

VI SKAPAR
FÖRUTSÄTTNINGAR
FÖR **FRAMGÅNG**

07
Fabege

ÅRSREDOVISNING **2015**



FABEGE SKAPAR FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FRAMGÅNG

INLEDNING

Detta är Fabege	1	○
Året som gått	2	○
VD har ordet	4	●
Affärsidé, strategi och värdekedja	6	○
Affärsmodell	8	○
Mål	10	○

VERKSAMHET

Verksamhetsöversikt	12	○
Förvaltning	14	○
Förädling	18	○
Transaktion	22	○
Värdering	24	○
Marknadsöversikt	26	○
Stockholms innerstad	28	○
Hammarby Sjöstad	30	○
Solna	32	○
Arenastaden	34	○
Hållbarhetsarbete	36	○
Intressentdialog	38	○
Väsentliga frågor	39	○
Medarbetare	40	○
Affärsetik	44	○
Samhällsengagemang	46	○
Utmärkelser och nomineringar	47	○

EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse	49	○
Risker och möjligheter	56	○
Koncernen		
Totalresultat	63	●
Finansiell ställning	64	●
Förändring i eget kapital	65	●
Kassaflödesanalyser	66	●
Moderbolaget		
Resultaträkningar	67	●
Balansräkningar	67	●
Förändring i eget kapital	68	●
Kassaflödesanalyser	68	●
Noter	69	●
Bolagsstyrningsrapport		
Ordförande har ordet	84	●
Koncernledning	93	●
Styrelse och revisor	94	●
Årsredovisningens undertecknande	96	●
Revisionsberättelse	97	●

ÖVRIG INFORMATION

GRI-index	98	○
Femårsöversikt	101	○
Fabegeaktien	102	○
Fastighetsbestånd	104	○
Fastighetsförteckning	106	○
Definitioner	112	○
Information till aktieägare	112	○

● Granskad finansiell information ○ Översiktligt granskad hållbarhetsinformation

ATTRAKTIVA LÄGEN

Fabeges fastigheter finns i några av de områden i Stockholm som växer snabbast och som har utmärkta kommunikationslägen.

SAMLADE BESTÅND

Samlade bestånd ger god marknadskännedom, och möjligheter att tillgodose kunders behov. Det ger goda förutsättningar att påverka utvecklingen av hela stadsdelar och närområden.

MODERNA FASTIGHETER

Moderna, hållbara kontor i bra kommunikationslägen med god kringsservice är allt mer efterfrågade. Fabege erbjuder moderna, flexibla och miljöeffektiva lokaler i attraktiva lägen.

Då hållbarhetsfrågorna är väl integrerade i Fabeges löpande verksamhet har årsredovisningen detta är omdisponerats. Information om företagets miljöarbete beskrivs i respektive verksamhetsområde och styrning av hållbarhetsfrågorna återfinns i bolagsstyrningsrapporten. För mer information om Fabeges hållbarhetsarbete, www.fabege.se. Hållbarhetsinformation som granskats översiktligt av revisorerna finns på sidorna 1, 2, 4, 6–9, 11–36, 38–40, 42–46, 49, 56–59, 75–76, 84–90, 93–95, 98–99, 102–103, 113, baksida.

Fabeges strategi är att skapa värden genom att förvalta och förädla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva och avyttra fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen.



ÅRET SOM GÅTT

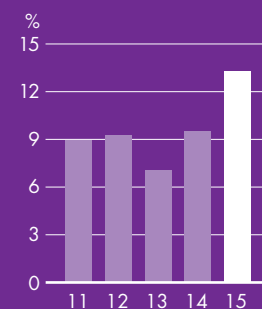
15

- 2015 var ett mycket bra år för Fabege med rekordstarkt resultat och förbättrade nyckeltal.
- Fabegeaktien hade en god utveckling under året och steg 39,3 procent, från 100:60 kr¹⁾ till 140:10¹⁾ kr.
- Den starka marknaden bidrog till stora värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till cirka 10 procent motsvarande 3 252 Mkr.
- I slutet av året beslutade Fabege att sänka målet för belåningsgrad (från max 60 procent till max 55 procent) och samtidigt öka målet för överskottsgrad (från 70 procent till 75 procent).

