålda ej frånträdde fastigheter om 136 Mkr (130) samt reverser med förfall inom ett år om 65 Mkr (164). Inga nedskrivningar har skett.

NOT 24 EGET KAPITAL

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	170 823 299	178 458 921
Nyemission, Konvertering av förlagslån	3 306	3 306
Indragning av återköpta aktier	-	-9 150 673
Återköp av egna aktier	-6 444 451	-
Summa	164 382 154	169 311 554

Vid full konvertering av konvertibelt förlagslån tillkommer 1 066 558 aktier.

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 30,10 kr.

Föreslagen utdelning per aktie, 2,00 kr.

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

NOT 25 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Beviljad kreditlimit	120	120	120	120
Outnyttjad del	-53	-120	-53	-120
Utnyttjad del	67	-	67	-

NOT 26 SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOTIDPUNKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Räntebärande skulder				
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	930	3 678	930	3 678
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	15 244	10 992	15 244	10 992
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	2 728	2 540	2 540	2 540
Summa	18 902	17 210	18 714	17 210

Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år. För ränteförfallostruktur, se not 3.

NOT 27 KONVERTIBELT FÖRLAGSLÅN

Lånets bokförda värde uppgår till 47 Mkr (nominellt 45 Mkr) och det förfaller till betalning per 2009-10-01. Konvertering kan ske fram till 2009-09-01. Konverteringskurs 41,80 kr.

Vid full konvertering tillkommer 1 066 558 aktier.

Räntan på konvertibellånet uppgår till 5,25 procent, vilket översteg den marknadsmässiga räntan vid den aktuella tidpunkten (2004-10-01) varför någon egetkapitaldel vid uppdelningen enligt IAS32 ej redovisats. Fabeges genomsnittliga ränta uppgick vid motsvarande tidpunkt till 4,35 procent.

NOT 28 DERIVATINSTRUMENT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Kortfristigt övervärde	-	6	-	6
Långfristigt övervärde	-	10	-	10
Summa övervärde	-	16	-	16
Kortfristigt undervärde	-7	-	-7	-
Långfristigt undervärde	-464	-3	-464	-3
Summa undervärde	-471	-3	-471	-3
Totalt	-471	13	-471	13

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning se avsnitt "Finansiella instrument" i not 2 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument klassificeras som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad, Värdeförändringar räntederivat. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

NOT 29 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<i>Uppskjuten skatt har beräknats på:</i>				
- Underskottsavdrag	-1 241	-1 069	-35	-13
- Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 136	1 656	-	-
- Derivatinstrument	-124	4	-124	4
- Övrigt	-15	-11	-5	1
Netto, Uppskjuten skattefordran/skuld	-244	580	-164	-8

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till ca 4,7 (3,8) Mdr, vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Se även avsnittet om Skattesituation, sid 34.

NOT 30 AVSÄTTNINGAR

Av totala avsättningar 624 Mkr (813) avser 408 Mkr (584) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier för sålda fastigheter. Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 39 Mkr (51), samt en avsättning för skatt i dotterbolaget Fastighets AB Tornet om 96 Mkr (96).

	Hyresgarantier	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2008-01-01	584	147	82	813
Årets avsättningar	6	-	-	6
Utnyttjats/betalats under året	-182	-12	-1	-194
Per 2008-12-31	408	135	81	624
<i>Avsättningar består av</i>				
Långfristig del	262	135	81	478
Kortfristig del	146	-	-	146
	408	135	81	624

Hyresgarantier

Hyresgarantierna har en återstående löptid upp till 5,5 år. Kriterier för bedömning av avsättningens storlek framgår av not 4.

Avsatt till pension

Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda i Fabege har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande inbetalningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa planer som förmånsbestämda redovisas dessa som avgiftsbestämda planer. Det är oklart hur ett överskott eller underskott i planen kan komma att påverka storleken på framtida avgifter för det individuella företaget och för planen som helhet. Alecta är ett ömsesidigt företag som å ena sidan styrs av Försäkringsrörelselagen och å andra sidan av vad kollektivavtalsparterna bestämmer.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till ca 3 Mkr (8). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2008 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 112 procent (152,0). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas för-

säkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Fabege har en PRI-skuld, vilken är en förmånsbestämd pensionsplan. Dock görs inga nya inbetalningar till PRI.

Förmånsbestämda pensionsförpliktelser som redovisas i balansräkningen utgör nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser. Eventuella aktuariella vinster/förluster redovisas över resultaträkningen till den del de ligger utanför korridoren.

Moderbolagets avsättning till pension avser en PRI-skuld.

NOT 31 ÖVRIGA SKULDER

Posten inkluderade 2007 främst förvärvslikvider avseende köpta ej tillträdna fastigheter om 975 Mkr.

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förskottsbetalda hyror	254	304	-	-
Upplupna räntekostnader	36	114	36	114
Övrigt	174	216	19	27
Summa	464	634	55	141

NOT 33 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Fastighetsinteckningar	14 558	14 249	-	-
Aktier i dotterbolag	1 202	1 357	-	-
Reverser	-	-	14 429	12 696
Summa	15 760	15 606	14 429	12 696
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Pågående skatteärenden	1 419	1 415	-	-
Övrigt	482	320	285	102
Summa	1 901	1 735	285	102

Fabege AB har pensionsutfästelser om 43 Mkr (44) som tryggas genom pensionsstiftelse. Konsolideringsgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 119,8 (126,2) procent. Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Angående pågående skatteärenden, se avsnittet om Skattesituation, sid 34 samt förvaltningsberättelsen sid 35.

NOT 34 ERLAGD RÄNTA

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 958 Mkr (658), varav 41 Mkr (8) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

NOT 35 FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förändring enl. balansräkning	-1 182	483	-118	14
Förändring fordringar resp skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader	78	8	78	8
Summa	-1 104	491	-40	22

NOT 36 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 53 Mkr (120).

NOT 37 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i PEAB AB. Under 2008 hade Fabege intäkter från hyresverksamhet uppgående till 23 Mkr (22) från PEAB-koncernen. Fabege har erlagt entreprenadsättningar till PEAB-koncernen med 554 Mkr (234). Under året förvärvades 50 procent av aktierna i Deamatrix Förvaltning AB från PEAB för en köpeskilling om 30 Mkr.

Under 2008 hade Fabege intäkter från Joint Ventures om 0,5 Mkr (0,5). Inga väsentliga transaktioner har skett med intresseföretag.

Transaktionerna bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

NOT 38 UTDELNING PER AKTIE

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2008 respektive 2007 uppgick till 4,00 kr per aktie och 4,00 kr per aktie. Vid årsstämman den 31 mars 2009 kommer en utdelning avseende 2008 om 2,00 kr per aktie, totalt 328 764 308 kronor, att föreslås.

Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2009-01-31, det vill säga 164 382 154 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsdatum beroende på återköp av aktier samt konvertering av konvertibla skuldebrev.

NOT 39 FASTSTÄLLANDE AV ÅRSREDOVISNING

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 3 mars 2009.

Årsstämma hålls den 31 mars 2009.

NOT 40 NETTOOMSÄTTNING

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

NOT 41 RÖRELSENS KOSTNADER

	Moderbolaget	
	2008	2007
Personalkostnader	-38	-46
Administrations- och driftskostnader	-142	-149
Avskrivning inventarier	-1	-1
Summa	-181	-196

NOT 42 RESULTAT FRÅN AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2008	2007
Andel i handels- och kommanditibolags resultat	6	5
Anticiperad utdelning på aktier och andelar	800	1 300
Summa	806	1 305

NOT 43 BYGGNADER OCH MARK

	Moderbolaget	
	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	2	2
Omklassificering	-2	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2
Ingående avskrivningar	-	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	0
Bokfört värde	-	2
Varav byggnad	-	2
Varav markanläggning	-	-
Varav mark	-	-
Taxeringsvärde svenska fastigheter	0	0

NOT 44 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	15 162	15 138
Förvärv	-	24
Likvidationer/fusioner	-175	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 987	15 162
Ingående nedskrivningar	-46	-46
Likvidationer/fusioner	46	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-46
Bokfört värde	14 987	15 116

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Bokfört värde
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	11 114
LRT Holding Company AB 556647-7294	Stockholm	100	3 126
Fastighets AB Tornet 556256-1208	Stockholm	100	747
Faberge Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Faberge V12 AB 556747-0561	Stockholm	100	0
			14 987

1) Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 281 (337) bolag.

NOT 45 ARVODE OCH ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning, tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Deloitte				
revisionsuppdrag ¹⁾	4 900	4 040	4900	4 040
andra uppdrag	1 416	2 021	1 416	2 021

¹⁾ Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 46 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**Stor uthyrning till Vattenfall i Arenastaden**

Vattenfall har tecknat avtal med Fabege om att hyra ca 43 000 kvm kontor plus garage och parkeringsplatser i Arenastaden i Solna. Vattenfall Norden med affärsområden kommer att flytta in i en ny kontorsbyggnad, som kommer att ligga i anslutning till Swedbank Arena och Mall of Scandinavia. Byggnationen beräknas börja under 2009, efter slutförd planprocess.

