

Vi skapar
förutsättningar
för framgång

07
Fabege

Årsredovisning 2013



Inledning	Året som gick	2
	VD har ordet	4
	Detta är Fabege	6
	Affärsmodell	8
	Mål	10
	Värdegrund	12
Verksamhet	Marknad och drivkrafter	14
	Affärsområden	16
	Förvaltning	18
	Förädling	20
	Transaktion	22
	Marknadsöversikt	24
	Stockholms innerstad	26
	Hammarby Sjöstad	28
	Solna	30
	Arenastaden	32
	Värdering	34
	Finansiering	36
	Risker och osäkerhetsfaktorer	38
Hållbarhetsredovisning	Hållbarhetsredovisning	42
	VD-ord	43
	Hållbarhet för Fabege	44
	Miljö	46
	Medarbetare	50
	Affärsetik	54
	Socialt engagemang	55
	GRI-index	56
Ekonomisk redovisning	Förvaltningsberättelse	58
	Koncernen	
	Totalresultat	64
	Finansiell ställning	65
	Förändring i eget kapital	66
	Kassaflödesanalyser	67
	Moderbolaget	
	Resultaträkningar	68
	Balansräkningar	68
	Förändring i eget kapital	69
	Kassaflödesanalyser	69
	Noter	70
	Bolagsstyrningsrapport	81
	Koncernledning	87
	Styrelse och revisor	88
	Årsredovisningens undertecknande	90
	Revisionsberättelse	91
Övrig information	Femårsöversikt	93
	Fabeg Aktien	94
	Fastighetsbestånd	96
	Fastighetsförteckning	98
	Definitioner	104
	Information till aktieägare	104

Moderna fastigheter **Hållbara**
Stockholm Långsiktiga
Tillväxtområden **Kundnära**
Samlade bestånd
Prestigelösa **Projektutveckling**
Attraktiva lägen **Effektiva**
Affärsmässiga **Förvaltning**
Kontor

Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt fastighetsutveckling.

Vi erbjuder moderna lokaler i attraktiva lägen på delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Vår ständiga strävan är att utveckla långsiktigt attraktiva och hållbara områden och stadsdelar.

Vår värdegrund, SPEAK, innebär att vi är snabba, prestigelösa, entreprenöriella, affärsmässiga samt att vi alltid ser kunden först.

Året som gick

13

Hyresintäkterna ökade till 2 059 Mkr (1 869). I identiskt bestånd ökade intäkterna med 13 procent. Förändringen mot föregående år beror på tillväxt genom positiv nettouthyrning och färdigställda projekt.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 874 Mkr (1 576) och på räntederivat till 408 Mkr (-190).

Förvaltningsresultatet exklusive resultatandelar i intressebolag ökade med 16 procent till 644 Mkr (556).

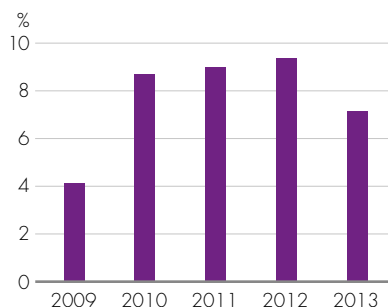
Årets resultat före skatt uppgick till 1 992 Mkr (2 032). Årets resultat efter skatt uppgick till 1 530 Mkr (-88), motsvarande 9:26 kr per aktie (-0:54). Årets skatt inkluderar en ökning av reserven för pågående skatteärenden med 120 Mkr. Föregående års resultat belastades med reservering om 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden.

Nettouthyrningen uppgick till 68 Mkr (141). Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 10 procent.

Styrelsen föreslår en utdelning om 3:00 kr per aktie (3:00).

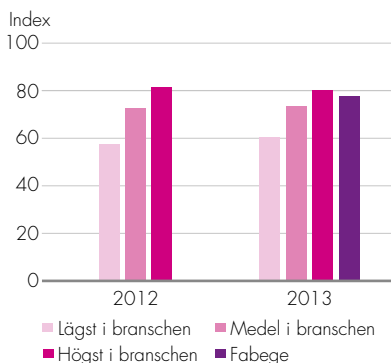
Nyckeltal	2013	2012
Hyresintäkter, Mkr	2 059	1 869
Driftöverskott, Mkr	1 411	1 264
Årets resultat, Mkr	1 530	-88
Avkastning på eget kapital, %	12,8	-0,8
Överskottsgrad, %	69	68
Soliditet, %	35	34
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	9:26	-0:54
Utdelning per aktie, kr	3:00	3:00

Totalavkastning på fastighetsportföljen



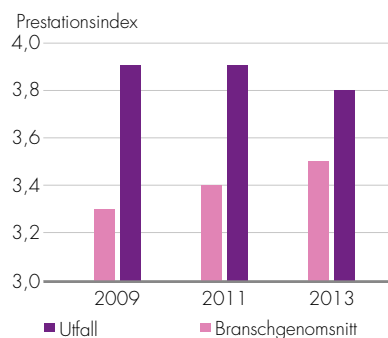
Driftnetto plus realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid årets ingång.

Nöjda kunder



I branschens NKI-mätning rankades Fabege i den övre kvartilen, det vill säga bland de företag som har de mest nöjda kunderna. Målet för 2014 är index 80.

Nöjda medarbetare



Över 98 procent av medarbetarna deltog i medarbetarundersökningen 2013. Resultatet visar ett prestationsindex på 3,8. Genomsnitt för branschen var 3,5.

Viktiga händelser per kvartal

Q1

- I början av året sker flera stora inflyttningar i färdigställda projektfastigheter vilket medför stark intäkts-tillväxt och förbättrat driftsöverskott.
- Första etappen av Uarda 1, Arenastaden, färdigställdes och alla hyresgäster var på plats. Sammantaget flyttar mer än 1 000 kontorsanställda personer in i Arenastaden.
- Försäljning av fastigheten Masugnen 7, Bromma. Före försäljningen genomfördes en planändring vilket möjliggjorde en konvertering till bostäder och därigenom skapades stora realiserbara värden.

Q3

- Årets två största uthyrningar görs då Svenska Spel tecknar avtal om att flytta till Arenastaden och ett 20-årigt avtal tecknas med The Winery Hotel. Båda avtalen överstiger 20 Mkr i årshyra.
- Avtal tecknas med Peab om en affär i tre delar. Fabege förvärvar parkeringsplatser i Arenastaden och avyttrar del av fastighet i Haninge samt tomträtt i Stadshagen.
- Fabege är med i Fastighetsbarometerns NKI-mätning (Nöjd Kund Index) och får index 77.
- Kammarrätten avkunnar de första domarna i ett antal av Fabeges pågående skatteärenden. Besluten innebär att de aktuella transaktionerna ska belastas med skatt men att Fabege haft viss framgång i hur den skattepliktiga vinsten ska beräknas.

Q2

- Investeringsbeslut om 1,3 Mdkr för att bygga Scandinavian Office Building i Arenastaden, en modern kontorsfastighet i bästa läge med hög miljöprofil och stor satsning på kringsservice.
- Försäljning av tre fastigheter med stora inslag av hotell, butiker och bostäder, vilket ligger utanför kärnverksamheten.

Q4

- På hyresmarknaden är aktiviteten stor och Fabege tecknar många avtal vilket innebär en mycket bra nettouthyrning.
- En summering av året visar att projektförädling och ny- och omtecknade avtal på bra hyresnivåer inneburit en stark värdetillväxt i fastighetsportföljen, sammantaget 739 Mkr motsvarande 2,3 procent.

Q2

Scandinavian Office Building kommer att byggas ovanpå Mall of Scandinavia och blir en av Arenastadens högsta byggnader. Byggnaden kommer att certifieras enligt miljöklassningssystemet BREEAM Commercial, nivå Excellent.



Q4

Pontus Friithof tecknar avtal om ny Pocketrestaurang i Solna Business Park under namnet Pontus in the Park. Restaurangen öppnar i april 2014. Sommartid öppnas även en uteservering i den nyanlagda parken på Englundavägen.



Nöjda kunder i moderna kontor

För fem år sedan bestod den stadsdel vi nu är med och skapar, Arenastaden, av gammal och lågutnyttjad industrimark. Genom att rena marken och utveckla området skapas både nya kontorsytor, nya bostäder, en ny arena och en handelsplats – till stor del utan att naturmark tas i anspråk. Detta är ett exempel på vad en vision och genomförandekraft kan åstadkomma. Med nya spännande projekt och en hög ambition att skapa de bästa förutsättningarna för våra kunders framgång tar Fabege ytterligare ett steg mot att bli framtidens fastighetsföretag.

Det är med glädje som jag summerar 2013 som ännu ett år med starkt resultat, tack vare en välfungerande affärsmodell. Alla tre verksamhetsdelar; förvaltning, förädling och transaktion bidrar till vårt resultat. Vi ser också en ökad trend hos våra kunder att vilja sitta i moderna kontor i rätt läge, vilket gör oss övertygade om att vår fastighetsportfölj, med bra hus i bra lägen, är rätt väg att gå.

Stigande intäkter, hög återköpsgrad och nöjda kunder

Inom förvaltningsverksamheten ser vi stigande intäkter, hög återköpsgrad och många nöjda kunder. Under året har vi fortsatt att arbeta med vår kundprocess. Att vara lyhörda för våra kunders behov och snabbt och effektivt kunna genomföra förändringar därefter är nyckeln till att bedriva en proaktiv förvaltning. Under tre års tid har vi arbetat systematiskt med att förbättra våra kundprocesser.

Ett kvitto på att vi lyckats är Fastighetsbarometerns NKI-mätning som bekräftar att vi ligger i framkant vad gäller kundnöjdhet. Fabege uppnådde index 77 och rankades därmed i den övre kvartilen med mest nöjda kunder. Vi arbetar ständigt för att både medarbetare och kunder ska trivas under Fabeges paraply. Tillsammans skapar vi förutsättningar för gemensam framgång.

Stor potential i projektportföljen

Vår stora projektportfölj ger oss möjligheter att ligga i framkant i arbetet med att skapa bra hus i bra lägen med bästa möjliga lösningar på kundens behov. Vi har som målsättning att nå minst 20 procents avkastning på investeringar i befintligt bestånd och projekt. I år når vi en bra bit över vårt mål med 28 procents avkastning. Projektportföljen bidrar med bra värdeskapande och vi har många spännande projekt att ta oss an nu och framöver. Vi försöker ständigt tillvarata våra erfarenheter från tidigare projekt och vår tekniska plattform förbättras kontinuerligt. I år har vi påbörjat vårt hittills största projekt, Scandinavian Office Building i Arenastaden, som är en

toppmodern byggnad med hög miljöprofil baserad på den senaste tekniken. Scandinavian Office Building byggs ovanpå Mall of Scandinavia och är en av Arenastadens högsta byggnader i bästa kommunikationsläge. Den totala kontorsytan blir 42 000 kvm, vilket motsvarar den sammanlagda kontorsytan i alla fem Hötorgsskraporna i centrala Stockholm.

Ständig förädling av beståndet

Under 2013 har Fabege genomfört sex försäljningar samt två förvärv. Affärerna är ett led i vårt arbete att ständigt öka potentialen i vår fastighetsportfölj. De fastigheter som sålts låg utanför våra prioriterade områden och vi har i och med försäljningarna höjt vår löpande avkastning.

Bättre finansiellt klimat

En stor del av låneportföljen har under året omförhandlats och vi känner oss trygga i vår relation med våra finansörer. Under året har det finansiella klimatet i form av tillgång till kapital förbättrats.

Levande stadsdelar med hållbarhetsperspektiv

Faberge förädlar inte bara fastigheter utan är med och utvecklar hela stadsdelar. Det är ett stort ansvar, och att arbeta utifrån ett hållbarhetsperspektiv är därför en självklarhet.

Hållbarhetsarbetet är i dag en integrerad del i vår strävan att utveckla levande områden med en bra mix av kontor, handel och bostäder samt goda kommunikationer och miljöhänsyn.

Under 2013 har vi satt som mål att alla nybyggnationer och större ombyggnationer ska klara kraven för miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad eller BREEAM. Vi gläds åt intresset för Gröna hyresavtal, vilka i år uppgår till 52 procent av total nytecknad yta. Vi kommer fortsätta att arbeta aktivt med våra hållbarhetsmål och hoppas kunna inspirera fler aktörer i samhället att värna om

Vår stora projektportfölj ger oss möjligheter att ligga i framkant i arbetet med att skapa bra hus i bra lägen...

långsiktigt hållbara lösningar. I år har vi genomfört en utökad leverantörskontroll ur ett hållbarhetsperspektiv och har under 2013 granskat 37 procent av vår totala inköpsvolym. I vårt arbete med Vattenfallhuset, Uarda 5, som förmodligen är Sveriges energisnålaste kontorsfastighet, har vi dragit många lärdomar som vi nu tar med oss till framtida projekt.

Utblick 2014

Vår fastighetsportfölj med högkvalitativa byggnader och stor potential i projektportföljen skapar bra förutsättningar för att kunna tillgodose våra potentiella kunders höga efterfrågan på moderna kontor med hög kvalitet. Jag kan med glädje och stolthet konstatera att Fabeges organisation består av engagerade och kompetenta medarbetare, vilket utgör ett bra fundament för att vi ska kunna möta kundernas behov. Att vi befinner oss på en av Europas bästa fastighetsmarknader, Stockholm, en region vars invånarantal växer med två procent per år skapar många affärsmöjligheter som vi ska tillvarata. Vi ska ständigt utvecklas, därför kommer vi fortsätta att höja våra målsättningar. Jag ser fram emot att tillsammans med våra medarbetare och kunder möta kommande utmaningar och möjligheter.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör



Fabege skapar förutsättningar för framgång

Attraktiva lägen

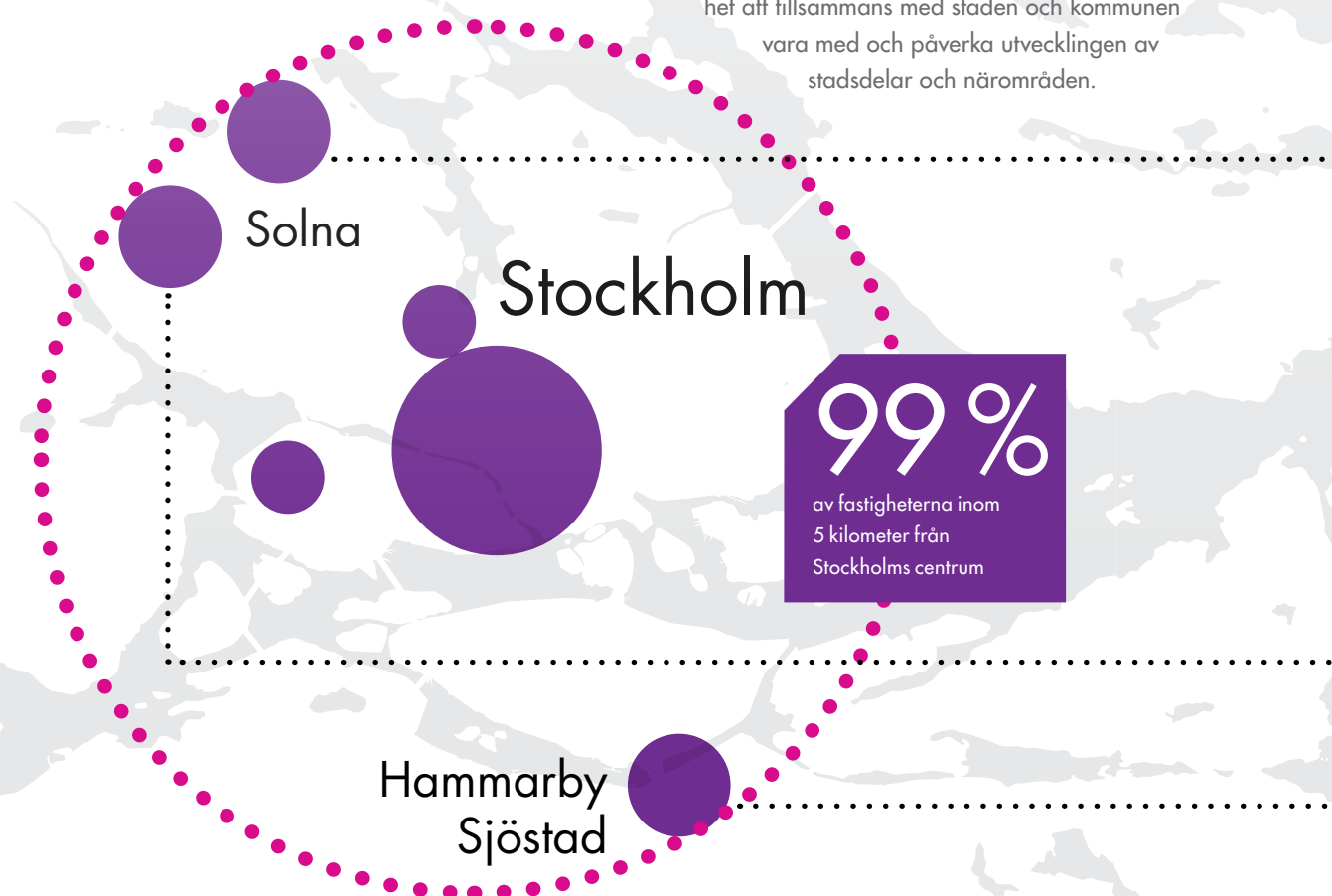
Stockholm är en marknad i tillväxt, och befolkningsmängden fortsätter att öka. År 2030 beräknas Stockholms län ha 500 000 fler invånare än idag. Stadsgränserna flyttas ut, och innerstaden växer ihop med närförorterna. Fabeges fastigheter finns i några av de områden som växer snabbast och som har utmärkta kommunikationslägen.

Moderna fastigheter

Företag vill ha kontor belägna i rätt sammanhang, som speglar verksamheten och bolagets profil, och som kan anpassas till bolagets aktuella förutsättningar. Fabege erbjuder moderna, flexibla och miljöeffektiva lokaler i attraktiva lägen.

Samlade bestånd

Fabeges fastighetsbestånd är samlat inom en radie om fem kilometer från Stockholms innerstad. Samlade bestånd ger en god marknadskännedom, och möjligheter att tillgodose kunders behov av nya lokaler och service i dessa områden. Genom ett samlat bestånd har Fabege möjlighet att tillsammans med staden och kommunen vara med och påverka utvecklingen av stadsdelar och närområden.



Affärsidé

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

Fabege är ett kundorienterat företag. Starka kundrelationer utvecklas och värddas genom en aktiv förvaltning utförd av kompetenta och kundinriktade medarbetare. Bolaget strävar efter att ha kunder med stark finansiell ställning och fördelade inom många olika branscher.

Fabege arbetar aktivt för en hållbar stadsutveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillgodose sina behov.

Strategi

Fabeges strategi är att skapa värden genom att förvalta och förädla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva fastigheter med bra tillväxtpotentialer och avyttra fastigheter som är belägna utanför bolagets prioriterade områden.

Fabeges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad.

Attraktiva lägen ger låg vakans i förvaltningsbeståndet. **Moderna fastigheter** möjliggör flexibla lösningar och attraherar kunder. Med **samlade bestånd** och en stark lokal närvaro blir investeringar som höjer attraktionen för området till nytta för många av Fabeges kunder.

Starka varumärken

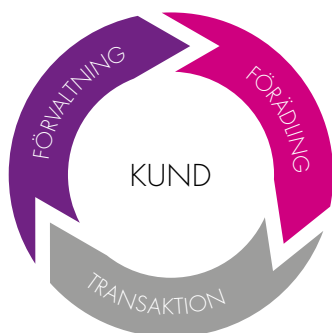
ARENASTADEN®

**SOLNA
BUSINESS
PARK:**

**HAMMARBY
SJÖSTAD**

Värdeskapande med kunden i centrum

Fabeges strategi bygger på en affärsmodell som ska skapa värde genom förvaltning, förädling och transaktion. Med moderna kommersiella fastigheter koncentrerade kring Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad är Fabeges mål att utveckla hållbara stadsdelar och skapa rätt förutsättningar för kundens behov.



Fabege strävar efter att etablera nära samarbeten med kunderna. Värdegrunden SPEAK genom-syrar all aktivitet på Fabege, såväl internt som i kontakt med kunderna. Genom samverkan och kontinuerlig dialog kan Fabege följa med i kundens utveckling och erbjuda lokaler anpassade efter kundens förändrade behov över tid. Återköpsgraden bland befintliga kunder är hög, och kundundersökningar visar att Fabege får gott betyg.

För att följa kundernas efterfrågan krävs också ett fastighetsbestånd som motsvarar kundernas behov. Fabege arbetar kontinuerligt med utveckling av beståndet genom aktiv förvaltning, förädling och transaktioner.

FÖRVALTNING

Fastighetsförvaltning utgör Fabeges största verksamhetsgren. Bolaget förvaltar sina fastigheter med en egen effektiv förvaltningsorganisation, organisatoriskt uppdelad i marknadsområden. Medarbetarna ges stort eget ansvar, för att säkerställa högt engagemang och närhet till kunden. Den kundnära förvaltningen ska stödja hög uthyrningsgrad och borge för att kunden väljer att stanna kvar.

FÖRÄDLING

Förädling av fastigheter med tillväxtpotential är en viktig del av affärsmodellen i syfte att skapa värde. Fabege utvecklar och realiserar potentialen i det befintliga beståndet. Utvecklingen avser inte bara enskilda fastigheter utan även hela områden och stadsdelar. Även i förvaltningsport-följen finns fastigheter med framtida utvecklingspotential. Projektvolymen anpassas efter marknadens efterfrågan. Nybyggnation och mer omfattande ombyggnationer ska alltid miljöcertifieras.

TRANSAKTION

Fabege ska förvärva fastigheter med tillväxtpotentialer och avyttra fastigheter som är belägna utanför bolagets prioriterade områden, eller som har begränsad utvecklingspotential. Fastig-hetens läge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen. Som en betydande aktör på ett mindre antal utvalda delmarknader har Fabege skaffat sig djupgående erfarenhet och kunskap om marknaderna, utvecklingsplaner, övriga aktörer och fastigheter. Bolaget följer och analyserar kontinuerligt utvecklingen för att ta vara på möjligheter att utveckla fastighetsportföljen.



GENOMFÖRT

- Genomfört löpande kvalitetsmätningar samt systematiskt utvecklat kundnöjdhetsarbetet. 2013 låg Fabege i den övre kvartilen i branschens NKI-mätning.
- Infört hållbarhetsgranskning av leverantörer.
- Introducerat teknisk organisation för ökat fokus på driftsoptimering och för att frigöra tid för kundansvariga för dialog med kund.
- Ökat fokus på att få befintliga kunder att stanna kvar parallellt med arbetet med att teckna avtal med nya kunder.

FRAMÅTBlick

- Öka takten i kundvårdsarbetet. Nya aktivitetsplaner och mål för NKI 2014 är satta.
- Öka andelen Gröna hyresavtal.
- Fortsätta att marknadsföra Arenastaden som ett av Stockholms bästa kommunikationslägen.
- Fortsatt fokus på minskad klimatpåverkan och miljöhänsyn vid underhåll, skötsel och drift.
- Förbättra uthyrningsgrad och återköpsgrad.

- Hög nivå på projektutveckling med färdigställda projekt som Uarda 5, Arenastaden (Vattenfalls nya huvudkontor), Nöten 4, Solna Strand (Skatteverket).
- Samtliga större projekt (>50 Mkr) samt nybyggnationer under de två senaste åren har miljöcertifierats.
- Påbörjat byggandet av Scandinavian Office Building i Arenastaden, en investering om cirka 1,3 Mdkr.
- Avslutat ett tiotal större nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Total investering om cirka 1,4 Mkr, med en avkastning på 28 procent 2013.

- Byggnation av tre större projekt; Scandinavian Office Building och Uarda 1 hus C, båda i Arenastaden samt The Winery Hotel i Solna.
- Fortsatt säkerställa att alla stora projekt och nya byggnader miljöcertifieras.
- Planerad investering om cirka 1,6 Mdkr för 2014.

- Avyttrat fastigheter utanför prioriterade områden i bland annat Danderyd, Brommaplan, Nacka, Näsbypark, Ulvsunda och Vallentuna.
- Avyttrat bostadsbyggrätter (bland annat Masugnen 7 i Bromma).
- Förvärvat fastigheter inom strategiskt prioriterade områden, som till exempel Signalen 3, Farao 8, och Tömmen 1 i Arenastaden.
- Skapat värden genom utveckling av detalplaner och byggrätter som till exempel skapandet av The Winery Hotel på Järvakrogen 3.

- Genomföra transaktioner (försäljningar och förvärv) som syftar till fortsatt renodling och utveckling av potential i fastighetsportföljen.
- Fortsatt analys av befintliga fastigheters utvecklingspotential och värdeskapande genom fastighetsutveckling och nya byggrätter.
- Fortsätta långsiktig hållbar stadsdelsutveckling och löpande samarbete med olika intressentgrupper.

Finansiella mål

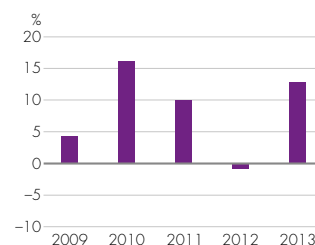
MÅL

UTFALL

Avkastning på eget kapital

Fabege ska uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen i fråga om rentabilitet.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 12,8 procent. Den negativa avkastningen för 2012 beror på reservering om 1,9 Mdkr för pågående skatteärenden.

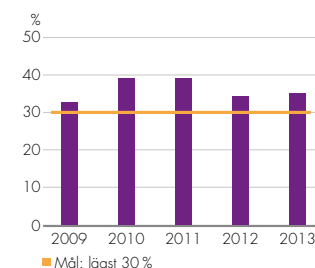


Soliditet

Soliditeten ska vara lägst 30 procent.

≥30 %

Soliditeten ökade till 35 procent under 2013 och ligger med god marginal över målet på 30 procent.

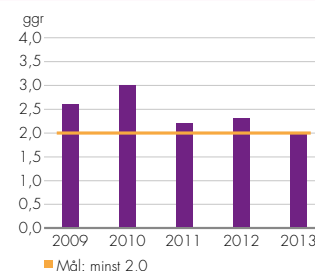


Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger inklusive realiserad värdeförändring.

≥2,0

Räntetäckningsgraden ligger i linje med målet på 2,0.

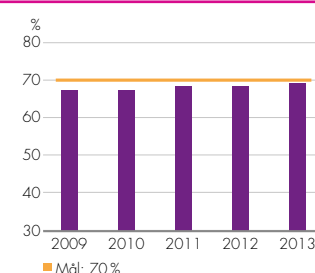


Överskottsgrad

Ett långsiktigt mål är att överskottsgraden ska uppgå till 70 procent.

70 %

Överskottsgraden har stadigt förbättrats och Fabege bedömer att målet om 70 procent kommer att kunna nås under 2014. Utfall för 2013 var 69 procent.

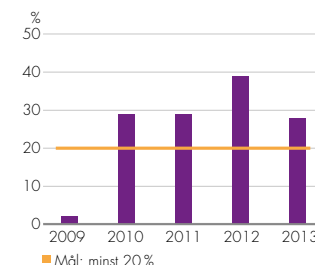


Avkastning projekt

Fabege har en målsättning om att investera minst 1 000–1 500 Mkr per år i den egna projektportföljen. Nya projekt ska ge en avkastning på investerat kapital om minst 20 procent genom värdetillväxt.

≥20 %

Med 28 procent avkastning på investeringar 2013 uppfylldes Fabeges målsättning med råge.

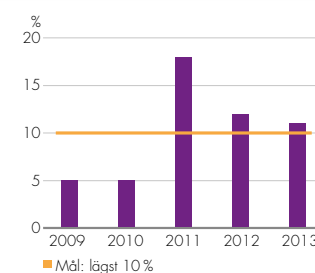


Transaktionsvinst

Fabege har en målsättning om att öka effektiviteten i portföljen genom omsättning. Transaktioner ska ge en avkastning om minst 10 procent i förhållande till bokfört värde.

≥10 %

Under 2013 har sex fastigheter avyttrats för en total köpeskilling om 1 202 Mkr. Detta gav en avkastning om 11 procent i förhållande till bokfört värde.



Hållbarhetsmål

MÅL

UTFALL

Nöjd-Kundindex

Fabeges mål är att nå index 80 i branschens NKI för 2014.

80

I branschens NKI-mätning fick Fabege index 77. Högsta index inom branschen var 80 under 2013 och 81 under 2012 (Fabeges deltog inte i mätningen 2012).

Miljö

Energieffektivisering

Fabeges mål är minst 20 procents minskning av energianvändningen t.o.m. 2014, jämfört med 2009 års nivå i samma bestånd, med bibehållet inomhusklimat.

-20 %

Den totala energiförbrukningen var 12 procent lägre 2013 än 2009 års nivå i samma bestånd.

Miljöcertifieringar

Alla nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras enligt BREEAM eller Miljöbyggnad.

100 %

Under 2013 pågick sju nyproduktioner och större ombyggnationer. Av dessa var 100 procent certifierade enligt BREEAM eller Miljöbyggnad.

Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal ska utgöra minst 50 procent av total nytecknad yta.

≥50 %

Under 2013 utgjorde andelen Gröna hyresavtal 52 procent av total nytecknad yta.

Hållbarhetsgranskningar

Fabeges mål är att under perioden 2012–2014 granska så många leverantörer ur ett hållbarhetsperspektiv att det motsvarar lägst 75 procent av den totala inköpsvolymen.

≥75 %

Under 2012 detaljgranskades 20 leverantörer avseende hållbarhetsfrågor och under 2013 granskades ytterligare 40 leverantörer. Totalt motsvarar granskningarna 60 procent av inköpsvolymen vid utgången av 2013.

Medarbetare

Nöjda medarbetare

Medarbetarnas kompetens och engagemang är avgörande för att bygga långsiktiga relationer med nöjda kunder. Regelbundet mäts personalens prestationsindex och målet är att Fabeges medarbetare ska ha minst 15 procent högre resultat än branschgenomsnittet.

≥15 %

Över 98 procent av medarbetarna deltog i medarbetarundersökningen 2013. Resultatet visar ett prestationsindex på 3,8. Genomsnitt för branschen var 3,5. Detta innebär 9 procents högre resultat än branschgenomsnittet.

Bibehållen låg sjukfrånvaro

Fabeges mål är att bibehålla en låg sjukfrånvaro med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar.

Total sjukfrånvaro under 2013 uppgick till 2,8 procent.

Uppförandekod

Alla medarbetare ska löpande informeras om Fabeges uppförandekod och etiska riktlinjer samt mutlagstiftningen. Detta genomförs genom konferenser, workshops, kurser eller e-learning, beroende på syfte.

2013 har en uppdatering om mutlagstiftningen hållits på Café Fabege, ett forum dit alla bolagets anställda bjuds in för löpande intern information.

För mer information om hållbarhetsmålen, se sid 42–54.

Vår värdegrund – SPEAK



Snabbhet

Vi är effektiva, prioriterar snabba beslut, ger snabb återkoppling och erbjuder enkla lösningar. Vi agerar med tydlighet, är handlingskraftiga och är noga 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 testa 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.

En gemensam värdegrund och en stark företagskultur är utmärkande för framgångsrika företag. Fabege arbetar utifrån den gemensamma värdegrunden SPEAK, som genomsyrar hela verksamheten. Utbildning och kompetensöverföring av SPEAK sker löpande och är en naturlig del av alla medarbetares utvecklingsplaner.

Värdegrunden SPEAK präglar förhållningssättet såväl internt som mot kunder och andra intressenter, och består av de fem nyckelorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmissighet och Kundnärhet. De fem ledorden är noga utvalda utifrån krav på genererad kundnytta.

Vid nyrekrytering är SPEAK både ett kriterium för urval samt en konkurrensfördel. Genom att tydligt signalera Fabeges värderingar attraheras kandidater som stöder dessa och kulturen förstärks. Under 2013 har ett antal nyrekryteringar genomförts och många kandidater har uttryckt att de sökt sig till Fabege för att de tydligt sympatiserar med Fabeges värdegrund.

Genom värdegrunden arbetar alla på ett likartat sätt med målet att skapa nöjda kunder. Detta skapar framgång, vilket i sin tur föder motivation bland medarbetarna. Då många tjänster mot kund levereras av samarbetspartners och underleverantörer är det av stor vikt att även de har god kunskap om SPEAK och den servicenivå Fabege kräver för kundernas räkning. För att säkerställa en hög kvalitetsnivå genomför bolaget kvartalsvisa mätningar av kundernas upplevda servicenivå.



SPEAK i hela projektprocessen

Ali Ranji är projektchef på Fabege, och arbetar mycket med SPEAK i projektprocessen. I varje projekt är strävan att skapa ett team, där alla parter – Fabege, leverantörer och kunden – arbetar mot samma mål. För att uppnå detta utgår man från SPEAK i alla faser i ett projekt.

– Vi arbetar aktivt med de här frågorna hela tiden, säger Ali. Vi får ut SPEAK i alla led, det är inte bara fina ord på en vägg.

Att förstå kundens situation är en grundförutsättning för ett fungerande projekt och bidrar också till en trevligare arbetssituation. Ett fungerande informationsflöde skapar ofta förståelse och ger utrymme och tolerans. Det är viktigt att vara lyhörd och flexibel, och samtidigt vara tydlig med vilka konsekvenser ändringar kan medföra för projektet. Att respektera tidplaner och kundens behov är grundläggande i alla projekt. Fokus ligger på att hitta lösningar, istället för att se problem.

Marknad och drivkrafter

Fabeges verksamhet påverkas av ett antal yttre faktorer, som tillsammans med transaktionsvolymen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm bildar förutsättningar för bolagets framgång.

Stockholm växer

Stockholm fortsätter att dominera svenskt näringsliv, vilket bidrar till en attraktiv kontorshyresmarknad.

Stockholmsregionen är en av fem storstadsområden i Västeuropa där befolkningen ökar mest. Enligt prognoser kommer Stockholms län 2030 ha en halv miljon fler invånare än idag. Den största tillväxten sker dessutom bland människor i yrkesverksam ålder, vilket medför en större efterfrågan på kontorslokaler.

Utbudet av kontorslokaler i Stockholms innerstad är begränsat, med låga vakansgrader och små möjligheter till projekt för nybyggnation. Det innebär att staden växer geografiskt, och att stadsgrensarna flyttas ut till närområdena.

Många stora företag och myndigheter har under de senaste åren flyttat till nya lokaler i de kontorsområden som etablerats i exempelvis Solna och Kista.

Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Lägre vakansgrad i Stockholms innerstad och stärkt ekonomiskt klimat har historiskt medfört stigande hyror.

Förändrad efterfrågan

Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. I dagsläget tillbringas i genomsnitt 30–40 procent av arbetstiden vid det egna skrivbordet, vilket medför att många företag inser att alla medarbetare inte behöver ha en fast arbetsplats.

Utmärkt kringsservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassning.

Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsfrågor får allt större betydelse, både när det gäller enskilda fastigheter och hela områden. Det finns ett ökat intresse för miljöhänsyn avseende såväl materialval som energisparande åtgärder. Efterfrågan ökar på lokaler i områden med en bra mix av kontor, handel, service och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöengagemang.

Fabeges framgångsfaktorer

Samlade bestånd
Moderna fastigheter
Marknadskännedom
Miljöcertifierade byggnader
Drivkraftig, kompetent organisation
Attraktiva lägen

En värdeskapande verksamhet

Fabeges skapar värde genom förvaltning, förädling och transaktioner. I Fabeges verksamhet kompletteras en aktiv och kundorienterad förvaltning med kontinuerlig förädling, strategiska förvärv och försäljningar.