1) Stängningskurs

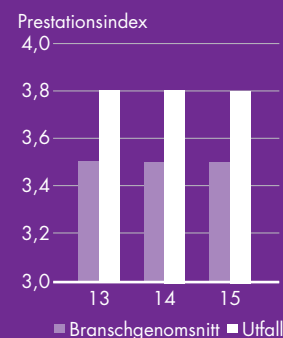
Nyckeltal	2015	2014
Hiresintäkter, Mkr	1 998	2 087
Driftsöverskott, Mkr	1 429	1 485
Årets resultat, Mkr	3 232	1 738
Avkastning på eget kapital, %	21,4	13,2
Överskottsgrad, %	72	71
Soliditet, %	39	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,4
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	19:54	10:51
Utdelning per aktie, kr	3:50	3:25

Totalavkastning på fastighetsportföljen



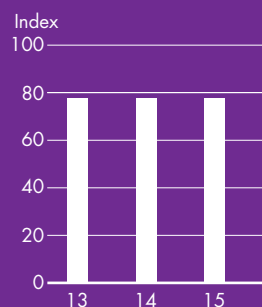
Driftnetto plus realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid årets ingång.

Nöjda medarbetare



100 % av medarbetarna deltog i medarbetarundersökningen 2015. Resultatet visar på ett prestationsindex på 3,8. Genomsnitt för branschen var 3,5.

Nöjda kunder



Fabeges kundundersökning gav ett NKI på 77, vilket visar att kunderna är fortsatt nöjda.¹⁾

1) Ej helt jämförbart resultat på grund av ändrad insamlingsmetod.

VIKTIGA HÄNDELSE PER KVARTAL

- SBAB tecknar avtal om flytt till Solna Business Park.
- En överskottsgrad om 70 procent uppnås, vilket är rekord för ett första kvartal för Fabege.
- Tillsammans med Wihlborgs, Platzer, Diös och Catena lanseras ett gemensamt MTN-program om 8 000 Mkr genom det nyetablerade finansbolaget Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB (Nya SFF).



- Byggrättssportföljen utökas väsentligt med förvärven av projektfastigheten Fräsaren 9 i Solna Business Park samt Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 i anslutning till Arenastaden.
- Fabege får utmärkelsen Bästa delårsrapport från Kanton och Aktiespararna.
- KPMG tecknar avtal om flytt av delar av sin verksamhet till Arenastaden.



- Fabeges hållbarhetsarbete rankas högst i Europa inom sektorn kontor av GRESB¹⁾.
- ICA Gruppen tecknar avtal om flytt till nya lokaler i Arenastaden.
- Telenor tecknar avtal om att flytta sitt svenska huvudkontor till Råsunda.
- Pontus Frithiof intar Tidningshuset med Atelier 23, ett unikt restaurang- och eventkoncept.
- Fabege tecknar en ny långfristig kredit avseende investeringar i miljöcertifierade fastighetsprojekt med Europeiska Investeringsbanken.



- Fabege utses till "Årets Cero utmanare"²⁾.
- Fabege förlänger kontrakt med Evry i Solna Business Park.
- Nybyggnationen av The Winery Hotel på fastigheten Järvakrogen 3 färdigställs.
- En milstolpe passeras i Arenastadens utveckling när Unibail-Rodamcos Mall of Scandinavia öppnas och tillför eftertraktad service till Fabeges kunder.
- Fabege förvärvar fastigheten Lagern 2 inklusive den kommersiella byggrätten från delägda Visio i samband med att Fabege och Peab delar upp ägandet i gamla Råsunda.
- Solna Business Park går med i det hållbarhetsinriktade stadsutvecklingsinitiativet Citylab Action.



1) Rapporten från GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) baseras på en bedömning av totalt 707 företag och fastighetsfonder som representerar 61 000 fastighetstillgångar till ett värde av USD 2 300 miljarder. Hela rapporten finns att läsa på www.gresb.com.

2) Cero: Climate and Economic Research in Organizations



Fabeges hållbarhetsarbete rankas högst i Europa inom sektorn kontor för noterade bolag.



ICA Gruppen flyttar sitt huvudkontor till Arenastaden 2018.



STARK MARKNAD OCH TRÄFFSÄKER STRATEGI SKAPAR VÄRDE

Efter 2014 sa vi att det var en unik situation på fastighetsmarknaden. När vi summerar 2015 ser vi att marknadsförutsättningarna nu är ännu bättre. Stockholms tillväxt har bidragit till en starkare efterfrågan med stigande hyror i alla våra områden samtidigt som räntorna fortsatt ner.