Kontraktet löper på 12 år med ett årligt hyresvärde om ca 100 Mkr. Den sammanlagda projektkostnaden uppgår till 1 150 Mkr och finansieringen är klar genom en ny facilitet om 875 Mkr. Vattenfall Nordens nya kontorsbyggnad beräknas vara färdigställd under tredje kvartalet 2012.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR 2.1
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 3 mars 2009

Erik Paulsson
ordförande

Sven-Åke Johansson
vice ordförande

Göte Dahlin

Märtha Josefsson

Helen Olausson

Svante Paulsson

Mats Qviberg

Christian Hermelin
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3 mars 2009
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Fabege AB (publ)
Organisationsnummer 556049-1523

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Fabege AB för räkenskapsåret 2008. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sid 35–62. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den

samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 mars 2009

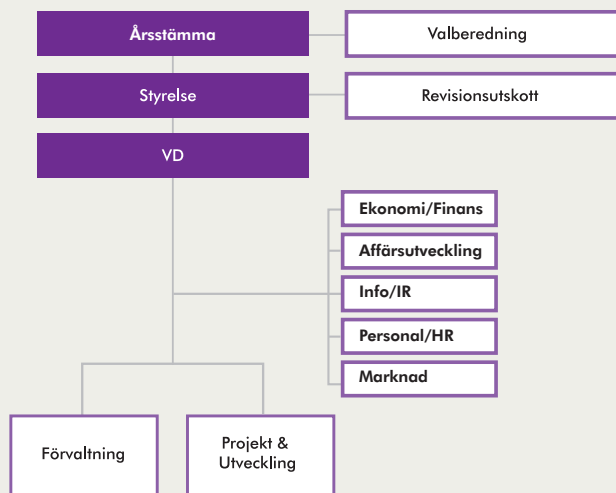
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Fabege är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Fabege tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag. Koden bygger på principen följ eller förklara. Skälen för Fabeges avvikelser mot Koden förklaras närmare nedan. Denna bolagsstyrningsrapport tillhör inte de formella årsredovisningshandlingarna utan utgör en egen separat rapport och är heller inte granskad av bolagets revisorer.

Ansvar för styrning, ledning och kontroll av Fabeges verksamhet fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, styrelsen och verkställande direktören. Fabege arbetar kontinuerligt med att uppnå en än mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget.



AKTIEÄGARNAS

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. I Fabege har samtliga aktier samma rösträtt på årsstämman vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägars kapitalandel i bolaget. Fabeges ägarstruktur framgår av sidorna 30-32.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen för Fabege föreskriver att bolaget skall förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. I övrigt regleras i bolagsordningen bestämmelser om antal aktier, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om årsstämman. Bolagsordningen återfinns i sin helhet på sidan 71.

ÅRSSTÄMMA 2008

Årsstämman avhölls i Stockholm den 3 april 2008. Till ordförande att leda stämman valdes Erik Paulsson. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 72,9 miljoner aktier motsvarande 43 procent av antalet röster representerade. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på Fabeges hemsida, www.fabege.se. Stämman fattade bland annat följande beslut:

VAL AV STYRELSELEDAMÖTER SAMT BESLUT OM STYRELSEARVODE (FÖRSLAG FRÅN VALBEREDNINGEN)

Beslutades att antalet styrelseledamöter skall vara åtta och att omvälja Göte Dahlin, Christian Hermelin, Sven-Åke Johansson, Märtha Josefsson, Helen Olausson, Mats Qviberg, Erik Paulsson och Svante Paulsson. Till styrelseordförande valdes Erik Paulsson.

UTDELNING, KONTANT (FÖRSLAG FRÅN STYRELSEN)

Utdelning fastställdes till 4,00 kr med avstämningsdag 8 april 2008.

MINSKNING AV AKTIEKAPITALET SAMT FONDEMISSION (FÖRSLAG FRÅN STYRELSEN)

Beslutades om indragning av 9 150 673 egna aktier med efterföljande fondemission för att återställa aktiekapitalet.

BEMYNDIGANDE OM ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER (FÖRSLAG FRÅN STYRELSEN)

Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt antal utestående aktier.

PRINCIPER FÖR UTSEENDE AV VALBEREDNING (FÖRSLAG FRÅN VALBEREDNINGEN)

Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vilka förslag som valberedningen skall arbeta fram. Valberedningen skall utgöras av representanter för de fyra största ägarna.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämмоordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Förslaget på styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt utskottsarbete.

Den 30 september 2008 offentliggjordes en valberedning med representanter från de fyra största ägarna, i enlighet med beslutet på årsstämman 2008. Valberedningen består av följande ledamö-

ter: Peter Lindh (representerande Maths O Sundqvist), Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB), Per Ovrén (Investment AB Öresund), samt Mikael Nordberg (Danske Capital). Anders Silverbåge är valberedningens ordförande. De fyra ägarrepresenterarna representerar cirka 33 procent av rösterna i Fabege.

Valberedningen har hållit två protokollförda möten samt däremellan hållit löpande kontakt. Som underlag för sitt arbete har valberedningen träffat styrelsens ordförande och tagit del av dennes syn på styrelsearbetet. Kontakt har även tagits med övriga styrelseledamöter, bolagets revisionsutskott samt bolagets revisor i syfte att få en bra bild av styrelsearbetet. Valberedningen har vidare tagit del av bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner.

Valberedningen har diskuterat styrelsens storlek och sammansättning, bland annat vad avser branscherfarenhet, kompetens, behovet av kontinuitet och förnyelse i styrelsearbetet. Valberedningen har också diskuterat och beaktat frågan kring styrelseledamöternas oberoende (se nedan angående beskrivning av Styrelsen).

På bolagets hemsida återfinns valberedningens redogörelse för hur dess arbete har bedrivits samt valberedningens förslag inför årsstämman 2009. Valberedningens förslag framgår även av kallelsen till årsstämman 2009.

STYRELSEN

Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen skall fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation. Styrelsens huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses.

Styrelsen bestod under 2008 av åtta ledamöter valda på årsstämman 2008. På årsstämman valdes också Erik Paulsson till styrelsens ordförande. Sven-Åke Johansson utsågs på det konstituerande styrelsemötet till vice ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef Åsa Bergström är styrelsens sekreterare.

I Fabeges styrelse finns kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Bland ledamöterna finns bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelsens ledamöter har sammantaget, direkt och indirekt, väsentliga egna investeringar i Fabege-aktier.

Fabeges styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Kodex och Stockholmsbörsens noteringsavtal. Valberedningen föreslår omval av samtliga styrelseledamöter. Av de föreslagna styrelseledamöterna är Erik Paulsson att betrakta som beroende både i förhållande till bolaget och till större aktieägare, Helen Olausson och Svante Paulsson beroende i förhållande till

större ägare och VD Christian Hermelin beroende i förhållande till bolaget. Övriga föreslagna styrelseledamöter är, enligt definitionen i Kodex och Stockholmsbörsens noteringsavtal, oberoende i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare.

Styrelsen har under 2008 haft 6 stycken ordinarie möten och totalt 12 styrelsemöten inklusive 1 konstituerande möte och 5 stycken per capsulam möten. Styrelsen har under 2008 fattat beslut om flera större transaktioner och investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Totalt under 2008 har två fastigheter förvärvats för 201 Mkr medan 13 fastigheter avyttrats för 2 095 Mkr. Beslut har fattats om investeringar på 462 Mkr avseende utveckling och förädling av fastigheter i befintligt bestånd. Vidare har genomgång av affärsidé, mål, strategier och budget samt kvartalsrapportering behandlats.

Information om styrelseledamöternas närvaro vid sammanträdena finns i vidstående tabell. Här finns också information om de ledamöter som ingår i revisionsutskottet. Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2008 utgick arvodet till totalt 2 420 tkr, varav ordförande erhållit 375 tkr samt en extra ersättning för arbete i projekt om 835 tkr, övriga ledamöter utom VD 185 tkr samt 100 tkr för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 50 tkr och ledamöter 25 tkr.

NÄRVARO ANTAL MÖTEN

Under perioden har det hållits 12 styrelsemöten och 4 revisionsutskottsmöten.

NÄRVARO ANTAL MÖTEN

	Styrelse	Revisionsutskott
Erik Paulsson, ordförande	12	¹⁾
Sven-Åke Johansson, vice ordförande	12	4
Göte Dahlin, ledamot	12	3
Christian Hermelin, ledamot	12	¹⁾
Märtha Josefsson, ledamot	12	3
Helen Olausson, ledamot	11	¹⁾
Svante Paulsson, ledamot	11	¹⁾
Mats Qviberg, ledamot	12	¹⁾

¹⁾ Är ej med i revisionsutskottet, därför är ingen närvaro registrerad.

ARBETSORDNING OCH INSTRUKTIONER

Styrelsen i Fabege AB fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering, att utgöra ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser, Fabeges bolagsordning och svensk kod för bolagsstyrning.

Utöver det som allmänt gäller enligt Aktiebolagslagens reglerar Arbetsordningen bland annat följande:

- Antalet styrelsemöten (normalt fem ordinarie möten utöver konstituerande)
- Formerna för extra möten och per capsulam möten

STYRELSEN I FABEGE

**ERIK PAULSSON**

Född: 1942.

Styrelseordförande sedan 2007 och styrelseledamot sedan 1998.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Backahill AB, Diös Fastigheter AB, SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Investment AB Öresund och Nolato AB.