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre affärsområden: Förvaltning, Förädling samt Transaktion.

Förvaltning

Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

Förädling

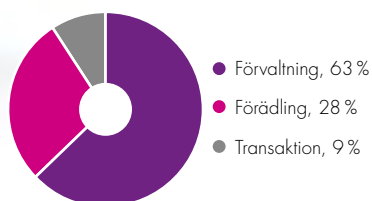
Kvalificerad fastighetsförädling är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Fabege har lång erfarenhet av att driva omfattande

förädlingsprojekt och strävar efter att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov.

Transaktion

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabeges affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till bolagets resultat. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, både genom förvärv och avyttringar.

Affärsområdenas bidrag till resultatet 2013



Affärsområdenas bidrag till resultatet 2013

Mkr	2013	2012	2011	2010
Bidrag Förvaltning	944	1 230	1 256	1 347
Bidrag Förädling	409	872	401	278
Bidrag Transaktion	135	167	173	237
Bidrag från verksamheten	1 488	2 269	1 830	1 862
Bidrag per aktie	9	14	11	11

Fabeges fastighetsbestånd

	31 december 2013				
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ¹⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	34	470	16 975	1 211	92
Solna	39	547	13 555	966	94
Hammarby Sjöstad	13	124	2 770	219	90
Övriga marknader	6	1	84	1	100
Totalt	92	1 142	33 384	2 397	93

Pågående projekt >50 Mkr, per 31 december 2013

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta ¹⁾	Bedömt hyresvärde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Järvakrogen 3	Hotell	Solna	Q3-2016	7 460	100	22	61	260	13
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	42 000	0	104	194	1 311	173
Båtturen 2 (del av) ³⁾	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1-2014	2 823	34	7	62	76	62
Uarda 1 (hus C)	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	17 641	40	52	157	570	20
Summa				69 924	22	185	474	2 217	268
Övriga mark- och projektfastigheter							1 577		
Övriga förädlingsfastigheter							189		
Totalt mark-, projekt- och förädlingsfastigheter							2 240		

1) Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2013.

2) För de största pågående projekten kan årshyran öka till 185 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2013.

3) Båtturen 2 redovisas som förvaltningsfastighet enligt huvudsaklighetsprincipen.



Förändringar i fastighetsbeståndet

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighetsnamn	Kvartal	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Masugnen 7	1	Bromma	Kontor	11 427
Fiskaren Större 3	2	Södermalm	Bostäder	2 603
Murmästaren 7	2	Kungsholmen	Kontor	3 070
Skeppshandeln 1	2	Hammarby Sjöstad	Projekt	0
Söderbymalm 3:405 (del av)	2	Haninge	Kontor	3 000
Glädjen 13	3	Stadshagen	Mark	0
Söderbymalm 3:405 (del av)	3	Haninge	Kontor	10 016

Totalt fastighetsförsäljningar **30 116**

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsnamn	Kvartal	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Solna Nationalarenan 5	3	Arenastaden	Garage	25 482
Tömmen 1	4	Arenastaden	Kontor	7 257
Totalt fastighetsförvärv				32 739

Affärsområde Förvaltning

Fokus på långsiktiga kundrelationer

I centrum för Fabeges arbete med förvaltning står kunderna. Fabege ska vara en partner till kunden och en medspelare vid förändringar i kundens verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete och en nära dialog med kunden.

Förvaltning är Fabeges största verksamhetsområde. Verksamheten är indelad i geografiska områden där självständiga enheter har stort eget ansvar och förmåga att ta snabba beslut. Varje delmarknad ansvarar för drift och utveckling av fastigheterna samt för kundkontakter. Inom varje team finns driftansvariga och fastighetstekniker med stort teknikkunnande, samt specialister på uthyrning av lokaler.

Målet med verksamheten är att skapa långsiktigt förtroende hos såväl befintliga som nya kunder. Återköpsgraden hos befintliga kunder ökar ständigt, mycket tack vare den kundfokuserade organisationen.

Kundundersökningar ger förbättringsförslag

Fabege genomför regelbundet egna kundundersökningar, som visar en stadig förbättring och ger förslag på utvecklingsområden. Under 2013 deltog bolaget i en större NKI-undersökning i branschen, och fick ett resultat på index 77. Lägst i branschen var 60 och högst var 80.

Under de senaste åren har ett omfattande arbete gjorts med översyn av interna processer och genomförande av förbättringsåtgärder, baserade på resultaten av kundundersökningarna. I stora drag handlar det om att skapa tydliga processer och kontaktytor och att ha en nära dialog med kunderna. En viktig del är en förstärkning av det proaktiva arbetet, det vill säga att genom kundkontakter i ökad utsträckning fånga upp önskemål i ett tidigt skede.

Ett exempel på genomförda åtgärder är införandet av ett nytt strukturerat felanmälningssystem som bland annat säkerställer återkoppling på alla felanmälningar. Fabege genomför också regel-

bundna ronderingar i områden och fastigheter, för att kontrollera att exempelvis belysning och entréer fungerar och att det är ordning och reda i och omkring fastigheten.

Personliga relationer i kombination med ett strukturerat arbete ger nöjda kunder. Tydliga mål och processer bidrar också till engagerade medarbetare, som förstår vikten av sin egen insats.

Fortsatt utveckling av fastigheter och erbjudande

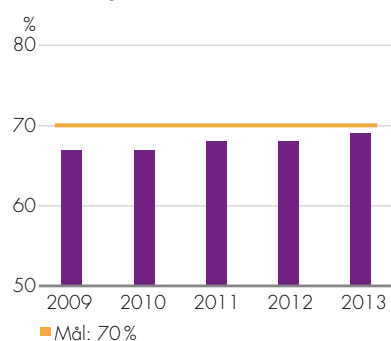
Under 2013 har Fabege fortsatt att utveckla fastigheter och områden. Flera projekt i Stockholms innerstad har avslutats under året, och istället har ett antal projekt inletts i övriga områden. Många myndigheter och storföretag lämnar Stockholms innerstad, och efterfrågan på moderna och flexibla lokaler i närförorterna ökar.

Även efterfrågan på Gröna hyresavtal och miljöanpassade lokaler ökar. Fabege har specialistkompetens inom miljöfrågor och energi-effektivisering och arbetar ständigt med att utveckla fastigheterna ur ett hållbarhetsperspektiv. Detta arbete omfattar också utveckling av stadsdelar och närområden, där Fabege exempelvis medverkar till förbättrade möjligheter till cykelparkeringar och att resa med kollektivtrafik.

Fokus 2014

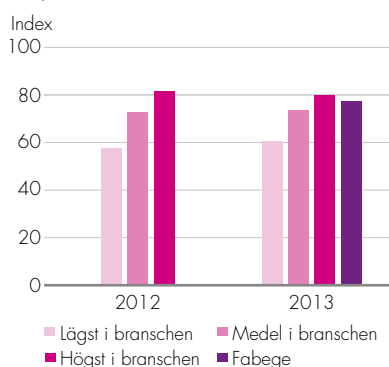
Ett annat resultat av kundarbetet är att verksamheten omorganiseras under början av 2014. Koncernledningen har från och med januari 2014 utökats med en ny teknisk chef med ansvar för teknik och drift. Tack vare förstärkningen inom affärsområdet förvaltning kommer resurser frigöras för ökat fokus på såväl kundvård som fastighetsutveckling och driftsfrågor. Detta leder till en ökad

Överskottsgrad



Ett långsiktigt mål är att överskottsgraden ska uppgå till 70 procent.

Nöjda kunder



Fabege har som mål att nå index 80 i branschens NKI för 2014.

delaktighet och en ökad trygghet i att valda lösningar fungerar långsiktigt, samt att Fabege kan säkerställa ökad kundnöjdhet.

Under 2014 kommer även arbetet med att öka andelen Gröna hyresavtal att fortsätta. Vidare har Fabege fortsatt fokus på minskad klimatpåverkan och andra produkter/tjänster som stödjer kundernas eget hållbarhetsarbete.

En annan målsättning Fabege kommer att arbeta för under 2014 är att fortsätta marknadsföra Arenastadens som ett av Stockholms bästa kommunikationslägen med såväl pendeltåg till och från Solna, kommande tvärbana och flertalet busslinjer med omedelbar närhet till större trafikleder.



Apoteket/Arenastaden Ett hus i hälsans tecken

Under våren 2013 flyttade Apoteket in i sitt nya huvudkontor i Arenastaden. I nyrenoverade lokaler finns nu fem våningar, med såväl aktivitetsbaserade kontorsytor som konferensvåning.

Apotekets huvudkontor låg tidigare på Södermalm i centrala Stockholm. Det nya huvudkontoret är ett steg i att skapa en modern och flexibel verksamhet som stödjer företagets affärs mål och vision.

Faberge ägde redan fastigheten, som i princip var outhyrd. Tillsammans med Apoteket utformades planerna för det nya huvudkontoret. Målsättningen var att skapa lokaler som kännetecknas av kreativitet, enkelhet och kostnadseffektivitet.

En utmaning var att minska energiförbrukningen i byggnaden, och anpassningar och ombyggnation gjordes för att uppnå detta.

Apoteket har infört ett aktivitetsbaserat sätt att arbeta, vilket innebär att kontoret har utformats med landskap innehållande flexibla arbetsplatser och ytor som ger stora möjligheter till samverkan. Ett helt våningsplan har inretts för konferenser och möten.

Apoteket flyttade in i det nya huvudkontoret i mars 2013.

Farao 8

Affärsområde Förädling

Utveckling av fastigheter och stadsdelar

Fabege har hög kompetens inom och lång erfarenhet av förädlingsprojekt. En målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov.

I Fabeges förädlingsarbete ingår inte bara utveckling av enskilda fastigheter utan även utveckling av stadsdelar. Det innefattar exempelvis infrastruktur och kollektivtrafik samt utemiljöer och serviceutbud.

Stora och små anpassningar

Fabeges förädlingsverksamhet omfattar all ombyggnation och nybyggnation. Verksamheten delas in i två enheter, en som arbetar med stora förädlingsprojekt, och en som arbetar med mindre projekt och löpande underhåll. Varje år genomförs ett 100-tal projekt av varierande omfattning.

Innan en ny hyresgäst flyttar in i en befintlig fastighet sker ofta en anpassning av lokalerna efter kundens önskemål. Kunder söker lokaler som stärker deras profilering och varumärke, det vill säga lokaler där det finns stor möjlighet att påverka både planlösning och inredning. Ofta sker också mindre anpassningar i samband med omförhandlingar av hyresavtal. Hyresgäst Anpassningar är av stor betydelse för kundnöjdheten eftersom lokaler genom en begränsad investering ofta kan bli betydligt mer lämpade för kundens behov.

Vid större projekt är Fabege byggherre och upphandlar byggentreprenörer för genomförandet. Fabeges medarbetare har gedigen kunskap inom byggnation och projektutveckling och arbetar nära såväl kunder som entreprenörer i dessa projekt.

Byggrätter ger utvecklingsmöjligheter

En grund för projekten är bolagets portfölj med byggrätter, som omfattar drygt 480 000 kvm helägda byggrätter varav cirka

200 000 kvm kontorslokaler i Arenastaden. Projektorganisationen analyserar möjligheterna med existerande byggrätter och realiserar idéerna till färdiga lokaler. Alla projekt karaktäriseras av en effektiv kostnadsstyrning. Intern kunskapsöverföring är viktig, och lärdomar dras av genomförda projekt, såväl interna som externa.

Hållbarhetsperspektivet är viktigt i alla projekt. Fabege lyckas väl med att uppnå energieffektivitet i kommersiella lokaler, mycket tack vare det interna samarbetet mellan utveckling och drift. Alla nya byggnader ska certifieras enligt BREEAM eller Miljöbyggnad, och flera fastigheter är även klassificerade enligt Green Building. I Fabeges ramhandling för kontor ställs krav på att byggmaterial ska granskas enligt Byggsvarubedomningen eller likvärdig databas.

Under 2013 slutfördes arbetet med projektet Nöten 4 i Solna Strand, och Skeppshandeln 1 i Hammarby Sjöstad avyttrades.

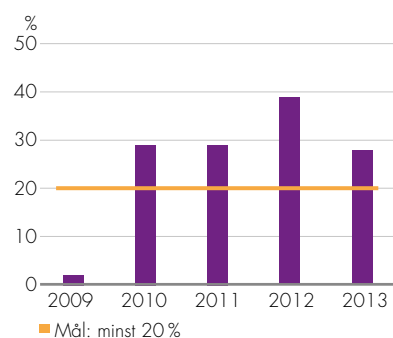
Under året startade bygget av Scandinavian Office Building. Den totala kontorsytan blir 42 000 kvm, motsvarande den sammanlagda ytan i alla fem Hötorgsskraporna i centrala Stockholm.

Fokus 2014

Målet är att projektvolymen ska ligga kvar på en fortsatt hög nivå. Tyngdpunkten ligger i Arenastaden, men stora projekt kommer också att genomföras i Hammarby Sjöstad och Solna Business Park. För 2014 har Fabege en planerad investering om cirka 1,6 Mdkr för projektverksamheten.

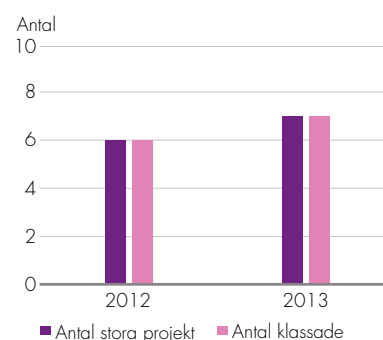
Hållbarhetsperspektivet har fortsatt fokus under 2014 och Fabege ska fortsättningsvis säkerställa att alla stora projekt och nya byggnader miljöcertifieras.

Avkastning projekt

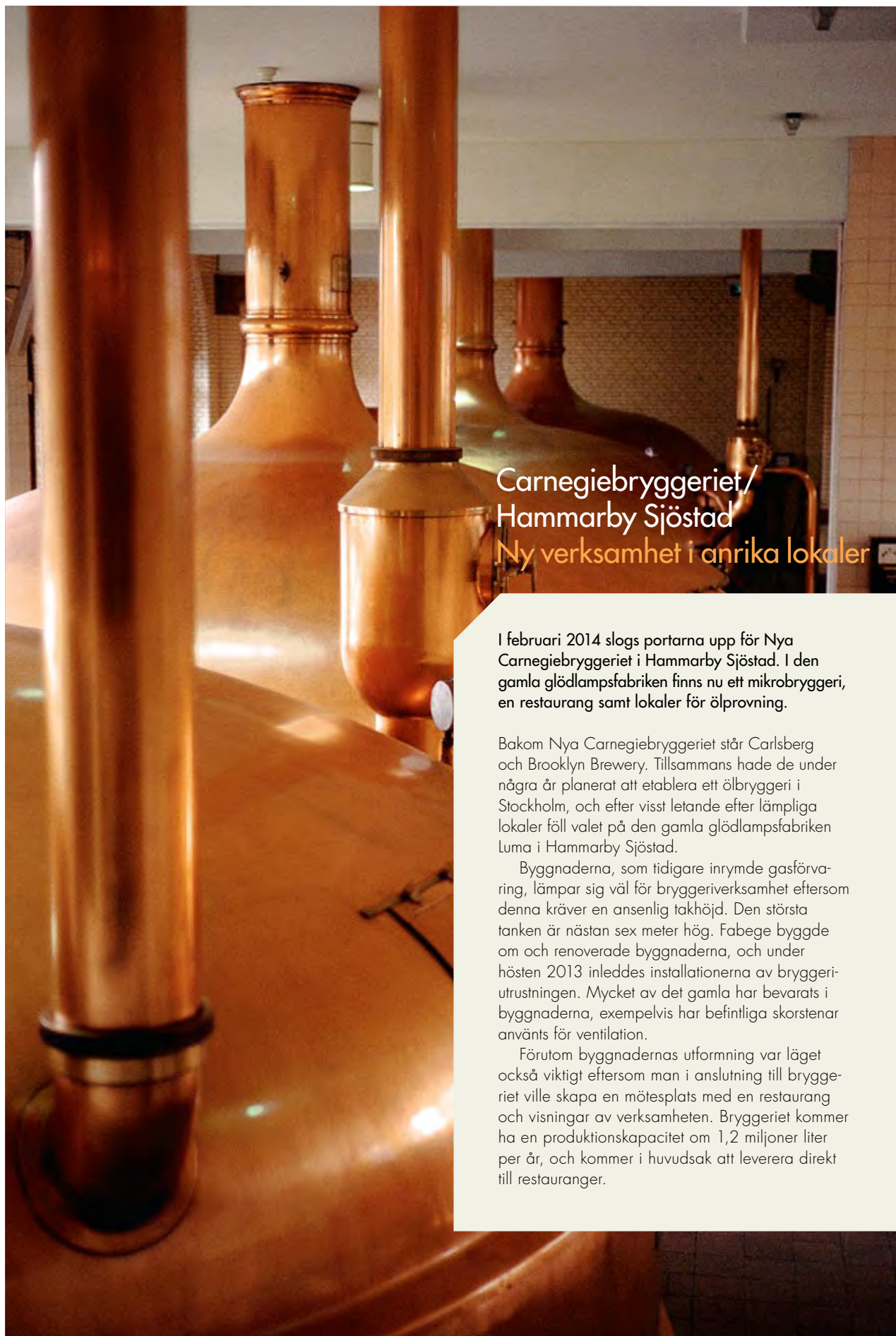


Fabege har en målsättning om att investera minst 1 000–1 500 Mkr per år i den egna projektportföljen. Nya projekt ska ge en avkastning på investerat kapital om minst 20 procent genom värdetillväxt.

Miljöcertifiering



Från och med januari 2013 ska all nyproduktion och större ombyggnationer uppfylla kraven för certifiering enligt BREEAM eller Miljöbyggnad.



Carnegiebryggeriet/ Hammarby Sjöstad Ny verksamhet i anrika lokaler

I februari 2014 slogs portarna upp för Nya Carnegiebryggeriet i Hammarby Sjöstad. I den gamla glödlampsfabriken finns nu ett mikrobryggeri, en restaurang samt lokaler för ölprovning.

Bakom Nya Carnegiebryggeriet står Carlsberg och Brooklyn Brewery. Tillsammans hade de under några år planerat att etablera ett ölbryggeri i Stockholm, och efter visst letande efter lämpliga lokaler föll valet på den gamla glödlampsfabriken Luma i Hammarby Sjöstad.

Byggnaderna, som tidigare inrymde gasförvaring, lämpar sig väl för bryggeriverksamhet eftersom denna kräver en ansenlig takhöjd. Den största tanken är nästan sex meter hög. Fabege byggde om och renoverade byggnaderna, och under hösten 2013 inleddes installationerna av bryggeriutrustningen. Mycket av det gamla har bevarats i byggnaderna, exempelvis har befintliga skorstenar använts för ventilation.

Förutom byggnadernas utformning var läget också viktigt eftersom man i anslutning till bryggeriet ville skapa en mötesplats med en restaurang och visningar av verksamheten. Bryggeriet kommer ha en produktionskapacitet om 1,2 miljoner liter per år, och kommer i huvudsak att leverera direkt till restauranger.

Affärsområde Transaktion

Fastighetsportfölj med tillväxtmöjligheter

Förvärv och försäljningar är en naturlig del av Fabeges verksamhet. Fastighetsportföljen analyseras kontinuerligt för att identifiera möjligheter att skapa värdetillväxt.

Mark och fastigheter förvärvas, förädlas och övergår sedan till förvaltning inom koncernen, eller avyttras. Den långsiktiga utvecklingen av stadsdelar sker ofta i samarbete med respektive kommun. Tillsammans skapas visioner för hur områden ska utvecklas på bästa sätt.

Analys av fastigheter och områden

Grundläggande för verksamheten inom Transaktion är analyser av tillväxtmöjligheterna för intäkterna från olika fastigheter. Tillväxtpotentialen avgörs bland annat av läge, skick, hyresnivåer och vakansgrad. Analysen leder till förvärv av fastigheter där tillväxtmöjligheterna bedöms som goda, och avyttring av fastigheter med begränsad potential för bättre driftnetto och värdeökning.

Fabeges bestånd är koncentrerat. Genom en stark lokal närvaro och goda relationer till kunder och andra intressenter kan bolaget bidra till utvecklingen av områden och stadsdelar.

Fabeges långa erfarenhet och djupa kunskap om stadsdelar, fastigheter, utvecklingsplaner och marknadens övriga aktörer ger goda förutsättningar för välgrundade bedömningar av tillväxtpotentialen i såväl enskilda fastigheter som hela stadsdelar.

Relationer och kunskap skapar möjligheter

En nära relation med marknadens övriga aktörer ger också förutsättningar för en djup kunskap om marknaden.

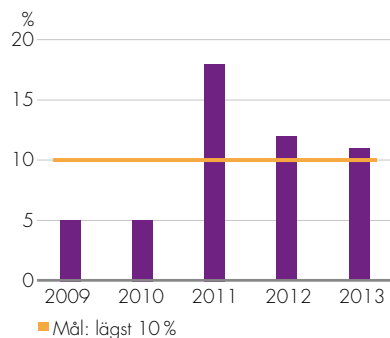
Ett balanserat kassaflöde är viktigt och analyser av hela beståndet görs kontinuerligt. De förvärv som görs ska ha tillväxtpotential, men också gärna ett existerande kassaflöde.

Under 2013 har avyttring skett av totalt sex fastigheter, bland andra: Masugnen 7 i Bromma, Skeppshandeln 1 i Hammarby Sjöstad, Fiskaren Större 3 på Götgatan samt Murmästaren 7 på Kungsholmen. Samtliga försäljningar har varit i linje med Fabeges strategi om att renodla fastighetsportföljen samt öka avkastningen.

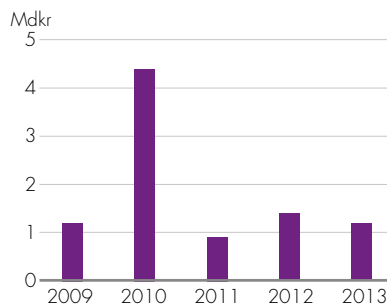
Två fastigheter förvärvades under året, båda i Arenastaden. Förvärven är ett bra komplement till det befintliga beståndet och ger Fabege möjlighet att möta kundernas ökade efterfrågan på kontor och parkering i Arenastaden.

Fokus 2014

Fokus ligger nu på att bygga vidare på den starka positionen på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Hammarby Sjöstad och Solna. Eventuella förvärv kommer att ske på dessa marknader. Under 2014 kommer Fabege ha ett fortsatt fokus på analys av befintliga fastigheters utvecklingspotential och värdeskapande genom fastighetsutveckling och nya byggrätter. Vidare kommer arbetet med långsiktigt hållbar stadsdelsutveckling genomsyra det löpande arbetet.

Transaktionsvinst

Fabege har en målsättning om att öka effektiviteten i portföljen genom omsättning. Transaktioner ska ge en avkastning om minst 10 procent i förhållande till bokfört värde.

Transaktionsvolym

Six fastigheter avyttrades 2013 för en sammanlagd köpeskilling om 1,2 Mdkr. Detta ger en avkastning om 11 procent i förhållande till bokfört värde.



The Winery Hotel/Solna Mötesplats med vin i fokus

På en tidigare outnyttjad tomt i Solna, där E4 och E18 möts vid Järva krog, pågår just nu utvecklingen av ett helt nytt koncepthotell, The Winery Hotel.

Hotellens tema är vin, och byggnaden kommer att inrymma en egen vinfabrik och Sveriges största vinkällare. Lobbyn är designad för möten, och här kommer finnas såväl Bondens marknad som vintunnor. En uteservering med pergola och vinrankor kommer byggas, liksom en festvåning som också kan användas som konferensavdelning. En rad aktiviteter relaterade till vin kommer att hållas i lokalerna, bland annat kan producenter och importörer presentera sina utbud i speciella visningsrum och gästerna kan delta i exklusiva vinprovningar.

The Winery Hotel är först i sitt slag och kommer att erbjuda en unik mötesplats med vin i fokus. Bakom The Winery Hotel står Star Management som tillsammans med HKC Hotels kommer att driva hotellet. Fabege äger tomten och bygger fastigheten. Den totala investeringen för Fabege är 260 miljoner kronor och för driftbolaget cirka 60 miljoner kronor.

Stabil ställning på stark marknad

Fabeges huvudsakliga inriktning består av uthyrning, förvaltning och utveckling av kontorslokaler i Stockholmsområdet. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till fyra fokusområden med hög tillväxt, Stockholms innerstad, Arenastaden, Solna Business Park och Hammarby Sjöstad.

Kontorsmarknaden i Stockholm var fortsatt stark under 2013 och efterfrågan på moderna, flexibla kontor i attraktiva lägen fortsätter att öka. Storstockholms kontorsmarknad består av omkring 12,0 miljoner kvm, varav 6,2 miljoner kvm finns i innerstaden.

Utvecklingen i omvärlden under 2013 präglades till viss del av fortsatt ekonomisk oro i Europa. Efter flera år av svag tillväxt börjar dock tecken på återhämtning märkas, och BNP ökar svagt efter en lång tids lågkonjunktur. Den svenska ekonomin var fortfarande stabil jämfört med flertalet europeiska länder.

Transaktionsaktiviteten har varit stabil under 2010–2013. Kontorsfastigheter är fortfarande det näst största segmentet och står för ungefär en fjärdedel av transaktionsvolymen. Aktiviteten har varit stor avseende kontor i innerstads- och närförortslägen i storstäderna. Enligt Newsecs marknadsrapporter bedöms denna utveckling troligtvis stärkas under 2014–2015.

De historiskt låga räntorna har haft tydligast påverkan på kontors- och bostadsfastigheter i de bästa lägena, där avkastningskraven ligger på historiskt låga nivåer. Enligt Newsecs marknadsrapporter bedöms avkastningskraven i attraktiva lägen vara stabila de kommande åren.

Stabil hyresmarknad

Aktiviteten på hyresmarknaden har varit stabil trots en utdragen ekonomisk oro bland marknadens aktörer. Utbudet av attraktiva lokaler i innerstaden och CBD (Central Business District) är lågt, och dessa lokaler försvinner fort från marknaden.

Hyrorna på kontorsfastigheter i Stockholm CBD höll sig på stabila nivåer, 4 500 kronor per kvm.

Tillväxten på den kontorsbundna sektorn i Stockholm, i kombination med brist på byggen av nya kontor är de främsta orsakerna till dagens låga vakansgrader om cirka 4 procent. En stark kontorsmarknad i CBD, med höga hyror och låga vakansgrader förväntas gynna områden nära city, vilka för närvarande har högre vakanser och ett antal pågående byggprojekt.

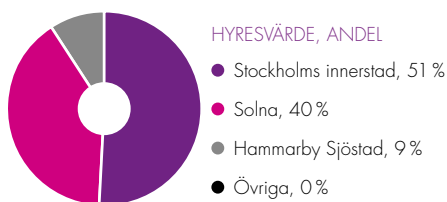
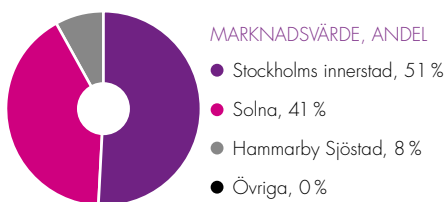
Flera storbanker och myndigheter har beslutat sig för att se över sina kontorslokaler. Detta innebär att de antingen kraftigt minskar den kontorsyta de hyr i Stockholm CBD, eller lämnar området och flyttar till närförorterna. Enligt Newsecs marknadsrapporter kommer under en period om flera år, från början av 2014, cirka 125 000 kvm kontorsyta tomställas, motsvarande 6–7 procent av volymen i CBD.

Hyresgästerna efterfrågar hållbara, moderna, flexibla och yteffektiva lokaler vilket minskar efterfrågan på äldre fastigheter. Effektiva lokaler ger en lägre total arbetsplatskostnad vilket skapar utrymme för en högre hyra per kvadratmeter. Skillnaden mellan moderna och omoderna lokaler väntas öka ytterligare framöver, både vad gäller vakansgrad och hyra.

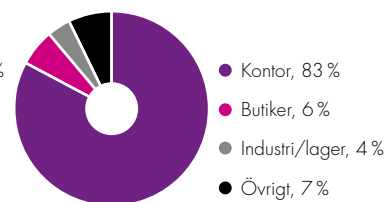
Begränsad nyproduktion

Under det senaste årtiondet har nybyggnationen av kontorsfastigheter i Stockholm varit begränsad. I genomsnitt har volymen ökat med 1 procent per år. Under 2013 färdigställdes cirka 80 000 kvm. I stort sett hela den nyproducerade kontorsytan var uthyrd vid årsskiftet.

Fabeges delmarknader



Lokaliteter, fördelning av totalt hyresvärde



Låg vakansgrad

Vakansgraden för kontor i Stockholms innerstad, exklusive CBD, uppgick till 6 procent och vakansgraden för CBD uppgick till 4 procent.

Konkurrenssituation

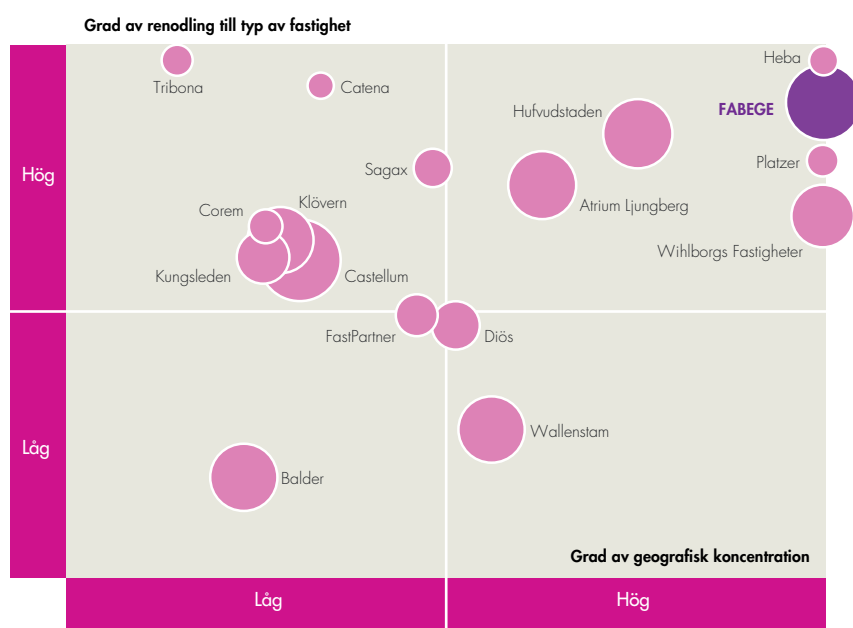
De marknader där Fabege är verksamt karaktäriseras av hård konkurrens. Ett stort antal fastighetsbolag, institutionella aktörer och privata fastighetsägare är inriktade på fastighetstyper och geografiska områden som i varierande omfattning överlappar Fabeges.

På hyresmarknaden är fastigheternas läge och skick en viktig konkurrensfördel. Kunderna efterfrågar moderna, flexibla och håll-

bara lokaler i attraktiva lägen, vilket i hög grad motsvarar Fabeges fastighetsbestånd. Företag vill ha kontor belägna i rätt sammanhang, som speglar verksamheten och bolagets profil.

Hög geografisk koncentration och fokus på kontor ger Fabege en god kunskap om de delmarknader bolaget fokuserar på och gör det möjligt att utveckla hela områden och stadsdelar. Genom närhet till kunderna kan Fabege i hög grad anpassa lokaler efter kundernas önskemål, och bidra till att utveckla exempelvis serviceutbud och kommunikationer.

Renodling och koncentration, svenska fastighetsbolag 2013



Konkurrenter, nyckeltal 2013

Bolag	Placeringsinriktning	Geografisk huvudmarknad	Ägare	Marknadsvärde, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Hyresintäkter, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Faberge	Kontor, handel	Stockholm	Börsnoterat	33 384	92	1 142	2 059	93
Vasakronan	Kontor, handel	Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö, Lund	1–4 AP-fonden	87 145	192	2 562	6 032	93
Diligentia ¹⁾	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg, Malmö	Skandia Liv	30 073	109	1 079	2 095	96
Hufvudstaden	Kontor, handel	Stockholm, Göteborg	Börsnoterat	25 900	i.u.	387	1 640	96
AMF Fastigheter ¹⁾	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg	AMF Pension	47 000 ²⁾	34	636	2 000	97
Humlegården ¹⁾	Kontor, handel	Stockholm	Länsförsäkringar	11 731	45	428	639	i.u.

1) Uppgifterna avser 2012.

2) Inklusive deläggande i Rikshem.

Stockholms innerstad

Fortsatt låg vakansgrad i Stockholms innerstad

Efterfrågan på kontor i Stockholms innerstad är fortsatt hög. De kommande åren kommer dock präglas av en omstrukturering av marknaden då flera storföretag lämnar området.

Stockholms innerstad är den största kontorsmarknaden i Norden och har utmärkta kommunikationer och hög servicenivå. Befolkningstillväxten i Stockholm är hög, vilket bidrar till en fortsatt stor efterfrågan på kontor.

Flytt till förorten men innerstaden står starkt

Flera banker och myndigheter har aviserat att de avser flytta från sina nuvarande lokaler i innerstaden, vilket kommer innebära att en relativt stor kontorsyta blir ledig under de kommande åren.

Samtidigt har också flera storföretag flyttat från kontorsfastigheter i ytterförort till mer etablerade kontorsområden i närförort eller innerstaden. I takt med detta har antalet konverteringsprojekt ökat.

Yteffektivitet och modernitet är några av de viktigaste faktorerna som efterfrågas, och är ofta orsak till flytt. Kontorsfastigheterna i Stockholms innerstad är i hög utsträckning äldre fastigheter, där möjligheterna till ombyggnad är begränsade.

För många företag är ett centralt läge den viktigaste faktorn för var man väljer att lokalisera sitt kontor. Även för anställda är ett centralt läge viktigt, framförallt när det gäller närhet till exempelvis service och kultur. Det avspeglas i en mycket stark efterfrågan på kontor i Stockholms innerstad. Hyresgästerna är till stor del finansbolag, advokatbyråer och konsultföretag.

Stockholm växer

Stockholms gränser utvidgas också, och till 2025 kommer Hagastaden att växa fram på gränsen mellan Stockholm och Solna. Stadsdelen ska vara en blandning av lärosäten, forskningsinstitut, sjukhus, företag, bostäder, kultur, service och fritidsaktiviteter. Fokus för området kommer i stor utsträckning vara verksamheter inom Life Science. Faberge har idag fyra fastigheter i Norrtull, däribland Wenner-Gren Center, som ingår i den växande stadsdelen. Hagastaden knyts samman ytterligare med city då stadsdelen får tunnelbanestation år 2020.

Marknadsöversikt

Stockholms innerstad

Faberge är den näst största fastighetsägaren i Stockholms innerstad med 34 fastigheter om totalt 470 000 kvm. Beståndet kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge. Idag är 75 procent av lokalerna kontor, vilket motsvarar en marknadsandel om 6 procent.

Faberges bestånd ligger till stor del i kvarteren kring Kungsgatan (fem fastigheter) och Drottninggatan (åtta fastigheter). I Norrtull/Norra stationsområdet äger Faberge fyra fastigheter, varav Wenner-Gren Center är den mest kända. På Kungsholmen innehar Faberge bland annat DN-skrapan.

Året präglades av fortsatt stark efterfrågan och låg vakansgrad. Hyresvärdet på beståndet uppgår till 1 211 Mkr, vilket motsvarar cirka 51 procent av koncernens totala hyresvärde.