Hållbarhetsarbete i framkant skapar värde

I linje med vår strategi har vi fortsatt att arbeta aktivt med hållbarhetsfrågor. Att vårt arbete med ansvarsfullt företagande, socialt ansvarsstagande och miljöfrågor ligger i framkant bekräftas inte minst av de utmärkelser vi fått under året. GRESB rankade under tredje kvartalet Fabeges hållbarhetsarbete högst inom sektorn kontor i Europa, en utmärkelse att vara stolt över.

Under året tecknade vi, som första kommersiella fastighetsägare, en Grön finansiering med Europeiska Investeringsbanken, EIB, som stödjer utvecklingen av nära-nollenergi-byggnader. Även detta är ett kvitto på vårt värdeskapande och ansvarsfulla företagande.

Hållbarhet har blivit en alltmer integrerad del av vår verksamhet, vilket ger extra kraft till fortsatta ansträngningar, såsom att ta nästa steg i uppföljningen av vår leverantörskedja, miljöcertifieringar av fastigheter och det viktiga energibesparingsarbetet. En utmaning är att nå det globala klimatmålet om maximalt två graders uppvärmning och här strävar Fabege efter att bidra till lösningen. Genom miljöcertifiering av våra fastigheter och ett långt drivet hållbarhetsarbete vinner vi dessutom fler kunder, får lägre energiförbrukning, bättre värdering på våra fastigheter och därmed bättre betalt vid en eventuell försäljning. Vi skapar på så sätt en högre lönsamhet med begränsat miljöavtryck.

Medarbetare som gör skillnad

Årets goda resultat är långt ifrån en konsekvens av enbart goda marknadsförutsättningar. Det är framförallt medarbetarnas insatser som varit avgörande. Vår uthyrningsorganisation har haft bra förarbete i konkurrensen om nya kunder. Att våra befintliga kunder i allt större utsträckning väljer att sitta kvar i våra fastigheter är ett bevis på en god och kundnära förvaltning. Vårt systematiska förbättringsarbete bidrog till en rekordhög överskottsgrad och nu vässar vi målsättningarna inför kommande år.

En stark marknad och lönsamma projekt bidrar till positiv finansiell utveckling

Fastighetsmarknaden är idag fortsatt mycket gynnsam. Även om konjunkturläget är svårare att bedöma idag än för ett år sedan, ser vi inte att oron i omvärlden påverkar vår marknad. Stockholms tillväxt och Sveriges sunda finanser leder till att vi fortsatt upplever en stark efterfrågan på moderna, hållbara kontor i attraktiva, spårbundna lägen och stigande hyresnivåer. 2015 blev ett mycket framgångsrikt år med starka nyckeltal och hög värdetillväxt i både projekt- och förvaltningsportföljen. Vi är inne i en intensiv projektfas med cirka 200 000 kvm under produktion, lönsamma projekt som skapar värde. Den starka värdeutvecklingen på marknaden har också inneburit att vår fastighetsportfölj visat en stark värdetillväxt. Om och när marknaden viker vill vi vara väl förberedda och rustade. Detta har bland annat medfört att vi valt att skärpa målsättningen för vår belåningsgrad att långsiktigt uppgå till max 55 procent från tidigare 60 procent.

”Vi har en attraktiv fastighets- och projektportfölj och en organisation som fortsätter att göra skillnad”

Framtidsutsikter

För 2015 levererar vi ett rekordresultat med en nettouthyrning över våra mål och med en projektverksamhet som är större och mer lönsam än någonsin. Vi slår oss dock inte till ro, utan sätter upp nya höga målsättningar för 2016 och kommande framtid.

Under året har vi förvärvat tre fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Ambitionen för 2016 är att se högre aktivitet både genom förvärv och försäljningar. I inledningen av 2016 har vi sålt Uarda 5, det vill säga Vattenfalls huvudkontor, i Arenastaden och därmed skapat utrymme för värdeskapande investeringar. Vi har även ambitionen att expandera mer genom investeringar i vår projektportfölj. Vi ska fortsätta att utveckla och skapa byggrätter, hitta rätt kunder och skapa de bästa lösningarna till rätt pris. På detta sätt avser vi att skapa förutsättningar för en kontinuerlig värde- och utdelningstillväxt. Vi har en attraktiv fastighets- och projektportfölj och en organisation som fortsätter att göra skillnad. Det borgar för bra förutsättningar framgent och jag hoppas att befintliga och kommande aktieägare vill följa med på vår fortsatt spännande och värdeskapande resa.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör



SÅ SKAPAR FABEGE VÄRDEN PÅ STOCKHOLMS KONTORSMARKNAD

RESURSER

HUMANKAPITAL

- Cirka 150 medarbetare

FINANSIERING

- Eget kapital
- Räntebärande skulder

NATURRESURSER

- Media; el, värme, kyla, vatten
- Byggnadsmaterial; glas, betong och stål

TILLVERKAT KAPITAL

- 83 fastigheter
(1 100 tkvm uthyrningsbar yta)

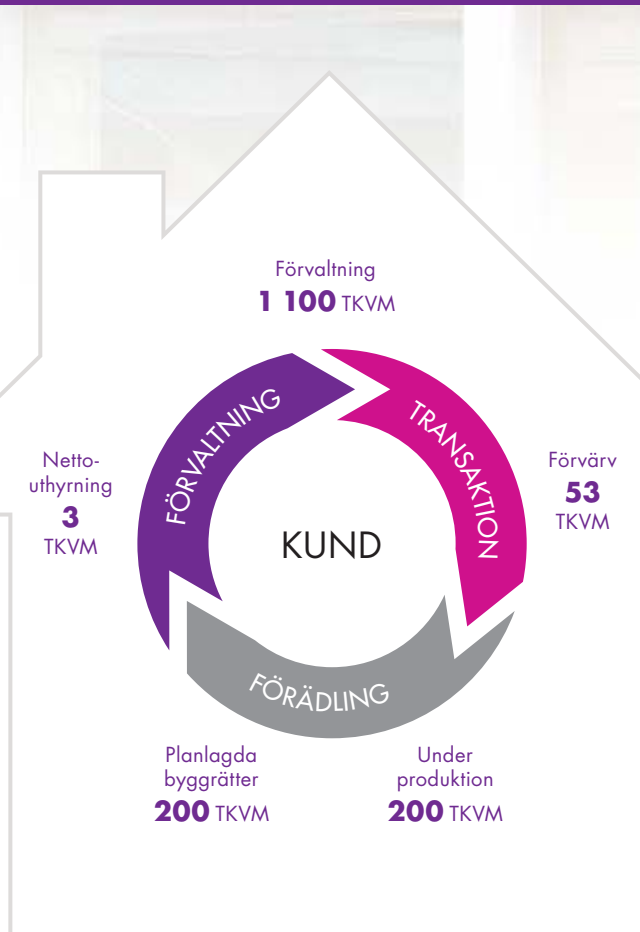
RELATIONER/OMGIVNING

- Cirka 900 kunder
- Samarbeten/samverkan med leverantörer och intressenter

INTELLEKTUELLT KAPITAL

- Varumärke
- Värdegrunden SPEAK
- Kompetens

VÄRDESKAPANDE AKTIVITETER



Läs mer om Fabeges affärsmodell på nästa uppslag

VÅRT BIDRAG

HUMANKAPITAL

- Nöjda medarbetare, 86 procent ger högsta eller näst högsta betyg på arbetsmiljön

FINANSIERING

- Totalavkastning till aktieägarna
- Löner och vinstdelning till medarbetarna
- Betalningar till leverantörer och finansörer
- Betalda skatter och avgifter till samhället

NATURRESURSER

- Miljöpåverkan
- Förbrukning
- Utsläpp

TILLVERKAT KAPITAL

- Kontorslokaler/arbetsplatser för företag
- Investering i stadsutveckling
- Totalavkastning fastighetsportföljen

RELATIONER/OMGIVNING

- Arbetsplatser och mötesplatser för 80 000 personer
- Direkta och indirekta arbetstillfällen
- Levande stadsdelar med stor samverkan mellan olika aktörer

INTELLEKTUELLT KAPITAL

- Varumärke
- Gröna hyresavtal
- Miljöcertifierade fastigheter
- Ackumulerad kompetens kring hållbar stadsutveckling
- Kompetensutveckling av medarbetare

STRATEGI FÖR TILLVÄXT

Fabeges strategi är att skapa värden genom att förvalta och förädla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva och avyttra fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fabeges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad.

AFFÄRSIDÉ

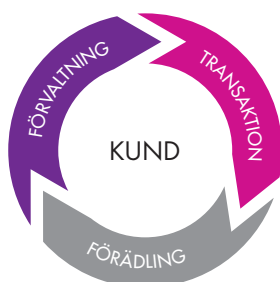
Fabege ska arbeta med hållbar stadsdelsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Fabege ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som förvärv.