Utbildning: Folkskola.

Företagsledare sedan 1959.

Aktieinnehav: 60 100

och via Brinova.

Beroende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörsens noteringsavtal i förhållande till bolaget såväl som större aktieägare.

**SVEN-ÅKE JOHANSSON**

Född: 1939.

Styrelseordförande 2000 och vice ordförande sedan 2001.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Industrifonden och i Nordisk Renting AB.

Utbildning: Teknologie Doktor och Civilekonom, DHS och reservofficer i Flygvapnet.

Aktieinnehav: 19 500.

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörsens noteringsavtal i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare.

**GÖTE DAHLIN**

Född: 1941.

Styrelseledamot sedan 2000.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Veidekke ASA. Vice styrelseordförande i Nordisk Renting AB. Styrelseledamot i Rezidor Hotel Group AB och Svensk Inredning Viking AB.

Utbildning: Fil kand

i naturvetenskap.

Aktieinnehav: 15 000.

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörsens noteringsavtal i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare.

**MÄRTHA JOSEFSSON**

Född: 1947.

Styrelseledamot sedan 2005.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Lärarfonder AB. Styrelseledamot i Andra AP-fonden, Anoto Group AB, Luxonen S.A., Skandia Fonder AB, Upsala Nya Tidning AB och Opus Prodox AB.

Utbildning: Fil kand

i nationalekonomi.

Aktieinnehav: 60 000.

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörsens noteringsavtal i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare.

**HELEN OLAUSSON**

Född: 1968.

Styrelseledamot sedan 2007.

VD Biessie Baenie AB.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Fabös och Norrvidden Fastigheter AB, Styrelseledamot i Lantmäteriet, Wihlborgs Fastigheter AB och Klöver AB.

Utbildning: Civilingenjör, MBA Handelshögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav: 0

Beroende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörsens noteringsavtal i förhållande till större aktieägare och oberoende i förhållande till bolaget.

**SVANTE PAULSSON**

Född: 1972.

Styrelseledamot sedan 2007.

VD i Backahill AB.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, PEAB AB, Platzer Fastigheter och ÄNAB Ängelholms Näringsliv AB.

Utbildning: Grundskola, High School i USA.

Aktieinnehav: 144 438

Beroende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörsens noteringsavtal i förhållande till större aktieägare och oberoende i förhållande till bolaget.

**MATS QVIBERG**

Född: 1953.

Styrelseledamot sedan 2001.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i HQ AB och Bilja AB. Vice styrelseordförande i Investment AB Öresund. Styrelseledamot i SkiStar AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav: 2 703 636

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörsens noteringsavtal i förhållande till såväl bolaget som större aktieägare.

**CHRISTIAN HERMELIN**

Född: 1964.

Styrelseledamot sedan 2007.

Verkställande direktör i Fabege AB Anställd sedan: 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.

Utbildning: Fil kand

i företagsekonomi.

Aktieinnehav: 69 400.

Beroende enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Stockholmsbörsens noteringsavtal i förhållande till bolaget och oberoende i förhållande till större aktieägare.

- Punkter som skall finnas med på agendan på respektive möte
- När styrelsematerial ska vara tillgängligt
- Protokollföring
- Styrelsens uppgifter
- Styrelseordförandens särställning inom styrelsen och de särskilda uppgifter som följer med detta
- Utnämning av revisionsutskott samt angivande av utskottets uppgifter
- Formerna för beredning av ersättningsfrågor
- Styrelsens delegering av beslutanderätt
- Revisorernas avrapportering, möten med revisorerna

De punkter som normalt ska finnas på agendan är finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, försäljningar och investeringar i befintliga fastigheter, aktuella marknadsfrågor, personalfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet. På mötet i november/december avhandlas mål- och strategiuppdatering samt budget. Andra ärenden enligt arbetsordningen såsom utvärdering av styrelsen och verkställande direktören samt ersättningsfrågor, återfinns som fasta punkter i årsplaneringen.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott. Revisionsutskottet består av Sven-Åke Johansson (ordf.), Göte Dahlin och Märtha Josefsson och är styrelsens förlängda arm för närmare granskning av bolagets redovisning/rapportering, utövande av styrning och kontroll, riskhantering samt revisionens utförande.

Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen ses över och fastställs av styrelsen. Fabeges revisionsutskott uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöterna besitter kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde.

Under 2008 hölls fyra möten. Protokollen delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade till styrelsen.

Under året lades fortsatt stor vikt vid bolagets interna kontrollsystem. Områden som behandlades var bland annat ledning projektverksamhet och projektuppföljning, boksluts- och rapporteringsprocessen samt skatterutiner. Vidare behandlades bolagets hantering av finansieringsfrågor och värdering av fastigheter. Aktuella redovisnings- och skattefrågor samt den reviderade koden för svensk bolagsstyrning har behandlats.

Vid mötena avger bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Risker inom verksamheten och redovisningen har diskuterats liksom revisionens inriktning.

FRÅGOR AVSEENDE ERSÄTTNING TILL BOLAGSLEDNINGEN

Styrelsen har i enlighet med av årsstämman fastställda principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen beslutat om verkställande direktörens ersättning och övriga anställningsvillkor. Hela styrelsen utom verkställande direktören

fullgör de arbetsuppgifter som åvilar ett ersättningsutskott och deltar således i beredning och beslut av ersättningsfrågor. Styrelsen har under året genomfört en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare efterlevs.

Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 5 på sid 53. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2009.

BOLAGSLEDNINGEN

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

Verkställande direktören är ansvarig för den operativa styrningen, har ansvaret för att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut.

Utöver den ansvarsfördelning som gäller allmänt enligt Aktiebolagslagen reglerar instruktionen för VD bland annat följande:

- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag.
- Verkställande direktörens roll som föredragande på styrelsemötena.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att fortlöpande tillse att nödvändig information inhämtas från varje bolag inom koncernen.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärsidé, strategiska planer, etiska och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen översyn av dessa.
- Ärenden som alltid ska underställas styrelsen såsom större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att Fabege iakttar de skyldigheter beträffande information m.m. som följer av Fabeges noteringsavtal med Stockholms Fondbörs.

Arbetsordningen innehåller även en särskild rapporteringsinstruktion som reglerar innehåll och tider för rapportering till styrelsen.

KONCERNLEDNING

Koncernledningen bestod under 2008 förutom av VD av sju personer (för aktuell koncernledning se sid 68);

- Ekonomi- och finanschef
- Informationschef
- Fastighetschef (city)
- Fastighetschef (övr)
- Chef Projekt & utveckling
- Chef Affärsutveckling
- Marknadschef

Koncernledningsmöten hålls normalt varannan vecka. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastig-

KONCERNLEDNINGEN

**CHRISTIAN HERMELIN**

Född: 1964.

Verkställande direktör.

Anställd sedan: 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar: Projektledare på Fastighets AB Storheden.

Utbildning: Fil kand.

Aktieinnehav: 69 400.

**ÅSA BERGSTRÖM**

Född: 1964.

Vice verkställande direktör och Ekonomi- & Finanschef.

Anställd sedan: 2007.

Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i fastighetsbolagen Granit & Beton Fastighetsrenting AB samt Oskarsborg AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav: 21 800.

**URBAN SJÖLUND**

Född: 1962.

Fastighetschef.

Anställd sedan: 1991 och i nuvarande befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar: Bygg och projektledare på JCC AB, Arsenalen AB och MacGruppen AB.

Fastighetsförvaltare BPA Fastigheter AB, och olika chefsbefattningar i Bergaliden AB, Storheden AB, Wihlborgs Fastigheter AB och Fabege AB.

Utbildning: Civilingenjör.

Aktieinnehav: 30 000.

**PER TYRÉN**

Född: 1960.

Fastighetschef.

Anställd sedan: 1992 och i nuvarande befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar: Fastighetsekonom på Stockholms Fastighetsägareförening, Fastighetschef på Fastighets AB Stadsgården, Förvaltningschef på Fabege.

Utbildning: Civilingenjör.

Aktieinnehav: 20 000.

**JENS LACKMANN**

Född: 1960.

Projekt- och utvecklingschef.

Anställd sedan: 2007.

Tidigare anställningar: Regionchef Byggsanalys AB, Projektchef Platzer Bygg AB, Egen företagare (Byggekonsult AB), Regionchef PEAB AB.

Utbildning: Ingenjör.

Aktieinnehav: 21 900.

**JOHAN RUDBERG**

Född: 1961.

Affärsutvecklingschef.

Anställd sedan: 2004, tidigare befattning chef Projektutveckling

Tidigare anställningar: Chef projektutveckling Drott, Stockholmschef Centralkonsult, Arbetschef Reinhold Bygg AB.

Utbildning: Civilingenjör.

Aktieinnehav: 20 450.

**MATS BERG**

Född: 1958.

Informationschef.

Anställd sedan: 2001 i nuvarande befattning.

Tidigare anställningar: Chef marknadskommunikation i AssiDomän AB, informationschef i AssiDomän Packaging, informationschef i IBM Svenska AB och IBM Healthcare EMEA samt olika informationschefsbeftattningar inom Ericsson, Telia och Nynäs Petroleum.

Utbildning: Fil kand, DIHR och reservofficer i artilleriet.