Stockholms innerstad

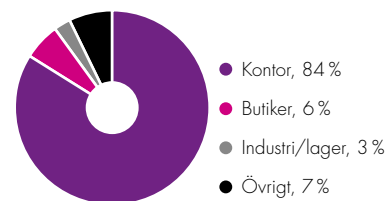
Total kontorsyta	6,2 milj. kvm
Genomsnittlig hyra	
Stockholm city (CBD ¹⁾)	3 800–5 300 kr
Innerstaden, exkl. CBD	2 000–3 400 kr
Vakansgrad	
Stockholm city (CBD)	4,0 %
Innerstaden, exkl. CBD	6 %
Direktavkastningskrav	
Stockholm city (CBD)	4,5 %
Innerstaden, exkl. CBD	4,75–5,25 %

Källa: Newsec

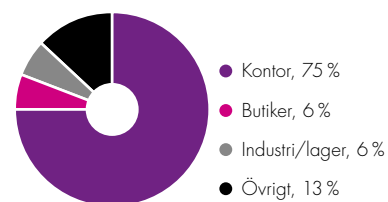
1) Central Business District, innerstadens centrala affärsdistrikt



Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2013
Antal fastigheter	34
Uthyrningsbar yta, tkvm	470
Marknadsvärde, Mkr	16 975
Hyresvärde, Mkr	1 211
Kvarvarande avtalslängd, år	3,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92

Största hyresgäster	kvm
NASDAQ OMX AB	28 000
Bonnier Dagstidningar AB	26 000
Lantbrukarnas Ekonomi AB	12 000
Carnegie Investment Bank AB	10 000
Cybergymnasiet Nacka AB	10 000

Hammarby Sjöstad

Nytt ljus i lampfabriken

Läget vid vatten i kombination med goda kommunikationer och närhet till grönområden och innerstaden gör Hammarby Sjöstad till ett mycket attraktivt område för både boende och företag.

Kontoren i Hammarby Sjöstad har till stor del skapats genom omvandling av gamla industrifastigheter. Under året fortsatte arbetet med att ytterligare utveckla Hammarby Sjöstad till en attraktiv kontorsmarknad. En viktig del i detta var den fortsatta förädlingen av den centralt belägna gamla glödlampsfabriken Luma. Miljön är kulturhistoriskt värdefull och Luma anses vara en av funktionalismens viktigaste byggnader i Stockholm.

En stadsdel med miljöfokus

Hela stadsdelen har en egen kretsloppsmodell där energi-, avfalls- och vattenhantering integreras. Målsättningen är att skapa en miljö som bygger på hållbar resursanvändning. Energianvändningen och avfallet ska minimeras samtidigt som hushållning och återvinning ska maximeras.

Kreativ miljö

Under 2013 öppnade Fabege en podcaststudio i byggnaden, vilken var tillgänglig för såväl amatörer som professionella podcastare. Ambitionen var att få fler att upptäcka Hammarby Sjöstad som arbetsplats och bidra till att goda idéer sprids. Under året erbjöd Fabege även företag att provjobba i ett kreativt kontor i samma byggnad som podcaststudion.

Luma blir en än mer attraktiv mötesplats när Nya Carnegie-bryggeriet börjar driva verksamhet i april 2014, som förutom bryggeri även omfattar en restaurang och ölskola.

Marknadsöversikt

Hammarby Sjöstad

Hammarby Sjöstad har varit ett av de största utvecklingsområdena i Storstockholm under det senaste decenniet, och är fortfarande i hög grad under utveckling. Nya, moderna kontorsytor tillkommer löpande, vilket har drivit på hyresutvecklingen.

Faberge äger 13 kommersiella fastigheter om totalt 124 000 kvm och är därmed den största aktören inom kommersiella lokaler i området. Hyresvärdet uppgår till 219 Mkr vilket motsvarar cirka 9 procent av bolagets totala hyresvärde. 68 procent av Fabeges lokaler utgörs av kontor, vilket motsvarar 67 procent av kontorsmarknaden.

Under 2013 har ett nytt kontorsprojekt i fastigheten Båtturen 1 påbörjats. Projektet omfattar 2 800 kvm.

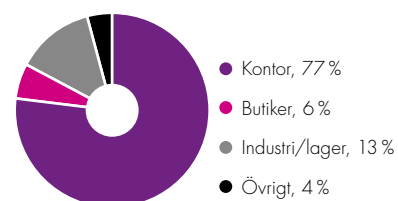
Hammarby Sjöstad

Total kontorsyta	125 tkvm
Genomsnittlig hyra	1 500–2 500 kr
Vakansgrad	10 %
Direktavkastningskrav	6,0–6,5 %

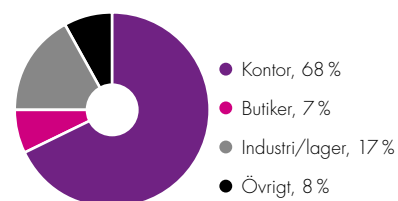
Källa: Newsec



Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2013
Antal fastigheter	13
Uthyrningsbar yta, tkvm	124
Marknadsvärde, Mkr	2 770
Hyresvärde, Mkr	219
Kvarvarande avtalslängd, år	2,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90

Största hyresgäster	kvm
Upplands Motor AB	4 000
Point Transaction Systems AB	4 000
Vitvaruspecialisten Nordin & Ölwing AB	3 000
Riksbyggen Ekonomisk Förening	3 000
Nets Sweden AB	3 000



Båtturen 2

Solna

Solna närmar sig city

Stockholm växer och Solna kommer allt närmare innerstaden. Fabege är den största ägaren av kommersiella fastigheter i området och har en stark ställning på marknaden.

Solna präglas av ett positivt företagsklimat och en stark befolknings-tillväxt. I Solna finns en etablerad företagskultur och en attraktiv kontorsmarknad med goda kommunikationer.

Arenastaden – en framtidsstadsdel

Fabege äger nästan 100 procent av kontorsytan i Arenastaden och har därmed en central roll i utvecklingen av en attraktiv mix av kontor, handel, bostäder och grönområden. Under 2012 invigdes Friends Arena och under året påbörjades bygget av Skandinavians största shoppingcenter, Mall of Scandinavia, vilket ägs av Unibail-Rodamco, och beräknas stå färdigt hösten 2015.

Arenastadens geografiska placering är exceptionellt bra kommunikationsmässigt. Till och från Solna station går pendeltåg, den kommande tvärbanan och flertalet busslinjer, och stadsdelen har omedelbar närhet till E4 och E18, med Arlanda och Bromma flygplats lättillgängliga. Det finns också gott om cykelbanor i alla riktningar.

Stark närvaro i Solna Business Park

Solna Business Park är en etablerad företagspark där ett flertal stora livsmedelsföretag, bland annat Ica, Unilever och Coop, har sina huvudkontor. Fabege kan som stor fastighetsägare påverka utvecklingen av både fastigheter och område, och erbjuda goda möjligheter för hyresgästerna att expandera inom området.

Kommunikationsläget är ett av Stockholmsregionens bästa. Solna Business Park nås med tvärbana, fjärrtåg, pendeltåg, tunnelbana och bussar. Mälarbanan gör det smidigt att pendla från Västerås och Enköping och det är nära till Bromma flygplats. Området har också ett brett serviceutbud.

Övriga Solna

Fabege äger även ett mindre antal fastigheter i andra delar av Solna. Under 2013 inleddes omvandlingen av Råsunda fotbollsstadion till ett kontors- och bostadsområde där Fabege kommer att ha möjlighet att delta i utvecklingen av 20 000 kvm kontor.

Marknadsöversikt

Solna

Fabege är den största ägaren av kommersiella fastigheter i Solna. Totalt äger Fabege 39 fastigheter om 547 000 kvm i området, där 72 procent av lokalerna är kontor. Det motsvarar en marknadsandel om cirka 39 procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet uppgår till cirka 966 Mkr vilket motsvarar 40 procent av bolagets totala hyresvärde. I takt med att Arenastaden byggs upp ökar intresset och hyresnivåerna.

Solna

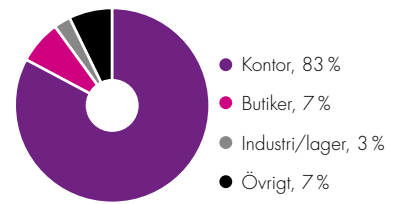
Total kontorsyta	1 milj. kvm
Genomsnittlig hyra	
Solna Business Park	1 800–2 400 kr
Arenastaden	1 600–2 500 kr
Vakansgrad	
Solna Business Park	9 %
Arenastaden	9 %
Direktavkastningskrav	
Solna Business Park	5,5–6,5 %
Arenastaden	5,5–6,25 %

Källa: Newsec

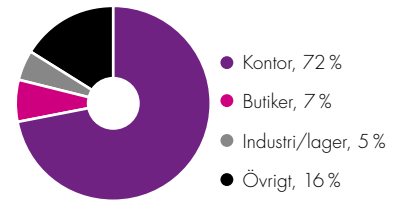




Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2013
Antal fastigheter	39
Uthyrningsbar yta, tkvm	547
Marknadsvärde, Mkr	13 555
Hyresvärde, Mkr	966
Kvarvarande avtalslängd, år	4,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94

Största hyresgäster	kvm
Skatteverket	51 000
Vattenfall	43 000
ICA Fastigheter Sverige AB	27 000
PEAB Sverige AB	20 000
Svenska Spel AB	18 000

ARENASTADEN®

6 pusselbitar skapar framtidens stadsdel

Kontor

I området kommer det att finnas över 450 000 kvm som ger cirka 30 000 arbetsplatser. Faberge äger nära 100 procent av kontorsytan i Arenastaden.



Quality Hotel Friends

Hotellet ligger bredvid Friends Arena och har 400 rum, Skybar och kongressal för 1 800 personer samt Spa och Relaxavdelning i toppvåningen.



Mall of Scandinavia

Mall of Scandinavia är under uppbyggnad och kommer att innehålla cirka 250 butiker, restauranger med mera samt cirka 4 000 parkeringsplatser. På taket till Mall of Scandinavia kommer dessutom bostäder och kontor att byggas. Invigningen av köpcentrumet planeras till hösten 2015 då även kontoren på taket är färdiga för inflyttning.



Fabeges kontor är en del av den framväxande Arenastaden

Scandinavian Office Building byggs ovanpå Mall of Scandinavia och är en av Arenastadens högsta byggnader. Den totala kontorsytan blir 42 000 kvm, motsvarande den sammanlagda ytan i alla fem Hötorgsskraporna i centrala Stockholm.

Hyresgästerna i Scandinavian Office Building kommer att erbjudas ett servicekoncept utöver det vanliga. En serviceorganisation planeras som kan erbjuda allt från hjälp med att lämna in bilen på service och ta hand om kemtvätt till att göra inköp. Tanken är att tillhandahålla tjänster som underlättar vardagen för dem som arbetar i byggnaden. Dessutom finns gym, konferensmöjligheter och restauranger.

Moderna arbetsplatser

Byggnadens stomme och installationssystem medger en flexibel planlösning vilket gör det möjligt att skapa en yteffektiv kontorsmiljö. Hyresgästerna kommer att få en modern, energisnål arbetsplats med god kvalitet på inomklimatet. Genom ett välisolerat smart klimatskal, som dämpar både värmen sommartid och kylan vintertid, blir temperaturen naturligt behaglig och behovet av energikrävande installationer minskar.

De stora fönstertyorna gör att dagsljuset når långt in i byggnaden. Ett centralt atrium bidrar med både ljus och visuell kommunikation. Dagsljuset kompletteras av belysning med modern teknik. Stora delar av belysningen är närvarostyrd, vilket ger ett energieffektivt system.

Miljöanpassat materialval

Alla material väljs med hänsyn till livslängd, underhållsbehov och påverkan på miljön i stort. Möjligheter till källsortering kommer att vara goda.

Byggnaden kommer att certifieras enligt miljöklassningssystemet BREEAM Commercial, nivå Excellent och kommer med sina höga miljöambitioner även klara kraven enligt GreenBuilding.

I Scandinavian Office Building kommer Gröna hyresavtal tecknas, vilket ger möjlighet till ett fördjupat samarbete kring miljöfrågorna. Sammantaget ger miljöstrategierna både en minskad miljöpåverkan och lägre driftskostnader för hyresgästerna.

Friends Arena

Skandinavien största och mest moderna multifunktionella arena, Friends Arena, invigdes i oktober 2012. Arenan gästas av det svenska fotbollslandslaget, AIK, kända artister och unika shower. Vid idrottsevenemang kan arenan ta in 50 000 åskådare, och vid konserter upp till 65 000 åskådare.

Bostäder

Antalet bostäder i området kommer att bli cirka 3 000, motsvarande cirka 7 500 boende. Nya lägenheter kommer att hjälpa stadsdelen att fullfölja sin karaktär som en komplett stadsdel.

Kommunikationsläget

Arenastadens geografiska placering är exceptionellt bra kommunikationsmässigt. Till och från Solna station går pendeltåg, den kommande tvärbanan och flertalet busslinjer, och stadsdelen har omedelbar närhet till E4 och E18, med Arlanda och Bromma flygplats lättillgängligt. Det finns också gott om cykelbanor i alla riktningar.



Foto: AB SL

Värdering av fastighetsbeståndet

Stigande hyresnivåer, minskade vakanser samt förädlingsvinster i projektverksamheten bidrog till en positiv utveckling av värdet på Fabeges fastighetsbestånd under året. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2013 uppgick till 33,4 Mdkr (31,6).

Värdet förändringar under året

Orealiserade värdet förändringar uppgick under året till 739 Mkr (1 409). Värdeförändringen motsvarar en värdeuppgång med cirka 2,3 procent. Värdeförändringen berodde på stigande hyresnivåer och minskade vakanser i förvaltningsbeståndet, samt på förädlingsvinster i projektverksamheten.

Principer för värdering

Samtliga fastigheter värderas minst en gång per år av oberoende värderingsmän. Värderingen har sedan 2000 genomförts i enlighet med Svenskt Fastighetsindex riktlinjer. Under 2013 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB. Värderingarna sker löpande under året. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen görs enligt samma metodik som den externa värderingen.

Fabeges fastighetskategorier

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

- Förvaltningsfastigheter i normal drift kassaflödesvärderas.
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas.
- Övriga Projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt ortsprismetoden.

Förvaltnings- och projektfastigheter

För Förvaltningsfastigheter och Projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 7,8 procent (7,8) och baserades på den nominella räntan för femåriga statsobligationer med tillägg för en generell riskpremie för fastigheter samt ett objektsspecifikt tillägg. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 5,6 procent (5,7).

Även restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång.

Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portfölj-effekter. En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information från Fabege om skick, läge, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, vakanser, kontraktslängd, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, tomträtter samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet. Vid större ombyggnationer eller andra större värdepåverkande händelser görs nya besiktningar vid det externa värderingstillfället.

Bedömningen av marknadshyror, framtida driftkostnader, investeringar med mera görs av externa värderare med stöd av information från Fabege. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Kassaflödesanalyser med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat vid långa hyreskontrakt.

Övriga projektfastigheter

För övriga projektfastigheter uppskattas värdet baserat på planförsättningar och noterade prisnivåer vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter. Värdet av pågående nybyggnadsprojekt bedöms normalt motsvara fastighetens marknadsvärde med tillägg för nedlagda projektkostnader.



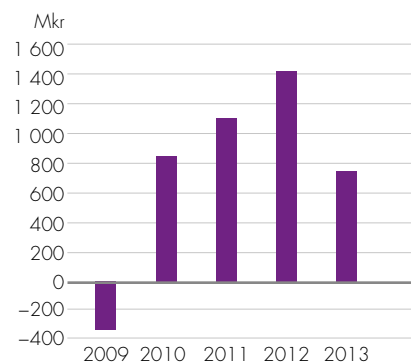
Fabeges tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Uarda 5	Arenastaden	44 269
Trängkåren 7	Marieberg	76 731
Nöten 4	Solna Strand	61 160
Apotekaren 22	Norrmalm	27 514
Ladugårdsgärdet 1:48	Värtahamnen	37 877
Bocken 39	Norrmalm	19 982
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 383
Bocken 35 & 46	Norrmalm	15 362
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 781
Fräsaren 12	Solna Business Park	36 526

Marknadsvärde och direktavkastning per delmarknad

Delmarknad	Marknadsvärde 2013-12-31		Direkt- avkastning
	Mkr	%	%
Stockholms innerstad	16 975	51	5,25
Solna	13 555	41	5,95
Hammarby Sjöstad	2 770	8	6,15
Övriga marknader	84	0	—
Total	33 384	100	5,60

Orealiserad värdeförändring



Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+	Hysesinbetalningar
-	Driftkostnader (inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld)
-	Underhållskostnader
=	Driftsöverskott
-	Avdrag för investeringar
=	Kassaflöde

Finansiering

Långfristiga kreditramar ger en trygg och flexibel finansförvaltning och räntebindning ger ytterligare stabilitet i kassaflödet. För Fabege är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna.

Fabeges fastigheter representerar betydande värden. Belåningsgraden samt valet av kapitalstruktur och finansiering är därför av största vikt. Finansverksamheten regleras av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen.

Fabega ska ha en stark finansiell ställning, och balansen mellan eget och lånat kapital är viktig för bolaget. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,0 gånger.

Finansförvaltningen, som är en central enhet inom moderbolaget, ansvarar för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering.

Kapitalförsörjning

Fabeges kapitalförsörjning hänför sig till tre källor; eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder.

Eget kapital

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till drygt 12,5 Mdkr, vilket i relation till den totala balansomslutningen om cirka 35,4 Mdkr gav en soliditet om 35 procent. Detta översteg med god marginal målet om 30 procent.

Räntebärande skulder

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktigt hållbar verksamhet. För Fabega är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Bolaget har valt att teckna långa kreditavtal med några av de största bankerna i Norden. Största långgivare är Swedbank, Handelsbanken, Nordea, SEB, Nykredit och Realkredit Danmark. Kreditavtalen ger möjlighet att låna pengar efter behov inom på förhand uppställda ramar och reglerar de villkor i form av marginaler med mera som gäller under de närmaste åren.

Likviditeten i ett fastighetsbolag varierar betydligt över året, då hyresinbetalningar kommer in kvartalsvis medan driftskostnader är relativt jämnt utspridda över tiden. Den typ av revolverande kreditavtal som Fabega huvudsakligen använder kan utnyttjas efter behov, och är därför mycket väl lämpade för verksamheten och gör det möjligt att undvika överskottlikviditet.

Under året har låneavtal om totalt 6,1 Mdkr förlängts. Nya faciliteter om 2,1 Mdkr togs upp, varav 1,3 Mdkr på obligationsmarknaden. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgår per den sista

Finanspolicy

Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering.

Räntebindningen ska ta hänsyn till omständigheterna vid varje givet tillfälle. Eventuella valutaexponeringar ska minimeras. Policyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

Finansiella mål, per 2013-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital	¹⁾	12,8
Soliditet, %	lägst 30	35
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2	2,0

1) Målet för avkastning på eget kapital är att vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen.

december till 3,3 Mdkr. Fabeges kreditavtal hade per 31 december 2013 en genomsnittlig återstående längd om 4,8 år och omförhandlas löpande i god tid före förfall. Under 2014 kommer låneavtal om 2,7 Mdkr att omförhandlas.

Certifikatsprogram

Som ett komplement till traditionell bankfinansiering har Fabega ett företagscertifikatsprogram om 5 Mdkr. Bolaget garanterar att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per årsskiftet var programmet utnyttjat med 2,2 Mdkr.

Obligationsprogram

I februari 2013 emitterade Fabega en säkerställd treårig fastighetsobligation om 1,2 Mdkr, med säkerhet i fastigheten Solna

Uarda 5, som inrymmer Vattenfalls huvudkontor. Sedan 2011 har Fabege även ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdkr, via delägda Svensk FastighetsFinansiering (SFF). Via programmet lånar Fabege 1,2 Mdkr på kapitalmarknaden. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFF ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,3 procent.

Övriga skulder

Övriga skulder består huvudsakligen av ej räntebärande skulder som leverantörsskulder, uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Covenant

Fabeges åtaganden gällande covenant är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar förutom börsnotering en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. På fastighetsnivå varierar belåningsgraderna mellan 60 och 75 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Säkerheter

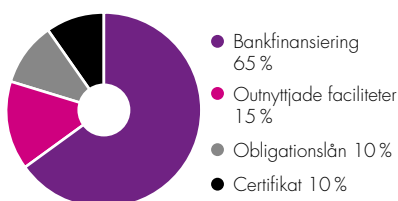
Fabeges upplåning är till största delen säkerställd med pantbrev i fastigheter. Till viss del används även aktier i fastighetsägande dotterbolag som säkerhet. En viss del av belåningen är upptagen in blanco. Se fördelning i diagrammet till höger.

Räntebindning

Per den 31 december 2013 var 67 procent av Fabeges låneportfölj bunden med en genomsnittlig räntebindningstid om 2,6 år. Räntebindning görs med hjälp av ränteswapar. Dessa marknadsvärderas löpande och värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är marknadsvärdet alltid noll.

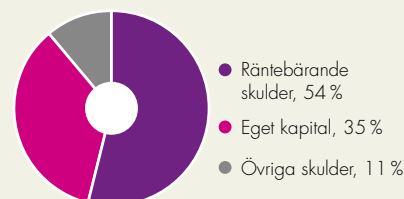
Läs mer om räntederivat samt värderingen av desamma i not 3 på sidan 73.

Finansiering per 31 december 2013



Fabege strävar efter en stark finansiell ställning med god balans mellan eget och lånat kapital. Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är centralt för verksamheten. Vid utgången av 2013 utgjorde bankfinansiering 76 procent av upplåningen. Fabege hade outnyttjade kreditfaciliteter på 3,3 Mdkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 4,8 år.

Kapitalförsörjning



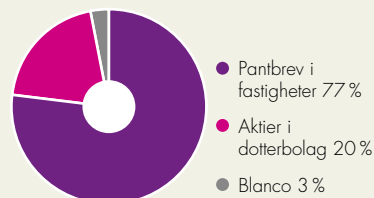
Hög soliditet och låg skuldsättning skapar trygghet.

Låneförfallostruktur, per 31 december 2013

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 168
< 1 år	3 230	710
1–2 år	5 920	3 937
2–3 år	8 111	7 611
3–4 år	110	110
4–5 år	0	0
> 5 år	4 976	4 502
Totalt	27 347	19 038

Outnyttjade låneramar uppgår till 3 309 Mkr och den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 4,8 år.

Säkerhetsfördelning



Merparten av belåningen är säkerställd med pantbrev i fastigheter.

Ränteförfallostruktur, per 31 december 2013

	Belopp, Mkr	Snittrenta, %	Andel, %
< 1 år	7 038	4,78 ¹⁾	37
1–2 år	0	0	0
2–3 år	2 400	2,68	13
3–4 år	3 100	2,58	16
4–5 år	4 500	3,51	24
> 5 år	2 000	2,41	10
Totalt	19 038	3,61	100

1) I snittrentan för perioden < 1 år ingår marginalen för hela skuldportföljen, pga att bolagets räntebindning görs med hjälp av ränteswapar, vilka handlas utan marginal.



Möjligheter och risker

All affärsverksamhet är förenad med ett visst risktagande som också skapar möjligheter. Fabeges risk-exponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser placeringsobjekt, hyresgäster, avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt finansiell risk.

1 Hyresintäkter

Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet vilket innebär att sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm är av stor vikt för Fabege. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad.

Eftersom de kommersiella kontrakten löper över ett visst antal år får förändringar i hyresnivåer inte fullt genomslag under ett enskilt år. Nytecknade kontrakt löper vanligen på tre till fem år med en uppsägningstid på nio månader och med en indexklausul kopplad till inflationen. Normalt omförhandlas cirka 20 procent av kontrakten varje år.

Fabeges kontraktspportfölj bedöms ligga på marknadsmässiga nivåer med en återstående genomsnittlig löptid på 3,6 år. Under 2014 förfaller cirka 21 procent av avtalen till uppsägning eller omförhandling, motsvarande ett hyresvärde om cirka 445 Mkr.

Kontraktspportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör en begränsad andel av det totala antalet hyresgäster. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är små, dels på grund av god kreditvärdighet men även tack vare bra rutiner där sena betalare snabbt fångas upp.

Risken för ökade vakanser i förvaltningsbeståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets centrala lägen och stabila kunder. Uthyrningsgraden i den totala portföljen inklusive projektfastigheter ökade till 93 procent (92). I förvaltningsportföljen uppgick uthyrningsgraden till 93 procent (93). Positiv nettouthyrning och färdigställda projekt kommer att innebära en hyrestillväxt 2014.

Fastighetsbeståndet med moderna kontorslokaler i centrala lägen ger ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. I utvecklingsfastigheter tomställs lokaler under förädlingsperioden, vilket belastar kassaflödet under perioden, men samtidigt leder förädlingen till ökade värden.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna inkluderar löpande drift och underhåll, fastighetsskatt, avgifter och kostnader för administration och uthyrning. Löpande driftskostnader avser till största delen taxebundna kostnader som värme, el och vatten.

Fabege bedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten med målsättningen om 20 procents lägre förbrukning över en period om fem år från och med 2010.

Bolaget genomför också löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet är hög.

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snörening, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning.

2 Projektportföljen

Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggtjänster. Vid större nybyggnadsprojekt finns också en risk att nyproducerade ytor inte hyrs ut. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om minst 1,5 Mdkr är det viktigt för Fabege att hantera dessa projektrisken på bästa sätt.

Fabege driver sedan många år stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Årligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvaret för dessa ligger på Fabeges projektledare som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp stora och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramprogram, ramavtal och avtalsmallar. Alla investeringsbeslut överstigande 25 Mkr fattas av styrelsen. Krav på volym avseende förkontrakterade kunder vid projektbeslut avgörs från fall till fall. Återstående intäktspotential i stora pågående projekt uppgår till drygt 185 Mkr, varav 50 Mkr är säkrat genom hyresavtal. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 27 procent och ytmässig uthyrningsgrad i projektportföljen uppgick vid årsskiftet till 22 procent.

Projekten beräknas ge en direktavkastning på totalt investerat kapital på mellan 7 och 9 procent. Fabeges mål är att projektinvesteringar ska ge en värdetillväxt på minst 20 procent på investerat kapital. I portföljen ingår cirka 480 tkvm helägda byggrätter (kontor och bostäder) med ett genomsnittligt bokfört värde mellan 3 och 5 tkr/kvm vilket ger goda förutsättningar till framtida värdeskapande i projektportföljen.

3 Fastighetsvärden

Fastigheternas värde påverkas av förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden. Marknadspriset påverkas också av tillgång och villkor för finansiering. Värdet på

fastighetsportföljen är dels en effekt av hur Fabege genom avtals- och kundstruktur och genom förädling utvecklar fastighetsportföljen, dels en effekt av yttre faktorer som påverkar efterfrågan. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultatet. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder.

Cirka 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i en sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projekt- och förädlingsfastigheter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 33,4 Mdkr motsvarande ungefär 29,4 tkr/kvm.

4 Finansiell risk och räntebärande skulder

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för Fabege. Likviditetsrisk avser det lånebehov som kan täckas genom refinansiering eller nyupplåning i ett ansträngt marknadsläge. Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Fabeges upplåningskostnad. Räntekostnader utgör Fabeges enskilt största kostnadspost.

Fabège strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning fördelat på ett antal finansieringskällor. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långivarna för att minska likviditetsrisken. Omförhandlingar påbörjas alltid i god tid. Tack vare långa och förtroendefulla relationer med finansiärerna fångas eventuella frågeställningar upp i ett tidigt skede. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 4,8 år och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 3,3 Mdkr.

Räntebindning sker enligt finanspolicyn utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabège använder sig av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswapar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Derivaten redovisas till verkligt värde. I de fall den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde som redovisas via resultaträkningen. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 2,6 år.

Mer detaljerad information om Fabeges finansiering framgår i avsnittet Finansiering på sidan 36 och i not 3 (finansiell riskhantering).

Känslighetsanalys kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1 %	20,6
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1 %	21,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 %-enhet	24,0
Fastighetskostnader	1 %	6,5
Räntekostnader 2013	1 %-enhet	61,0
Räntekostnader längre perspektiv	1 %-enhet	190,4

5 Miljö

Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för eventuella föroreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för efterbehandling. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana efterbehandlingskrav skulle alltså kunna ställas på Fabège. Fabège bedömer dock denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler.

Fabège undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Under 2013 har inga incidenter som orsakat betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.

Regeringen fastslår i en rapport 2007 (SOU 2007:60) att Sverige står inför klimatförändringar. Enligt utredningen antas genomsnittstemperaturen i Sverige öka liksom nederbörden under höst, vinter och vår. Somrarna förväntas däremot bli torrare och havsnivån förväntas att stiga. Detta medför en ökad risk för översvämningar, ras, skred, erosion och värmeböljor.

Klimatförändringen bedöms i sig inte utgöra någon betydande fysisk risk för Fabège i dagsläget, givet fastighetsbeståndets lokalisering. Däremot har temperaturförändringar gjort att reglering av värme och kyla har förändrats.

Värmeanvändningen minskar något vid mildare vintrar, medan användningen av komfortkyla och processkyla ökar konstant i kontorslokalerna. Den ökade användningen av komfortkyla beror bland annat på ökad solvärmelast på kontorsbyggnader, men också på hyresgästernas ökade krav på termisk och visuell komfort.

6 Uppskjuten skatt och skatteärenden

Fabège redovisar uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde på fastigheter. Försäljningar sker dock vanligen genom paketering i aktiebolag vilket innebär att den effektiva skatten blir lägre.

Fabège driver i förvaltningsrätten och kammarrätten flera skatteärenden relaterade till fastighetsförsäljningar via kommanditbolag. Den sammanlagda exponeringen uppgick per årsskiftet till 2,3 Mdkr, varav 2,0 Mdkr reserverats. Pågående skatteärenden beskrivs närmare i Förvaltningsberättelsen på sidorna 61–62.

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värde- förändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	260	35,7	56,5
0	0	35,3	57,0
-1	-260	34,9	57,6

I tabellen ovan framgår vilken effekt en 1-procentig förändring i fastighetsvärdet får på resultat, soliditet och belåningsgrad.

Känslighetsanalys

FAKTOR

FABEGES BEDÖMNING

HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

1

Med moderna fastigheter i bra lägen är risken för ökade vakanser låg. Färdigställda projekt och positiv nettouthyrning kommer att bidra till intäktstillväxt 2014. Med en stark hyresmarknad och låg inflation i inledningen av 2014 bedömer Fabege att risken är liten för ökade vakanser och ökade kostnader.

PROJEKTPORTFÖLJ

2

Kostnadsramar och tidplaner kommer att hållas i de stora projekten. Fabege ser idag ingen stor risk för ökande byggkostnader. Med Fabeges erfarenhet och stort fokus på uthyrning av återstående icke kontrakterad projektyta bedömer Fabege att risken för strukturell vakans efter färdigställande är liten.

FASTIGHETSVÄRDEN

3

Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en hög potential för värdeskapande genom projektinvesteringar. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är osäkerheten kring marknadens avkastningskrav stor. Fabege bedömer att fastighetsvärdena på bolagets marknader kommer att vara stabila under 2014.

FINANSIERING

4

Genom räntesäkring av cirka 67 procent av låneportföljen får ränteförändringar begränsat genomslag i upplåningskostnaden. Fabege bedömer att tillgängliga faciliteter är tillräckliga och att refinansiering av befintliga avtal kommer att genomföras.

MILJÖ

5

Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för Fabege i dagsläget, givet fastighetsbeståndets lokalisering.

SKATT

6

Fabege gör bedömningen att den totala reserven om 2,0 Mdkr för pågående skatteärenden är tillräcklig.

Hållbarhetsredovisning

50%

värmeanvändning under branschsnittet

96%

förnybar energi

20%

mindre koldioxidutsläpp sedan 2002

Fabeges hållbarhetsår 2013

- Genomsnittlig energianvändning för uppvärmning 50 procent lägre än branschgenomsnittet
- Leverantörer motsvarande 37 procent av totala inköpsvolymen hållbarhetsgranskade
- Miljöcertifiering av all nybyggnation och större ombyggnation
- 78 procent av kunderna upplever att Fabege arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor
- Andel kvadratmeter med Gröna hyresavtal var 52 procent av total nytecknad yta
- Fokus på utveckling av levande, hållbara stadsdelar

Ett proaktivt miljöarbete är en framgångsfaktor för Fabege. Våra viktigaste miljöåtgärder är direkt kopplade till bolagets kärnverksamhet.

Några ord från VD

Hållbar stadsutveckling som grund för verksamheten

Att hantera hållbarhetsfrågorna på ett ansvarsfullt sätt bidrar till vår långsiktiga lönsamhet. Det är också en förutsättning för att kunna rekrytera den kompetenta arbetskraft vi behöver, attrahera hyresgäster och säkerställa att våra leverantörer också arbetar på ett ansvarsfullt sätt. Att hållbarhetsfrågorna är viktiga även för våra kunder ser vi tydligt genom att andelen Gröna hyresavtal fortsätter att öka. Genom att miljöcertifiera byggnader och erbjuda Gröna hyresavtal kan vi stötta hyresgästerna i deras eget hållbarhetsarbete.

Utvecklingen av Arenastaden är ett bra exempel på hur vi arbetar med hållbarhetsfrågor i de stadsdelar där vi är verksamma. Här har vi möjlighet att ta ett stort ansvar för en minskad klimatpåverkan. De nya byggnader vi låter uppföra och de befintliga fastigheter vi låter renovera ligger i framkant vad gäller såväl låg energiförbrukning som miljösäkra materialval och bidrar till en god arbetsmiljö för våra hyresgäster. Vi är med och utformar stadsmiljön så att den blir levande, trygg och inbjudande. Vi arbetar för att underlätta för människor att transportera sig till stadsdelen på cykel och med kollektiva färdmedel samt uppmuntrar bilister att använda miljöbilar genom att tillhandahålla laddningsstationer. Vi möjliggör för alla som bor, arbetar eller besöker Arenastaden att få tillgång till service, träningsmöjligheter, restauranger och butiker på promenadavstånd. Tack vare vår stora närvaro i stadsdelen har vi på ett tidigt stadium, tillsammans med andra intressenter, skapat visioner och drivit utvecklingen av en levande och långsiktigt hållbar stadsdel.

De senaste två åren har vi hållbarhetsgranskat leverantörerna till nära 60 procent av Fabeges totala inköpsvolym. Det innebär att alla våra stora leverantörer är granskade. Att utvidga det arbetet, samt att arbeta för att sprida budskapet till tidigare led i leverantörskedjan, innebär en utmaning för hela branschen som vi på Fabege ser fram emot att arbeta vidare med de kommande åren.

Fabegie är sedan 2011 anslutet till FN-initiativet Global Compact och fortsätter att stötta detta i vårt arbete för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion.

Min vision är att Fabege ska fortsätta att ta en ansvarsfull roll i såväl den löpande förvaltningen av enskilda fastigheter som i utvecklingen av nya levande stadsdelar, där omsorgen om ett långsiktigt hållbart samhälle för oss alla och för kommande generationer är en självklarhet.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör



Samarbete och dialog för hållbar utveckling

Samarbete för hållbar utveckling

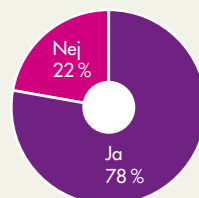
Fabege genomför sina utvecklingsprojekt i nära samarbete med kommuner och andra intressenter. Bolaget medverkar också i flera nätverk där det gemensamma målet är att minska miljö- och klimatpåverkan från fastigheter och stadsdelar.