FÖRETAGSKULTUR

En gemensam värdegrund och en stark företagskultur är utmärkande för framgångsrika företag. Fabege arbetar utifrån den gemensamma värdegrunden SPEAK, som genomsyrar hela verksamheten. SPEAK står för Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnähet.

AFFÄRSMODELL MED **KUNDEN I CENTRUM**

Med moderna kommersiella fastigheter i Stockholms innerstad, Arenastaden, Solna Business Park och Hammarby Sjöstad är Fabeges mål att utveckla hållbara stadsdelar och skapa rätt förutsättningar för kundernas behov.



Fabeges arbetar aktivt för en hållbar stadsutveckling som skapar värden för kunderna, medarbetarna, ägarna och omgivningen utan att äventyra resurser som minskar framtida generationers möjlighet att tillgodose sina drömmar och behov. Starka kundrelationer utvecklas och vårdas genom en aktiv förvaltning utförd av proaktiva och kundinriktade medarbetare. Fabeges strävar efter att ha kunder med stark finansiell ställning fördelade inom många olika branscher.

Genom samverkan och kontinuerlig dialog kan Fabeges 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 Fabeges får gott betyg.

FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

Förädling av fastigheter med tillväxtpotential är en viktig del av affärsmodellen i syfte att skapa värde. Fabeges utvecklar och realiserar potentialen i det befintliga beståndet. Utvecklingen avser inte bara enskilda fastigheter utan även hela områden och stadsdelar, även i förvaltningsportföljen finns fastigheter med framtida utvecklingspotential. Projektvolymen anpassas efter marknadens efterfrågan. Nybyggnationer och mer omfattande ombyggnationer miljöcertifieras.

TRANSAKTION

Fabeges förvärvar och avyttrar fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fastighetens läge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen. Som en betydande aktör på ett mindre antal utvalda delmarknader har Fabeges skaffat sig djupgående erfarenhet och kunskap om marknaderna, utvecklingsplaner, övriga aktörer och fastigheter. Bolaget följer och analyserar kontinuerligt utvecklingen på fastighetsmarknaden för att ta vara på möjligheter att utveckla fastighetsportföljen.



GENOMFÖRT

- Målet om 70 procents överskottsgrad uppnåddes.
- Hög svarsfrekvens och goda resultat i årets webbaserade och bredare kundundersökning.
- Stora uthyrningar till bland annat ICA Gruppen, Telenor Sverige och KPMG.
- Fortsatt fokus på kundvård och nyuthyrning. Återköpsgraden under året uppgick till 73 procent.
- Gröna hyresavtal utgjorde 74 procent av total nytecknad yta.

FRAMÅTBlick

- Beslut att höja överskottsgradmålet till 75 procent inom fem år.
- Fortsatt fokus på kundvårdsarbete och hög återköpsgrad.
- Aktivt arbeta för fler Gröna hyresavtal.
- Energianvändningen ska minska ytterligare 20 procent till år 2020.
- Attrahera nya kunder genom att fortsätta profilera och utveckla områden och därigenom vara det naturliga valet.
- Miljöcertifiera befintligt bestånd enligt BREEAM In-Use.

- Samtliga större projekt (>50 Mkr) samt nybyggnationer under de tre senaste åren har miljöcertifierats.
- Färdigställande av Järvakrogen 3, (The Winery Hotel) samt Uarda 7.
- Påbörjat byggandet av Telenors nya kontor i Råsunda och ICA Gruppens nya kontor i Arenastaden.
- Total investering om cirka 2 269 Mkr i projekt- och förädlingsfastigheter, med en avkastning på 29 procent 2015.

- Fortsatt byggnation av de stora pågående projektfastigheterna med en volym om 200 000 kvm.
- Färdigställande för inflyttning av TeliaSoneras nya kontor i Arenastaden under första kvartalet 2016.
- Miljöcertifiera alla stora projekt och nya byggnader.
- Planerad investering om cirka 2,5 Mkr för 2016.
- Fortsätta arbeta för ökad återanvändning av material vid hyresgästanpassningar.

- Avyttrat två fastigheter till ett sammanlagt värde om 26 Mkr. Affärerna var ett led i Fabeges fortsatta strategiska renodling mot koncentration till kontorsfastigheter i prioriterade områden och stärkt kassaflöde.
- Förvärvat projektfastigheten Fräsaren 9 i Solna Business Park samt Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 i anslutning till Arenastaden.
- Förvärvat den tidigare delägda fastigheten Lagern 2, Råsunda.