Aktieinnehav: 20 000.

**KLAUS HANSEN VIKSTRÖM**

Född: 1953.

Marknadschef.

Anställd sedan: 2006 och i nuvarande befattning sedan 2008.

Tidigare anställningar: Chef för Stockholms Modecenter, egen företagare inom konfektionsbranschen, VD och grundare av Brubaker AS.

Utbildning: Marknadsekonom (Diploma in Specialized Business Studies).

Aktieinnehav: 0.

hetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation samt månads- och kvartalsuppföljning. Vid mötena deltar också VD-assistent.

RAPPORT OM INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Intern kontroll är den process som drivs av styrelse, bolagsledning och annan personal i syfte att skapa tillförsikt ifråga om att bolaget

- har en ändamålsenlig och effektiv organisation för verksamheten
- har en tillförlitlig finansiell rapportering
- efterlever tillämpliga lagar och förordningar

Denna rapport har upprättats i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning (avsnitt 10.5 och 10.6). Rapporten som är avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, är inte en del av den formella årsredovisningen och har inte granskats av bolagets revisorer.

Bolaget använder i sitt arbete det etablerade ramverket ”COSO” (Internal Control – Integrated Framework).

KONTROLLMILJÖ

Fabege har en geografisk samlad organisation och en homogen operativ verksamhet men den legala strukturen är komplex. Verksamheten är kapitalintensiv och karaktäriseras av beloppsmässigt stora flöden inom hyresintäkter, utgifter för projektverksamhet, köp/försäljning av fastigheter samt finansiella kostnader.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en Arbetsordning. Den ger riktlinjer för arbetet i styrelsen och dess utskott, den verkställande direktörens uppdrag och den ekonomiska rapporteringen. Arbetsordningen uppdateras årligen.

Det övergripande ansvaret för intern kontroll åvilar bolagets ledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område.

Styrelsen har under 2008 genomfört sin årliga översyn och fastställt styrelsens arbetsordning, arbetsordningen för revisionsutskottet samt etiska riktlinjer för bolagets uppträdande. Policies och riktlinjer styr den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns sedan tidigare policies för exempelvis miljö, jämställdhet och information, redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest- och utanordning som ses över och uppdateras löpande.

RISKBEDÖMNING

Med utgångspunkt i kontrollmiljön, väsentliga resultat och balansposter samt väsentliga verksamhetsprocesser definieras såväl

risker som kritiska processer, funktioner och områden. Exempel på processer, funktioner och områden som har definierats som kritiska för Fabege är processerna vid förvärv och försäljning respektive värdering av fastigheter, projektprocessen, finansfunktionen, skatter samt boksluts- och rapporteringsprocessen. Fabege genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker bl.a. i samråd mellan ledning, revisionsutskott och bolagets revisorer.

KONTROLLAKTIVITETER

Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (med dess utskott) och verkställande direktören (med sin ledning) för att bl.a. åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering.

Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/processer liksom interna kontroller som behövs för att bemästra väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten.

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. Erforderliga instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att tillse att de har aktuell kunskap och adekvata redskap. Åtgärderna syftar till att bygga in riskhanteringen i de dagliga rutinerna. Löpande kontrolleras att policies, riktlinjer och instruktioner efterlevs. Medarbetare utbildas frekvent för att säkerställa erforderlig kompetens.

De operativa enheterna, Förvaltning och Projekt & utveckling, har en egen controllerfunktion som kompletterar den centrala controllerfunktionen på koncernnivå. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen.

En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen/de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter genom avstämning med fristående system/specifikationer av utfall för resultat- och balansposter.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Bolagsledningen har ansvar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranät och informationsmöten säkerställs att medarbetare hålls uppdaterade om styrande policies och riktlinjer.

Informationsavdelningen ansvarar för den externa informationen. IR-arbetet bedrivs efter principer om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med börsens regelverk. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare och andra intressenter.

Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med

högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledning för den inre styrningen och kontrollen. Månadsrapporterna föredras och behandlas vid koncernledningens möten.

UPPFÖLJNING

Internkontrollsystemet behöver förändras över tiden. Detta ska bevakas och uppmärksammas löpande via ledningsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvarige för respektive definierad kritisk process, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontrollsystemet.

Ledningen för bolaget rapporterar regelbundet till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillräcklig, aktuell och ändamålsenlig.

Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet. Revisionsutskottet har, förutom att granska den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar, vilkens användning också indikerar kvaliteten på kontrollmiljön. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer.

Revisionsutskottet tar regelbundet del av de externa revisorernas granskning av bolagets redovisning och interna kontroll. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet samt utför en översiktlig granskning av en kvartalsrapport.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som ledningen och revisionsutskottet lämnar. Av särskild betydelse är, när så är påkallat, revisionsutskottets uppdrag att övervaka ledningens arbete med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de brister och förslag som framkommit vid styrelsens, revisionsutskottets eller revisionens granskning.

Styrelsen har i sig och genom revisionsutskottet informerat sig om riskområden, riskhantering, finansiell rapportering och intern kontroll och diskuterat risker för fel i den finansiella rapporteringen efter samråd med de externa revisorerna.

Revisionsutskottet har i sitt granskningsarbete inte funnit anledning till att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister eller obeaktade risker av större betydelse i den finansiella rapporteringen.

INTERNREVISION

I beaktande av verksamhetens homogena och geografiskt begränsade karaktär liksom organisationens enkla utformning har styrelsen inte funnit anledning till att inrätta en internrevisionsenhet, då den bedömt att den övervakning och granskning som redovisas ovan är tillräcklig för att, i samklang med den externa revisionen, upprätthålla en effektiv intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

REVISION

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på ordinarie årsstämma efter förslag från valberedningen.

På bolagsstämman 2005 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisorer med auktoriserade revisor Svante Forsberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till bolagsstämman 2009. Valberedningen föreslår omval av Deloitte representerad av Svante Forsberg.

Svante Forsberg har vid sidan av Fabege revisionsuppdrag i följande större företag: Anticimex, Black Earth Farming, Connecta, Diligentia och Skandia Liv. Han har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller verkställande direktör. Deloitte har under de fyra senaste åren även bistått Fabege i revisionsnära uppdrag främst relaterade till prospekt- och redovisningsfrågor.

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2009. Revisorerna har deltagit och avrapporterat på samtliga möten med revisionsutskottet (4 stycken under 2008). Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen.

Arvode till bolagets revisorer framgår av not 45 sidan 61.

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL KODEN

Koden bygger på principen ”Följ eller förklara”, vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och det innebär inte något brott mot koden att avvika från en eller flera enskilda regler om motiv finns och förklaras.

- Hela styrelsen har träffat bolagets revisorer men inte utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen. Styrelsen har efter avstämning med bolagets revisor inte funnit behov av ett sådant möte, bland annat på grund av att revisorerna vid flera tillfällen avrapporterat till revisionsutskottet utan närvaro av verkställande direktören.

Stockholm den 3 mars 2009

Styrelsen

BOLAGSORDNING¹⁾

Bolagsordning för Fabege AB (publ), org. nr 556049-1523

- § 1** Bolagets firma är Fabege AB. Bolaget är publikt (publ).
- § 2** Bolagets föremål är att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.
- § 3** Styrelsen har sitt säte i Stockholm.
- § 4** Aktiekapitalet skall vara lägst en miljard sexhundrasjuttio miljoner (1 670 000 000) kronor och högst sex miljarder sexhundraåttio miljoner (6 680 000 000) kronor.
- § 5** Antal aktier skall vara lägst sextiosex miljoner åttahundratusen (66 800 000) och högst tvåhundrasextiosju miljoner tvåhundratusen (267 200 000).
- § 6** Styrelsen skall bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter.
- § 7** Bolaget skall ha lägst en och högst två revisorer och motsvarande antal suppleanter, eller lägst ett och högst två registrerade revisionsbolag. Revisor och revisorssuppleant, respektive huvudansvarig revisor skall vara auktoriserad revisor.
- § 8** Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.
- § 9** Årsstämma skall hållas i Stockholm en gång årligen. På årsstämman skall följande ärenden förekomma till behandling:
1. Val av ordförande vid stämman.
 2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
 3. Val av en eller två justerare.
 4. Godkännande av dagordning.
 5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
 6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
 7. Beslut om
 - a) fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören,
 - d) avstämningsdag, för det fall årsstämman beslutar om vinstutdelning.
 8. Beslut om antal styrelseledamöter och i förekommande fall revisorer och revisorssuppleanter
 9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
 10. Val av styrelse och styrelseordförande
 11. I förekommande fall val av revisorer och revisorssuppleanter
 12. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
- § 10** Kallelse till årsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet.
- § 11** Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före årsstämman, dels göra anmälan till bolaget för sig och högst två biträden senast klockan 16.00 den dag som anges i kallelsen till årsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före årsstämman.
- § 12** Styrelsen kan besluta att den som inte är aktieägare i bolaget skall, på de villkor som styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara vid årsstämma.
- § 13** Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

¹⁾ Antagen på Fabeges årsstämma 27 mars 2007 och registrerad hos Bolagsverket 30 maj 2007