Exempel på sådana samarbeten är:

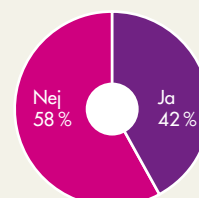
- BELOK
- Sweden Green Building Council
- Klimatpakten
- Fastighetsägarna
- Byggherreforum

Aktivt hållbarhetsarbete enligt kunderna

Under 2013 deltog Fabege i en branschgemensam NKI-undersökning. Då hållbarhet är centralt valde Fabege att addera unika frågor kring detta i undersökningen.



Upplever du som hyresgäst att Fabege arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor?



Påverkar Fabeges arbete med hållbarhetsfrågor dig som hyresgäst i ditt val av hyresvärd?

Pågående intressentdialoger

Fabeges viktigaste intressentgrupper – kunder, medarbetare, ägare och analytiker, kreditgivare, leverantörer samt omgivande samhälle – är identifierade utifrån att de i förlängningen utgör en förutsättning för företagets långsiktiga framgång. Baserat på dialogen med intressenterna och genom att bevaka väsentliga frågor i omvärlden har de viktigaste hållbarhetsfrågorna utkristalliserats. Dessa vägleder Fabege i hållbarhetsarbetet.

Fabege för kontinuerliga dialoger med bolagets intressenter för att fånga upp de frågor som är viktigast för de olika grupperna. Formerna för dialogen skiljer sig åt för de olika intressentgrupperna, liksom vilka frågor som är viktigast. I tabellen redovisas resultaten av genomförda intressentdialoger.

DIALOGFORM

HÅLLBARHETSFRÅGOR

RESULTAT

KUNDER

- Löpande dialog/kundservice
- Kundnöjdhetsundersökningar
- Frukostmöten
- Nyhetsbrev
- Gröna hyresavtalsmöten
- Löpande förvaltning

- Energioptimeringsfrågor
- Cykelbanor, transportvägar
- Förutsättningar för elbilar
- Gröna hyresavtal
- Materialval
- Avfallshantering
- Ventilation

- Gröna hyresavtal har ökat från 36 procent 2011 till 52 procent av nytecknad yta under 2013
- Nya NKI-mål satta för 2014
- Strävar efter en toppplacering
- Fler cykelbanor och ökad kollektivtrafik samt cykelpooler för lånebilar
- Uttag för elbilar
- Kontinuerlig sänkning av energiförbrukning med förbättrat inomhusklimat
- Fler gym, restauranger och annan service i närområdena
- Minskad energianvändning i fastighetsbeståndet

MEDARBETARE

- Medarbetarsamtal
- Medarbetarundersökningar
- Café Fabege (mötesforum)
- Konferens (värdegrundsarbete)
- Rekryteringsannonser/intervjuer

- Fabeges värdegrund och etiska frågor
- Miljö-, energi-, materialitetsfrågor
- Hälsa, gemenskap, balans i livet
- Personlig utveckling
- Resurshushållning på kontoret
- Etik och antikorrupsionsfrågor

- Aktivitetsbaserat kontor från och med hösten 2013 (yteeffektivisering, energieffektivisering, återanvända material, långtgående miljökrav på leverantörer av möbler, nya kopiatorer med mera)
- Miljö-, energi- och NKI-mål
- Minskade koldioxidutsläpp, ökad intern kunskap kring miljösäker byggnad, hållbar fastighetsutveckling med kundfokus
- Konferens 2013 med värdegrundsarbete i fokus
- Gemensam träning på arbetstid en gång i veckan
- Medarbetarundersökningar och hälsoundersökning
- Etikråd, avdelningsvisa uppförandekoder, utbildning antikorrupción/mutor

Fabeges ambition är att skapa hållbara förutsättningar för hyresgäster, medarbetare och samhället i stort. Miljöansvaret är integrerat i vår verksamhet och vi strävar ständigt efter förbättring.

För Fabege är det viktigt att vara ett ansvarsfullt företag. Bolaget strävar efter att utveckla långsiktigt attraktiva och hållbara områden och stadsdelar. Fabege tar ansvar för att minska klimatpåverkan och främja en god arbetsmiljö för det stora antal personer som dagligen vistas i företagets byggnader.

Hållbar stadsutveckling kräver också social hållbarhet. Stadsdelarna ska vara levande och fungera för människorna som vistas i dem. Det uppnås genom att integrera boende, arbete, fritidsaktiviteter, närservice och goda kommunikationer i ett och samma område. Hållbarhetsarbetet får störst effekt då helheten utvecklas istället för enskilda delar.

Fabege följer Global Compacts tio principer samt ILOs grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter inom arbetslivet.

ÄGARE OCH ANALYTIKER	KREDITGIVARE	LEVERANTÖRER	SAMHÄLLET
• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Roadshows • Enskilda möten	• Möten • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb • Fastighetsvisningar • Kapitalmarknadsdagar • Seminarier	• Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer Fabeges uppförandekod • Regelbundna kvalitetsmätningar/utvärderingar • Kontroll av bolagets ekonomi, ägare och styrelse	• Regelbundna möten med kommun och myndigheter • Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBC, Fasighetsägarna, Byggherreforum, Close etc) • Samarbetsavtal med ideella organisationer
• Långsiktig stabil avkastning baserad på en hållbar affärsmodell • Dialog om förväntningarna på fortsatt utveckling av hållbarhetsarbetet	• Långsiktig stabil avkastning baserad på en hållbar affärsmodell • Tillfrågat kreditgivare om att underteckna Fabeges uppförandepolicy	• Krav på hög affärsetik och uppförandekod • Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna • Långtgående krav på materialval vid ny- och ombyggnationer	• Gemensam ansats för att skapa hållbara byggnader och stadsdelar • Trafikfrågor • Skapa levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service och naturområden
• Dialog om Fabeges hållbarhetsarbete i revisionsutskottet • Hållbarhetsredovisning enligt GRI i årsredovisningen • Deltar löpande i undersökningen "Hållbart Värdeskapande" som Sveriges 14 största investerare står bakom • Anslutning till FN Global Compact – Communication on Progress (COP)	• Löpande hållbarhetsdiskussioner med finansörer. • Under året har kreditavtal om 6,1 Mdkr omförhandlats och 2,1 Mdkr utökats varav 1,3 Mdkr på obligationsmarknaden	• Utvärderat 40 leverantörer ur ett hållbarhetsperspektiv 2013, 20 granskades under 2012 • Totalt täcker de 60 granskade leverantörerna cirka 60 procent av den totala inköpsvolymen • Minskat antalet leverantörer från 4 500 till 1 500	• Utbyggd kollektivtrafik och cykelbanor • Miljö- och energiklassning av byggnader enligt Miljöbyggnad, BREEAM och Greenbuilding • "Gröna linjen" – matavfall blir till biogas i Solna Business Park • Mellanlagringsstation för avfall i Arenastaden – leder till minskad trafik av tunga lastbilar i området • Gemensam satsning på unga entreprenörer – Ung Affärsidé • Stöder Friends i organisationens arbete mot mobbing i skolor

Miljöarbete som ger resultat

För Fabege innebär ett långsiktigt miljöarbete såväl utveckling av hela stadsdelar som systematiskt och kontinuerligt arbete för att minska energiförbrukningen och miljöpåverkan i varje enskild fastighet.

Efterfrågan på hållbara och miljöanpassade fastigheter ökar. Även miljön runt fastigheten får allt större betydelse, exempelvis i form av möjligheter till resande med kollektivtrafik, återvinning och så vidare. Fabege satsar på utveckling av hela stadsdelar för att skapa långsiktigt hållbara miljöer.

Strukturerat miljöarbete i den dagliga verksamheten

Fabeges miljöarbete är långsiktigt, målstyrt och integrerat i det dagliga arbetet. De viktigaste miljöfrågorna är:

- Systematiskt arbete med energieffektivisering
- Skapa ett gott inomhusklimat parallellt med optimerad energianvändning
- Välja hållbara material och kemikalier för minskad miljöpåverkan
- Miljöcertifiera nybyggnationer och större ombyggnationer
- Samarbete med kunder

Miljöchefen, som rapporterar till koncernledningen, ansvarar för miljöcertifieringar samt miljö- och produktsäkerhetsfrågor. Utgångspunkten för miljöarbetet är Fabeges miljöpolicy och uppförandekod. Bolaget samlar även besiktningar och kontroller i en databas för egen kontroll. Uppföljning är viktig, och görs kvartalsvis och årligen utifrån uppställda mål. Läs mer om hållbarhetsmålen på sid 11.

Energieffektivisering och förbättrat inomhusklimat

Byggnaders energiförbrukning står för cirka 40 procent av den totala energiförbrukningen i Sverige. Kontors-, affärs- och offentliga lokaler står i sig för cirka 26 procent av Sveriges totala energianvändning för uppvärmning och varmvatten.

Fabege arbetar systematiskt med miljöfrågor och energieffektiviseringar, såväl när det gäller nybyggnationer som vid anpassningar av befintliga byggnader. Sedan 2002 har Fabeges koldioxidutsläpp minskat med cirka 90 procent, från cirka 40 000 ton 2002 till cirka 4 300 ton (3 300) 2013. Inklusiv Fortums klimatkompensation på grund av problemen med Birstaverket uppgår siffran till 3 800 ton 2013. Birstaverket har under 2013 ersatts med produktion som har sämre prestanda när det gäller nyckeltalet CO₂-systemeffekt.

Under senare år har teknikutvecklingen inom fastighetsbranschen gått snabbt, och systemen för exempelvis klimatstyrning har blivit mer komplexa och kräver allt högre teknisk kompetens. Klimatstyrningssystemen ger nya möjligheter att minska energiförbrukningen samtidigt som inomhusklimatet förbättras. Det ger också ökade möjligheter till uppföljning och kontroll.

Under 2013 fortsatte ansträngningarna att minska den totala energiförbrukningen för att nå målet om 20 procents minskning från 2009 till och med 2014. Den totala energiförbrukningen var 12 procent lägre 2013 än 2009 i samma bestånd. Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har också kraftigt reducerat värmeanvändningen över tid. Fabeges värmeanvändning 2013 var i genomsnitt 64 kWh/kvm LOA (66) och 59 kWh/kvm Atemp (63) i identiskt bestånd graddagskorrigerat¹⁾, vilket är drygt 50 procent under det genomsnitt som Energimyndigheten redovisar för Stockholms läns klimatzon. Fjärrvärmeanvändningen med undantag av Fabeges sex värmepumpar låg i genomsnitt på 64 kWh/kvm Atemp graddagskorrigerat i identiskt bestånd.

EU-mål uppnått

Fabeges systematiska arbete har gjort att bolaget redan uppnått EU:s energieffektiviseringsmål för värme: en minskning med 50 procent fram till 2050. Däremot ser Fabege en tendens till ökad användning av komfortkyla och processkyla i kontorslokaler. Förklaringar är ökad solvärmebelastning i takt med att glasfasader blivit vanligare, men också av kundernas ökade komfortkrav. Fabege arbetar ständigt tillsammans med kunderna för att tillgodose komfortkrav, användarbehov såsom processkyla, arkitektoniska önskemål och krav på låg energiprestanda. Målet är att energiförbrukningen i alla fastigheter ska minskas med minst 25 procent i enlighet med nivån för GreenBuilding-certifiering. Hittills har koncernen valt att certifiera fem fastigheter enligt GreenBuilding varav den senaste var Hägern Mindre 7, Drottninggatan 27–29.

¹⁾ Graddagar ger ett mått på hur temperaturen för en dag, månad eller år avviker mot normal temperatur för en specifik ort. Med graddagskorrigering erhålls en energistatistik som tar hänsyn till och korrigerar för varmare och kallare perioder för orten, vilket möjliggör jämförelse från år till år.

Miljövinster

Miljövinster med aktivitetsbaserat kontor

Under 2013 har Fabeges huvudkontor byggts om till ett så kallat aktivitetsbaserat kontor. Det aktivitetsbaserade kontoret blir mer resurseffektivt och sparar på så sätt både pengar och miljö.

Ombyggnaden har bland annat inneburit minskad yta och energieffektiviseringar i form av bättre belysning samt installation av nya kopiatorer som både minskar pappersförbrukningen och energiförbrukningen. I alla inköp har aktiva materialval gjorts, bland annat när det gäller kemikalieinnehåll. Där det varit lämpligt har material och möbler återanvänts.

Unilever/Solna Business Park Grönt samarbete

Fabege arbetar med miljöfrågor på ett målstyrt och systematiskt sätt, för att minska och förebygga negativ miljöpåverkan. Som ett led i det arbetet erbjuder Fabege sina kunder att teckna så kallade Gröna hyresavtal.



Det Gröna hyresavtalet innebär att fastighetsägaren och hyresgästen gemensamt arbetar och tar ansvar för att bibehålla eller förbättra en lokals miljöprestanda och minska klimatpåverkan. Ett exempel på ett sådant samarbete är det mellan Fabege och Unilever. Liksom Fabege arbetar Unilever systematiskt med miljömässiga utmaningar och strävar efter att bidra till en hållbar utveckling.

– Vi har haft ett gott samarbete med Fabege sedan dag ett och de kunde erbjuda bra lösningar på våra önskemål i lokalerna i Solna Business Park. En viktig punkt för oss är att ha miljön i fokus, där vi i dialog med fastighetsägaren till exempel installerar ny energibesparande belysning, säger Karin Alrenius, Nordic Workplace Manager på Unilever.

Det gröna avtalet ska bland annat bidra till 20 procents lägre energiförbrukning i byggnaden. För att klara det har Fabege investerat i ett styrningssystem för inomhusklimatet och zonindelad ventilationen. Fabege och Unilever samarbetar även för att minimera energiförbrukningen i lokalerna.

– Både Fabege och Unilever är ansvarsfulla företag, som vill skapa långsiktig framgång samtidigt som miljöpåverkan minskar, säger Karin Alrenius. Vi uppskattar Fabeges breda satsning på hållbarhetsarbete med till exempel Gröna hyresavtal, systematisk energioptimering och leverantörsuppföljning.

Förnybar energi

All elkraft som levereras till Fabeges fastigheter är certifierad vattenproducerad el från Vattenfalls nordiska anläggningar²⁾. Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg levererar Norrenergi fjärrvärme och fjärrkyla märkt "Bra Miljöval".

Medvetna materialval

Vid projekt och utveckling är Fabeges övergripande miljöprogram integrerat i bolagets ramprogram rörande bland annat miljöcertifiering, materialval, avfallshantering och byggmetod. Målet är att omsätta Fabeges miljöpolicy i miljöstyrning av byggprocessen.

Vid ny- och ombyggnationer ställs krav på att välja byggmaterial och produkter med liten miljöpåverkan. Vid ombyggnation och renovering upprättas rivningsplaner. Hantering av restprodukter utformas för alla projekt i samverkan med byggentreprenör och avfallsentreprenör.

Miljöklassningar ger vägledning

Intresset för miljöklassningar och certifieringar av byggnader har vuxit under de senaste åren. Branschorganisationen Sweden Green Building Council (SGBC) med 221 svenska medlemsföretag samordnar certifieringssystemen i Sverige. I dag har cirka 80 svenska byggnader certifierats enligt Miljöbyggnad, cirka 320 enligt Green Building och cirka 37 enligt BREEAM.

Sedan ett antal år tillbaka har klassning enligt principerna för Miljöbyggnad varit en miniminivå för Fabeges nybyggnation och större ombyggnationer. Sedan 2013 uppförs nybyggnationer av kontorsfastigheter på ett sådant sätt att de även klarar kraven enligt miljöklassningssystemet BREEAM. Idag är 14 av Fabeges 92 fastigheter certifierade eller inne i en certifieringsprocess.

Intresset i branschen ökar för ett bredare spektrum av hållbarhetsfrågor, och flera av klassningssystemen håller nu på att utvecklas till att omfatta exempelvis sociala frågor och inte enbart miljöfrågor som tidigare. Det finns också initiativ kring att certifiera hela stadsdelar ur ett hållbarhetsperspektiv.

Kretslopp

Kretslopp och mellanlagringsstationer minskar avfall och transporter

I Arenastaden har en större mellanlagringsstation för avfall installerats, vilket minskar transporterna. En liknande station finns också i Solna Business Park. I ambitionen att skapa en miljöanpassad stadsdel har även stora satsningar gjorts på kollektivtrafiken.

Fabege och Solna stad samarbetar i ett projekt kallat Gröna linjen, där matavfall omvandlas till biogas. Sopbilarna som hämtar avfallet drivs med biogas, vilket resulterar i ett slutet system.

I Hammarby Sjöstad har kretsloppslösningen fått namnet Hammarbymodellen. Hela stadsdelen utvecklas utifrån ett kretsloppstänkande där energi-, avfalls- och vattenhantering ingår. Regnvatten från gator renas lokalt och belastar inte avloppsreningsverket. Matavfall röts till biogas för fordonsdrift och mulen blir näringsrik gödning. Allt material som kan återvinnas går till återvinning, exempelvis tidningar, kartong, glas och metall.

Gröna hyresavtal minskar klimatpåverkan och kostnader

Fastighetsbranschen har en viktig uppgift i att stödja kundernas hållbarhetsarbete. Fabeges energiexperter erbjuder energispartips och Fabeges kunder kan välja Grönt hyresavtal och Grönt elavtal.

Gröna hyresavtal omfattar bland annat energifrågor, källsortering, hållbart resande och val av byggmaterial. Syftet är att sätta fokus på och samverka kring miljöfrågorna för att minska både klimatpåverkan och kostnader. Medan Fabege ser till att byggnaderna är energieffektiva arbetar kunderna för att minska sin egen energianvändning.

Ett av Fabeges hållbarhetsmål är att öka andelen Gröna hyresavtal, vilket stämmer bra överens med kundernas ökade efterfrågan. Under 2013 utgjorde andelen Gröna hyresavtal 52 procent av total nytecknad yta. Vattenfall erbjuder också Grönt elavtal till alla kunder hos Fabege, där rabatt på kilowatt och personlig rådgivning för att sänka företagets elkostnader ingår.

Forskning kring gröna fastigheter

Tillsammans med KTH, Fastighetsägarna, Vasakronan och andra intressenter deltar Fabege i ett forskningsprojekt kring hur mervärde kan skapas för ägare och kunder tack vare miljömessiga satsningar i fastigheterna. Genom miljöcertifierade fastigheter i Sverige studeras hur dessa mervärden skiljer sig mellan olika typer av lokaler, ägare, hyresgäster, geografisk lokalisering och val av miljöklassningssystem. Projektet förväntas mynna ut i rekommendationer för fastighetsägare och lokalhyresgäster, vilka syftar till att öka drivkrafterna och driva på utvecklingen av hållbara fastigheter.

Miljöanpassade transporter en utmaning för branschen

Bygg- och fastighetsbranschen har ett stort ansvar när det gäller transporter för att frakta material till byggen och utföra fastighetservice. Fabege arbetar ständigt för att minska miljöbelastningen från transporter både vid tjänsteuppdrag och vid varuleveranser. Alla bolagets driftbilar är miljöbilar.

En viktig transportfråga är också var kunden har sin arbetsplats. Fabeges fastigheter ligger på centrala platser med ett stort utbud av kollektivtrafik. Det ger kunderna goda möjligheter att åka både smidigt och klimatsmart till sitt arbete.

Förutom närheten till kollektivtrafik erbjuder Fabege poolcyklar till alla kunder i Solna Business Park. Totalt har Fabege installerat uttag för elbilar i åtta fastigheter.

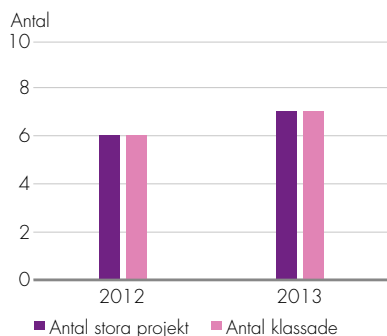
Minskade avfallsmängder och utsläpp

Fabege erbjuder en effektiv avfallshantering. Vid förvärv och kundanpassningar undersöks möjliga ytor för källsortering för att optimera hanteringen i förhållande till exempelvis materialflöden och transporter. Fastigheterna har källsortering för i genomsnitt 13 avfallstyper och ambitionen är att återanvända och återvinna så långt det går.

Sedan fem år tillbaka arbetar Fabege med avfallsentreprenörer som har direktkontakt med kunderna för mer kundanpassad service. Genom att arbeta med ett fåtal entreprenörer har antalet transporter reducerats. Arbetet har resulterat i minskade avfallsvolymer, minskade koldioxidutsläpp och lägre kostnader.

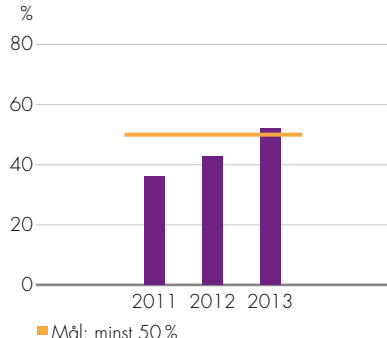
2) Gäller inte tomställda lokaler (ej uthyrda lokaler), dessa förses per automatik med el från Fortum.

Miljöcertifiering



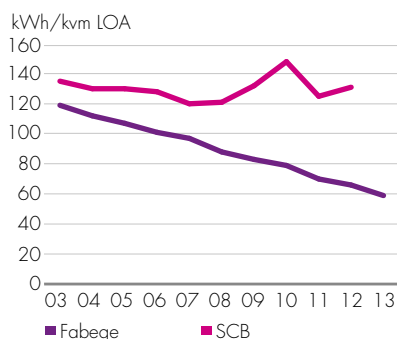
Samtliga pågående nybyggnationer och större ombyggnationer (7 st) är inne i en certifieringsprocess enligt BREEAM eller Miljöbyggnad.

Gröna hyresavtal



Gröna hyresavtal ska utgöra minst 50 procent av total nytecknad yta.

Värmeanvändning i lokaler



Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har över tid reducerat värmeanvändningen drastiskt. Fabeges värmeanvändning 2013 var i genomsnitt 64 kWh/kvm LOA (66) och 59 kWh/kvm Atemp (63) graddagskorrigerat. SCB-värde för 2013 ännu ej tillgängligt.

Certifieringar och klassningssystem

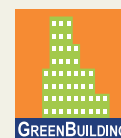
Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Med Miljöbyggnad erhålls ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material.



Greenbuilding

GreenBuilding är ett EU-initiativ för minskad energianvändning. Kravet för certifiering är att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i BBR (Boverkets byggregler).



BREEAM

BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) är ett miljöklassningssystem från Storbritannien. Systemet omfattar projektledningen, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön.



Förbrukningsstatistik, totalt 2013	
Vattenförbrukning, kbm	550 216
Total energiförbrukning, MWh ¹⁾	153 845
varav	
Fjärrvärme	72 000
Kyla	25 378
El	56 467
Förnybar energi, MWh (96 %)	147 077
CO ₂ -utsläpp, ton (värme, kyla, el)	4 303
Fjärrvärmeanvändning	62 kWh/kvm LOA ¹⁾ okorrigerat
	59 kWh/kvm Atemp ²⁾ graddagskorrigerat
	64 kWh/kvm LOA ³⁾ graddagskorrigerat

1) Innehav energiuppföljning 2013, 81 fastigheter, 1 155 024 kvm.

2) Identiskt bestånd 2013, 73 fastigheter, 1 170 333 kvm.

3) Identiskt bestånd 2013, 73 fastigheter, 1 080 394 kvm.

Fabeges värmeanvändning per kvadratmeter beräknas med hjälp av Atemp resp LOA. Atemp används i energideklarationer och omfattar area som är avsedd att uppvärmas till minst 10°C. LOA definieras som utrymmen inrättade för annat ändamål än boende, byggnaders drift eller allmän kommunikation.

Engagerade medarbetare bygger långsiktiga relationer

Eget ansvar och delaktighet i verksamheten bidrar till att skapa en attraktiv och motiverande arbetsplats. Med den gemensamma värdegrunden som bas ges medarbetarna stora möjligheter till utveckling.

Faberge kombinerar det stora företagets resurser med det lilla företagets närhet till kunderna och strävar efter att alla medarbetare ska känna sig delaktiga i företagets utveckling och resultat. Bolaget har en platt organisation med korta beslutsvägar och präglas av en entreprenörsanda där egna initiativ och nytänkande uppmuntras. Personalchefen, som ansvarar för samtliga personal- och arbetsrättsliga frågor och policies, rapporterar till koncernledningen.

Med kunden i centrum

Faberge lägger stor vikt vid att alla medarbetare ska känna att de är med och skapar Faberges kunderbjudande och har en viktig roll i relation till kunden. Goda kundrelationer skapas med hjälp av hög serviceinriktning och teknisk kompetens, framförallt i kundernas vardagliga kontakter med fastighetstekniker och andra som arbetar med driften av fastigheten.

SPEAK är grunden för all verksamhet

Faberges värdegrund SPEAK samt uppförandekod är utgångspunkterna för alla medarbetares agerande.

Värdegrunden, SPEAK, som genomsyrar hela verksamheten, står för nyckelorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnähet. Uppförandekoden tydliggör Faberges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

Kontinuerlig kompetensutveckling

Faberge ska attrahera, utveckla och behålla talangfulla medarbetare. Medarbetarna ska kunna utvecklas och växa professionellt genom nya eller varierade ansvarsområden och arbetsuppgifter. Genom arbete i projektgrupper skapas möjligheter till både kunskapsöverföring och utveckling.

Till grund för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan. Vid medarbetarsamtalen, sätter chef och medarbetare mål för medarbetarens utveckling och följer upp tidigare plan. Verksamhetens mål och medarbetarens roll är utgångspunkter för målen.

För att nå de uppsatta målen, kan medarbetarna bland annat delta i lämpliga utbildningar, seminarier och nätverk enligt överenskommelse med sin chef. Om behov finns av gemensam kompetensutveckling anordnas dessutom utbildningar för arbetsgrupper i specifika ämnen.

Internrekrytering är ett sätt att stimulera kunskapshöjning och utveckling av medarbetare och organisation. Faberges medarbetare har stora möjligheter att flytta mellan olika funktioner inom organisationen, vilket bidrar till kunskapsutbyten.

Arbetsplats efter aktivitet

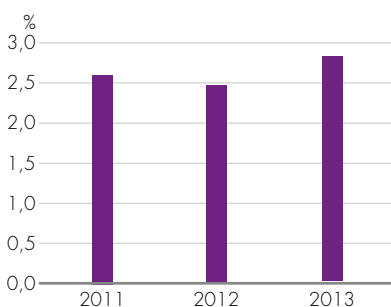
Faberges huvudkontor i Solna har under året byggts om till ett så kallat aktivitetsbaserat kontor. Kontoret består av olika typer av arbetsplatser, bland annat platser i kontorslandskap, tysta platser samt soffgrupper och större bord för projektarbeten och liknande. Medarbetarna väljer en arbetsplats som passar just det de gör för stunden. Syftet är att skapa kreativa arbetsmiljöer där teamarbeten och intern kunskapsöverföring blir en naturlig del.

Faberge har också flexibel arbetstid som bygger på förtroende. Att erbjuda en god balans mellan arbete och fritid är en viktig del i Faberges strävan att vara en attraktiv arbetsgivare. Faberge uppmuntrar både kvinnor och män att vara föräldralediga.

Träning på schemat

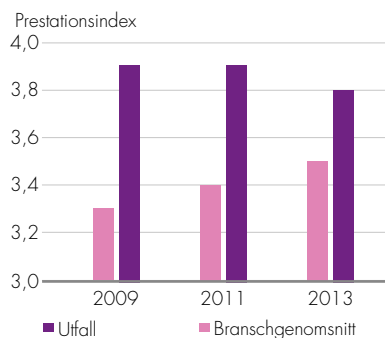
Faberge arbetar sedan flera år målinriktat med friskvård och uppmuntrar medarbetarna till träning och motion. Samtliga medarbetare erbjuds att träna tillsammans med sina kollegor på arbetstid.

Sjukfrånvaro



Faberges mål är att bibehålla en låg sjukfrånvaro med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar. Under året inträffade inga allvarliga olyckor eller dödsfall på arbetsplatsen.

Nöjda medarbetare



Medarbetarnas kompetens och engagemang är avgörande för att bygga långsiktiga relationer med nöjda kunder. Regelbundet mäts personalens prestationsindex och målet är att Faberges medarbetare ska ha minst 15 procent högre resultat än branschgenomsnittet. Utfall 9 procent 2013.



Under året har Fabege tecknat avtal med en ny samarbetspartner när det gäller hälsoundersökningar, och samtliga medarbetare har erbjudits en hälsoundersökning. Drygt 90 procent av medarbetarna genomförde hälsoundersökningen. Resultaten visar ett klart bättre hälsotal än genomsnittet i Sverige, och bolaget har låga sjukfrånvarotal. En gruppsjukvårdsförsäkring säkerställer att anställda snabbt får kvalificerad vård vid sjukdom.

Fabege erbjuder sina medarbetare en säker och hälsosam arbetsmiljö. En skyddskommitté, med representation av chefer och medarbetare från olika delar av företaget, ansvarar för kontinuerlig utveckling av arbetsmiljön. Fabege arbetar aktivt med fysisk och psykisk trygghet på jobbet. Rutiner ses över kontinuerligt och dokumentation finns tillgänglig för alla medarbetare.

Prestationsindex över branschgenomsnittet

För att skapa en attraktiv och motiverande arbetsplats uppmuntrar Fabege till en aktiv och öppen dialog. En omfattande undersökning genomförs regelbundet för att ta reda på hur företaget uppfattas av medarbetarna. När den senaste undersökningen genomfördes var svarsfrekvensen 98 procent. Den undersökningsmetod som används mäter hur rådande arbetsförhållanden påverkar medarbetarna utifrån ett prestationsperspektiv. Prestationsindex 2013 uppgick till 3,8. Motsvarande index för branschen är 3,5. Fabeges mål är att överträffa branschgenomsnittet med 15 procent.

Intressanta ämnen på Café Fabege

Träffpunkten Café Fabege arrangeras ungefär fem gånger per år. Dit bjuds alla medarbetare in för att lyssna på och diskutera kring intressanta och aktuella ämnen för bolaget. Fabege har även en innovationsgrupp där representanter från olika delar av verksamheten träffas regelbundet för att lyfta nya idéer, ifrågasätta och diskutera framtida lösningar. Alla medarbetare kan föreslå ämnen för innovationsgruppen att ta upp.

En introduktionsdag för nyanställda hålls varje år, där bland annat värdegrunden behandlas. Fabege anordnar också internkonferenser utgående från värdegrunden, där medarbetare diskuterar dess betydelse i det dagliga arbetet.

Ökat antal kvinnor i mansdominerad bransch

Utgångspunkten för all rekrytering är person och kvalifikation. Fastighetsbranschen anses traditionellt vara mansdominerad, men allt fler kvinnor söker sig numera till branschen. Inom vissa tjänstekategorier, exempelvis fastighetstekniker, dominerar rekryteringsunderlaget dock fortfarande av män. Fabege arbetar tillsammans med branschorganisationer för att öka intresset för branschen generellt.

Vid årets slut hade Fabege en kvinna i koncernledningen av totalt fem medlemmar, vilket motsvarar 20 procent (20). Den totala andelen kvinnor inom Fabege var 35 (35) procent.

Organisation med fokus på funktion

Fabeges organisation är flexibel och anpassningsbar. Fokus ligger på funktion, inte befattning, vilket innebär att en ledig tjänst inte alltid ersätts med en ny person, utan att arbetsuppgifter kan fördelas på andra personer och att en rekrytering istället kan bli aktuell på annat håll i organisationen.

Branschen i stort förbereder sig för stora pensionsavgångar de kommande åren, varför framtidens rekryteringsbehov kommer att öka.

För att säkra framtida rekryteringsbehov satsar Fabege på att bygga relationer med studenter, bland annat genom att delta på arbetsmarknadsdagar samt genom att arbeta med att stärka bolagets varumärke som attraktiv arbetsgivare. Fabege tar kontinuerligt

Nomineringar och utmärkelser

2013

Fastigheten Uarda 5 i Arenastaden nominerades till "Årets miljöpris" av tidskriften Betong.

2012

Fastigheten Uarda 5, vann "Winner of Green Building Annual Award" i kategorin "new building" av European Commission DG JRC samt utmärkelsen "Sweden Green Building Awards" i kategorin EU GreenBuilding, nybyggnad.

emot praktikanter och studenter som genomför examensarbete för att ge ungdomar en inblick i företaget och branschen.

Fabege tar också ett mer övergripande ansvar för branschens framtid genom att medverka i Fastighetsbranschens Marknadsråd, ett initiativ för att öka ungdomars kännedom om fastighetsbranschens möjligheter. Rådet arbetar bland annat för att utveckla en yrkesutbildning för fastighetstekniker, då marknaden ser en kommande brist på dessa på grund av stora pensionsavgångar.

Alla får del av goda resultat

För att öka medarbetarnas engagemang i Fabeges verksamhet och understryka deras betydelse för bolagets resultat finns 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. För 2013 har avsättning gjorts med cirka 6,6 Mkr motsvarande 100 procent av ett basbelopp per anställd inklusive löneskatt.

Polisy och riktlinjer som stöd för verksamheten

Affärsetik är en viktig fråga för Fabege. Fabeges värdegrund SPEAK och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande.

Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. En självklar grund för Uppförandekoden är att Fabege ska respektera tillämpliga lagar och andra föreskrifter, god affärssed och praxis samt följa internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compacts tio principer och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Fabege är anslutet till FN:s Global Compact sedan 2011. Fabege följer MBL och kollektivavtal där bland annat minsta varseltid regleras.

Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av Uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen av företagets koncernledning.

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att Uppförandekoden är känd och efterlevs inom dennes avdelning/ansvarsområde. Uppförandekoden i sin helhet finns tillgänglig på www.fabege.se/uppforandekod.

Fabege har också en bedrägeripolicy och en så kallad whistle blowerfunktion för att göra det lättare att anmäla oetiskt beteende eller oegentligheter på arbetsplatsen. Whistle blowerfunktionen utgörs av två interna medarbetare och en extern medlem. Inga fall av korruption eller diskriminering har anmälts under året och därmed har inga åtgärder vidtagits.

Som stöd i det dagliga arbetet finns Fabeges etikråd som rapporterar till koncernledningen. Rådet har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta omvärldsfrågor och sätta riktningen i specifika etiska frågor. I rådet ingår representanter från affärsutveckling, förvaltning, teknisk förvaltning, projekt, HR och finans.

Sedan 2011 pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affärsetik och antikorruption. Exempel på aktiviteter har varit att samtliga medarbetare inbjudits till föreläsning och gruppseminarium om anti-korruption och mutlagstiftning, och etiska diskussioner har förts på företagsinterna konferenser. Medarbetarna delges också löpande information om frågor som diskuterats i hållbarhetsgruppen och etikrådet.

Organisation av hållbarhetsarbetet

Verkställande direktören är ytterst ansvarig för hållbarhet och miljö, och under året har revisionsutskottet följt upp och diskuterat hållbarhetsfrågor. Denna uppföljning har sedan återrapporterats till hela styrelsen.

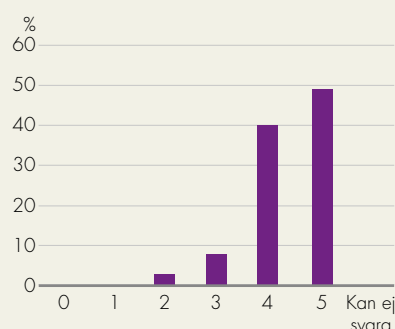
Den operativa verksamheten stöds av experter inom områdena miljö, energi, arbetsmiljö och brand och säkerhet, vilka fungerar som en resurs- och kompetensstab till bolagets övriga avdelningar. Inom Fabege finns också en hållbarhetsgrupp som stödjer, driver, utvecklar och kommunicerar hållbarhetsfrågorna internt och externt. I gruppen ingår representanter från koncernledningen, kommunikation, miljö, inköp, ekonomi och HR.