- Genomföra transaktioner (försäljningar och förvärv) för att öka effektiviteten och totalavkastningen i fastighetsportföljen.
- Fortsatt analys av befintliga fastigheters utvecklingspotential och värdeskapande genom fastighetsutveckling och nya byggrätter.
- Fortsätta långsiktigt hållbar stadsdelsutveckling och löpande samarbete med olika intressentgrupper.

FINANSIELLA MÅL

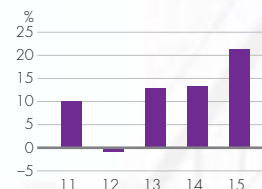
MÅL

UTFALL

Avkastning på eget kapital

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

Avkastningen på eget kapital uppgick till 21,4 procent genom bidrag från alla verksamhetsdelar, dvs förvaltning, förädling och transaktion. Den negativa avkastningen för 2012 beror på reservering om 1,9 Mdkr för skatteärenden.

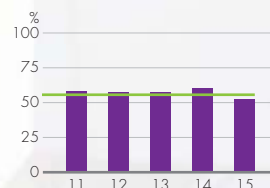


Belåningsgrad

Fabege har vässat målsättningen avseende belåningsgrad från att tidigare uppgå till max 60 procent till att inte överstiga 55 procent.

**HÖGST
55
%**

Belåningsgraden minskade till 52 procent till följd av stigande fastighetsvärden och Fabeges aktiva arbete med att uppnå en belåningsgrad om max 55 procent.

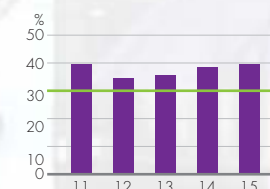


Soliditet

Soliditeten ska vara lägst 30 procent.

**LÄGST
30
%**

Soliditeten ökade till 39 procent under 2015 som en följd av att balansräkningen stärkts genom ett starkt resultat från verksamheten och stigande fastighetsvärden.

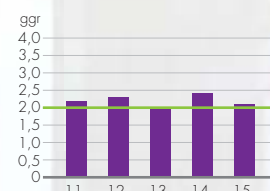


Räntetäckningsgrad

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

**MINST
2,0**

Räntetäckningsgraden ligger över målet om 2,0, vilket är en effekt av ett starkt driftnetto i kombination med låga marknadsräntor.

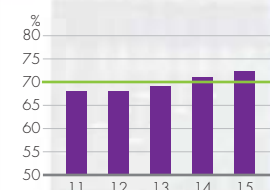


Överskottsgrad

Överskottsgradsmål om 70 procent. Under 2015 beslutades att överskottsgraden ska uppgå till 75 procent inom fem år.

**70
%**

Överskottsgraden har stadigt förbättrats, dels till följd av ökande intäkter, ett alltmer modernt bestånd och fortsatt arbete med kostnadseffektivisering. Utfallet för 2015 överträffade målet och uppgick till 72 procent.

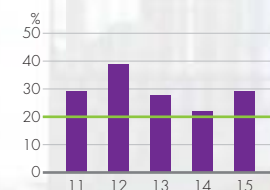


Avkastning projekt

Fabege har en målsättning om att investera minst 1,5 Mdkr per år i den egna projektportföljen. Under de närmaste åren beräknas investeringarna uppgå till minst 2 Mdkr per år. Nya projekt ska ge en avkastning på investerat kapital om minst 20 procent genom värdetillväxt.

**MINST
20
%**

Under 2015 uppgick investeringarna i projekt- och förädlingsfastigheterna till drygt 2 Mdkr med en avkastning om 29 procent. Det avser främst värdetillväxt i de stora pågående projekten.

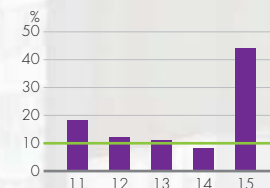


Transaktionsvinst

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.

**MINST
10
%**

Under 2015 har två markfastigheter avyttrats för en total köpeskilling om 26 Mkr. Detta gav en avkastning om 44 procent i förhållande till bokfört värde.



HÅLLBARHETSMÅL

MÅL

UTFALL

Nöjd-Kundindex

Nöjda kunder är viktigt för Fabege. Målet är att nå index 80 i Fabeges NKI-mätning

80

Fabege har genomfört en webbaserad och bredare kundundersökning 2015 med hög svarsfrekvens och bra resultat. I 2015 års mätning nåddes ett index om 77 på en 100-gradig skala. Kundnöjdheten ligger genomgående på en hög nivå vilket bland annat visas av att 91 procent av kunderna skulle rekommendera Fabege som hyresvärd.