FEMÅRSÖVERSIKT ¹⁾

Resultaträkningar, Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
Hyresintäkter	2 214	2 066	2 343	2 778	2 169
Driftsöverskott	1 438	1 312	1 401	1 716	1 299
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	143	446	61	859	128
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-1 545	893	911	844	23
Rörelseresultat	-24	2 591	2 264	3 349	1 361
Resultat efter finansiella poster	-1 340	2 066	1 863	2 761	970
Resultat efter skatt	-511	1 812	2 266	2 666	1 384
Balansräkningar, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	29 511	30 829	27 188	21 296	36 379
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	6	11	11	32
Finansiella anläggningstillgångar	586	387	1 889	330	830
Omsättningstillgångar	388	458	757	4 185	864
Likvida medel	54	75	164	71	298
Eget kapital	9 873	11 415	12 177	10 727	11 330
varav minoritetens andel av eget kapital ⁴⁾	-	-	21	-	224
Minoritetsintresse	-	-	-	-	-
Avsättningar	624	1 393	1 001	1 356	1 946
Räntebärande skulder	18 902	17 210	14 999	12 503	23 703
Derivatinstrument	471	-	-	-	-
Ej räntebärande skulder	672	1 737	1 832	1 307	1 424
Balansomslutning	30 542	31 755	30 009	25 893	38 403
Nyckeltal ²⁾					
Överskottsgrad, %	65	64	60	62	60
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,8	2,1	3,6	2,4
Sysselsatt kapital, Mkr	29 246	28 625	27 176	23 230	35 033
Soliditet, %	32,3	35,9	40,5	41,4	29,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,5	1,2	1,2	2,1
Belåningsgrad fastigheter, %	64,1	55,8	55,2	58,7	65,1
Avkastning på eget kapital, %	-4,8	15,4	19,8	24,2	17,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-1,7	9,9	9,0	12,7	7,1
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,27	4,28	3,72	3,65	3,91
Fastighetsförvärv samt invest. i befintliga fastigheter, Mkr	2 164	4 984	17 045	3 741	22 042
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	2 095	2 919	12 064	13 771	2 728
Medeltal anställda	149	146	194	173	182
Data per aktie, kr ²⁾					
Resultat	-3,07	9,98	11,74	13,75	9,51
Eget kapital	60	67	64	56	60
Utdelning ³⁾	2,00	4,00	4,00	3,75	3,25
Direktavkastning, %	6,7	6,0	4,4	9,9	4,6
Börskurs vid årets slut ⁵⁾	30,00	66,25	91,75	75,75	70,00
Antal aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	164	171	190	192	187
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	168	182	192	193	139

¹⁾ 2004-2008 har upprättats respektive omräknats i enlighet med IFRS.

²⁾ Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital och räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnitt. För 2004–2008 har utspädningseffekter av utestående konvertibelt förlagslån beaktats vid beräkning av nyckeltal per aktie. För åren 2004–2006 har nyckeltalen omräknats för att kunna jämföras med nyckeltalen för åren 2007–2008, mot bakgrund av uppdelning av bolagets aktie (2:1).

³⁾ Kontantutdelning 2008 enligt förslag.

⁴⁾ Enligt IFRS ska minoritetens andel redovisas som en del av eget kapital. Enligt tidigare svenska regler redovisades eget kapital exklusive minoritetsandel som istället redovisades separat som minoritetsintresse.

⁵⁾ Senast betalt

För definitioner se omslagets flik.



FASTIGHETSFÖRTECKNING 2008-12-31
– MED FÖRVÄRVADE OCH SÅLDA FASTIGHETER





Barnhusväderkvarnen 36,
Stockholms innerstad.



Fabeges fastigheter i Stockholms innerstad.



Aeolus 1,
Gamla stan.

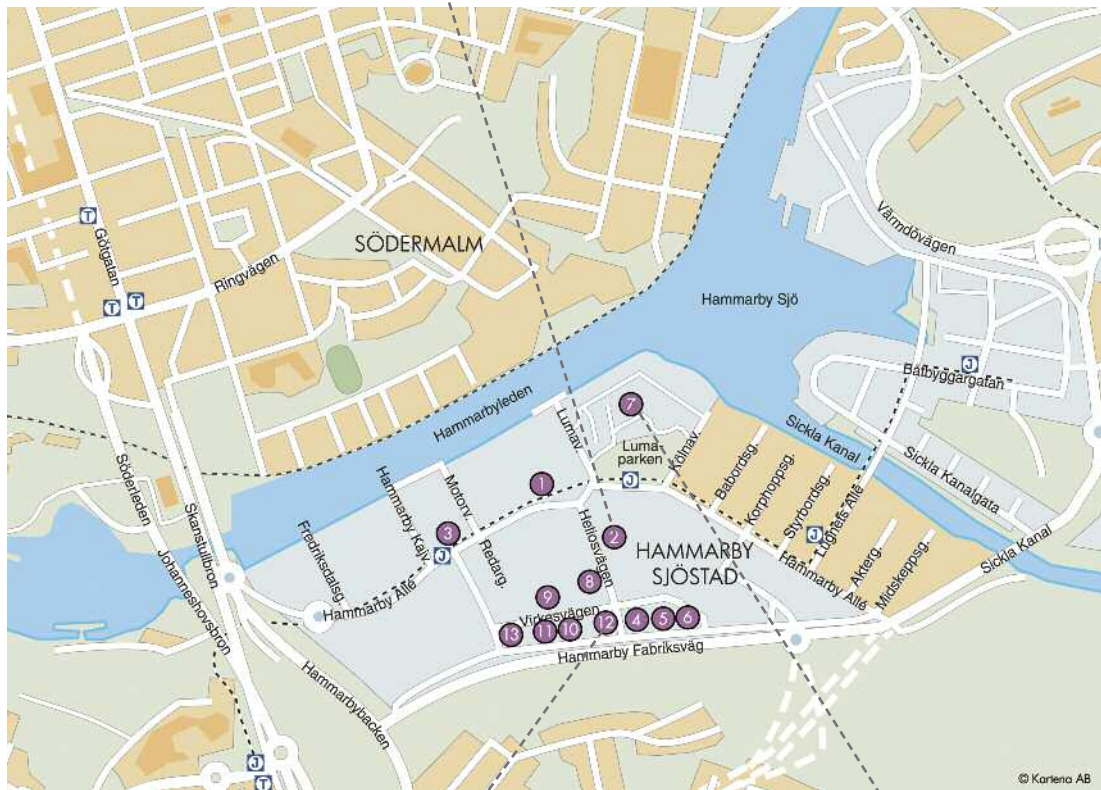


Adam och Eva 10,
Stockholms innerstad.