Medarbetarundersökning

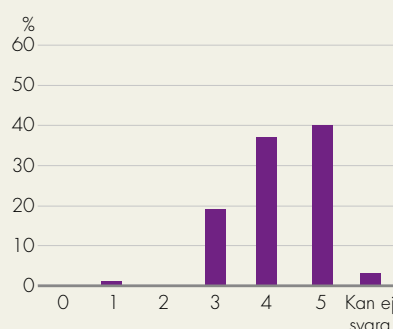
Under slutet av året genomfördes en medarbetarundersökning där över 98 procent av medarbetarna uttryckte sin syn på Fabege som arbetsgivare. Resultatet visar att 89 procent rekommenderar Fabege som arbetsgivare, 89 procent ger högsta eller näst högsta betyg på

arbetsmiljön och 77 procent värderar förtroendet för närmaste chef med betyg 4 eller 5 på en femgradig skala. Prestationsindex totalt landar på 3,8 vilket är betydligt högre än branschgenomsnittet på 3,5.

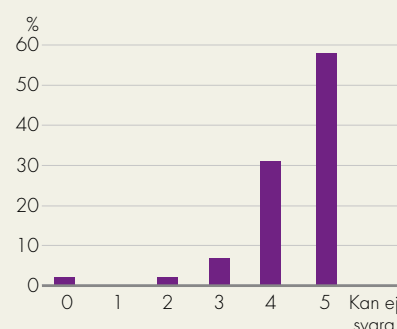
Allmänt arbetsmiljö



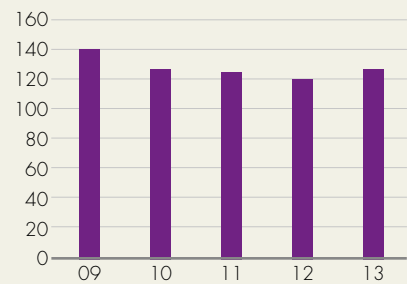
Förtroende för närmaste chef



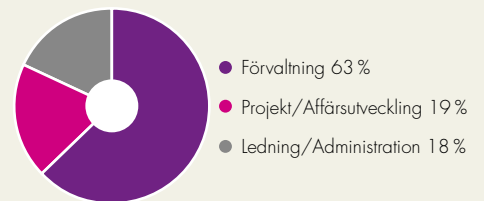
Rekommendera Fabege



Antal anställda, medeltal

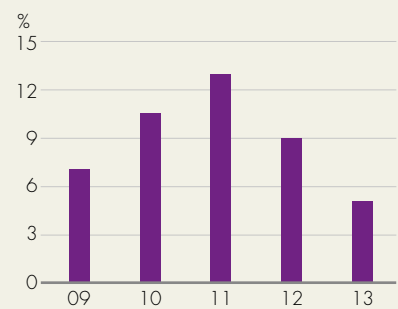


Andel anställda inom respektive område



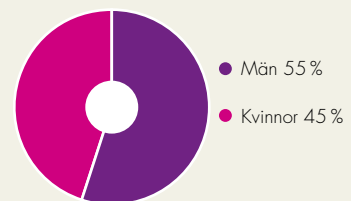
Fabege hade 136 (129) medarbetare vid slutet 2013. Av dessa arbetade 63 (63) procent inom förvaltningen, 19 (19) procent inom affärsutveckling/projektutveckling och 18 (18) procent inom administration/ledning. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal.

Personalomställning

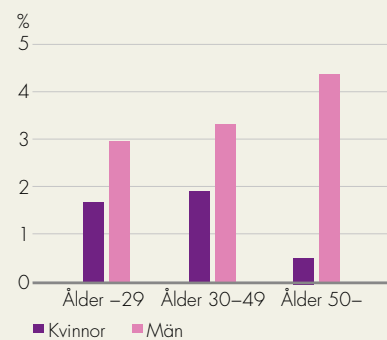


På grund av det låga antalet individer särredovisas inte personalomsättningen per kön eller åldersgrupp.

Könsfördelning chefsbefattningar



Sjukfrånvaro 2013



Affärsetik till grund för inköpsarbetet

Fabeges inköpsarbete eftersträvar hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, konkurrens, objektivitet och likabehandling. Av den totala inköpsvolymen under året har 37 procent granskats ur ett hållbarhetsperspektiv.

Affärsetik är en viktig fråga och Fabege strävar efter att involvera bolagets leverantörer i frågor inom detta område. Fabeges inköpspolicy klagör bolagets ståndpunkter för leverantörer, medarbetare och andra intressenter.

Fabeges uppförandekod omfattar alla medarbetare och tydliggör bolagets ställningstagande avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Fabege har aldrig varit föremål för juridiska åtgärder till följd av konkurrenshämmande aktiviteter. Även bolagets leverantörer förväntas följa Fabeges uppförandekod.

Fabege använder sig i dagsläget av cirka 1 500 leverantörer. Under 2013 omförhandlades ett 30-tal leverantörsavtal.

Granskning ur flera perspektiv

För att säkerställa att Fabeges leverantörer uppfyller de krav som ställs från bolagets sida genomförs regelbundna granskningar, såväl utifrån ekonomiska förutsättningar som utifrån ett hållbarhets- och kvalitetsperspektiv.

Ekonomisk granskning

Samtliga Fabeges leverantörer står under bevakning av ett anlitat kreditupplysningsbolag. Målsättningen är att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser som indirekt kan påverka leveransen negativt.

Hållbarhetsgranskning

Granskningen av leverantörerna görs också ur ett hållbarhetsperspektiv, inte enbart för att kontrollera leverantörernas verksamheter, utan också för att bistå och inspirera dem att arbeta vidare med hållbarhetsfrågor.

Under 2013 detaljgranskades cirka 40 utvalda leverantörer inom bygg, bevakning, hissar, parkering, värdering samt konsulter inom andra områden av ett externt bolag. Granskningen omfattade bland annat kvalitetsplan, miljöpolicy, arbetsmiljö, kollektivavtal samt hälsa och säkerhet och visade att de utvalda leverantörerna arbetar aktivt med hållbarhetsfrågorna. Under 2012 och 2013 granskades leverantörer som motsvarar cirka 60 procent av Fabeges inköpsvolym.

Kvalitetsgranskning

En kvalitetsgranskning görs kvartalsvis där utvalda leverantörer bedöms av Fabege utifrån kvaliteten på deras leveranser. Resultaten används i dialogen med leverantören och är en viktig del i skapandet av en långsiktig relation.

Avtalsgranskning

Uppföljning av ingångna avtal görs löpande och omfattar nivån på leverans, inställetider, larmmottagning, arbetsinstruktioner, jourberedskap, avtalade servicebesök och granskning av fakturor.

Leverantörernas arbetsmiljö i fokus

Byggarbetsplatser är riskfyllda miljöer och Fabege har stort fokus på arbetsmiljöfrågorna för att minimera tillbud och olyckor på arbetsplatserna. På alla byggarbetsplatser ska självklart all tillämplig lagstiftning och säkerhetsrutiner följas.

Löpande revisioner av byggarbetsplatserna görs under projektens gång. Arbetsmiljön och arbetsgivaransvaret på byggarbetsplatser är entreprenörernas ansvar, men Fabege tar en aktiv roll i att förebygga tillbud. Fabege upphandlar byggentreprenörer som lever upp till bolagets högt ställda krav avseende riskhantering. Samarbetet med entreprenörerna utvärderas löpande.



Fabege är en del av samhället

Samhällsengagemang är en naturlig del av Fabeges sociala ansvar och ett sätt att bidra till en hållbar samhällsutveckling. På olika sätt engagerar sig Fabege i lokalsamhället, men också i projekt som förändrar och påverkar omvärlden i ett större perspektiv.

En viktig del i Fabeges sociala engagemang är att bidra till att förbättra lokalsamhället där bolaget är verksamt. Detta görs exempelvis genom att vara med och utveckla serviceutbud, kollektivtrafik och annat som underlättar vardagen för människor som bor och arbetar i området.

Lokalt och globalt engagemang

Friends

Fabege är nationell sponsor till Friends, som är en icke-vinstdrivande organisation som arbetar med att stoppa mobbing med visionen att skapa ett samhälle där barn och unga växer upp i trygghet och jämlikhet. Organisationen utbildar och stödjer skolor, förskolor och idrottsföreningar i hela landet samt arbetar med rådgivning och opinionsbildning för att öka kunskap och engagemang hos vuxna och barn.

Friends flyttade nyligen till nya lokaler i Arenastaden och bygger där upp det första forskningscentret mot mobbing i hela Europa. Friends har också gett namn åt arenan och hotellet i Arenastaden.

Solna Vikings

Fabege är partner och sponsor till basketklubben Solna Vikings. Solna Vikings elitlag har spelat SM-final 13 gånger under 2000-talet och hemmamatcherna i Solnahallen drar ofta storpublik.

Fabege stöttar klubben ekonomiskt genom "Fabege Basketball Camp", där 300 ungdomar får möjlighet att åka på läger och spela basket under sommarlovet.

SOS Barnbyar

Fabege har finansierat byggnationen av ett familjehus i SOS Barnby Cibitoke i Burundi i Afrika och fortsätter att stå för de löpande kostnaderna för byggnaden med dess familj. Familjen består av en SOS-mamma och tio barn i åldrarna fyra till tolv år. Totalt ger byn cirka 150 barn ett nytt hem, en ny familj, utbildning och en chans till ett värdigt liv. Här finns även skolor och en medicinklinik som både barnen i barnbyn och i närområdet får tillgång till.

Hej

Ett litet ord gör stor skillnad

Hej symboliserar vänskap och gemenskap, ett första kliv bort från mobbing. En hälsning i korridoren, att sätta sig bredvid någon i matsalen. Att säga Hej gör stor skillnad.



Foto: Magnus Neck

Om Fabeges hållbarhetsredovisning 2013

Detta är Fabeges tredje hållbarhetsredovisning enligt GRIs riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Fabege redovisar sitt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsredovisningen ingår i Fabeges årsredovisning för 2013 som avser verksamhetsåret 2013. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsredovisning publicerades i februari 2012. Inga större förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder har skett mellan de två redovisningarna. Fabege redovisar enligt tillämpningsnivå nivå B+, GRI version 3.0. Informationen i hållbarhetsredovisningen har granskats av Deloitte, som bekräftar att den uppfyller GRIs informationskrav för tillämpningsnivå B+. För revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning, se sid 92.

Innehållet i hållbarhetsredovisningen är valt med utgångspunkt i Fabeges mest väsentliga frågor givet verksamhet och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle. Fabeges hållbarhets-

grupp, med representanter från olika delar av organisationen, har identifierat de väsentliga frågorna. I tillägg har hänsyn tagits till vad som framkommit under årets intressentdialog. Fabeges avsikt är att hållbarhetsredovisningen tillsammans med årsredovisningen för 2013 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av Fabeges ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat.

Informationen i redovisningen omfattar hela Fabeges koncern. Däremot ligger intressebolagen utanför rapportens gränser.

Denna tabell inkluderar den standardinformation som är obligatorisk för tillämpningsnivå B+, ytterligare standardinformation som Fabege har valt att redovisa på och de tilläggsindikatorer samt indikatorer från branschtillägget för Bygg- och fastighetsbranschen (CRESS) som Fabege redovisar på. Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 42–57.

Förklaringar

Hänvisning www/GRI-index = fullständigt GRI-index på Fabeges webbsida

● Helt redovisad ● Delvis redovisad

Standardinformation/indikator	Hänvisning	
1 Strategi och analys		
1.1 Kommentar från vd	43	●
1.2 Risker och möjligheter	38–41, 54	●
2 Organisationen		
2.1 Organisationens namn	58	●
2.2 Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	6–7, 16–33	●
2.3 Organisationsstruktur	81	●
2.4 Huvudkontorets lokalisering	106	●
2.5 Länder där organisationen är verksam	1	●
2.6 Ägarstruktur och bolagsform	94–95	●
2.6 Marknader	24–31	●
2.8 Bolagets storlek	2	●
2.9 Större förändringar under redovisningsperioden	56	●
2.10 Erhållna utmärkelser under räkenskapsåret	51	●
3 Redovisningsparametrar		
Redovisningsprofil		
3.1 Redovisningsperiod	56	●
3.2 Senaste redovisningen	56	●
3.3 Redovisningscykel	56	●
3.4 Kontaktperson för rapporten	104	●
Redovisningens omfattning och avgränsningar		
3.5 Process för att definiera redovisningens innehåll	56	●
3.6 Redovisningens avgränsningar	56	●
3.7 Begränsningar av redovisningens omfattning	56	●
3.8 Redovisningsprinciper för samägda bolag	56, 70–73	●

Standardinformation/indikator	Hänvisning	
3.10 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	56	●
3.11 Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar	56	●
Granskning		
3.12 Tabell över var samtliga delar av GRI går att hitta	56–57	●
3.13 Policy och praxis för extern granskning	56	●
4 Styrning, åtaganden och engagemang		
Styrning		
4.1 Styrningsstruktur	81–89	●
4.2 Styrelseordförandens roll	88–89	●
4.3 Oberoende eller icke-verkställande styrelseledamöter	88–89	●
4.4 Möjligheter att lämna förslag etc till styrelsen	81	●
4.8 Internt framtagna policyer och riktlinjer	52	●
4.12 Externa deklarationer, principer och initiativ	44–45, 48–49	●
4.13 Medlemskap i organisationer	44	●
Intressentengagemang		
4.14 Intressentgrupper	44–45	●
4.15 Identifiering och urval av intressenter	44–45	●
4.16 Tillvägagångssätt för intressentdialog	44–45	●
4.17 Viktiga frågor som har lyfts vid intressentdialog och organisationens hantering av dessa	44–45	●

Standardinformation/indikator	Hänvisning	
INDIKATORER		
Ekonomiska indikatorer		
EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	64	●
EC2 Finansiell påverkan av klimatförändringen	43–49	●
EC3 Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden	74	●
EC8 Investeringar i infrastruktur och tjänster för allmänhetens nytta	45	●
Miljöindikatorer		
EN4 Indirekt energianvändning per primär energikälla	42, 46, 49	●
EN5 Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar	11, 42–49	●
EN6 Initiativ för att tillhandahålla produkter och tjänster som är energieffektiva eller baserade på förnyelsebar energi	11, 42–49	●
EN7 Initiativ för att minska indirekt energianvändning samt uppnådd reducering	11, 43–49	●
EN8 Total vattenförbrukning per källa	49	●
Utsläpp och avfall		
EN16 Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	49	●
EN18 Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning	42–49	●
EN22 Total mängd avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod	48	●
Produkter och tjänster		
EN26 Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster (och resultat därav)	11, 20, 42–49	●
Övrigt		
EN28 Betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av brott mot miljölagstiftning och bestämmelser	39	●
EN29 Väsentlig miljöpåverkan från transporter	48	●
Sociala indikatorer		
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
LA1 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	53	●
LA2 Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region	51–53	●
Relation mellan anställda och ledning		
LA4 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	53	●
LA5 Minsta varseltid angående förändringar i verksamheten och huruvida detta är specificerat i kollektivavtal	52	●
Hälsa och säkerhet		
LA6 Andel av personalstyrkan som är representerade i formella kommittéer för hälsa och säkerhet	51	●
LA7 Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	50, 53	●

Standardinformation/indikator	Hänvisning	
Utbildning		
LA12 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	50	●
Mångfald och lika möjligheter		
LA13 Medarbetare, styrelse och ledningssammansättning, nedbruten på mångfaldsindikatorer	51, 74, 88–89	●
Mänskliga rättigheter		
HR2 Procent av betydande leverantörer och underleverantörer som har granskats avseende hur mänskliga rättigheter hanteras samt vidtagna åtgärder	54	●
Icke-diskriminering		
HR4 Antal fall av diskriminering samt vidtagna åtgärder	50	●
Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal		
HR5 Verksamheter där föreningsfriheten och rätten till kollektivavtal kan vara väsentligt hotade och åtgärder som vidtagits	52	●
Samhälle		
SO2 Andel och antal affärsenheter som har analyserats avseende risk för korruption	44, 52	●
Korruption		
SO3 Andel anställda utbildade i policyer och rutiner mot korruption	44, 52	●
SO4 Vidtagna åtgärder på grund av korruption	52	●
Konkurrenshämmande aktiviteter		
SO7 Juridiska åtgärder mot organisationen till följd av konkurrenshämmande aktiviteter	54	●
Efterlevnad		
SO8 Belopp för betydande böter och antal icke-monetära sanktioner mot organisationen för brott mot lagar och bestämmelser	39, 61–62	●
Kunders hälsa och säkerhet		
PR1 Faser i livscykeln då produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet ska utvärderas i förbättringssyfte, och andelen produkt- och tjänstekategorier som utvärderats	44–49, 54	●
Märkning av produkter och tjänster		
PR3 Typ av produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutinerna samt andel av produkter och tjänster som berörs	20, 48–49	●
Produktutveckling		
PR5 Rutiner kundnöjdhet, resultat från undersökningar	2, 4, 8–9, 11, 18–19, 44, 50	●
CRESS		
CRE 8 Typ av och antal hållbarhets/miljöcertifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/anläggningar	42–49	●

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2013.

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.

Satsningen på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2013. Den 31 december 2013 ägde Fabege 92 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,4 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 33,4 Mdkr varav projektfastigheter 2,2 Mdkr.

Av hyresvärdet avsåg 99 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 93 procent (92). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 93 procent (93). Nyuthyrningen under året uppgick till 211 Mkr (289) medan nettouthyrningen var 68 Mkr (141). Föregående års goda nettouthyrning inkluderade uthyrningen till Skatteverket om 60 Mkr. Större uthyrningar under året avsåg uthyrning till The Winery Hotel i fastigheten Järvakrogen 3 i Solna, Svenska Spel i Uarda 1, Arenastaden, ytterligare uthyrning till Skatteverket genom utökning i fastigheten Nöten 4, Solna Strand, samt avtalet med SATS i Luma 1, Hammarby Sjöstad. Nettouthyrningen belastades av en större uppsägning i början av året.

Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 10 procent.

Intäkter och resultat

Årets resultat före skatt minskade till 1 992 Mkr (2 032). Ökat driftnetto och positiva realiserade värdeförändringar avseende derivat och aktier men lägre realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen låg bakom resultatutvecklingen. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 530 Mkr (-88) motsvarande 9,26 kr per aktie (-0,54). Föregående års resultat belastades med 1 900 Mkr avseende reservering för pågå-

ende skatteärenden. Efter att kammarrätten avgett dom i cirka 75 procent av pågående skatteärenden beslutade Fabege att reservera ytterligare 120 Mkr i fjärde kvartalet 2013.

Hyresintäkterna ökade till 2 059 Mkr (1 869) och driftsöverskottet ökade till 1 411 Mkr (1 264). Ökningen av hyresintäkter berodde på positiv nettouthyrning och inflyttning i färdigställda projektfastigheter. Överskottsgraden ökade till 69 procent (68) trots att driftsresultatet belastats med högre kostnader till följd av den snörika och kalla vintern i inledningen av året. I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 13 procent och driftnettot med cirka 15 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 135 Mkr (167) och realiserade värdeförändringar uppgick till 739 Mkr (1 409). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 343 Mkr (625) var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser samt marginellt lägre avkastningskrav. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring med 396 Mkr (784), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -30 Mkr (137). Föregående års stora positiva utfall avsåg till största delen poster av engångskaraktär. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 504 Mkr (-237). Högre långräntor medförde att undervärdet i derivatportföljen minskade kraftigt under året. Omvärdering av Catena-innehavet till marknadsvärde (dagskurs) medförde en realiserad värdeförändring om 104 Mkr. Räntenettet ökade till -705 Mkr (-644) främst till följd av ökad belåning.

Skatt

Årets kostnader uppgick till -462 Mkr (-2 120). I föregående års skattekostnad ingår reservering om 1 900 Mkr för pågående skatteärenden. Årets skatt har belastats med ytterligare 120 Mkr avseende pågående skatteärenden. Löpande skatt beräknades med 22 procent på beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skatteintäkt om 43 Mkr.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2013	2012	2011
Antal fastigheter	92	95	97
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 142	1 130	1 107
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	90
Hyresvärde, Mkr	2 397	2 260	2 098
Överskottsgrad, %	69	68	68

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-dec 2013	jan-dec 2012	jan-dec 2011
Förvaltningsresultat	601	605	581
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	343	625	675
Bidrag Förvaltning	944	1 230	1 256
Förvaltningsresultat	13	88	-17
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	396	784	418
Bidrag Förädling	409	872	401
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	135	167	173
Totalt bidrag från verksamheten	1 488	2 269	1 830

Kassaflöde

Resultatet gav en likviditetsförändring om 812 Mkr (752). Efter minskning av rörelsekapitalet med 88 Mkr (–247), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 435 Mkr (505). Förvärv och investeringar i fastigheter översteg fastighetsförsäljningar med 1 166 Mkr (1 261). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om –731 Mkr (–756). Kassaflödet har under perioden belastats med en utbetald utdelning om 496 Mkr (487). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 98 Mkr (200).

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 december 2013 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 4,8 år. Bolagets långivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 19 038 Mkr (18 035), med en genomsnittlig ränta om 3,61 procent exklusive och 3,70 procent inklusive kostnader för utnyttjade lånelöften. Utnyttjade lånelöften uppgick per den 31 december till 3 309 Mkr.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per årsskiftet till 2 168 Mkr (2 740). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Fabege innehar även en treårig säkerställd fastighetsobligation om 1 170 Mkr, som emitterades i februari 2013. Vidare hade Fabege per årsskiftet utestående obligationer om totalt 1 160 Mkr inom ramen för det obligationsprogram som lanserades i december 2011. Programmet, som har en total ram om 5 000 Mkr, lanserades via det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF). Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFF ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,3 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,6 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 67 dagar.

Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswapavtal om totalt 7 000 Mkr med förfall till och med 2021 och en fast årlig ränta mellan 1,87 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swappar om totalt 5 700 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2016 och 2018. För 67 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2013 till 447 Mkr (854). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 19 Mkr, vilka huvudsakligen avser kostnader för uttag av pantbrev och uppläggningskostnader för låneavtal och obligationsprogram. Uppläggningskostnader för låneramar periodiseras över avtalens löptid.

I den totala lånevolymen per årsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 277 Mkr (765). Lånevolymen för projekt har under året uppgått till i genomsnitt 521 Mkr, vars räntor om 17 Mkr aktiverats.

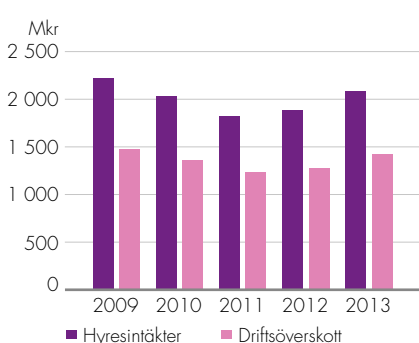
Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 12 551 Mkr (11 382) och soliditeten till 35 procent (34). Eget kapital per aktie uppgick till 76 kr (70). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 88 kr (80).

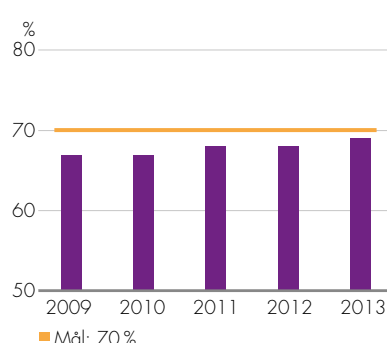
Förvärv och försäljningar

Under året avyttrades sex fastigheter i fyra affärer. Två fastigheter förvärvades, båda belägna i Arenastaden. Affärerna var ett led i

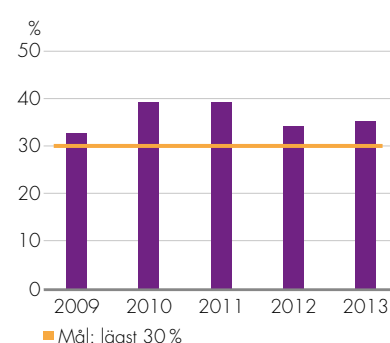
Hyresintäkter och driftöverskott



Överskottsgrad



Soliditet



Fabeges fortsatta strategiska renodling mot koncentration till kontorsfastigheter i prioriterade områden och stärkt kassaflöde.

De sammanlagda köpeskillningarna avseende försäljningarna uppgick till 1 202 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 135 Mkr (167) före skatt och 178 Mkr (237) efter skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Under 2013 fattades beslut om större projektinvesteringar om 1 061 Mkr (2 379). Årets investeringar om 1 410 Mkr (2 034) i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. Därutöver har investeringar om drygt 300 Mkr gjorts i en projektfastighet som avyttrades under året. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 28 procent.

Under första kvartalet 2013 färdigställdes projektet i fastigheten Uarda 1. Sjukvårteret och hyresgästerna har flyttat in. Projektet var den första fasen av tre i fastigheten. Under fjärde kvartalet färdigställdes den sista etappen i ombyggnationen av Nöten 4, Solna strand och Skatteverket flyttade in. Fastigheten överfördes i samband med årsskiftet till förvaltningsportföljen.

De pågående stora projekten, bland annat i Nationalarenan 8 och Uarda 1, hus C (båda i Arenastaden) löper på enligt plan.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 122 Mkr (100) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 438 Mkr (357). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (-336).

Aktier och aktiekapital

Fabeges aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 165 391 572 aktier (165 391 572). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 30,82 kr per aktie.

Följande ägare innehar, indirekt eller direkt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2013-12-31	Andel av röstetalet, %
Brinova Inter AB	14,9

Anställda äger via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs & Fabeges vinstandelsstiftelse totalt 427 353 aktier motsvarande 0,26 procent i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2013 beslutade att ge styrelsen mandat 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 utestående aktier. Efter beslut i styrelsen avyttrades i inledningen av året

återstående post återköpta aktier, totalt 1 836 114 aktier, på Stockholmsbörsen. Bolagets innehav av egna aktier uppgick därefter till noll. Inga återköp har genomförts under perioden.

Kapitalförvaltning

Kapitalstruktur

Fabeg förvaltar sitt kapital för att ge en avkastning till ägarna, som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Optimering av eget kapital/skulder ska göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,0 (inklusive realiserade värdeförändringar).

Aktuella nyckeltal framgår av femårsöversikten på sidan 93.

Skuldförvaltning

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

Utdelning

Bolaget ska 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.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. En annan slags osäkerhetsfaktor utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Förändringarnas effekt på koncernens kassaflöde, resultat 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 avser Fabeges fastighetsbestånd och balansräkning per 31 december 2013. 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 och derivat.

Känslighetsanalys kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1 %	20,6
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1 %	21,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 %-enhet	24,0
Fastighetskostnader	1 %	6,5
Räntekostnader 2014 ¹⁾	1 %-enhet	61,0
Räntekostnader längre perspektiv ²⁾	1 %-enhet	190,4

1) Effekten av förändringen på 2014 års räntekostnader förutsätter en förändring av räntekurvan om 1 procent, oförändrad lånevolym och räntebindning, med genomslag från och med 2014-01-01.

2) Förändring om 1 procent på total utestående lånevolym.

Hyresintäkter

Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till delmarknader med goda tillväxtmöjligheter i centrala Stockholm, Solna och Hammarby Sjöstad. Verksamheten avser kommersiella lokaler med tonvikt på kontor. Sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm är därför av stor vikt för Fabege. Eftersom de kommersiella kontrakten löper över ett visst antal år får förändringar i hyresnivåer inte fullt genomslag under ett enskilt år.

Nytecknade kontrakt löper vanligen på tre till fem år med en uppsägningstid på nio månader och med en indexklausul kopplad till inflationen. Kontraktsporfoljen bedöms idag ligga på marknadsmässiga nivåer. Normalt omförhandlas cirka 20 procent av kontraktstocken varje år. Fabeges genomsnittliga kvarvarande löptid för kommersiella avtal uppgick vid årsskiftet till 3,6 år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader inkluderar löpande drift och underhåll, fastighets-skatt, avgälder och kostnader för administration och uthyrning. Löpande driftskostnader avser till största delen taxebundna kostnader såsom värme, el, vatten etc. Fabege bedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten med målsättningen om 20 procents lägre förbrukning över en period om fem år från och med 2010. Fabege genomför också avtalsförhandlingar och driftoptimering. En stor andel av löpande kostnader debiteras hyresgästerna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet bedöms vara hög.

Räntekostnader

Den strategiska inriktningen är att säkerställa en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering. 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. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till 2,6 år. Värdeförändringar i ränteswaparna redovisas löpande i resultaträkningen.

Fastighetsvärden

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultat. 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 skapar värdetillväxt i beståndet. I tabellen nedan framgår vilken effekt en 1-procentig förändring i fastighetsvärdet får på resultat, soliditet och belåningsgrad.

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat- effekt, Mkr	Soliditet, %	Belånings- grad, %
+1	260	35,7	56,5
0	0	35,3	57,0
-1	-260	34,9	57,6

Skattesituation**Aktuell skatt**

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 4,4 Mdkr (4,6). Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiserar ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2013 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 13,7 Mdkr (12,8).

Per 31 december 2013 uppgick netto uppskjutna skatteskulder till 923 Mkr (588) i enlighet med nedanstående specifikation, se tabell.

Uppskjuten skatt hänförlig till	Mkr
– underskottsavdrag	-969
– skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 999
– derivatinstrument	-98
– övrigt	-9
Nettoskuld uppskjuten skatt	923

Pågående skatteärenden

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabegekoncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditibolag (se även Fabeges årsredovisning 2012 sidorna 63–64). Affärerna härrör från gamla Tornet, gamla Fabege och gamla

Wihlborgs under åren 2003–2005. Fabege har sedan 2007 drivit processerna i Förvaltningsrätten och Kammarrätten.

Den 30 september meddelade Kammarrätten beslut i ett antal av Fabeges skatteärenden. Därefter har ytterligare domar successivt avlämnats. Sammantaget omfattar de domar som nu avgivits cirka 75 procent av det totala skattekravet.

Kammarrätten fann att skatteflyktslagen var tillämplig och att de aktuella transaktionerna ska belastas med skatt. De domar som avlämnats visar att Fabege haft viss framgång i yrkandena på hur den skattepliktiga vinsten ska beräknas.

Under fjärde kvartalet minskade den totala exponeringen med ytterligare 97 Mkr. Baserat på de domar som meddelades minskade den totala upptaxeringen till 7 509 Mkr och det totala skattekravet inklusive tillägg och avgifter minskade till 2 276 Mkr.

Fabege har sedan tidigare reserverat totalt 1,9 Mdkr. Med ledning av domarna har beslut tagits att reservera ytterligare 120 Mkr. Resterande belopp i enlighet med Skatteverkets totala krav, det vill säga 256 Mkr, redovisas som en eventalförpliktelse.

Fabege väntar nu besked avseende resterande skatteärenden som ligger för avgörande i Kammarrätten och Förvaltningsrätten. Kammarrätten har ännu inte meddelat någon tidplan för när resterande domar förväntas avgis.

Fabege har bestridit Kammarrättens beslut och sökt prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen. Sammantaget hade Fabege i enlighet med Kammarrättens domar betalat ut 740 Mkr per 31 januari 2014. Fabege kan med en stark balansräkning och tillgängliga kreditfaciliteter hantera kommande skattebetalningar.

Styrelsens arbete

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidan 81–86.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 125 personer (119), varav 45 kvinnor (39) och 80 män (80). 30 var anställda i moderbolaget (30). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 136 (129), varav 53 (45) kvinnor. Se vidare sidan 74, not 6. Pensionsåldern ska vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara avgiftsbaserad med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Uppsättningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

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 2013 beslutade om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen:

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen. Den fasta lönen omprövas varje år. Ersättning utöver fast lön, som belönar målrelaterade prestationer, kan utgå. Sådan ersättning ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för bolagets verksamhet. Målen omfattar såväl finansiella som icke finansiella kriterier. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen. Rörig ersättning kan utgå med maximalt tre (3) månadslöner.

Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt 2,5 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare. Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna.

Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett (1) basbelopp per år och anställd.

Pensionsåldern ska vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara avgiftsbaserad med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Uppsättningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2013 framgår av not 6.

Styrelsen gör årligen en uppföljning av att vid årsstämman beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare efterlevs. Ersättningsnivåerna för VD respektive övriga ledande befattningshavare har benchmarkats mot genomsnittlig ersättning till VD och andra ledande befattningshavare i ett flertal andra fastighetsbolag. Jämförelsen visar att lönerna inklusive förmåner till VD och andra ledande befattningshavare är marknadsmässiga.

Styrelsen föreslår oförändrade riktlinjer inför årsstämman 2014. Det fullständiga förslaget framgår av stämmohandlingarna som publiceras på Fabeges hemsida.

Utsikter inför 2014

Såväl hyresmarknad som transaktionsmarknad står stark i inledningen av 2014. Ett viktigt fokusområde är den fortsatta utvecklingen av Arenastaden och målsättningen att teckna avtal för kontorsytorna i Scandinavian Office Building. Utvecklingen av beståndet och den positiva nettouthyrningen innebär att Fabege kan fortsätta att skapa och leverera resultatbidrag från alla affärsmodellens delar, det vill säga förvaltning, förädling och transaktion. Fabege är väl rustat med en stark balansräkning och en välbelägen fastighetsportfölj med god utvecklingspotential.

Fokus 2014 ligger på att genom fortsatt aktiv förvaltning och förädling ta vara på våra möjligheter att:

- Öka nettouthyrningen.
- Fortsätta en hög takt i utveckling av beståndet.
- Skapa värdetillväxt genom projekt och bra fastigheter i bra lägen.

Fabege redovisar öppet förväntade hyresintäkter per kvartal baserat på kontraktsläget i portföljen. Vidare redovisas måltal för värdeökningar i projektportföljen. Då realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen och derivatportföljen är svårprognosticerade lämnas ingen total prognos för bolaget.

Förslag till vinstdisposition;

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	1 682 744 819
Årets resultat	2 044 654 574
Summa	3 727 399 393

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 3:00 kr per aktie	496 174 716
I ny räkning balanseras	3 231 224 677
Summa	3 727 399 393

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 20 februari 2014, det vill säga 165 391 572 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämnings-tidpunkten beroende på 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 (IFRS IC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (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 för verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner, kommande utbetalningar avseende skatteärenden och 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 4,9 procent av bolagets egna kapital och 4,0 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 har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen.

Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med -263 Mkr (-684), 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 25 februari 2014

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2013	2012
Hysesintäkter	5, 7	2 059	1 869
Fastighetskostnader	8	-648	-605
Driftsöverskott		1 411	1 264
Central administration och marknadsföring	9	-62	-64
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	27	23
Ränteintäkter	12	3	1
Resultatandelar i intresseföretag	17	-30	137
Räntekostnader	12	-735	-668
Förvaltningsresultat	1-6, 16, 18, 41	614	693
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	135	167
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	739	1 409
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	26	408	-190
Värdeförändringar, aktier	13	96	-47
Resultat före skatt		1 992	2 032
Aktuell skatt	14	-116	-1 900
Uppskjuten skatt	14	-346	-220
Årets resultat		1 530	-88
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		13	-6
Årets totalresultat		1 543	-94
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 543	-94
Resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		9:26	-0:54
Totalresultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		9:34	-0:58
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekter, miljoner		165,4	163,6
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekter, miljoner		165,4	163,6
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner		165,1	162,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner		165,1	162,4

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2013	2012
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	33 384	31 636
Inventarier	16	1	1
Andelar i intresseföretag	17	778	810
Fordringar hos intresseföretag	18	413	248
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	353	183
Andra långfristiga fordringar	20	39	157
Summa anläggningstillgångar		34 968	33 035
Kundfordringar	21	16	30
Övriga fordringar	22	291	395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58	49
Likvida medel	33	98	200
Summa omsättningstillgångar		463	674
SUMMA TILLGÅNGAR		35 431	33 709
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		4 437	3 268
Summa eget kapital	23	12 551	11 382
Skulder till kreditinstitut	25	16 830	11 385
Derivatinstrument	26	447	854
Uppskjuten skatteskuld	27	923	588
Avsättningar	28	135	120
Summa långfristiga skulder		18 335	12 947
Skulder till kreditinstitut	24, 25	2 208	6 650
Leverantörsskulder		147	176
Avsättningar	28	25	23
Skatteskulder	14	1 563	1 909
Övriga skulder		76	107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	526	493
Summa kortfristiga skulder		4 545	9 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 431	33 709
Ställda säkerheter	30	16 671	15 435
Eventualförpliktelser	30	1 252	2 124

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital	
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	
Ingående balans per 1 januari 2012 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	3 776	11 890	11 890
Effekt av byte av redovisningsprincip			-16	-16	-16
Ingående balans per 1 januari 2012 justerat i enlighet med ny redovisningsprincip			3 760	11 874	11 874
Årets resultat			-88	-88	-88
Summa intäkter och kostnader för perioden			-88	-88	-88
Kontantutdelning			-487	-487	-487
Avyttring egna aktier			89	89	89
Övrigt totalresultat			-6	-6	-6
Utgående balans per 31 december 2012	5 097	3 017	3 268	11 382	11 382
Ingående balans per 1 januari 2013	5 097	3 017	3 268	11 382	11 382
Årets resultat			1 530	1 530	1 530
Summa intäkter och kostnader för perioden			1 530	1 530	1 530
Kontantutdelning			-496	-496	-496
Avyttring egna aktier			122	122	122
Övrigt totalresultat			13	13	13
Utgående balans per 31 december 2013	5 097	3 017	4 437	12 551	12 551

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2013	2012
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar		1 573	1 431
Central administration		-62	-64
Erhållen ränta och utdelning		39	29
Erlagd ränta	31	-738	-644
Betald/erhållen inkomstskatt		-465	0
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		347	752
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		109	-112
Kortfristiga skulder		-21	-135
Summa förändring av rörelsekapital	32	88	-247
Kassaflöde från den löpande verksamheten		435	505
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar och förvärv av fastigheter		-2 036	-2 191
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde vid årets början	15	1 001	1 236
Förvärv av andelar i intresseföretag	17	—	-266
Förvärv av andelar i andra företag	19	—	—
Försäljning av andelar i intresseföretag	17	—	63
Övriga materiella anläggningstillgångar		—	—
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-131	-103
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 166	-1 261
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning		-496	-487
Återköp/avyttring egna aktier		122	89
Upptagna lån/amortering av skulder		1 003	1 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		629	882
Förändringar likvida medel		-102	126
Likvida medel vid periodens början	33	200	74
Likvida medel vid periodens slut	33	98	200

Moderbolaget Resultaträkningar

Belopp i Mkr	Not	2013	2012
Nettoomsättning	37	122	100
Rörelsens kostnader	38	-194	-180
Rörelseresultat	1-3, 6, 16, 41	-72	-80
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	39	1 885	802
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11, 13	729	494
Värdeförändringar, räntederivat	26	408	-190
Ränteintäkter	12	0	5
Räntekostnader	12	-712	-674
Resultat före skatt		2 238	357
Skatt på årets resultat	14	-103	-21
Uppskjuten skatt		-90	—
Årets resultat		2 045	336

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Moderbolaget Balansräkningar

Belopp i Mkr	Not	2013	2012
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	40	12 992	12 992
Andelar i intressebolag	17	—	243
Fordringar hos intressebolag		—	—
Fordringar hos koncernföretag		39 967	41 311
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	355	8
Uppskjuten skattefordran	27	150	240
Andra långfristiga fordringar	20	248	258
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 712	55 052
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 713	55 053
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		42	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41	24
Summa kortfristiga fordringar		84	58
Likvida medel	33	98	199
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		181	257
SUMMA TILLGÅNGAR		53 894	55 310
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Överkursfond		3 166	3 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 683	1 721
Årets resultat		2 045	336
Summa eget kapital		11 991	10 320
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	28	67	67
Summa avsättningar		67	67
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	15 589	10 219
Derivatinstrument	26	447	854
Skulder till koncernföretag		23 426	27 126
Summa långfristiga skulder		39 462	38 199
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	2 168	6 610
Leverantörsskulder		6	5
Skatteskulder		103	—
Övriga skulder		0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	97	106
Summa kortfristiga skulder		2 374	6 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 894	55 310
Ställda säkerheter	30	17 904	15 334
Ansvarsförbindelser	30	5 364	4 864

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	23				
Eget kapital					
31 december 2011		5 097	3 166	2 119	10 382
Årets resultat				336	336
Summa intäkter och kostnader för perioden				336	336
Kontantutdelning				-487	-487
Avyttring egna aktier				89	89
Eget kapital					
31 december 2012		5 097	3 166	2 057	10 320
Årets resultat				2 045	2 045
Summa intäkter och kostnader för perioden				2 045	2 045
Kontantutdelning				-496	-496
Avyttring egna aktier				122	122
Eget kapital					
31 december 2013		5 097	3 166	3 728	11 991

Moderbolaget

Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2013	2012
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-72	-80
Erhållen ränta		627	499
Erlagd ränta	31	-716	-645
Betald inkomstskatt		-6	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-167	-226
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-22	103
Kortfristiga skulder		-6	-2
Summa förändring av rörelsekapital	32	-28	101
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-195	-125
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av andelar i intresseföretag		-	-243
Förvärv av andelar i koncernföretag		-70	-
Förvärv och försäljning av andelar i andra företag		-	1
Övriga materiella anläggningstillgångar		-	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		3 155	-1 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 085	- 2 192
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-496	-487
Erhållna och lämnade koncernbidrag		155	336
Återköp/avyttring egna aktier		122	89
Upptagna lån/amortering av skulder		-2 772	2 509
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 991	2 447
Förändring likvida medel		-101	130
Likvida medel vid periodens början	33	199	69
Likvida medel vid periodens slut	33	98	199

Noter

Not 1 Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 40. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Pyramidvägen 7. 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 2013. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 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 (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. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

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 kapitalandelsmetoden. 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 realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller realiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåtett tillgång.

Minoritetsintresse

För varje rörelseförvärv värderas innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget antingen till verkligt värde eller till värdet av den proportionella andelen av innehavet utan bestämmande inflytande av det förvärvade bolagets identifierbara nettotillgångar.

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. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning redovisas i den period de avser. Rän-teintäkter 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 i 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 Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i rapporten över totalresultat på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgäst Anpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktsdagen.

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 tillgångens ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de 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. Fabege aktiverar lånekostnader som är hänförliga till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer av värdehöjande karaktär. 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 belastas resultat för det år till vilket de hänförs sig, tillämpats.

Inkomstskatter

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 anvisade 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 s.k. 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

rapporten över totalresultat 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. Aktuella 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 utländska 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 kostnadsposter 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 intäktskällor; driftsöverskott i fastighetsförvaltningen och resultat från fastighetsförsäljningar i den löpande verksamheten.

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 bekräfts 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.

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt från balanserade vinstmedel, till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa stamaktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter) i balanserad vinst.

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 likviditetsredovisning. 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 tiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita tiborkurvan. 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 rapporten över totalresultat. 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 avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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. Fabege kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans 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 rapporten över totalresultat.

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.

Andra skulder

Fabege 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 med mera 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 omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterligare upparbetning av denna pensionsskuld.

Segmentrapportering

Segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentinformation som presenteras. Utifrån den interna rapporteringen har rörelsesegmenten Förvaltning, Förädlning och Transaktion identifierats. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången hänförs direkt till respektive segment i enlighet med klassificeringen per balansdagen.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Skattelagstiftningen i Sverige ger företaget

Not 2 forts.

möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten boks-lutsdispositioner. 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 rapport över totalresultat fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat. Räntor under byggnationstiden som ingår i byggnaders anskaffningsvärde aktiveras endast i koncernredovisningen. Ett koncernbidrag som moderföretaget erhåller från ett dotterföretag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterföretag och redovisas som en finansiell intäkt. Koncernbidrag lämnade från moderföretaget till dotterföretag redovisas i rapporten över totalresultat som en finansiell kostnad. Ändringen i RFR 2 avseende koncernbidrag har medfört att bolaget nu redovisar koncernbidrag som en finansiell intäkt/kostnad. Förmånsbestämda och avgiftsbestämda planer redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningsstandard vilken bygger på bestämmelserna i Trygghandelagen.

Nya och ändrade standarder och tolkningar 2013

Följande nya och ändrade IFRS standarder och tolkningar har trätt i kraft och påverkar koncernen för räkenskapsåret 2013:

Standarder:

Ändringarna i IAS 1 kräver ytterligare upplysningar i övrigt totalresultat så att poster i övrigt totalresultat grupperas i två kategorier: a) poster som inte kommer omföras till resultatet och b) poster som kommer omföras till resultatet om vissa kriterier är uppfyllda. Företagsledningens bedömning är att ändringarna i IAS 1 endast påverkat presentationen och upplysningarna i de finansiella rapporterna. IFRS 13 fastställer ett regelverk för värdering till verkligt värde där så krävs av andra standarder. Standarden är tillämplig vid värdering till verkligt värde av både finansiella och icke-finansiella poster. Verkligt värde definieras som det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en normal transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten. IFRS 13 kräver även flera kvantitativa och kvalitativa upplysningar om värdering till verkligt värde. Företagsledningens bedömning är att ändringen inte har haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter 2013 utöver vissa kompletterande tilläggsupplysningar. Ändringarna i IAS 19 ändrar redovisningen av förmånsbestämda pensionsplaner och ersättning vid uppsägning. Den mest väsentliga ändringen avser redovisning av förmånsbestämda förpliktelser och förvaltnings-tillgångar. Ändringarna ställer krav på att aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat, vilket innebär att korridormetoden tas bort. Vidare ersätts räntekostnad och förväntad avkastning på förvaltningstillgångar med ett "räntenetto", vilket beräknas med diskonteringsräntan på den förmånsbestämda pensionsskuldens eller -tillgången, netto. I och med att koncernen tillämpar ändringarna i IAS 19 så slutar den tillämpa UFR 4 Redovisning av särskild löneskatt och avkastningsskatt, som dragits tillbaka av Rådet för finansiell rapportering. Koncernen redovisar istället särskild löneskatt enligt reglerna i IAS 19, vilket innebär att de aktuariella antaganden som ska göras vid beräkning av förmånsbestämda pensionsplaner även inkluderar skatter som belöper på pensionsförmåner. Ändringen avseende särskild löneskatt och avkastningsskatt har inte haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. IFRS 7 har uppdaterats 2013 och det ingår numera ett tydligt krav på att presentera och redogöra för "redovisade finansiella instrument som omfattas av ett rättsligt bindande ramavtal om netting eller ett liknande avtal". Upplysningar lämnas enligt följande för finansiella tillgångar och finansiella skulder avseende: (a) Bruttobelopp för de finansiella tillgångarna och de finansiella skulderna; (b) Kvittade belopp i enlighet med IAS 32 (paragraf 42) (c) Nettobelopp som presenteras i rapporten över finansiell ställning (d) Belopp som omfattas av ramavtal (eller liknande) men som inte kvittas (e) Nettobelopp. Motsvarande krav gäller för moderföretaget. Ett vanligt finansiellt instrument som omfattas av ovanstående regler är valutaterminer eller ränteswappar. Företaget har inventerat sina finansiella instrument i syfte att identifiera eventuella nettningssavtal. Företagsledningens bedömning är att ändringen inte har haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

Förbättringar av IFRSer 2009–2011 cykel är ett ändringspaket med förbättringar i olika standarder och tolkningar. De ändringar som har trätt ikraft är: -IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (Förtydligande av kraven gällande jämförande information) -IAS 16 Materiella anläggningstillgångar (Klassificering av serviceutrustning) -IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (Skatteeffekt vid utdelning till ägare av eget kapitalinstrument) -IAS 34 Delårsrapportering (Delårsrapportering och segmentsinformation för totala tillgångar och skulder). Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte har haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter 2013.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft:

Standarder	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:
IFRS 10 Koncernredovisning ²⁾	1 januari 2014 eller senare
IFRS 11 Samarbetsarrangemang ²⁾	1 januari 2014 eller senare
IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag ²⁾	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IFRS 10, IFRS 11 och IFRS 12 (Övergångsbestämmelser)	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 27 Separata finansiella rapporter ²⁾	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures ²⁾	1 januari 2014 eller senare
Investment Entities (ändringar i IFRS 10, IFRS 12 och IAS 27) ¹⁾	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (Kvittning av finansiella tillgångar och finansiella skulder)	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 36 Nedskrivningar (Upplysningar om återvinningsvärdet för icke finansiella tillgångar)	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering (Byte av motpart för derivat och förlängning av säkringsredovisning)	1 januari 2014 eller senare
Förbättringar av IFRSer 2010–2012 cykel ¹⁾	1 juli 2014 eller senare
Förbättringar av IFRSer 2011–2013 cykel ¹⁾	1 juli 2014 eller senare
Ändringar i IAS 19 Ersättningar till anställda (Förmånsbestämda planer) ¹⁾	1 juli 2014 eller senare
IFRS 9 Financial Instruments och efterföljande ändringar i IFRS 9 och IFRS 7 Finansiella Instrument: Upplysningar och IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering ¹⁾	1 januari 2015 eller senare

1) Ej godkända inom EU.

2) IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 och IAS 28 träder enligt IASB i kraft från räkenskapsår som börjar 1 januari 2013, men inom EU kommer de att träda ikraft först från räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 eller senare.

IFRS Interpretations Committee har publicerat nedanstående nya tolkning (IFRIC) vilken ännu inte trätt ikraft:

Tolkningar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:
IFRIC 21 Levies	1 januari 2014 eller senare

Tolkningar

Ovanstående nya och ändrade standarder och tolkningar har ännu inte tillämpats av koncernen. EU väntas i början av 2014 godkänna IFRIC 21 Levies vilken anger att statliga avgifter, för Fabeges del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis den 1 januari kommer Fabege, givet att tolkningen godkänns, att redovisa hela årets skuld redan i delårsrapporten för januari-mars 2014. I maj 2011 publicerade IASB ett paket om fem standarder avseende koncernredovisning, "joint arrangements", intresseföretag samt upplysningar; tre nya standarder IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 samt ändringar i två befintliga standarder, IAS 27 och IAS 28. De huvudsakliga kraven i dessa fem standarder beskrivs nedan: IFRS 10 Koncernredovisning ersätter de delar av IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter som inriktar sig på när och hur ett ägarföretag ska upprätta koncernredovisning. IFRS 10 ersätter också SIC-12 När ska ett företag för särskilt ändamål, ett SPE, omfattas av koncernredovisningen? i sin helhet. Syftet med IFRS 10 är att det endaste som finns en grundförutsättning för konsolidering av samtliga företag oavsett karaktären på investeringsobjektet. Den grundförutsättningen är bestämmande inflytande. Definitionen av bestämmande inflytande innefattar följande tre delkomponenter: a) inflytande över investeringsobjektet, b) exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning från engagemanget i investeringsobjektet, samt c) möjlighet att använda inflytandet över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. IFRS 10 innehåller detaljerad vägledning om hur ett företag ska tillämpa principen om bestämmande inflytande i ett antal olika situationer, inklusive agentrelationer och innehav av potentiella eller sträträtter.

IFRS 11 Samarbetsarrangemang ersätter IAS 31 Andelar i Joint Ventures och SIC-13 Överföring av icke-monetära tillgångar från en samägare till gemensamt styrt företag. IFRS 11 klassificerar samarbetsarrangemang antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture. Avgörande för klassificeringen som ett gemensam verksamhet eller ett joint venture är parternas rättigheter och förpliktelser enligt avtal. Enligt IFRS 11 ska kapitalandelsmetoden användas för andelar i joint ventures. Det är därmed inte längre tillåtet att använda klyvningsmetoden för joint

ventures. IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag ska tillämpas för företag som innehar andelar i dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag eller strukturerade företag som inte konsolideras. IFRS 12 fastställer mål för upplysningar och specificerar de upplysningar som ett företag måste lämna som minimum för att uppfylla dessa mål. Företag ska lämna information som hjälper användare av dess finansiella rapporter att bedöma karaktären av och risker hänförliga till innehav i andra enheter, samt den påverkan som dessa innehav har på företagets finansiella rapporter. I juni 2012 publicerade IASB ändringar i IFRS 10, IFRS 11 och IFRS 12 för att tydliggöra vissa övergångsbestämmelser vid första tillämpningen av dessa standarder. I november 2012 publicerade IASB ytterligare ändringar i IFRS 10, IFRS 12 och IAS 27 avseende "investment entities". När ett företag uppfyller definitionen av en "investment entity" ska företaget inte konsolidera sina dotterföretag utan innehaven ska värderas till verkligt värde i enlighet med reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument (eller IAS 39 Finansiella Instrument: Redovisning och värdering). Ändringarna i IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 och IAS 28 kommer inte att innebära någon väsentlig förändring för koncernen. Förbättringar av IFRS 2010–2012 cykel är ett ändringspaket med förbättringar i olika standarder och tolkningar. De ändringar som kommer att träda ikraft bedöms inte innebära någon väsentlig förändring för koncernen. Förbättringar av IFRS 2011–2013 cykel är ett ändringspaket med förbättringar i olika standarder och tolkningar. De ändringar som kommer att träda ikraft bedöms inte innebära någon väsentlig förändring för koncernen. IFRS 9 kräver att alla redovisade finansiella tillgångar, som omfattas av IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, fortsättningsvis ska värderas till antingen upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde. Den mest betydelsefulla påverkan av IFRS 9 vad gäller klassificering och värdering av finansiella skulder är relaterat till förändringar i verkligt värde som beror på förändringar i kreditrisk för en finansiell skuld (identifierad till verkligt värde via resultaträkningen). Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2013 avser följande områden: Rådet för finansiell rapportering har givit ut en ändring i RFR 2 avseende redovisning av koncernbidrag. Ändringen innebär att företag kan välja att redovisa koncernbidrag enligt rekommendationens huvudregel eller enligt en alternativregel. Enligt huvudregeln redovisar moderföretaget koncernbidrag som erhålls från ett dotterföretag som en finansiell intäkt och koncernbidrag som lämnas till dotterföretag som en ökning av andelar i koncernföretag. Enligt alternativregeln redovisas koncernbidrag som moderföretaget erhåller från eller lämnar till dotterföretag som bokslutsdispositioner. Företaget redovisar enligt huvudregeln. Den reviderade IAS 19 har en annan ansats vad gäller upplysningskraven avseende pensionsskulder, som mer avser att ge information kring den riskexponering koncernen har m.a.p. avsättningar för förmånsbestämda pensionsplaner. I RFR 2 stryks därför nuvarande upplysningskrav för företag som inte tillämpar IAS 19 i juridisk person. Istället ska upplysningar som är relevanta för en förståelse av företagets resultat och ställning lämnas i not kring företagets pensionsplaner.

Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder i kraft fr.o.m. 1 januari 2014 och gäller för räkenskapsåret 2014 bedöms av företagsledningen kunna påverka vissa tilläggsupplysningar.

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 marknadsstage. 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 finansörer är de nordiska

affärsbankerna. Upplåningen är företrädesvis säkerställd med pantträtt i fastigheter. Sedan hösten 2004 är koncernen aktiv på den svenska certifikatsmarknaden med ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Bolaget har som ambition att delta som en betydande aktör på denna marknad. Fabege hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 3 309 Mkr exklusive certifikatsprogrammet.

Lånelöften per 31 december 2013

År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 168
< 1 år	3 230	710
1–2 år	5 920	3 937
2–3 år	8 111	7 611
3–4 år	110	110
4–5 år	0	0
> 5 år	4 976	4 502
Summa	27 347	19 038

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning ska enligt policyn ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella instrument, huvudsakligen i form av ränteswapor, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 19 038 Mkr (18 035) med en medelränta om 3,61 procent (3,80) exkl lånelöften och 3,70 procent (3,93) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 2 168 Mkr (2 740) av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingick lånebelopp för pågående projekt med 277 Mkr (765). Lånevolymen för projekt har under året uppgått till i genomsnitt 521 Mkr, vars räntor om 17 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindingstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 31 månader (41). Den genomsnittliga kapitalbindingstiden uppgick till 4,8 år (5,1). Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 57 procent (57). Derivatportföljen värderas enligt IAS 39 till verkligt värde. Värdet på portföljen uppgick till –447 Mkr (–854). Realiserade värdet förändringar i årets resultat uppgick till 0 Mkr (0) och orealiserade till 408 Mkr (–190). Marknadsvärdet förändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan och volatiliteten, då bolaget har strukturerade derivatprodukter i portföljen. En marknadsvärdering av låneportföljen (exkl derivatprodukter) visar ett övervärde om 0 Mkr (2). 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. Fabege hade per årsskiftet en treårig säkerställd obligation om 1 170 Mkr som emitterades i februari. Vidare hade bolaget utestående obligationer om totalt 1 160 Mkr inom ramen för det obligationsprogram som lanserades i december 2011. Programmet, som har en total ram om 5 000 Mkr, lanserades via det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF). Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFF ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,3 procent. I räntenettet ingår kostnader av engångskaraktär om 19 Mkr, huvudsakligen avseende kostnader för uttag av pantbrev samt uppläggningskostnader för låneavtal och obligationsprogram. Uppläggningskostnader periodiseras över avtalens löptid. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindingstid. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Fabeges åtaganden kopplade till dess finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Räntefallostruktur per 31 december 2013

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år	7 038	4,78 ¹⁾	37
1–2 år	0	0,00	0
2–3 år	2 400	2,68	13
3–4 år	3 100	2,58	16
4–5 år	4 500	3,51	24
> 5 år	2 000	2,41	10
Summa	19 038	3,61	100

1) I snitträntan för perioden < 1 år ingår marginalen för hela skuldportföljen, pga att bolagets räntebindning görs med hjälp av ränteswapor, vilka handlas utan marginal.

Not 3 forts.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Fabeges resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärda 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

ska göras innan ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt provas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde.

Moderbolaget

Moderbolaget står vanligtvis 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 och reversfordringar är att betrakta som väsentliga. För hyresgarantier görs en bedömning av sannolikheten för utbetalning samt eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

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.

För finansiella anläggningstillgångar såsom andelar i intressebolag, reversfordringar på intressebolag och andra bolag görs en bedömning av marknadsvärdet på respektive andel och avseende reversfordringar vilket belopp som förväntas inflyta.

Avseende Fabeges skatteärenden görs bedömningen att avsättningen om 2,0 Mdkr är tillfyllest. Se vidare beskrivning av skatteärendena på sidorna 61–62 i förvaltningsberättelsen.

Not 5 Segmentsredovisning

	Förvaltning jan-dec 2013	Förädling jan-dec 2013	Transaktion jan-dec 2013	Totalt jan-dec 2013	Förvaltning jan-dec 2012	Förädling jan-dec 2012	Transaktion jan-dec 2012	Totalt jan-dec 2012
Hyresintäkter	1 918	141	0	2 059	1 698	171	0	1 869
Fastighetskostnader	-591	-57	0	-648	-537	-68	0	-605
Driftsöverskott	1 327	84	0	1 411	1 161	103	0	1 264
Överskottsgrad, %	69	60	0	69	68	60	0	68
Central administration och marknadsföring	-57	-5	0	-62	-53	-11	0	-64
Räntenetto	-641	-64	0	-705	-526	-118	0	-644
Resultatandelar i intresseföretag	-28	-2	0	-30	23	114	0	137
Förvaltningsresultat	601	13	0	614	605	88	0	693
Realiserade värdeförändrade fastigheter	0	0	135	135	0	0	167	167
Orealiserade värdeförändrade fastigheter	343	396	0	739	625	784	0	1 409
Resultat före skatt per segment	944	409	135	1 488	1 230	872	167	2 269
Värdeförändring räntederivat och aktier				504				-237
Resultat före skatt				1 992				2 032
Fastigheter, marknadsvärde	31 206	2 178	0	33 384	28 842	2 794	0	31 636
Uthyrningsgrad, %	93	87	0	93	93	68	0	92

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. Segmentsrapporteringen anpassades under fjärde kvartalet till att följa Fabeges uppföljning av affärsmodellens tre områden. Det innebär att transaktion brutits ut och redovisas separat. Jämförelsetalen har justerats i enlighet med den nya segmentsfördelningen. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet

från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Under året färdigställdes projektet i fastigheten Nöten 4 som överfördes från Förädling till Förvaltning. Projektfastigheten Skeppshandeln 1 såldes under andra kvartalet. Sex fastigheter avyttrades under året.

Not 6 Anställda och lönekostnader m m

Medelantalet anställda	2013	Varav män	2012	Varav män
Moderbolaget	30	10	30	12
Dotterbolagen	95	70	89	68
Koncernen totalt	125	80	119	80

	Löner och andra ersättningar 2013	Sociala kostnader 2013	Löner och andra ersättningar 2012	Sociala kostnader 2012
Moderbolaget	25	20	24	17
– varav pensionskostnader		8		7
Dotterbolagen	50	29	46	23
– varav pensionskostnader		10		5
Koncernen totalt	75	49	70	40
– varav pensionskostnader totalt		18		12

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2013	Styrelse 2012	Ledande befattnings- havare 2013	Ledande befattnings- havare 2012
Män	6	6	4	4
Kvinnor	2	2	1	1
Totalt	8	8	5	5

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de tre personer som tillsammans med verkställande direktören och vice VD utgjort koncernledningen under 2013. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD samt ekonomi- och finanschef, affärsutvecklingschef, fastighetschef samt projektchef. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sid 87.

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 2013 har avsättning gjorts med cirka 6,6 (6,6) Mkr motsvarande 100 procent av ett basbelopp per anställd inklusive löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

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 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. Detta gäller 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 årsstämma. För 2013 uppgick arvodet till totalt 2 120 tkr (2 555). Därav har styrelsens ordförande erhållit 800 tkr (1 235) och övriga ledamöter exklusive VD, 1 320 tkr (1 320). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, tkr

Koncernledning 2013	Lön/ Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	3 963	161	1 271	5 395
Vice verkställande direktör	2 093	106	563	2 762
Andra ledande befattningshavare	4 574	214	1 481	6 269

Varav rörlig ersättning har utgått med 780 tkr till VD, 290 tkr till vice VD samt 665 tkr till andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen.

Koncernledning 2012	Lön/ Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	3 850	160	962	4 972
Vice verkställande direktör	1 933	112	547	2 592
Andra ledande befattningshavare	4 411	219	1 059	5 689

Styrelse	2013			2012		
	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Summa	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Summa
Erik Paulsson (ordförande)	800	—	800	1 235	—	1 235
Gustaf Hermelin	—	—	—	—	—	—
Oscar Engelbert	200	—	200	200	—	200
Eva Eriksson	200	30	230	200	30	230
Märtha Josefsson	200	60	260	200	60	260
Pär Nuder	200	30	230	200	30	230
Svante Paulsson	200	—	200	200	—	200
Mats Qviberg	200	—	200	200	—	200
Summa	2 000	120	2 120	2 435	120	2 555

Not 7 Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

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

	Koncernen	
	2013	2012
Förfall:		
Inom 1 år	445	379
Mellan 1 till 5 år	1 241	1 171
Senare än 5 år	423	428
Bostäder, garage/parkering	110	93
Summa	2 219	2 071

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2013 och intäkter enligt redovisningen 2013 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2013. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare.

Not 8 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2013	2012
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	–331	–310
Fastighetsskatt	–152	–139
Tomträttsavgäld	–35	–28
Momskostnad	–13	–13
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	–117	–115
Summa	–648	–605

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	
	2013	2012
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	1 202	1 448
Bokfört värde och omkostnader	-1 067	-1 281
	135	167
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2013-12-31	713	1 289
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	26	120
	739	1 409
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	874	1 576

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

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

	Koncernen	
	2013	2012
Resultat fastighetsförsäljningar, helår:		
Försäljningsintäkter	1 202	1 448
Bokfört värde och omkostnader (baserat på värde vid årets ingång) exkl värdeförändring på sålda fastigheter	-1 041	-1 161
	161	287
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	713	1 289
	713	1 289
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	874	1 576
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	1 102	1 697
Negativa	-228	-121
Summa	874	1 576

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkter, koncernbolag	—	—	606	494
Ränteintäkter, reverser	27	23	7	5
Resultat från övriga värdepapper	—	—	116	—
Summa	27	23	729	499

Not 12 Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkter	3	1	0	5
Summa	3	1	0	5
Räntekostnader	-735	-668	-712	-674
Summa	-735	-668	-712	-674

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 13 Värdeförändringar, aktier

Resultatet om 96 Mkr (-47) avser orealiserad värdeförändring på aktier i Catena AB om 106 Mkr (0), AIK Fotboll AB om -1 Mkr (0), Swedish Arena Management AB om -18 Mkr (-57), Arenabolaget i Solna AB 0 Mkr (1), samt realiserat resultat aktier Sveland Sakförsäkring AB om 9 Mkr (1). Föregående år påverkades posten även av realiserat resultat Danvikstulls P-däck om 9 Mkr.

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Aktuell skatt	4	—	—	—
Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	-120 ²⁾	-1 900 ¹⁾	-103	—
Summa aktuell skatt	-116	-1 900	-103	—
Uppskjuten skatt	-346	-220	-90	-21
Summa skatt	-462	-2 120	-193	-21
Nominell skatt (22%) på resultat efter finansiella poster	-438	-534	-492	-94
Skatteeffekter justeringsposter:				
- Justering underskott och temporära skillnader från föregående år	19	67	—	—
- Utdelning från dotterbolag	—	—	396	210
- Nedskrivning andelar dotterbolag	—	—	-16	-88
- Ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	73	114	—	—
- Ej skattepliktigt resultat resultat från intressebolag och övriga värdepappersinnehav	—	—	26	—
- Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	-120	-1 900	-103	—
- Omvärdering uppskjuten skatt, 22 %	—	134	—	-47
- Övrigt	4	-1	-4	-2
Summa skatt	-462	-2 120	-193	-21

1) Av 1 900 Mkr (2012) avser 1 623 Mkr skatt och 273 Mkr ränta

2) Av 120 Mkr avser 126 Mkr skatt och -6 Mkr ränta.

Not 15 Förvaltningsfastigheter

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 fastighetsvärderare har varit Newsec Analys AB. 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 2011–2013. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet.

Fastighetsvärderingen baseras på kassaflödesanalyser, där driftsöverskotten nuvärdesberäknas under en fem- eller tioårig 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 gällande 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. Fastighets-skatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen.

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 7,8 procent (7,8) 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 5,6 procent (5,7).

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

Värderingsantaganden

Årlig inflation, %	2,0
Viktad kalkylränta, %	7,8
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	5,6
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,4
Drift och underhåll:	
Kommersiellt, kr/kvm	328

Marknadsvärden 31 december 2013

	2013	Viktad direkt- avkastning, %	Värde- förändring, %
Innerstaden	16 975	5,3	0,6
Solna	13 555	6,0	3,5
Hammarby Sjöstad	2 770	6,2	8,5
Övriga marknader	84	0,0	3,8
Totalt	33 384	5,6	2,3

	Koncernen	
	2013	2012
Ingående verkligt värde	31 636	29 150
Fastighetsförvärv	298	273
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 738	2 040
Värdetförändringar, befintligt fastighetsbestånd	713	1 289
Värdetförändringar, avseende under året sålda fastigheter	26	120
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	-1 027	-1 236
Utgående verkligt värde	33 384	31 636

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Bokfört/verkligt värde och därmed realiserade värdetförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 2-4 uppstår därmed utöver realiserad värdetförändring, en realiserad värdetförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Fabege har pantsatt vissa fastigheter, se även not 30 Ställda säkerheter och Eventuallförluster.

Not 16 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	20	20	6	6
Investeringar	0	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-2	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18	20	6	6
Ingående avskrivningar	-19	-19	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar	3	0	0	0
Årets avskrivningar	-1	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17	-19	-5	-5
Bokfört värde	1	1	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 intresseföretag¹⁾

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	810	591	243	—
Förvärv/Tillskott/Resultatandel/Övrigt	-32	219	-243	243
Utgående anskaffningsvärde	778	810	0	243
Bokfört värde	778	810	0	243

Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i % ²⁾	Bokfört värde
Råsta Administration AB 556702-8682	Stockholm	20,0	0
Projektbolaget Oscarsborg AB 556786-3419	Stockholm	50,0	2
TCL Sarl 19982401227 ³⁾	Luxemburg	45,0	352
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	5
Global Crossing Conference Ltd 3330786359 ⁴⁾	Stockholm	50,0	133
Arenabolaget i Solna AB 556742-6811	Stockholm	22,8	212
Swedish Arena Management AB 556742-6829	Stockholm	22,8	11
Nyckeln 0328 AB (publ) 556871-6541 ⁵⁾	Stockholm	33,3	63
			778

1) Se mer information om intressebolagen i not 34.

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

3) Fabege innehav i Fastighets AB Torne ägs indirekt via TCL Sarl.

4) Fabege innehav i Visio ägs indirekt via Global Crossing Conference Ltd.

5) Fabege bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabege ägarandel uppgår till 33,33 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering. I december 2011 lanserade SFF ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdkr. Via programmet lånar Fabege 1 160 Mkr på kapitalmarknaden. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter.

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

	Koncernen	
	2013	2012
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	611	235
Driftsöverskott	-11	125
Årets resultat	179	668
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	19 064	16 703
Omsättningstillgångar	1 369	1 055
Summa tillgångar	20 433	17 758
Eget kapital	10 130	9 581
Minoritet	49	47
Avsättningar	0	319
Övriga skulder	10 254	7 811
Summa eget kapital och skulder	20 433	17 758

Not 18 Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Visio Exploaterings AB om 196 Mkr (176), Nyckeln om 51 Mkr (72), Global Crossing Conferencing Ltd om -1 Mkr (0) samt Arenabolaget i Solna om 167 Mkr (0). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	183	165	8	9
Förvärv/Investeringar	—	—	—	—
Värdeförändringar	103	18	104	-1
Försäljningar	—	—	—	—
Omklassificering från andelar intressebolag	243	—	243	—
Omklassificering till andelar intressebolag	-176	—	—	—
Utgående anskaffningsvärde	353	183	355	8
Bokfört värde	353	183	355	8
Innehav	Bokfört värde			
AIK Fotboll AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 4 042 649 stycken	6			
Andelar i Brf	0			
Catena AB (publ)	347			
Summa	353			

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förfallotidpunkt:				
mellan 1–5 år efter balansdagen	39	157	248	258
senare än 5 år från balansdagen	0	—	0	—
Summa	39	157	248	258

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen

Andra långfristiga fordringar avser främst reversfordringar mot andra delägda bolag.

Not 21 Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen	
	2013	2012
0–30 dagar	16	23
31–60 dagar	0	1
61–90 dagar	1	2
> 90 dagar	11	14
Varav reserverat	-12	-10
Summa	16	30

Not 22 Övriga fordringar

I koncernen finns en kortfristig fordran på intressebolaget Oscarsborg om 59 Mkr (137) samt reverser med förfall inom ett år om 184 Mkr (75) varav 101 Mkr (101) mot intressebolaget Swedish Arena Management AB.

Not 23 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	163 555 458	165 391 572
Indragning av återköpta aktier	—	—
Avyttring egna aktier	1 836 114	—
Summa	165 391 572	165 391 572

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 30:82 kr.