Miljö

Energieffektivisering

Energianvändningen ska minska ytterligare 20 procent till år 2020, vilket motsvarar en genomsnittlig energianvändning på 87 kWh/kvm och år. Total energianvändning ska senast 2020 ligga 50 procent lägre än rikssnittet för lokaler 2014.

-20%

Den totala energiförbrukningen var cirka 3 procent lägre 2015, då den specifika totalenergin minskade från 109 till 106 kWh/kvm vilket innebär att målet inte uppnåddes. Besparingen på värme och el har i viss mån motverkats av kontinuerlig utbyggnad av kyla i fastighetsbeståndet.

Miljöcertifieringar

Alla nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras enligt BREEAM-SE. 100 procent av befintligt fastighetsbestånd ska vara miljöcertifierat 2018.

100%

Under 2015 pågick 7 nyproduktioner och större ombyggnationer. Av dessa var 100 procent inne i en process för att certifieras enligt BREEAM eller Miljöbyggnad, och därmed uppfylldes målet. Arbetet med att certifiera befintligt bestånd påbörjades under året.



Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal ska utgöra minst 50 procent av total nytecknad yta. Från och med 2016 höjs målet till 75 procent av total nytecknad yta.

MINST 50%

Under 2015 utgjorde andelen Gröna hyresavtal 74 procent av total nytecknad yta, som en följd av årets stora nyuthyrningar.



Hållbarhetsgranskningar av leverantörer

100 procent av Fabeges strategiska samarbetspartners ska vara hållbarhetsgranskade till år 2020. Dessa partners bedöms motsvara 85 procent av den totala inköpsvolymen.

100%

Totalt motsvarar granskningarna av leverantörer ur ett hållbarhetsperspektiv mellan 2012 och 2015, 81 procent av inköpsvolymen vid utgången av 2015.

Medarbetare

Nöjda medarbetare

Medarbetarnas prestationsindex mäts regelbundet och målet är att Fabeges medarbetare ska ha minst 15 procent högre resultat än branschgenomsnittet.

MINST 15%

Samtliga medarbetare deltog i medarbetarundersökningen 2015. Resultatet visar ett prestationsindex på 3,8. Genomsnitt för branschen var 3,5. Detta innebär 9 procent 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 2015 uppgick till 2,7 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. Samtliga avtal med Fabeges strategiska samarbetspartners och avtalspartners ska innehålla Fabeges uppförandekod som bilaga.

Styrelsefokus på mutlagstiftning och kundfokus kring affärsetik. Vidare innehåller samtliga nya avtal tecknade med Fabeges samarbetspartners och avtalspartners under 2015 Fabeges uppförandekod.



EN VÄRDESKAPANDE VERKSAMHET

Fabege skapar värde genom förvaltning, förädling och transaktioner. I Fabeges verksamhet kompletteras en aktiv och kundorienterad förvaltning med kontinuerlig förädling och utveckling av fastighetsbeståndet, samt 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 försäljningar.

Fabeges fastighetsbestånd

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	29	403	17 064	1 048	94
Solna	38	570	19 918	1 022	93
Hammarby Sjöstad	11	118	3 200	229	85
Övriga marknader	5	1	97	1	100
Totalt	83	1 092	40 279	2 300	93

FABEGES DELMARKNADER



Marknadsvärde, andel

- Stockholms innerstad, 42 %
- Solna, 50 %
- Hammarby Sjöstad, 8 %



Hyresvärde, andel

- Stockholms innerstad, 46 %
- Solna, 44 %
- Hammarby Sjöstad, 10 %

FABEGES LOKALTYP



Hyresvärde, andel

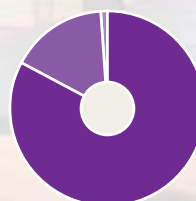
- Kontor, 81 %
- Butiker, 7 %
- Industri/lager, 3 %
- Övrigt, 9 %

Storstockholms kontorsmarknad:
12 miljoner kvm

Fabege: drygt 1 miljon kvm
motsvarande 9 %



AFFÄRSOMRÅDENAS BIDRAG TILL RESULTATET 2015



- Förvaltning, 83 %
- Förädling, 16 %
- Transaktion, 1 %

Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
Bidrag Förvaltning	3 308	1 755	944	1 230	1 256
Bidrag Förädling	632	266	409	872	401
Bidrag Transaktion	21	300	135	167	173
Bidrag från verksamheten	3 961	2 321	1 488	2 269	1 830
Bidrag, kr per aktie	24	14	9	14	11

NÄRA RELATIONER BIDRAR TILL STARKARE RESULTAT

Fortsatt fokus på kunder och affärsprocesser har under året bidragit till en positiv utveckling av såväl återköpsgrad som överskottsgrad.