NUMMER PÅ KARTA	FASTIGHETSNUMN	OMÅDE	GATUADRESS	TOMTRÄTT/ÄRENDE BYGG-ÅR	BOSTAD, KVM	KONTOR, KVM	BUTIK, KVM	HOTEL, KVM	INDUSTRI/LAGER, KVM	ÖVRIGT, KVM	GARAGET, KVM	TOTALT, KVM	TAHVÄRDE, TKR
INNERSTADEN													
1	Adam & Eva 10 ¹⁾	Norrmalm	Drottningg 70	1929	0	1 871	496	0	38	0	0	2 405	93 000
2	Aeolus 1 ¹⁾	Gamla Stan	Skeppsbron 2	1600	0	6 421	306	0	35	0	0	6 762	167 000
3	Apotekaren 22 ¹⁾	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21–23 Rådmansgatan 40–42, Tulegatan 7, 13	1902/2002	0	27 610	0	0	760	0	1 055	29 425	0
4	Barnhusväderkvarnen 36 ¹⁾	Norrmalm	Rådmansg 61–65	1963	0	14 052	1 270	0	1 518	0	8 544	25 384	402 000
5	Bocken 35 ³⁾	Norrmalm	Lästmakarg 22–24	1951	0	6 184	0	0	517	0	0	6 701	160 000
6	Bocken 39 ²⁾	Norrmalm	Lästmakarg 14, Kungsg 7–15	1931	1 182	16 562	2 319	0	1 587	0	0	21 650	681 400
7	Bocken 46 ³⁾	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	3 146	0	0	0	0	0	3 146	74 000
8	Bocken 47 ¹⁾	Norrmalm	Lästmakarg 8	T 1929	0	361	665	0	0	0	0	1 026	31 600
9	Drabantens 3 ¹⁾	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	0	6 478	0	0	53	0	0	6 531	108 000
10	Duvan 6 ¹⁾	Norrmalm	Klara Södra Kyrkogata 1	1975	0	10 158	0	0	48	0	0	10 206	326 000
11	Elefanten Mindre 1 ¹⁾	Norrmalm	Drottninggatan 25	1973	0	3 943	810	0	72	0	0	4 825	157 000
12	Fenix 1 ¹⁾	Norrmalm	Barnhusgatan 3	T 1929	0	3 385	48	0	238	0	0	3 671	82 000
13	Fiskaren Större 3 ¹⁾	Södermalm	Götgatan 2	1930	1 375	235	987	0	0	0	0	2 597	42 000
14	Gefingen 13 ¹⁾	Vasastan	Sveavägen 149	T 1963	0	10 371	562	0	2 774	0	0	13 707	186 000
15	Gefingen 14 ¹⁾	Vasastan	Sveavägen 143–147	T 1953	0	10 781	0	0	247	361	0	11 389	125 000
16	Gefingen 15 ¹⁾	Vasastan	Sveavägen 159	T 1963	0	15 348	2 711	0	3 392	0	5 000	26 451	90 980
17	Glädjen 12 ¹⁾	Stadshagen	Franzéng 6, Hornsbergs Strand 17	T 1949	0	12 240	0	0	0	0	0	12 240	198 000
18	Glädjen 13 ³⁾	Stadshagen		T 0	0	0	0	0	0	0	0	0	57 000
19	Grönlandet Södra 13 ¹⁾	Norrmalm	Adolf Fredriks Kyrkogata 8	1932	0	8 193	0	0	0	0	0	8 193	221 000
20	Guldfisken 18 ¹⁾	Östermalm	Nybrogatan 57	1936	699	4 401	0	0	0	0	0	5 100	117 400
21	Harpan 51 ¹⁾	Östermalm	Gumshornsg 2, Linnég 69–71	1920	2 106	2 199	356	0	0	0	0	4 661	0
22	Hägern Mindre 7 ¹⁾	Norrmalm	Drottninggatan 27–29	T 1971	0	8 144	1 637	0	768	2 167	0	12 716	324 000
23	Islandet 3 (50%) ¹⁾	Norrmalm	Holländargatan 11–13	T 1904	0	4 189	10	0	0	0	0	4 199	86 000
24	Klamparen 10 ¹⁾	Kungsholmen	Fleminggatan 12	1986	0	22 381	0	0	72	0	0	22 453	363 000
25	Kolonnen 7 ¹⁾	Södermalm	Götgatan 95, m fl	1965	1 082	2 161	116	0	67	0	700	4 126	65 200
26	Kåkenhusen 38 ¹⁾	Östermalm	Brunnsgatan 3, Norrlandsgatan 31–33	1932	0	5 581	1 096	0	0	4	0	6 681	272 000
27	Ladugårdsgården 1:48 ¹⁾	Värthamnen	Tullvaktsvägen 9	1930/49	0	37 765	0	0	0	0	1 570	39 335	539 698
28	Lammet 17 ¹⁾	Norrmalm	Bryggarg 4, G:a Brog 13A, Korgmakarg 4	T 1982	0	6 678	137	0	43	0	0	6 858	0
29	Läraren 13 ¹⁾	Norrmalm	Torsgatan 4	1904/29	0	6 898	0	0	0	0	0	6 898	105 000
30	Läraren 5 ²⁾	Norrmalm	Torsgatan 2	1904/29	524	3 689	0	0	68	1	0	4 282	73 895
31	Mimer 5 ¹⁾	Vasastan	Hagagatan 25 A–C, Vanadisvägen 9	1957	0	11 491	0	0	156	5	0	11 652	0
32	Murmästaren 7 ¹⁾	Kungsholmen	Kungsholmstorg 16	1898	0	2 534	502	0	52	0	0	3 088	60 200
33	Norrälje 24 ¹⁾	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5–7	1881	0	6 515	0	0	91	1	680	7 287	201 000
34	Orgelpipan 4 ¹⁾	Norrmalm	Klarabergsgatan 33–35	T 1957	0	3 175	2 121	0	251	0	1 311	6 858	166 000
35	Ormträsket 10 ¹⁾	Vasastan	Sveavägen 166–170, 186	1962/1967	0	13 798	3 706	0	527	0	0	18 031	223 200
36	Oxen Mindre 33 ¹⁾	Norrmalm	Luntmakarg 18, Malmskillnadsg 47 A, B	1979	2 823	9 337	0	0	154	3	1 053	13 370	227 000
37	Pan 1 ¹⁾	Gamla Stan	S Nygatan 40–42, L Nygatan 23	1929	102	2 326	721	0	0	0	0	3 149	49 507
38	Paradiset 23 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsg 53–57	1944	0	8 330	316	0	3 617	5	0	12 268	144 000
39	Paradiset 27 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsg 59–65	1959	0	19 968	3 977	0	1 016	4	3 800	28 765	344 000
40	Paradiset 29 (50%) ³⁾	Stadshagen	Lindhagensg 120, Strandbergsg 45	1946	0	0	0	0	7 500	0	7 500	15 000	600
41	Pilen 27 ¹⁾	Norrmalm	Bryggarg 12A	1907	0	1 965	0	0	116	0	0	2 081	67 000
42	Pilen 31 ¹⁾	Norrmalm	Gamla Brog 27–29, Vasag 38	T 1988	0	5 148	1 134	2 577	60	0	760	9 679	307 000
43	Resedan 3 ¹⁾	Vasastan	Dalagatan 13	1929	800	2 768	0	0	0	0	0	3 568	64 000
44	Signalen 1 ¹⁾	Södermalm	Falkungag 122–124	1905	0	2 679	572	0	10	2	0	3 263	48 200
45	Sparven 18 ¹⁾	Östermalm	Birger Jarlsg 21–23, Kungsg 2	1929	0	2 006	1 642	5 097	0	0	0	8 745	274 000
46	Stralsund 1 (50%) ³⁾	Värthamnen	Fjärde Bassängvägen 10		0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	Trängskären 7 ¹⁾	Marieberg	Gjörwellsg 30–34, Rålambsv 7–15	1963	0	49 559	1 927	0	4 867	0	20 000	76 353	795 000
48	Valnöten 8 ¹⁾	Kungsholmen	Hantverkarg 26, Scheeleg 1	1885	360	1 864	780	0	28	0	0	3 032	50 118
49	Ynglingen 10 ¹⁾	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58-60	1929	2 399	7 718	908	0	220	0	0	11 245	253 000
Summa Innerstaden					13 452	412 606	31 831	7 674	30 962	2 552	51 973	551 049	8 421 998



Godsfinkan 1, Hammarby Sjöstad.



Fabeges fastigheter i Hammarby Sjöstad.



Triksåfabriken 8,
Hammarby Sjöstad.



Luma 1, Hammarby Sjöstad.