Föreslagen utdelning per aktie, 3:00 kr.

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

Not 24 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Beviljad kreditlimit	120	120	120	120
Outnyttjad del	-120	-120	-120	-120
Utnyttjad del	0	0	0	0

Not 25 Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	2 878	6 650	2 168	6 610
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	11 658	6 883	11 087	5 717
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	4 502	4 502	4 502	4 502
Summa	19 038	18 035	17 757	16 829

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år.

För ränteförfallostruktur, se not 3.

Not 26 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Kortfristigt övervärde	—	—	—	—
Långfristigt övervärde	7	—	7	—
Summa övervärde	7	—	7	—
Kortfristigt undervärde	-11	-33	-11	-33
Långfristigt undervärde	-443	-821	-443	-821
Summa undervärde	-454	-854	-454	-854
Totalt	-447	-854	-447	-854

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning se avsnitt "Finansiella instrument" i not 2 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument klassificeras som räntebärande skulder i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a, med undantag av de stängningsbara swaparna som värderas enligt nivå 3, IFRS 7. Se vidare not 2. Värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultat på separat rad, Värdeförändringar räntederivat. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

IFRS, nivå 2 och nivå 3	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	-577	-532	-577	-532
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar	219	-45	219	-45
Förfall	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	-358	-577	-358	-577
Bokfört värde	-358	-577	-358	-577

Värdeförändringen om 219 Mkr (-45) avser derivatinstrument som bolaget innehar vid årets utgång med undantag för tre stängningsbara swapar om totalt nominellt 1 850 Mkr som förföll under kvartal tre, och framgår av rapport över totalresultat. De swapar som förföll var per årsskiftet 2012-12-31 värderade till -33 Mkr.

Not 27 Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntebärande skulder				
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
– Underskottsavdrag	–969	–1 020	–52	–52
– Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 999	1 799	–	–
– Derivatinstrument	–98	–189	–98	–188
– Övrigt	–9	–2	–	–
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	923	588	–150	–240

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 4,4 Mdkr (4,6), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Se även avsnittet om skatt i förvaltningsberättelsen, sidorna 61–62.

Not 28 Avsättningar

Av totala avsättningar 161 Mkr (143) avser 25 Mkr (23) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier sålda fastigheter. Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 36 Mkr (36).

	Hyres- garantier	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2013-01-01	23	36	84	143
Årets avsättningar	14	–	16	30
Utnyttjats/betalats under året	–12	–	–	–12
Per 2013-12-31	25	36	100	161
Avsättningar består av				
Långfristig del	14	36	100	150
Kortfristig del	11	0	0	11
Summa	25	36	100	161

Hyresgarantier

Hyresgarantierna har en återstående löptid mellan 1 år till 7 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 Fabège 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 cirka 3 Mkr (3). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (129). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Fabège har en PRI-skuld, vilken är en förmånsbestämd ofonderad pensionsplan. Dock görs inga nya inbetalningar till PRI. Förmånsbestämda pensionsförpliktelser som redovisas i balansräkningen utgör nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser. Från och med 2013 tillämpar Fabège den ändrade IAS 19. Detta innebär att eventuella aktuariella vinster/förluster redovisas i övrigt totalresultat när de uppstår samt att en räntesats tillämpas och beräknas på nettot av pensionsskulden och förvaltningstillgångarna, istället för som tidigare då olika räntesatser för skulden och tillgångarna tillämpades. Moderbolagets avsättning till pension avser en PRI-skuld.

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förskottbetalda hyror	318	280	–	–
Upplupna räntekostnader	80	81	78	82
Övrigt	128	132	19	24
Summa	526	493	97	106

Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	13 225	13 182	–	–
Aktier i dotterbolag	3 446	2 253	–	–
Reverser	–	–	17 904	15 334
Summa	16 671	15 435	17 904	15 334
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser tff dotterbolag	–	–	4 348	3 523
Pågående skatteärenden	256	804	–	–
Borgensförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	958	1 175	958	1 175
Övrigt	38	145	58	166
Summa	1 252	2 124	5 364	4 864

Koncernen har pensionsutfästelser om 34 Mkr (32) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 129 procent (125). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Angående pågående skatteärenden, se avsnittet i förvaltningsberättelsen sidorna 61–62.

Not 31 Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 755 Mkr (680), varav 17 Mkr (35) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen räntekivering skett.

Not 32 Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förändring enl. balansräkning	84	–218	65	130
Förändring fordringar resp. skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader	4	–29	–93	–29
Summa	88	–247	–28	101

Not 33 Likvida medel

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

Not 34 Transaktioner med närstående

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Hansan AB. Under 2013 har konsulttjänster om 2 Mkr (3) köpts in.

Fordringar hos Projektbolaget Oscarsborg AB uppgick per 2013-12-31 till 59 Mkr (137). Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) ägs gemensamt av Fabège, Vihlborgs och Peab. Fabèges ägarandel uppgår till 33,3 procent. I december 2011 lanserade SFF ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdkr. Via programmet lånar Fabège 1 160 Mkr samt Visio 1 250 Mkr på kapitalmarknaden. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Fabège har reverser om 51 (75) Mkr utställda till SFF.

Reverser om 192 Mkr (176) är utställda till intressebolaget Visio.

Fabège har en reversfordran om 167 Mkr (128) på Arenabolaget i Solna KB. Fabège har även en reversfordran om 101 Mkr (101) på Swedish Arena Management KB.

Not 35 Utdelning per aktie

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2013 respektive 2012 uppgick till 3,00 kr per aktie och 3,00 kr per aktie. Vid årsstämman den 25 mars 2014 kommer en utdelning avseende 2013 om 3,00 kr per aktie, totalt 496 174 716 kronor, att föreslås. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2014-02-20, det vill säga 165 391 572 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämnings-tidpunkten beroende på återköp av aktier.

Not 36 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 25 februari 2014.

Årsstämma hölls den 25 mars 2014.

Not 37 Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 38 Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
	2013	2012
Personalkostnader	-56	-50
Administrations- och driftskostnader	-137	-129
Avskrivning inventarier	-1	-1
Summa	-194	-180

Not 39 Resultat från aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2013	2012
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-70	-336
Koncernbidrag	155	338
Anticiperad utdelning på aktier	1 800	800
Summa	1 885	802

Not 40 Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	14 319	14 319
Förvärv och tillskott	70	0
Försäljning	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 389	14 319
Ingående nedskrivningar	-1 327	-991
Nedskrivning	-70	-336
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 397	-1 327
Bokfört värde	12 992	12 992

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i % ¹⁾	Bokfört värde
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	10 126
LRT Holding Company AB 556647-7294	Stockholm	100	2 790
Fabege Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabege V48 556834-3437	Stockholm	100	0
Fabege V12 AB 556747-0561	Stockholm	100	76
Summa			12 992

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

Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 188 bolag (194).

Not 41 Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning, tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Deloitte				
revisionsuppdrag ¹⁾	2 906	2 934	2 906	2 934
annan revisionsverksamhet	129	374	129	374
skatterådgivning	55	153	55	153
övriga tjänster	45	39	45	39
Summa	3 135	3 500	3 135	3 500

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 42 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens utgång.

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.

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

Aktieägarna

Fabeges aktie är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 165 391 572 aktier. Fabege hade vid årsskiftet inget eget innehav av aktier. I Fabege har samtliga aktier samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägars kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2013-12-31	Andel av röstetalet, %
Brinova Inter AB	14,9

Fabeges ägarstruktur framgår av sidorna 94–95.

Bolagsordning

Bolagsordningen för Fabege föreskriver att bolaget ska 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 www.fabege.se.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämma, ska 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 kl 16.00 den dag som anges i kallelsen till årsstämman.

Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämmeordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till nominatingcommittee@fabege.se eller via brev till Fabege AB.

Förslaget på styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt utskottsarbete.

Styrelse

Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande 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. Fabeges styrelse ska bestå av minst fyra och högst nio ledamöter.

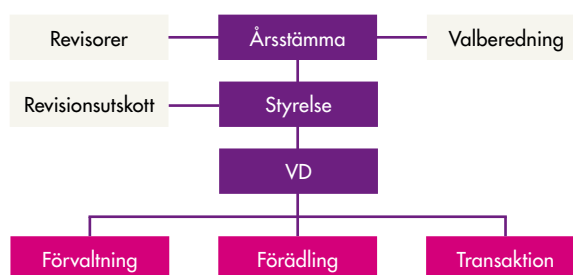
Arbetsordning och instruktioner

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

Utöver det som allmänt gäller enligt aktiebolagslagen reglerar arbetsordningen bland annat följande:

- Antalet styrelsemöten (normalt sex ordinarie möten utöver konstituerande)
- Formerna för extra möten och per capsulam möten
- Punkter som ska 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

Styrningsstruktur



Bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden. Övriga delårsrapporter delegeras till VD och behandlas på närmast efterföljande styrelsemöte. Styrelsens ledamöter ges dock alltid tillfälle att läsa, lämna synpunkter på samtliga rapporter innan de publiceras.

Frågor avseende ersättning till bolagsledningen

Fabeges styrelse har inte något särskilt ersättningsutskott. Hela styrelsen utom verkställande direktören fullgör de arbetsuppgifter som åvilar ett ersättningsutskott och deltar således i beredning och beslut av ersättningsfrågor.

Revision

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs 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 årsstämman 2013 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisorer med auktoriserade revisor Kent Åkerlund som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2014. Kent Åkerlund har vid sidan av Fabeges revisionsuppdrag i följande större företag: Clas Ohlson, Bacti-guard, FastPartner, SATS och Tagehus. Kent Åkerlund har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller verkställande

direktör. Deloitte har vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått Fabege i revisionsnära uppdrag främst relaterade till skatte- och redovisningsfrågor.

Revisionsutskott

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott. Utskottet är styrelsens förlängda arm för övervakning av frågor som rör redovisning, revision och finansiell rapportering. Uppdraget omfattar behandling av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper och ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionens utförande. Utskottet träffar löpande ledande befattningshavare för att diskutera och bilda sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna tar del av samtliga delårsrapporter. Bokslutskommunikén, bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att informera sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen prövas 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.

Bolagsledning

Verkställande direktör

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 iaktar de skyldigheter beträffande information m.m. som följer av Fabeges noteringsavtal med NASDAQ OMX Stockholm.

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

Fabeges Uppförandekod

I Fabeges målsättning ingår att upprätthålla långsiktiga relationer med företagets intressenter, erbjuda en sund arbetsmiljö för medarbetare samt upprätthålla hög affärsmoral i verksamheten. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affäretik och kommunikation.

En självklar grund för Uppförandekoden är att Fabege ska respektera tillämpliga lagar och andra föreskrifter, god affärs- sed och praxis samt följa internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med FNs Global Compacts tio principer.

Uppförandekoden omfattar alla Fabeges medarbetare oavsett position. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av Uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen av företagets koncernledning. Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att Uppförandekoden är känd och efterlevs inom dennes avdelning/ansvarsområde. Alla medarbetare har tillgång till Fabeges samtliga policydokument via företagets intranät.

Uppförandekoden i sin helhet finns tillgänglig på www.fabeg.se/uppforandekod.



Koncernledning

Verkställande direktören leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut.

Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för detta ska Fabeges koncernledning fastställa och förankra tydliga ramar och mål för verksamheten. Koncernledningen ska skapa förutsättningar för medarbetarna att nå uppsatta mål genom att:

- Tydligt kommunicera färdriktning och mål.
- Utifrån företagets samlade kompetens fatta inriktningsbeslut.
- Coacha, entusiasmera och skapa arbetsglädje och positiv energi.
- Löpande följa upp och ge återkoppling på uppsatta mål.

Operativa koncernledningsmöten hålls varje vecka. En gång i månaden hålls protokollförda beslutsmöten. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation samt månads- och kvartalsuppföljning. Vid mötena deltar också VDs assistent.

Verksamhetsområden

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre områden; Förvaltning, Förädling och Transaktion. Respektive verksamhetsområdes chef är medlem av koncernledningen. Ansvar för den operativa styrningen och uppföljningen åvilar respektive verksamhetschef. Fabeges verksamhet är målstyrd på alla nivåer. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom respektive verksamhetsområde och ned på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet.

Avvikelser i förhållande till koden

Tillämpning av 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. Fabege avviker från Koden när det gäller att hela styrelsen har träffat bolagets revisorer 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.

Bolagsstyrningen 2013

Årsstämma

Årsstämman hölls i Stockholm den 21 mars 2013. Till ordförande att leda stämman valdes Erik Paulsson. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 82,4 miljoner aktier motsvarande 49,8 procent av antalet röster representerade.

Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.fabeg.se. Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode (förslag från valberedningen)

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara åtta och att omvälja Eva Eriksson, Christian Hermelin, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Mats Qviberg, Erik Paulsson och Svante Paulsson samt att nyvälja Gustaf Hermelin. Till styrelseordförande valdes Erik Paulsson. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2013 utgår med totalt 2 120 tkr (2 555).

Utdelning, kontant (förslag från styrelsen)

Utdelning fastställdes till 3:00 kr med avstämningsdag 26 mars 2013.

Principer för utseende av valberedning (förslag från valberedningen)

Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vilka förslag som valberedningen ska arbeta fram. Valberedningen ska utses senast sex månader före årsstämman och representanter för de fyra största ägarna ska i första hand erbjudas plats.

Ersättning till bolagsledningen

Beslutades om oförändrade riktlinjer för ersättning till bolagsledningen. Se vidare sidan 84.

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. Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som bolaget innehar.

Revision

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2014. Revisorerna har deltagit och avrapporterat på samtliga möten med revisionsutskottet (fyra under 2013). Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen.

Arvode till bolagets revisorer framgår av not 41 på sidan 80.

Valberedningen

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i Fabeges valberedning och den 25 september 2013 offentliggjordes valberedningen. Valberedningen består av följande ledamöter: Bo Forsén (Brinova Fastigheter AB), Mats Qviberg (Investment AB

Öresund), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar fondförvaltning) och Anders Rydin (SEB Fonder). Tillsammans representerar valberedningen cirka 27,1 procent av rösterna i Fabege per 31 januari 2014.

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 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).

Valberedningens förslag 2014

Valberedningen föreslår omval av Eva Eriksson, Christian Hermelin, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Erik Paulsson, Svante Paulsson och Mats Qviberg. Därmed föreslår valberedningen sju styrelseledamöter. De till omval föreslagna styrelseledamöternas beroende framgår av vidstående tabell. Sammantaget uppfyller den föreslagna styrelsen Kodens regler för oberoende ledamöter. Vidare föreslår valberedningen val av Deloitte med Kent Åkerlund som huvudansvarig revisor.

På bolagets hemsida återfinns valberedningens redogörelse för hur dess arbete har bedrivits samt förslag inför årsstämman 2014. Valberedningens förslag framgår även av kallelsen till årsstämman 2014.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning 2013

Till styrelsen valdes åtta ledamöter på årsstämman 2013. På årsstämman valdes Erik Paulsson till styrelsens ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef Åsa Bergström är styrelsens sekreterare.

I Fabeges styrelse eftersträvas kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Hos ledamöterna eftersträvas bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling. Ett flertal av styrelsens ledamöter har, direkt och indirekt, väsentliga egna investeringar i Fabege-aktier. Fabeges styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Kodens.

Styrelsearbetet 2013

Styrelsen har under 2013 haft totalt tio styrelsemöten varav sex ordinarie möten, ett konstituerande möte och tre per capsulam möten. På agendan finns ett antal stående punkter: Finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, aktuella marknadsfrågor, personalfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet. Utöver dessa har styrelsen behandlat ett antal särskilda frågor (se figur på sidan 89).

Styrelsen har under 2013 fattat beslut om flera större transaktioner och investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Totalt under 2013 har sex fastigheter avyttrats för 1 202 Mkr. Två fastigheter förvärvades för totalt 298 Mkr. Beslut fattades om investeringar på cirka 1,1 Mdkr avseende utveckling och förädling av fastigheter i befintligt bestånd. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i februari 2014.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2013 uppgick arvodet till totalt 2 120 tkr, varav ordförande erhållit 800 tkr, övriga ledamöter, utom VD, 200 tkr samt 120 tkr för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 60 tkr och ledamöter 30 tkr.

Ersättning till bolagsledningen

Styrelsen beslutade i enlighet med av årsstämman fastställda principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen om verkställande direktörens ersättning och övriga anställningsvillkor. Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare efterlevs.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen. Den fasta lönen omprövas varje år. Ersättning utöver fast lön, som belönar målrelaterade prestationer, kan utgå. Sådan ersättning ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för bolagets verksamhet. Målen omfattar såväl finansiella som icke finansiella kriterier. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen. Rörig ersättning kan utgå med maximalt tre (3) månadslöner. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt 2,5 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare. Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna.

Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidan 75. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2014.

Revisionsutskottet

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2013 bestått av Märtha Josefsson (ordf.), Eva Eriksson och Pär Nuder. Under 2013 hölls fyra möten. Under året lades fortsatt stor vikt vid bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som hållbarhet och miljö samt hållbarhetsrapportering, segmentsrapportering och finansiering och lån. Vidare behandlades bolagets finanspolicy och kommunikationspolicy. Särskild vikt lades också på uppföljning av

bolagets investeringar i Arenastaden samt på hantering och rapportering av bolagets pågående skatteärenden. Boksluts- och värderingsfrågor behandlades liksom risker inom verksamheten och redovisningen. Vid varje möte lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

Koncernledningen

Koncernledningen bestod under året av följande personer:

Christian Hermelin: VD

Åsa Bergström: Ekonomi- och finanschef/vice VD

Urban Sjölund: Fastighetschef

Klas Holmgren: Chef Projekt och förädling

Klaus Hansen Vikström: Chef Affärsutveckling

Från januari 2014 utökades koncernledningen med Anders Borggren som tillträdde som Chef för Teknisk drift.

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Den interna kontrollmiljön påverkas av styrelsen, bolagsledningen och bolagets personal och utformas för att ge en rimlig försäkran om att bolagets mål uppnås inom följande kategorier:

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

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

Kontrollmiljö

Fabege har en geografiskt 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. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (med dess utskott) och verkställande direktören (med sin koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2013 sin årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningen för revisionsutskottet samt bolagets uppförandekod.

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. Det operativa ansvaret för intern kontroll åvilar

förutom bolagets verkställande direktör och koncernledning också de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område.

Policies och riktlinjer styr den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet och information, redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest- och utanordning. Under 2013 genomfördes en översyn och uppdatering av Fabeges policies. Samtliga policies har föredragits och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare ut i organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I maj avrapporterade Fabege sin årliga "communication on progress" till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporteringen utgör en del av bolagets årsredovisning och granskas sedan 2012 av bolagets revisorer.

Riskbedömning

Med utgångspunkt i kontrollmiljön, väsentliga resultat och balansposter samt väsentliga verksamhetsprocesser definieras såväl risker som kritiska processer, funktioner och områden. Följande processer, funktioner och områden har definierats som kritiska för Fabege:

- Förvärv och försäljning
- Nyuthyrning och omförhandling
- Projekt
- Bokslut och rapportering
- Finans
- Värdering av fastigheter
- Hyresdebitering
- Inköp
- Skatt

Fabeges koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker bland annat i samråd med styrelse och revisionsutskott för avstämning med bolagets revisorer.

Kontrollaktiviteter

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. 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 införliva riskhanteringen i de dagliga rutinerna. Löpande kontrolleras att policies, riktlinjer och instruktioner efterlevs. Medarbetare utbildas frekvent för att säkerställa erforderlig kompetens. Under 2013 gjordes en intern översyn av samtliga kritiska processer. Bolaget genomförde också som komplement till den externa revisionen under 2013 en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer.

En central controllerfunktion stödjer arbetet med uppföljning av de operativa enheterna – Förvaltning och Förädling. Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning sker i jämförelse med budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. Sedan 2009 genomförs rullande prognoser tolv månader framåt i tiden.

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. Bolagets operativa rapportering står under ständig utveckling och förbättring i såväl innehåll som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsansvariga.

Information och kommunikation

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

Kommunikationsavdelningen ansvarar för den externa informationen. IR-arbetet bedrivs efter principer om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Under 2013 fortsatte arbetet med att förbättra information och tillgänglighet till information på den externa webbplatsen. I slutet av året lanserades en ny webbplats med tydligare information till bolagets intressenter såsom befintliga kunder, potentiella kunder samt investerarmarknaden. Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden fortsatte och kommer att fortsätta under kommande år. Under året genomfördes flera kundundersökningar i syfte att förstå och kunna möta kundernas behov. I slutet av året genomfördes också en medarbetarenkät. Båda undersökningarna gav höga indextal.

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.

Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den inre styrningen och kontrollen. Månadsrapporterna föredras och behandlas vid koncernledningens möten.

Ledningen 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 ta del av 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 delårsrapport.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som ledningen och revisionsutskottet lämnar. Av särskild betydelse är revisionsutskottets uppdrag att övervaka ledningens arbete med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de förslag och eventuella brister som framkommit vid styrelsens, revisionsutskottets eller i de externa revisorernas 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 under 2013 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll i väsentliga processer inte funnit anledning till att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister varken i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

Internrevision

Som komplement till den externa revisionen, arbetar Fabege med självutvärdering av väsentliga processer. Till följd av detta och i beaktande av verksamhetens homogena och geografiskt begränsade karaktär liksom organisationens utformning har styrelsen inte funnit anledning till att inrätta en internrevisionsenhet. Styrelsen har bedömt att den övervakning och granskning som redovisas ovan är tillräcklig för att, tillsammans med den externa revisionen, upprätthålla en effektiv intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Koncernledning



	Klaus Hansen Vikström Affärsutvecklingschef.	Anders Borggren Chef för Teknisk drift.	Åsa Bergström Vice VD, ekonomi- och finanschef.	Urban Sjölund Fastighetschef.	Christian Hermelin Verkställande direktör.	Klas Holmgren Chef för Projekt och förädling.
	Född 1953. Anställd sedan 2006, i nuvarande befattning sedan 2009.	Född 1958. Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.	Född 1964. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2008.	Född 1962. Anställd sedan 1991, i nuvarande befattning sedan 2007.	Född 1964. Anställd sedan 1998 och i nuvarande befatt- ning sedan 2007.	Född 1970. Anställd sedan 2001, i nuvarande befattning sedan 2010.
Tidigare anställningar:	Chef för Stockholms Modecenter, vd och grundare av Brubaker AS.	Chef för bland annat fastighetsförvaltning på ISS Facility Services AB, VD Arctella AB, Projekt- ledare Kungsfiskaren AB, Entreprenadengör Skanska.	Senior manager KPMG, ekonomieffektbefatt- ningar i flera fastighets- bolag bland andra Granit & Beton samt Oskarsborg.	Bygg- och projektledare på JCC AB, Arsenalen AB och MacGruppen AB, fastighetsförvaltare BPA Fastigheter AB och olika chefsbefattningar i Bergaliden AB, Storhe- den AB och Wihlborgs Fastigheter AB.	Projektledare Fastighets AB Storheden.	Platzer Bygg, Peab och JM.
Utbildning:	Marknadsekonom (Diploma in Specialized Business Studies).	Civilingenjör.	Civilekonom.	Civilingenjör.	Fil kand i företags- ekonomi.	Ingenjör.
Aktieinnehav:	40 517	—	51 117	52 017	191 917	19 517

Styrelse



	Erik Paulsson	Gustaf Hermelin	Eva Eriksson	Christian Hermelin	Märtha Josefsson
	Född 1942. Styrelseordförande sedan 2007 och styrelseledamot sedan 1998.	Född 1956. Styrelseledamot sedan 2013.	Född 1959. Styrelseledamot sedan 2011.	Född 1964. Styrelseledamot sedan 2007. VD i Fabège AB.	Född 1947. Styrelseledamot sedan 2005.
Övriga uppdrag:	Styrelseordförande i Backahill AB, Brinova Fastigheter AB, SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Nolato AB och Catena AB.	VD och styrelseledamot i Catena AB. Styrelseledamot i Diös AB och Platzer AB.	Styrelseordförande i Strategisk Arkitektur AB. Styrelseledamot i DnB NOR Eiendomsfond I ASA, Hemsö Fastighets AB samt Svea Real AB.		Styrelseordförande i Cityhold Property. Styrelseledamot i Skandia Fonder AB och Världsnaturfonden.
Utbildning:	Folkskola. Företagsledare sedan 1959.	Ekonomistudier HHS.	Civilingenjör.	Fil kand i företags-ekonomi.	Fil kand i nationalekonomi.
Aktieinnehav:	91 080 och via Brinova.	9 375	5 000	191 917	108 000
Invald år	1998	2013	2011	2007	2005
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen	NEJ	JA	JA	NEJ	JA
Oberoende gentemot större aktieägare	NEJ	NEJ	JA	JA	JA
Arvode, tkr ¹⁾	800	200	230	—	260
Närvaro Styrelse	9	8	10	10	10
Närvaro Revisionsutskott	2)	2)	4	2)	4

Revisor



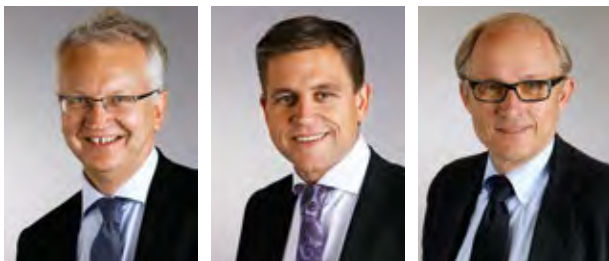
Kent Åkerlund

Född: 1974

Medansvarig revisor i Fabège sedan 2005. Auktoriserad revisor på Deloitte AB.

Revisionsuppdrag i följande större företag:

Clas Ohlson, Bactiguard, FastPartner, SATS och Tagehus.

**Pär Nuder**

Född 1963.
Styrelseledamot sedan 2010.

Styrelseordförande i Tredje AP-fonden, Sundbybergs Stadshus AB, Öbergs färghus och Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i SkiStar AB, Swedegas AB och Cleanergy. Senior Director Albright Stonebridge Group.

Jur kand.

10 007

2010

JA

JA

230

10

4

Svante Paulsson

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2007.

Ansvarig för strategi och projekt i Backahill AB. Vice styrelseordförande i Backahill AB. Styrelseledamot i Bilja AB, Peab AB och AB Cernelle.

High School i USA.

168 318

2007

JA

NEJ

200

10

2)

Mats Qviberg

Född 1953.
Vice ordförande sedan 2012, styrelseledamot sedan 2001.

Styrelseordförande i Bilja AB och i Investment AB Öresund.

Civilekonom.

3 709 244

2001

JA

JA

200

10

2)

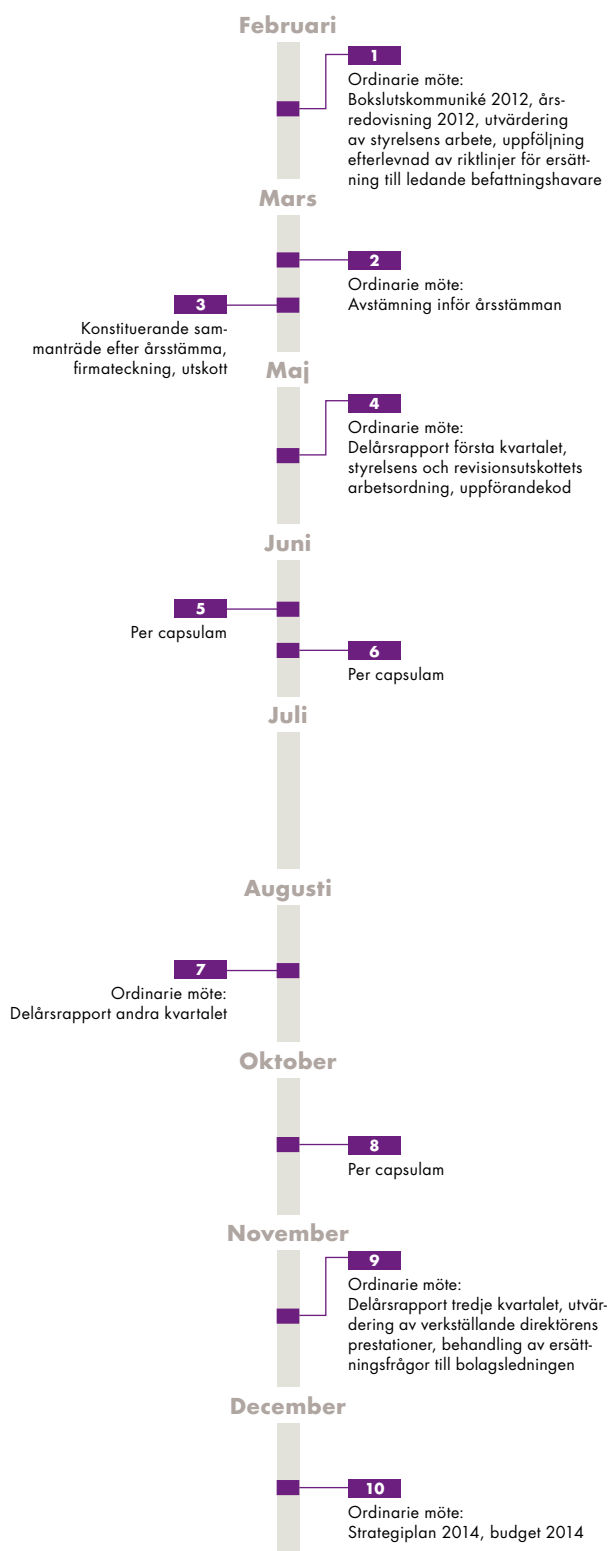
1) Styrelsearvode utbetalas i efterskott.

2) Ej medlem av revisionsutskottet.

Oscar Engelbert avgick som styrelseledamot vid årsstämman 2013.
Gustaf Hermelin tillträdde som ledamot vid årsstämman 2013.

Aktieinnehav per den 31 december 2013.

Styrelseåret 2013



Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR 2
- 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 25 februari 2014

Erik Paulsson
Ordförande

Gustaf Hermelin
Styrelseledamot

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Pär Nuder
Styrelseledamot

Svante Paulsson
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Vice Ordförande

Christian Hermelin
Styrelseledamot
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 februari 2014
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81–89. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 58–90.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfat-

tar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81–89. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81–89 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis vi inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 25 februari 2014
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning för Fabege AB (publ)

Till läsarna av hållbarhetsredovisning för Fabege AB (publ)

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Fabege AB (publ) att översiktligt granska hållbarhetsredovisningen för Fabege AB (publ) för år 2013. Hållbarhetsredovisningen består av sidorna 42–57 i Fabege ABs (publ) årsredovisning.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för det löpande arbetet inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet, socialt ansvar och hållbar utveckling samt för att upprätta och presentera hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier vilka framgår på sidorna 56–57 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines G3 (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta

andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och kvalitetskontroll och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

De kriterier som vår granskning baseras på är de delar av Sustainability Reporting Guidelines G3, utgiven av The Global Reporting Initiative (GRI), som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt de redovisnings- och beräkningsprinciper som företaget särskilt tagit fram och angivit. Dessa framgår av sidorna 42–57. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

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

Uttalande

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

Stockholm den 25 februari 2014

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Andreas Drugge
Specialistmedlem i FAR

Femårsöversikt¹⁾

	2013	2012	2011	2010	2009
RESULTATRÄKNINGAR, MKR					
Hysesintäkter	2 059	1 869	1 804	2 007	2 194
Driftsöverskott	1 411	1 264	1 227	1 348	1 465
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	135	167	173	237	57
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	739	1 409	1 093	843	-310
Förvaltningsresultat	614	693	564	782	838
Resultat före skatt	1 992	2 032	1 417	1 929	680
Resultat efter skatt	1 530	-88	1 141	1 697	425
BALANSRÄKNINGAR, MKR					
Förvaltningsfastigheter	33 384	31 636	29 150	26 969	29 193
Övriga materiella anläggningstillgångar	0	1	1	3	2
Finansiella anläggningstillgångar	1 584	1 398	1 124	714	620
Omsättningstillgångar	365	474	362	1 504	704
Likvida medel	98	200	74	73	173
Eget kapital	12 551	11 382	11 890	11 276	9 969
Avsättningar	1 083	753	585	423	439
Räntebärande skulder	19 038	18 035	16 755	16 646	19 109
Derivatinstrument	447	854	664	267	373
Ej räntebärande skulder	2 312	2 685	817	651	802
Balansomslutning	35 431	33 709	30 711	29 263	30 692
NYCKELTAL³⁾					
Överskottsgrad, %	69	68	68	67	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3	2,2	3,0	2,6
Sysselsatt kapital, Mkr	32 036	30 293	29 309	28 189	29 451
Soliditet, %	35	34	39	39	32
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,4	1,5	1,9
Belåningsgrad fastigheter, %	57	57	58	62	65
Avkastning på eget kapital, %	12,8	-0,8	9,9	16,0	4,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,7	9,0	7,2	8,7	4,2
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,61	3,8	3,72	3,45	2,48
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr		2 191	1 986	907	1 138
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	1 202	1 448	936	4 350	1 234
Medeltal anställda	125	119	124	125	139
DATA PER AKTIE, KR²⁾					
Resultat	9:26	-0:54	7:01	10:38	2:59
Eget kapital	76	70	73	69	61
Kassaflöde per aktie	3,89	4,52	4,49	6,13	4,87
Utdelning	3:00 ³⁾	3:00	3:00	3:00	2:00
Direktavkastning, %	3,9	4,6	5,6	3,8	4,4
Börskurs vid årets slut ⁴⁾	76:80	65:75	53:90	78:55	45:20
Antal aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	165	164	162	163	164
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	165	162	163	163	164

1) 2009–2013 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.

3) Kontantutdelning 2013 enligt förslag.

4) Senast betalt.

Fabegeaktien

Fabeges aktie är noterad på NASDAQ OMX Nordiska börs i Stockholm och handlas på Large Cap-listan. Aktien ingår i sektorindexet för fastighetsbolag, OMX Stockholm Real Estate. Börsvärdet uppgick vid årets slut till cirka 12,7 Mdkr och substansvärdet till cirka 12,6 Mdkr.

Under 2013 utvecklades fastighetssektorn något sämre än börsen som helhet. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate steg med 20,3 procent, vilket var något sämre än OMX Stockholm som steg med 23,2 procent. Fabegeaktien steg 16,8 procent, från 65:75 kr till 76:80 kr.

Omsättning och handel

Liksom för övriga aktier går trenden för Fabegeaktien mot en allt mer fragmenterad handel med omsättning på ett större antal marknadsplatser. Aktien har under 2013 handlats på mer än tio olika handelsplatser, såväl reglerade marknadsplatser (börser) som andra handelsplattformar. De fyra största handelsplatserna under 2013 var NASDAQ OMX Stockholm, BOAT, BATS Chi-X och London med tillsammans cirka 95 procent av omsättningen i aktien. Under 2013 uppgick omsättningen på marknadsplatser utanför Stockholmsbörsen till 51 procent av den totala handeln i aktien. Under året har det omsatts totalt 133 (183) miljoner Fabegeaktier, varav 65 miljoner (86) på NASDAQ OMX Stockholm. Totalt omsattes aktier i Fabege till ett värde av 9,3 Mdkr (10,8), varav 4,6 Mdkr (5,1) i Stockholm. Varje handelsdag omsattes i genomsnitt cirka 535 000 Fabegeaktier (732 000) och gjordes i genomsnitt 859 avslut. Den genomsnittliga omsättningshastigheten i Fabegeaktien, räknat på den totala aktieomsättningen, sjönk under 2013 till 81 procent (112).