NUMMER PÅ KARTA	FASTIGHETSNUMMER	OMRÅDE	GATUADRESS	TOMTRÄTT/ARENDE BYGG-ÅR	BOSTAD, KVM	KONTOR, KVM	BUTIK, KVM	HOTEL, KVM	INDUSTRI/LAGER, KVM	ÖVRIGT, KVM	GARAGE/T, KVM	TOTALT, KVM	TAUVÄRDE, TKR
HAMMARBY SJÖSTAD													
1	Fartygstrafiken 2 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 91–95	1955	0	6 801	1 764	0	86	0	0	8 651	63 800
2	Godsfinkan 1 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Heliosvägen 1	T 1990	0	7 778	0	0	55	23	0	7 856	56 359
3	Hammarby Gård 7 ³⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 21, 25, Hammarby Kajv 2–8, 12–18	1937	0	15 598	646	0	4 498	0	0	20 742	159 800
4	Korhoppet 1 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 41–43	1949	0	3 136	372	0	9 707	17	1 200	14 432	35 372
5	Korhoppet 5 ³⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37–39	T 1968	0	0	359	0	3 143	65	0	3 567	11 321
6	Korhoppet 6 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	T 1988	0	0	4 986	0	0	0	0	4 986	31 800
7	Luma 1 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Ljusslingan 1–17, 2–36, Glödlampsgränd 1–6, Lumaparksv 2–18, 5–21, Kölnag 3	1930	691	23 721	2 314	0	7 706	10	0	34 442	206 115
8	Påsen 10 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Heliosg 11–13, Virkesv 9	1942	0	3 698	1 445	0	4 115	0	336	9 594	34 692
9	Påsen 8 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 5	T 1974	0	0	0	0	3 105	0	0	3 105	13 096
10	Triköfabriken 12 ³⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27	1942	0	679	0	0	345	0	285	1 309	4 355
11	Triköfabriken 4 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 25	1991	0	5 366	0	0	4 535	0	0	9 901	67 400
12	Triköfabriken 8 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 29–31	1930	0	10 185	692	0	4 538	12	0	15 427	60 400
13	Triköfabriken 9 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 19–21	1928	0	7 866	820	0	2 777	0	1 186	12 649	43 249
Summa Hammarby Sjöstad					691	84 827	13 398	0	44 609	127	3 007	146 660	787 759
SOLNA													
1	Farao 14 ³⁾	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1964	0	16 270	406	0	2 924	0	0	19 600	129 400
2	Farao 15 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	0	7 050	708	0	462	1 740	319	10 279	77 400
3	Farao 16 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1973	0	3 905	1 288	0	628	877	0	6 698	49 600
4	Farao 17 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	0	4 622	0	0	460	316	520	5 918	36 800
5	Fräsaren 10 ²⁾	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	0	10 044	295	0	0	9	0	10 348	61 400
6	Fräsaren 11 ¹⁾	Solna Business Park	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1962	0	32 281	0	1 840	2 625	1 152	2 400	40 298	404 000
7	Fräsaren 12 ¹⁾	Solna Business Park	Svetsarvägen 12–18, 20, 20A	1964	0	19 404	10 109	0	173	60	0	29 746	394 946
8	Hallen 6 ¹⁾	Solna	Råsundavägen 175	1992	0	0	0	4 600	0	0	0	4 600	39 600
9	Järnvakrogen 3 ³⁾	Frösunda	Enköpingsvägen 1		0	0	0	0	0	0	0	0	2 328
10	Kairo 1 ¹⁾	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	0	10 741	0	0	0	0	0	10 741	107 400
11	Karlsro 1 ¹⁾	Järva	Karlsrogatan 2	1968	0	1 824	0	0	11 141	0	0	12 965	41 400
12	Nöten 4 ¹⁾	Solna Strand	Solna strandväg 2–60	1971	0	38 336	670	0	7 498	259	11 736	58 499	406 000
13	Orgeln 7 ¹⁾	Sundbyberg	Järnvägsgränd 12–20, Lysgränd 1, Roseng 2, 4, Stureg 11–19	1966	0	23 154	3 694	0	166	74	0	27 088	280 000
14	Planen 4 ¹⁾	Råsunda	Bollgatan 1–5, Solnavägen 102 A–C	1992	0	4 509	389	0	85	61	0	5 044	54 800
15	Pyramiden 4 ²⁾	Arenastaden	Pyramidvägen 20	1960	0	3 104	0	0	75	10	0	3 189	38 000
16	Päronet 8 ²⁾	Solna Strand	Solna strandväg 13–15, Torggatan	1976	0	19 700	0	0	915	0	0	20 615	180 000
17	Rovan 1 ³⁾	Huvudsta	Storgatan 60–68	1972	136	1 762	5 804	8 824	618	1	0	17 145	159 000
18	Skogskarlen 1 & 3 ¹⁾	Bergshamra	Björnstigen 81, Pipers väg 2	1929/1971	0	7 965	814	0	494	0	0	9 273	109 895
19	Sliparen 1 ²⁾	Solna Business Park	Ekensbergsv 115, Svetsarv 1–3	1963	0	4 586	0	0	0	0	0	4 586	17 151
20	Sliparen 2 ¹⁾	Solna Business Park	Ekensbergsv 113, Svetsarv 3–5	1964	0	18 704	0	0	464	783	0	19 951	201 800
21	Smeden 1 ¹⁾	Solna Business Park	Englundav 6–14, Smidesv 5–7, Svetsarv 5–17	1967	432	34 290	4 894	0	729	19	4 000	44 363	371 718
22	Stigbygel 2 ¹⁾	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	0	8 898	0	0	0	0	0	8 898	25 318
23	Stigbygel 3 ¹⁾	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	0	5 794	0	0	0	0	0	5 794	59 600
24	Stigbygel 5 ²⁾	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	0	6 545	0	0	635	156	0	7 336	78 600
25	Stigbygel 6 ¹⁾	Arenastaden	Gårdsvägen 12–18	2001	0	6 733	581	0	169	6	2 702	10 191	156 200
26	Styckjunkaren 3 ¹⁾	Huvudsta	Armégatan 38	1974	0	12 557	0	0	1 222	0	0	13 779	132 200
27	Svetsaren 1 ¹⁾	Solna Business Park	Englundavägen 7–13	1964	0	30 760	329	0	2 794	0	0	33 883	327 000
28	Tygeln 3 ¹⁾	Arenastaden	Gårdsvägen 13–21	2001	0	2 711	0	0	0	0	0	2 711	44 200
29	Tömmen 2 ²⁾	Arenastaden	Solna Station		0	0	0	0	0	0	2 100	2 100	0
30	Uarda 1 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 22A–C, 22–30	1987	0	21 302	980	0	4 596	0	0	26 878	180 000
31	Uarda 2 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 18, Magasinvägen 1	1978	0	0	0	0	5 586	0	0	5 586	21 000
32	Uarda 4 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1992	0	6 396	0	0	1 549	0	0	7 945	89 200
33	Yrket 3 ¹⁾	Solna Business Park	Smidesvägen 2–8	1982	0	6 273	0	0	145	0	0	6 418	32 725
Summa Solna					568	370 220	30 961	15 264	46 151	5 523	23 777	492 464	4 308 681



Handelsbanken

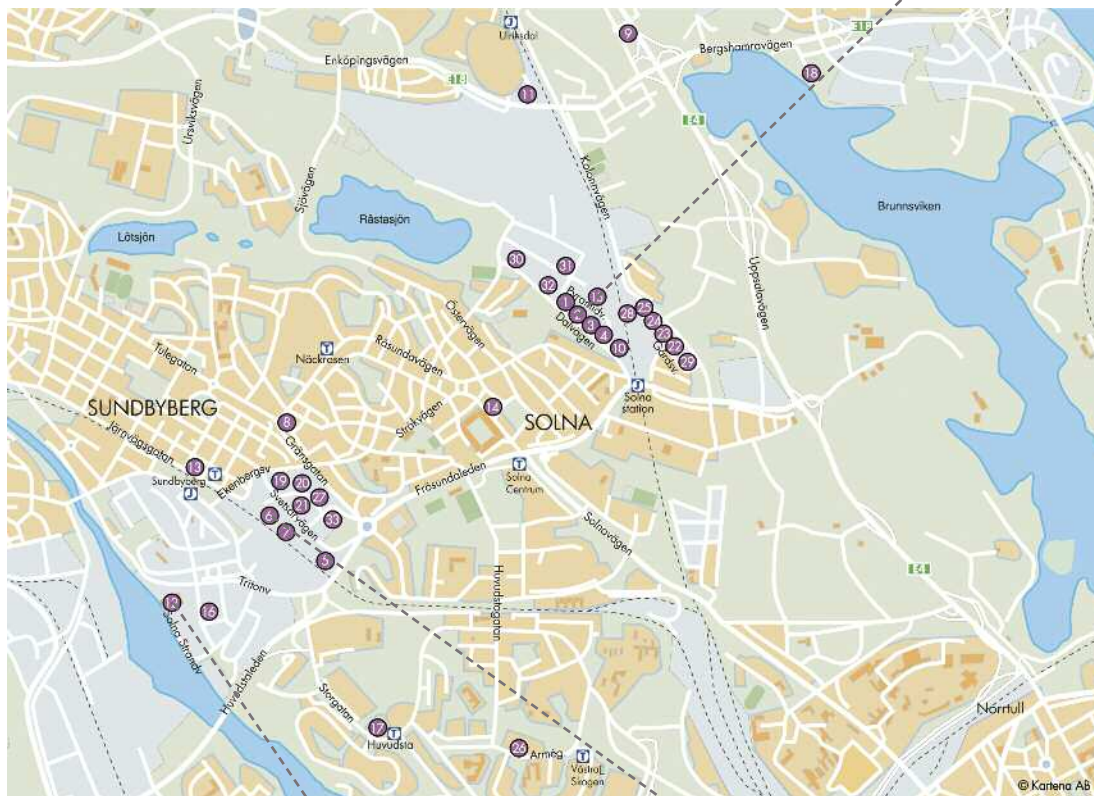
DIESEL

Handelsbanken





Farao 15, Arenastaden.



Fabegas fastigheter i Solna.



Nöten 4, Solna Strand.



Fräsaren 11, Solna Business Park.