Kursutveckling

Totalavkastningen för Fabegeaktien, inklusive återinvestering av aktieutdelningen om 3:00 kr, uppgick till 22,2 procent. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till cirka 12,7 Mdkr. Under året noterades den lägsta slutkursen, 64:20 kronor, den 24 juni 2013 och den högsta slutkursen, 77:95 kronor, den 23 december 2013.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2013 förnyade styrelsens mandat 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 utestående aktier. Efter beslut i styrelsen avyttrades i inledningen av året återstående post återköpta aktier, totalt 1 836 114 aktier, på NASDAQ OMX Stockholm. Bolagets innehav av egna aktier uppgick därefter till noll. Inga återköp har genomförts under perioden.

Fördelning ägande per land i procent

Land	2013	2012	2011
Sverige	64,5	64,8	65,7
USA	17,5	18,2	15,8
Storbritannien	4,6	5,0	5,0
Övriga länder	13,4	12,0	13,5

Ägarstruktur

Den 31 december 2013 hade Fabege 41 277 (43 777) aktieägare. Störst ägare var Brinova Inter AB med 14,9 procent av antalet utestående aktier, följt av BlackRock Inc med 5,4 procent och Länsförsäkringar fondförvaltning AB med 4,4 procent. De 15 största ägarna kontrollerade tillsammans 50,3 procent av antalet utestående aktier. Det utländska ägandet uppgick till totalt 35,5 procent av aktiekapitalet. Det svenska ägandet, som uppgick till totalt 64,5 procent av aktiekapitalet, fördelades mellan institutioner med 11,7 procent, aktiefonder med 15,9 procent samt svenska privatpersoner med 36,9 procent av aktiekapitalet.

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 31 december 2013 till 76 kr (70). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 88 kr (80). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således cirka 87 procent av substansvärdet. Ett osäkerhetsintervall i fastighetsvärderingar om +/- 1 procent innebär en påverkan på substansvärdet om +/- 260 Mkr, motsvarande 1,57 kr/aktie. Se känslighetsanalys fastighetsvärde på sidan 61.

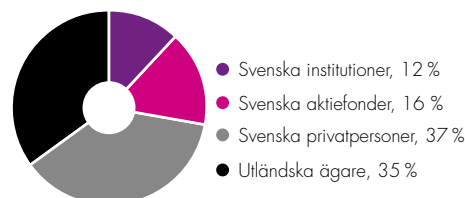
Utdelning till aktieägarna

Enligt Fabeges utdelningspolicy ska Fabege 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.

Styrelsen bedömer, vid förslag till vinstutdelning, 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, kommande utbetalningar avseende skatteärenden och konjunkturläget.

Styrelsen föreslår att det till aktieägarna utdelas 3:00 kr per aktie (3:00). Utdelningen motsvarar 66 procent av utdelningsbart resultat enligt utdelningspolicy. Som avstämningsdag för rätt att erhålla utdelning föreslås den 28 mars 2014. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utbetalning av utdelning ske genom Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) den 2 april 2014.

Fördelning ägande per kategori



Fördelning mellan storleksklasser av ägande per den 2013-12-31

Storleksklass	Antal aktieägare	Andel av antal aktieägare, %	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
1–500	30 219	73,21	4 205 865	2,54
501–1 000	4 928	11,94	3 799 783	2,30
1001–5 000	4 883	11,83	10 483 651	6,34
5001–10 000	600	1,45	4 335 925	2,62
10 001–100 000	488	1,18	13 707 411	8,29
100 001–1 000 000	129	0,31	40 096 065	24,24
1 000 001–	30	0,07	88 762 872	53,67
Summa	41 277	100	165 391 572	100

Nyckeltal	2013	2012
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,7	9,0
Avkastning på eget kapital, %	12,8	–0,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3
Soliditet, %	35	34
Belämningsgrad fastigheter, %	57	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6
Aktierelaterade		
Årets resultat per aktie, kr	9:26	–0:54
Eget kapital per aktie, kr	76	70
Kassaflöde per aktie, kr	3:89	4:52
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	163 555
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 162	162 391
Utdelning, kr	3:00 ¹⁾	3:00
Direktavkastning, %	3,9	4,6

1) Föreslagen kontantutdelning för 2013.

De 15 största aktieägarna¹⁾ per den 2013-12-31

	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova AB	24 691 092	14,9	14,9
BlackRock fonder	8 938 454	5,4	5,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 186 719	4,4	4,4
Öresund investment AB	7 000 736	4,2	4,2
SEB Fonder	6 764 041	4,1	4,1
Norges Bank Investment	5 185 545	3,1	3,1
SHB Fonder	4 764 824	2,9	2,9
Mats Qviberg med familj	3 709 244	2,2	2,2
ENA City AB	2 711 000	1,7	1,7
Nordea fonder	2 447 945	1,5	1,5
Henderson fonder	2 085 000	1,3	1,3
Swedbank Robur Fonder	2 049 204	1,2	1,2
Fjärde AP fonden	2 029 486	1,2	1,2
Blue Sky Group Stichting	1 869 465	1,1	1,1
Principal fonder	1 803 887	1,1	1,1
Övriga utländska ägare	38 868 437	23,5	23,5
Övriga svenska ägare	43 286 493	26,2	26,2
Totalt antal utestående aktier	165 391 572	100	100
Innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	165 391 572	100	100

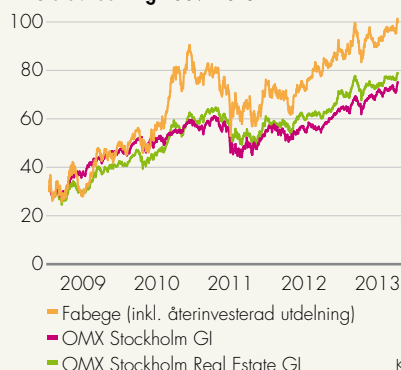
1) Vissa aktieägare kan genom förvaltarregistrering ha haft ett annat aktieinnehav än vad som framgår av aktieboken.

Källa: SIS Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 december 2013.

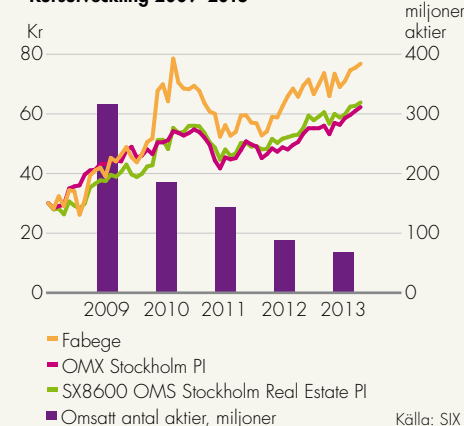


För ytterligare aktieinformation se

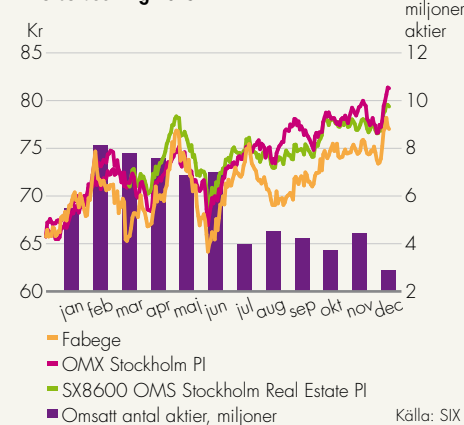
Totalavkastning 2009–2013



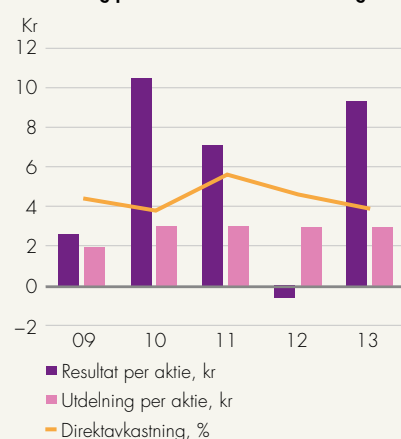
Kursutveckling 2009–2013



Kursutveckling 2013



Utdelning per aktie och direktavkastning



Fastighetsbestånd

Fabeges fastigheter är koncentrerade till tre delmarknader i Stockholmsregionen; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Hela 99 procent av beståndet finns inom en radie av fem kilometer från Stockholms centrum.

Fastighetsbeståndet utgörs främst av kommersiella lokaler. Kontor svarar för 73 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Därutöver finns butiker, industri/lager, bostäder, hotell och garage. Den största delmarknaden är Stockholms innerstad med 51 procent av det totala marknadsvärdet samt 51 procent av hyresvärdet.

Vid årsskiftet 2013/2014 ägde Fabege 92 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1,1 miljoner kvm. Marknadsvärdet uppgick till 33,4 Mdkr och det sammanlagda hyresvärdet till 2,4 Mdkr.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året avyttrades sex fastigheter i fyra affärer. Två fastigheter förvärvades, båda belägna i Arenastaden. Affärerna var ett led i Fabeges fortsatta strategiska renodling mot koncentration till kontorsfastigheter i prioriterade områden och stärkt kassaflöde. De sammanlagda köpeskillingarna avseende försäljningarna uppgick till 1 202 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 135 Mkr före skatt och 178 Mkr efter skatt.

Kunder

Kundportföljen är väl diversifierad med ett stort antal hyresgäster i många olika branscher och består av en blandning av privata näringsidkare och offentlig verksamhet.

Fabeges 15 värdemässigt största hyresgäster

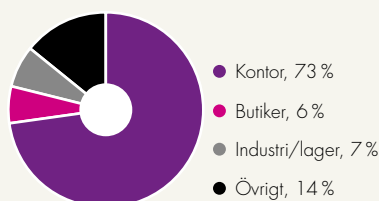
- Vattenfall
- Skatteverket
- NASDAQ OMX
- Bonnier Dagstidningar
- ICA
- Carnegie Investment Bank
- PEAB
- Evry
- COOP
- Parkman i Sverige
- Svenska Spel
- Svea Ekonomi
- Lantbrukarnas Ekonomi
- Cybergymnasiet Nacka
- Migrationsverket

De 15 värdemässigt största hyresgästerna svarade per den 31 december 2013 för ett sammanlagt kontraktvärde om 715 Mkr, vilket motsvarade 32 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet.

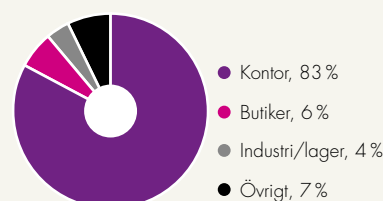
Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2013	2012	2011
Antal fastigheter	92	95	97
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 142	1 130	1 107
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	90
Hyresvärde, Mkr	2 397	2 260	2 098
Överskottsgrad, %	69	68	68

Uthyrningsbar yta per kategori, totalt 1 142 tkvm



Hyresvärde per kategori, totalt 2 397 Mkr



Kommersiella hyresavtalens förfallostruktur, per 31 december 2013

Förfall, år	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra, tkr	Andel, %
2014	414	218 658	445 308	21
2015	355	185 166	445 064	21
2016	265	171 865	378 998	18
2017	131	102 891	258 803	12
2018+	113	226 264	581 407	28
Totalt	1 278	904 844	2 109 580	100

Förändringar i fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd per 2013-01-01	31 636	95
+ Förvärv	298	2
+ Fastighetsregleringar	0	1
+ Ny-, till- och ombyggnationer	1 738	0
- Försäljningar	-1 027	-6
+/- Orealiserade värdeförändringar	739	0
Fastighetsbestånd 2013-12-31	33 384	92

Hyresavtalens genomsnittligt kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2013

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd
Stockholms innerstad	34	635	3,1
Solna	39	277	4,4
Hammarby Sjöstad	13	365	2,6
Övriga marknader	6	1	1,0
Totalt/genomsnitt	92	1 278	3,6

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2013

Kvm	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	352 057	26 029	28 651	8 639	9 627	44 674	469 677
Solna	394 285	37 463	26 231	8 726	1 694	79 041	547 440
Hammarby Sjöstad	84 262	9 080	20 384	0	691	9 233	123 650
Övriga marknader	0	0	1 241	0	0	0	1 241
Totalt	830 604	72 572	76 506	17 365	12 012	132 948	1 142 007

Fastighetstabell

Marknadssegment	31 december 2013			1 januari–31 december 2013				
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	74	1 094	31 206	2 310	93	2 069	-511	1 558
Förädlingsfastigheter ¹⁾	4	24	189	26	68	15	-6	9
Mark och projektfastigheter ¹⁾	14	24	1 989	61	95	62	-16	46
Summa	92	1 142	33 384	2 397	93	2 146	-533	1 613
Innerstaden	34	470	16 975	1 211	92	1 088	-293	795
Solna	39	547	13 555	966	94	885	-188	697
Hammarby Sjöstad	13	124	2 770	219	90	172	-52	120
Övriga marknader	6	1	84	1	100	1	0	1
Summa	92	1 142	33 384	2 397	93	2 146	-533	1 613
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-119
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								1 494³⁾

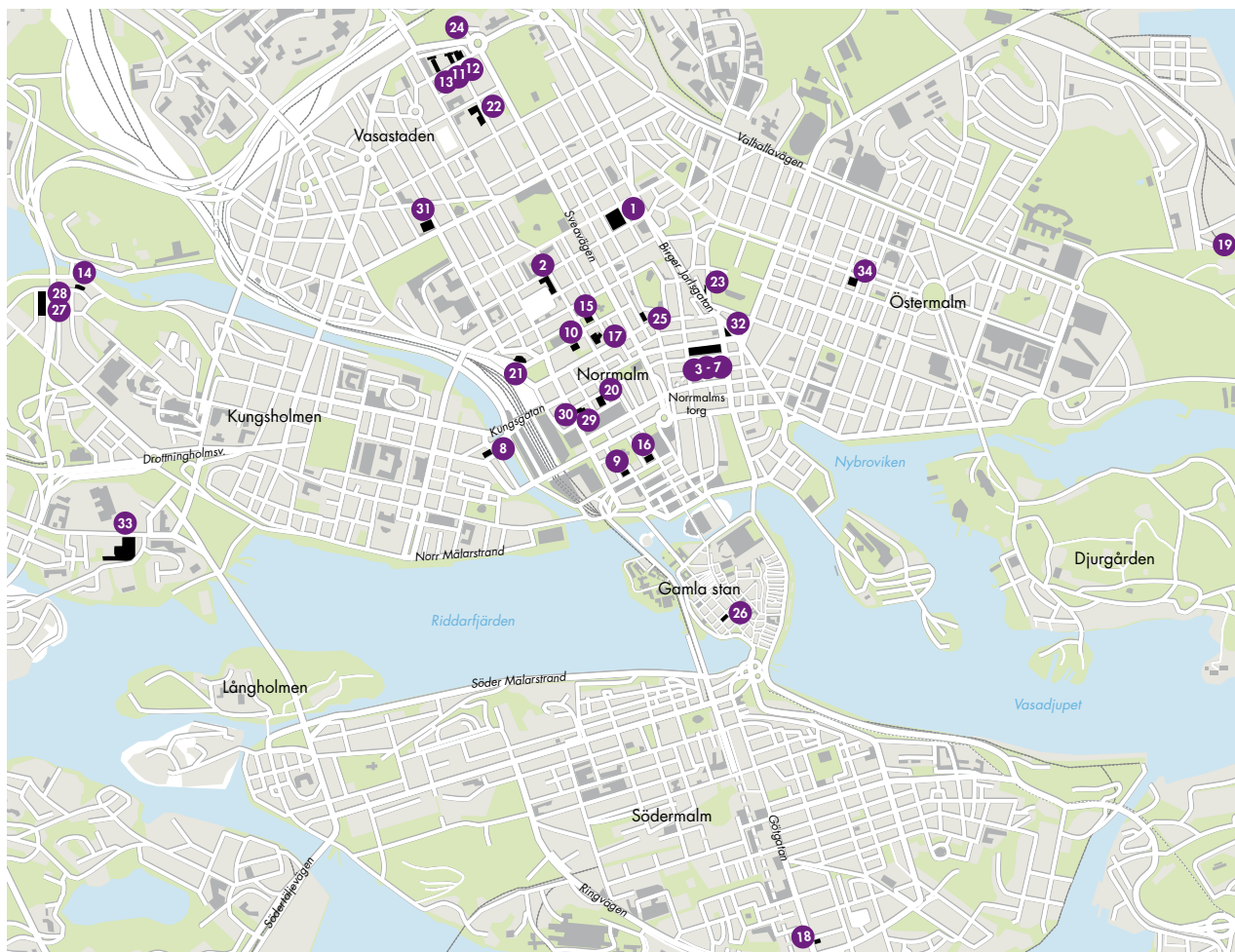
1) Se definitioner på sid 104.

2) I hyresvärdet är tidsbegränsade avdag om ca 193 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december 2013) ej avräknade.

3) Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2013-12-31 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 494 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 411 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 2013.

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2013



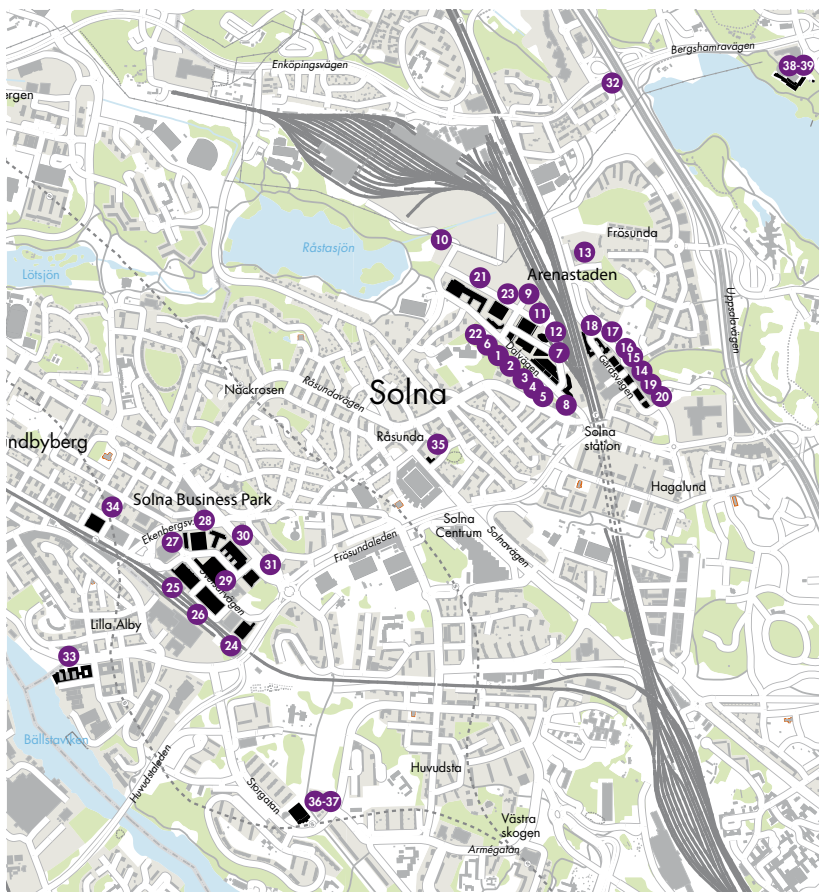
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggar	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industrilager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrbningsbar yta/kvm	Taxavärde kr, 2013-12-31
STOCKHOLMS INNERSTAD											
1 Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21-23, Rådmansg 40,42, Tuleg 7 A-B 13	1902/2002	24 860	680	1 939	0	0	35	27 514	581 000
2 Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	Rådmansg 61-65	1963	13 968	1 282	1 734	0	0	8 965	25 949	423 000
3 Bocken 35	Norrmalm	Lästmakarg 22-24	1951	14 616	301	445	0	0	0	15 362	753 000
4 Bocken 39	Norrmalm	Lästmakarg 20, Kungsg 7-15	1931	14 984	3 066	1 712	0	0	220	19 982	796 500
5 Bocken 46	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Bocken 47	Norrmalm	Lästmakarg 8	1929	531	665	0	0	0	0	1 196	52 704
7 Bocken 52	Norrmalm	Lästmakarg 14-16		145	0	0	2 214	0	0	2 359	74 431
8 Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	6 364	0	223	0	0	0	6 587	156 000
9 Duvan 6	Norrmalm	Klara Södra Kyrkogata 1	1975	9 579	0	85	0	0	211	9 875	360 000
10 Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 323	48	450	0	0	0	3 821	94 000
11 Getingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1963	10 735	610	2 585	0	0	2 415	16 345	246 000
12 Getingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	11 229	0	315	0	0	1 231	12 775	175 000
13 Getingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1963	12 494	2 970	7 064	0	0	10	22 538	85 600
14 Glädjen 12	Stadshagen	Franzéng 6, Hornsbergs Strand 17	1949	12 337	0	0	0	0	0	12 337	247 000
15 Grönlandet Södra 13	Norrmalm	Adolf Fredriks Kyrkogata 8	1932	8 193	0	0	0	0	0	8 193	256 500
16 Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27-29	1971	8 931	1 635	529	0	0	2 167	13 262	399 000
17 Islandet 3	Norrmalm	Holländargatan 11-13	1904	8 327	0	0	0	0	255	8 582	215 156
18 Kolonnen 7	Södermalm	Götgatan 95, m fl	1965	2 161	116	67	1 082	0	345	3 771	74 000
19 Ladugårdsgärdet 1:48	Värtahamnen	Tullvaktsvägen 5-23	1930/49	37 877	0	0	0	0	0	37 877	669 088
20 Lammet 17	Norrmalm	Bryggarg 4, G:a Brog 13A, Korgmakargr 4	1982	5 326	338	731	0	0	479	6 874	237 000
21 Läraren 13	Norrmalm	Torsgatan 4	1904/29	6 837	0	0	0	0	0	6 837	205 000
22 Mimer 5	Vasastan	Hagagatan 25 A-C, Vanadisvägen 9	1957	11 672	0	75	0	0	5	11 752	0
23 Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5-7	1881	6 354	0	173	0	0	526	7 053	244 000
24 Ormräsket 10	Vasastan	Sveavägen 166-170, 186	1962/1967	13 456	3 491	494	0	0	2 071	19 512	317 000
25 Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakarg 18, Malmskillnadsg 47 A, B	1979	8 742	0	726	2 823	0	708	12 999	262 000
26 Pan 1	Gamla Stan	S Nygatan 40-42, L Nygatan 23	1929	2 326	721	0	102	0	0	3 149	87 457
27 Paradiset 23	Stadshagen	Strandbergsg 53-57	1944	8 830	316	3 017	0	0	1 655	13 818	167 000
28 Paradiset 27	Stadshagen	Strandbergsg 59-65	1959	20 023	4 038	1 006	0	0	2 229	27 296	387 000
29 Pilen 27	Norrmalm	Bryggarg 12A	1907	1 965	0	116	0	0	0	2 081	65 813
30 Pilen 31	Norrmalm	Gamla Brog 27-29, Vasag 38	1988	4 497	875	60	0	3 542	571	9 545	348 000
31 Resedan 3	Vasastan	Dalagatan 13	1929	2 473	0	0	1 007	0	2	3 482	0
32 Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21-23, Kungsg 2	1929	1 906	1 642	30	0	5 097	0	8 675	372 000
33 Trängkären 7	Marieberg	Gjörwellsg 30-34, Rålambsv 7-15	1963	49 976	1 927	4 779	0	0	20 049	76 731	820 950
34 Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlov 58-60	1929	7 020	1 308	298	2 399	0	526	11 551	307 600
SUMMA INNERSTADEN				352 057	26 029	28 651	9 627	8 639	44 675	469 677	9 478 799

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2013.

Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

Fastighetsförteckning

Solna per 31 december 2013



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industrilager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrbningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr. 2013-12-31
SOLNA, ARENASTADEN											
1 Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 226	250	0	0	0	0	5 476	63 798
2 Farao 14 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	8 151	0	2 444	0	0	1 174	11 769	73 827
3 Farao 15	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	708	1 016	0	0	1 020	9 171	78 248
4 Farao 16	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1973	2 721	1 613	1 402	0	0	540	6 276	55 800
5 Farao 17	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	4 842	0	509	0	0	370	5 721	61 000
6 Farao 19 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
7 Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1964	7 260	0	166	0	0	375	7 801	107 600
8 Kairo 1	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	141 000
9 Solna Nationlarenan 8 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	28 600
10 Solna Nationlarenan 5 ¹⁾	Arenastaden		2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	80 000
11 Pyramiden 3 ²⁾	Arenastaden	Pyramidvägen 4–6, Magasinsvägen 4		0	0	0	0	0	0	0	0
12 Pyramiden 4	Arenastaden	Pyramidvägen 2D	1960	2 999	0	70	0	0	10	3 079	43 200
13 Signalen 3 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	37 168
14 Stigbygeln 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	8 898	0	0	0	0	0	8 898	103 600
15 Stigbygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	5 460	0	454	0	0	0	5 914	47 900
16 Stigbygeln 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 806	0	50	0	0	570	7 426	80 200
17 Stigbygeln 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12–18	2001	9 113	581	332	0	0	6	10 032	145 000
18 Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13–21	2001	4 397	0	0	0	0	5 100	9 497	98 300
19 Tömmen 1	Arenastaden	Gårdsvägen 2–4	1952	4 639	0	431			2 188	7 257	20 181
20 Tömmen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
21 Uarda 1 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 22A–C, 22–30	1987	22 100	1 622	406	0	0	0	24 128	504 122
22 Uarda 4	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1992	6 372	0	1 588	0	0	0	7 960	88 600
23 Uarda 5	Arenastaden	Dalvägen 18, Magasinsvägen 1	1978	42 989	1 280	0	0	0	0	44 269	800 000
SUMMA ARENASTADEN				159 141	6 054	8 868	0	0	39 463	213 525	2 658 144
SOLNA, SOLNA BUSINESS PARK											
24 Fräsaren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	6 990	4 241	285	0	0	56	11 572	109 600
25 Fräsaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1962	33 118	0	1 815	0	1 840	2 610	39 383	485 000
26 Fräsaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12–18, 20, 20A	1964	19 404	10 109	173	0	0	6 840	36 526	462 000
27 Sliparen 1 ¹⁾	Solna Business Park	Ekensbergsv 115, Svetsarv 1–3	1963	1 529	0	3 234	0	0	0	4 763	18 200
28 Sliparen 2	Solna Business Park	Ekensbergsv 113, Svetsarv 3–5	1964	17 238	0	2 205	0	0	3 315	22 758	213 000
29 Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 6–14, Smidesv 5–7, Svetsarv 5–17	1967	35 022	5 009	1 416	467	0	3 709	45 622	450 347
30 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7–13	1964	30 383	329	3 358	0	0	6 090	40 160	351 000
31 Yrket 3	Solna Business Park	Smidesvägen 2–8	1982	4 864	0	1 076	0	0	1 470	7 410	31 969
SUMMA SBP				148 548	19 688	13 562	467	1 840	24 090	208 194	2 121 116
SOLNA, ÖVRIGT											
32 Järvakrogen 3 ²⁾	Frösunda	Enköpingsvägen 1		0	0	0	0	0	0	0	3 186
33 Nöten 4	Solna Strand	Solna strandväg 2–60	1971	50 045	650	2 563	0	0	7 902	61 160	315 000
34 Orgeln 7	Sundbyberg	Järnvägsg 12–20, Lysgränd 1, Roseng 2, 4, Stureg 11–19	1966	23 013	3 887	166	0	0	2 399	29 465	250 000
35 Planen 4 ¹⁾	Råsunda	Bollgatan 1–5, Solnavägen 102 A–C	1992	4 509	389	125	0	0	1 381	6 404	33 000
36 Rovän 1	Huvudsta	Storgatan 60–68	1972	1 798	5 981	58	0	0	2 852	10 689	68 600
37 Rovän 2	Huvudsta	Storgatan 64	1972	0	0	0	1 227	6 886	759	8 872	125 571
38 Skogskarlen 1	Bergshamra	Björnstigen 81, Pipers väg 2	1929/ 1971	7 232	814	890	0	0	196	9 132	87 600
39 Skogskarlen 3	Bergshamra	Pipersväg 2 C		0	0	0	0	0	0	0	1 800
SUMMA ÖVRIGT				86 597	11 721	3 802	1 227	6 886	15 489	125 721	884 757
SUMMA SOLNA TOTALT				394 285	37 463	26 231	1 694	8 726	79 041	547 440	5 664 017

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2013.

Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

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

2) Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Fastighetsförteckning

Hammarby Sjöstad per 31 december 2013

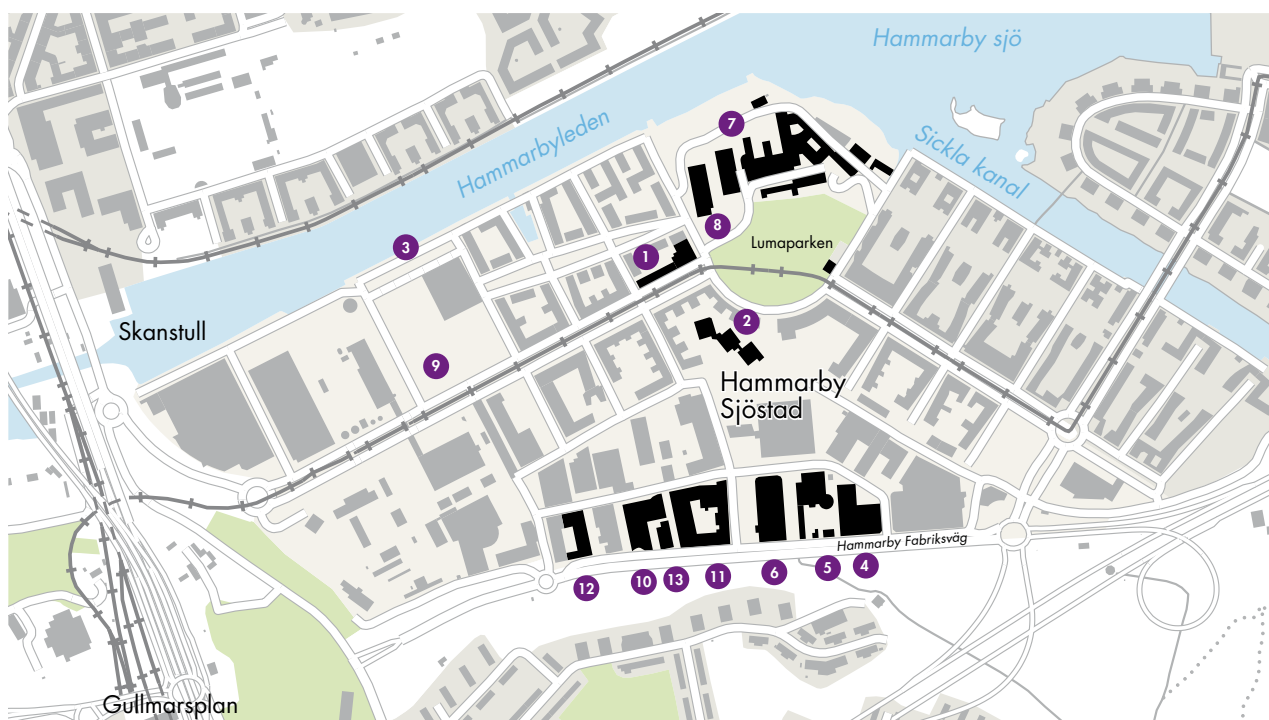
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggar	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industrilager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxavärde tkr, 2013-12-31
HAMMARBY SJÖSTAD											
1 Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 91-95	1955	6 800	1 840	156	0	0	9	8 805	115 000
2 Godsfincken 1	Hammarby Sjöstad	Heliosvägen 22-26	1990	7 746	0	75	0	0	24	7 845	83 442
3 Båtturen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 21, 25, Hammarby Kaj 2-12, Hammarby Kaj 14-18	1937	8 750	276	296	0	0	1 230	10 552	172 800
4 Korpoppet 1	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 41-43	1949	5 987	754	6 556	0	0	750	14 047	33 949
5 Korpoppet 5 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37-39	1968	0	0	0	0	0	0	0	3 400
6 Korpoppet 6	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1988	0	428	4 254	0	0	0	4 682	57 800
7 Luma 1	Hammarby Sjöstad	Ljusslingan 1-17, 2-36, Glödlampsgränd 1-6, Lumaparksvägen 2-18, 5-21, Kölnag 3	1930	29 137	1 359	2 382	691	0	5 212	38 781	209 889
8 Luma 3 ²⁾	Hammarby Sjöstad			0	0	0	0	0	0	0	28 820
9 Skeppshandeln 2 ²⁾	Hammarby Sjöstad			0	0	0	0	0	0	0	0
10 Triåfabriken 12 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27	1942	742	0	201	0	0	205	1 149	4 679
11 Triåfabriken 4	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 25	1991	5 300	3 464	755	0	0	975	10 494	100 000
12 Triåfabriken 8	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 29-31	1930	10 087	692	4 202	0	0	12	14 993	60 000
13 Triåfabriken 9	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 19-21	1928	9 712	267	1 507	0	0	815	12 301	41 600
SUMMA HAMMARBY SJÖSTAD				84 262	9 080	20 384	691	0	9 232	123 649	911 379

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december juni 2013.

Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

1) Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet 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 driftöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

2) Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.



Fastighetsförteckning

Övriga per 31 december 2013

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggtår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industrilager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthymlingsbar yta/kvm	Taxavärde ikr, 2013-12-31
ÖVRIGT, NORRA STOCKHOLM											
1 Hammarby Smedby 1:464 ²⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsvägen 3–5		0	0	0	0	0	0	0	0
2 Hammarby Smedby 1:472 ²⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsvägen 3–5		0	0	0	0	0	0	0	4 252
3 Tekniken 1 ²⁾	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	6 600
4 Ulvsunda 1:1	Bromma	Flygplansinfarten 27	2004	0	0	1 241	0	0	0	1 241	6 807
5 Vallentuna Rikeby 1:327 ²⁾	Vallentuna			0	0	0	0	0	0	0	293
SUMMA NORRA STOCKHOLM				0	0	1 241	0	0	0	1 241	17 952
ÖVRIGT, SÖDRA STOCKHOLM											
4 Pelaren 1 ²⁾	Globen	Pastellvägen 2–6		0	0	0	0	0	0	0	8 400
SUMMA SÖDRA STOCKHOLM				0	0	0	0	0	0	0	8 400
SUMMA ÖVRIGT				0	0	1 241	0	0	0	1 241	26 352

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2013.

Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

2) Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.



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.

Belåningsgrad 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 driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

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 indexuppräknings och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter

Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Resultat/vinst per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt 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.

Totalavkastning

Periodens driftnetto plus realiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång.

Överskottsgrad

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Information till aktieägare

Fabege publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Förutom som trycksak, finns alla publikationer också som pdf på bolagets webbplats, www.fabege.se.

Samtliga aktieägare i Fabege har fått förfrågan om de önskar finansiell information från bolaget. Till de aktieägare som önskar tillhandahåller Fabege årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på bolagets webbplats. Fabege tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på företagets webbplats. Genom denna tjänst kan alla intresserade följa pressmeddelanden, delårsrapporter, årsredovisningar med mera.

På bolagets webbplats finns även aktuell information om Fabeges aktiekurs. Därutöver håller Fabege kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.

Kontaktinformation



Elisabet Olin

Kommunikationschef
08-555 148 20
elisabet.olin@fabege.se



Else Schlasberg

IR-ansvarig
08-555 148 38
else.schlasberg@fabege.se



Fabege

Fabege är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt fastighetsutveckling i Stockholmsområdet. Med attraktiva, moderna lokaler i samlade bestånd skapar vi förutsättningar för framgång.

FABEGE AB (PUBL)

BOX 730, 169 27 SOLNA

BESÖK: PYRAMIDVÄGEN 7, 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

Produktion: Salberg • Tryck: Ineko