NUMMER PÅ KARTA	FASTIGHETSNAMN	OMRÅDE	GATUADRESS	TOMTRÄTT/ÄRRENDE BYGGÅR	BOSTAD, KVM	KONTOR, KVM	BUTIK, KVM	HOTEL, KVM	INDUSTRI/LAGER, KVM	ÖVRIGT, KVM	GARAGE/TA, KVM	TOTALT, KVM	TÄKVÄRDE, TKR
ÖVRIGT NORRA STOCKHOLM													
1	Berga 6:558 ³⁾	Åkersberga			0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Bergklacken 5 & 6 ¹⁾	Bromma	Grindstuvägen 40–50	T 1972	0	6 319	0	0	4 662	1 420	0	12 401	42 476
3	Bordduken 7 ¹⁾	Brommaplan	Klädesvägen 12–14	T 1984	0	5 572	2 661	0	92	0	0	8 325	88 800
4	Brandsprutan 2 ¹⁾	Näsby Park	Nytorpsvägen 5–7	1988	0	9 959	256	0	47	0	3 000	13 262	0
5	Domnarvet 18 ¹⁾	Lunda	Fagerstagatan 11–13	T 1991	0	5 254	103	0	267	0	0	5 624	0
6	Domnarvet 36 ¹⁾	Lunda	Fagerstagatan 15	T 1991	0	4 255	0	0	0	0	0	4 255	17 695
7	Elementet 1 ¹⁾	Ullsunda	Ullsundavägen 106	1938	0	3 353	2 612	0	3 803	0	0	9 768	55 076
8	Ferdinand 9 ¹⁾	Bromsten	Bromstensvägen 168–172	1956	0	0	0	0	4 390	0	0	4 390	17 593
9	Fotkvarnen 1 ²⁾	Rinkeby	Sunnanbyplan 9–10	T 1970	8 858	454	0	0	0	0	0	9 312	43 107
10	Fotkvarnen 2 ²⁾	Rinkeby	Sunnanbyplan 3–25, 6–16	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	819
11	Generatoren 17 ¹⁾	Bromma	Ranhammarsvägen 27–29	T 1955	0	0	1 920	0	4 013	0	0	5 933	26 987
12	Grammet 1 ¹⁾	Brommaplan	Tunnlandet 3, 11–13	1962	0	4 509	2 239	0	233	79	0	7 060	66 800
13	Hammarby Smedby 1:464 ³⁾	Upplands Väsby,	Johanneslundsvägen 3–5		0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	Handkvarnen 3 ²⁾	Rinkeby	Sörbyplan 3–13, 4–32	T 1970	9 428	346	0	0	689	0	0	10 463	46 531
15	Hjulskvarnen 1 ²⁾	Rinkeby	Mellanbyplan 9–11	T 1970	5 215	361	0	0	242	0	0	5 818	28 591
16	Hjulskvarnen 2 ²⁾	Rinkeby	Mellanbyplan 8–10	T 1970	5 451	360	0	0	229	0	0	6 039	27 814
17	Hjulskvarnen 3 ²⁾	Rinkeby	Mellanbyplan	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	924
18	Hyppinge 1 ²⁾	Tensta	Hyppingeplan	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	1 762
19	Induktorn 28 ¹⁾	Bromma	Ranhammarsvägen 24	T 1942	0	2 773	1 118	0	1 430	35	0	5 356	17 698
20	Induktorn 33 ¹⁾	Bromma	Ranhammarsvägen 16–18	1943	0	5 543	640	0	10 986	360	0	17 529	59 879
21	Jollen 4 ¹⁾	Näsby Park	Kuttervägen 1–3	1970	0	7 549	0	0	742	0	0	8 291	32 000
22	Kullinge 1 ²⁾	Tensta	Risingeplan 9–11	T 1970	13 004	448	64	0	208	0	0	13 724	63 606
23	Linneduken 5 ¹⁾	Brommaplan	Brommaplan 403–405	T 1948	0	2 180	222	0	410	0	0	2 812	23 996
24	Masugnen 7 ²⁾	Bromma	Karlsbodavägen 18–20	1991	0	10 650	0	0	0	21	825	11 496	66 200
25	Märsta 15:5 ³⁾	Märsta			0	0	0	0	0	0	0	0	570
26	Racketen 11 ³⁾	Alvik	Gustavslundsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0	7 984
27	Rinkeby 2:1 ²⁾	Rinkeby	Parkering	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	Rinkeby 2:13 ³⁾	Rinkeby	Parkering	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	Rinkeby 2:14 ²⁾	Rinkeby	Parkering	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	Risinge 1 ²⁾	Tensta	Risingeplan 8–10	T 1970	13 440	252	163	0	83	0	0	13 938	64 636
31	Sjukhuset 9 ¹⁾ och 10 ³⁾	Danderyd	Mörbylund 3–5	1972	0	0	0	0	1 410	0	0	1 410	6 200
32	Skvaltkvarnen 1 ²⁾	Rinkeby	Storbyplan 9–11	T 1970	8 336	423	0	0	45	0	0	8 804	39 095
33	Skvaltkvarnen 2 ²⁾	Rinkeby	Storbyplan 8–10	T 1970	4 542	0	0	0	0	0	0	4 542	22 268
34	Skvaltkvarnen 3 ²⁾	Rinkeby	Storbyplan	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	924
35	Tekniken 1 ³⁾	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	0	6 600
36	Täby Näsbypark 73:5 ³⁾	Näsby Park			0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	Ullsunda 1:1 ¹⁾	Bromma flygplats	Flygplansinfarten 27	A 2004	0	0	0	0	1 241	0	0	1 241	0
38	Vallentuna Richeby 1:327 ³⁾	Vallentuna			0	0	0	0	0	0	0	0	349
39	Veddesta 2:68 ¹⁾	Veddesta	Fakturavägen 6	1990	0	998	0	0	1 779	0	0	2 777	14 889
40	Vättinge 1 ²⁾	Tensta	Hyppingeplan 8–10	T 1970	6 780	292	75	0	76	0	0	7 223	33 827
41	Vättinge 2 ²⁾	Tensta	Hyppingeplan 20–31	T 1970	5 188	175	0	0	0	0	0	5 363	24 536
42	Vättinge 3 ²⁾	Tensta	Hyppingeplan 9–11	T 1970	6 895	153	2 069	0	395	0	0	9 512	40 077
43	Vävnaden 1 ¹⁾	Brommaplan	Tunnlandet 2	T 1987	0	0	299	0	0	0	0	299	6 084
44	Öninge 1 ²⁾	Tensta	Risingeplan 3–31, 4–32	T 1970	0	0	0	0	0	0	0	0	437
Summa övrigt Norra Stockholm					87 136	72 177	14 441	0	37 471	1 915	3 825	216 965	996 830

NUMMER PÅ KARTA	FASTIGHETSNUMNR	OMRÅDE	GATUADRESS	TOMTRÄTT/ARENDE BYGGÅR	BOSTAD, KVM	KONTOR, KVM	BUTIK, KVM	HOTEL, KVM	INDUSTRI/LAGER, KVM	ÖVRIGT, KVM	GARAGE/TJ, KVM	TOTALT, KVM	TAKVÄRDE, TKR
ÖVRIGT SÖDRA STOCKHOLM													
1	Elektra 20 ³⁾	Västberga	Elektravägen 49-53	T 1962	0	0	0	0	0	0	0	0	2 904
2	Lillsätra 3 ¹⁾	Sätra	Storsätragränd 5	T 2008	0	0	0	0	8 519	0	0	8 519	0
3	Näsby 4:1472 ³⁾	Tyresö	Studiovägen 1		0	0	0	0	0	0	0	0	124
4	Pelaren 1 ³⁾	Globen	Pastellvägen 2-6		0	0	0	0	0	0	0	0	4 208
5	Sicklaön 145:13 ³⁾	Nacka	Herrgårdsparken 1-5	1680	0	0	0	0	0	0	0	0	559
6	Sicklaön 145:14 ³⁾	Nacka	Herrgårdsparken 7-9	1700	94	116	0	0	0	0	0	210	0
7	Sicklaön 145:15 ³⁾	Nacka	Herrgårdsparken 11-13	1700	0	0	0	0	0	0	0	0	241
8	Sicklaön 145:17 ¹⁾	Nacka	Garverigränd 7-13, Winborgs väg 26-30	1888	0	67	4 730	0	290	0	0	5 087	54 200
9	Sicklaön 145:19 ¹⁾	Nacka	Turbinv 1-11	1900	0	2 209	11 923	0	167	9	2 818	17 126	146 400
10	Sicklaön 145:2 ³⁾	Nacka	Turbinv 1		0	2 100	0	0	0	0	0	2 100	0
11	Sicklaön 145:20 ¹⁾	Nacka	Järla Gårdsväg 11-17	1900	0	0	3 344	0	0	0	0	3 344	19 630
12	Sicklaön 364:1 ³⁾	Nacka	Turbinvägen 1		0	0	0	0	0	0	0	0	675
13	Sicklaön 392:1 ³⁾	Danvikstull	Kvarnholmsvägen 12	1986	0	0	0	0	0	0	0	0	4 252
14	Söderbymalm 3:405 ³⁾	Haninge	Nynäsvägen 65, Stores Gränd 20-22	1972	0	6 646	966	0	2 351	37	0	10 000	170 045
Summa övrigt Södra Stockholm					94	11 138	20 962	0	11 327	46	2 818	46 385	403 238
ÖVRIGT UTANFÖR STOCKHOLM													
	Grimbergen ³⁾	Belgien	St Annastraat		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa övrigt utanför Stockholm					0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa KONCERNEN					101 941	950 968	111 593	22 938	170 520	10 162	85 400	1 453 522	14 918 506

¹⁾Förvaltningsfastighet – Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning

²⁾Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

³⁾Mark & Projektfastighet - Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

FASTIGHETSFÖRVÄRV OCH -FÖRSÄLJNINGAR

FASTIGHETSNAMN	OMRÅDE	KATEGORI	UTHYRINGSBAR YTA, KVM
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR			
Kvartal 1			
Marievik 14	Marievik	Kontor	16 923
Marievik 19	Marievik	Kontor	20 706
Verdandi 9	Vasastan	Bostäder	1 399
Landbyska Verket 10	Östermalm	Kontor	1 266
Krejaren 2	Östermalm	Mark	-
Kvartal 2			
Åxet 1/Bladet 1	Bergshamra	Kontor	31 688
Gräddö 2&4	Farsta	Kontor	14 321
Kurland 17	Vasastan	Kontor	1 798
Ånsta 20:17	Örebro	Industri	3 011
Kvartal 3			
Kallhäll 9:35	Kallhäll	Mark	-
Kvartal 4			
Polacken 25	Norrmalm	Kontor	2 467
TOTALT FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-DEC 2008			93 579
FASTIGHETSFÖRVÄRV			
Kvartal 1			
Uarda 2	Arenastaden		5 586
Krejaren 2	Östermalm		-
TOTALT FASTIGHETSFÖRVÄRV JAN-DEC 2008			5 586

LÄS MER OM VÅRA FASTIGHETER PÅ WWW.FABEGE.SE

FABEGE AB (PUBL)
BOX 730, 169 27 SOLNA
BESÖK: DALVÄGEN 8, 169 56 SOLNA
TELEFON: 08-555 148 00
FAX: 08-555 148 01
E-POST: INFO@FABEGE.SE
INTERNET: WWW.FABEGE.SE
ORGANISATIONSNUMMER: 556049-1523
STYRELSENS SÄTE: STOCKHOLM