Förvaltning är Fabeges största verksamhetsområde. Verksamheten är indelad i geografiska områden där självständiga enheter har stort eget ansvar och förmåga att fatta snabba beslut. Målet med kundvårdsarbetet är att skapa och utveckla långsiktiga relationer med såväl befintliga som nya kunder.

Effektiv förvaltning

Den omorganisation som genomförts under de senaste åren har resulterat i en organisation med bättre förutsättningar tack vare mer fokuserade resurser för både affärsprocesser och teknisk drift. Överskottsgraden ökade till 72 procent under året, framförallt som ett resultat av låg vakans, ökade hyror och ett fortsatt fokus på effektivitet och kostnader.

Återköpsgraden bland Fabeges kunder är hög, och många kunder väljer att stanna hos Fabege även när de behöver byta lokaler. Tack vare bolagets storlek och marknadsandel i de områden som prioriteras har Fabege stora möjligheter att skapa nya lösningar till befintliga kunder när behoven ändras.

Nöjda kunder

Fabege utför årligen en kundundersökning för att kunna utveckla erbjudandet till kunderna. NKI (Nöjd Kund Index) mäter hur nöjda kunderna är totalt sett och hur bolaget kan arbeta med kvalitets-

förbättringar och kundlojalitet. I 2015 års mätning nåddes ett index om 77 på en 100-gradig skala. Kundnöjdheten ligger genomgående på en hög nivå vilket bland annat visas av att 91 procent av kunderna skulle rekommendera Fabege som hyresvärd.

Marknadsområdena uppvisade ett mycket jämnt resultat, vilket tyder på en stabil och enhetlig servicegrad genom hela bolaget. Nytt för 2015 är ett antal skräddarsydda frågor för att skapa mer dialog och få relevanta synpunkter på Fabeges förbättringsarbete. Arbetet med att förbättra kundnöjdheten ytterligare fortsätter och det långsiktiga målet är att uppnå NKI-index 80.

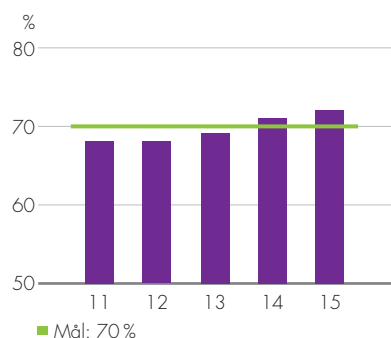
Energieffektivisering och miljöcertifiering

Fabege strävar efter att minska energiförbrukning och klimatpåverkan. Bolaget arbetar systematiskt med miljöfrågor och energieffektiviseringar, såväl när det gäller nybyggnationer som vid anpassningar av befintliga byggnader. Huvudansvaret för arbetet med att effektivisera energianvändningen ligger på respektive driftschef med stöd av energisamordnare.

Inom fastighetsförvaltning arbetar Fabege systematiskt och långsiktigt med energioptimering och under 2015 har arbetet med att miljöcertifiera befintligt fastighetsbestånd påbörjats. Vid certifieringen enligt BREEAM In-use görs en granskning av byggnaden där områden såsom ekologi, transporter, vatten, luftkvalitet, buller, belysning, brandskydd, avfall och energi dokumenteras och bedöms. Den egna driftspersonalens kunskap och långsiktiga engagemang är vital och en framgångsfaktor för energioptimeringsarbetet.

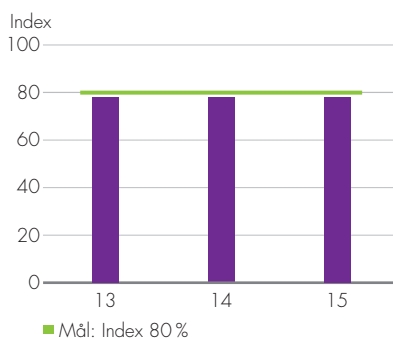
Sedan 2002 har Fabeges koldioxidutsläpp minskat med över 95 procent, från cirka 40 000 ton 2002 till cirka 1 600 ton 2015.

Överskottsgrad



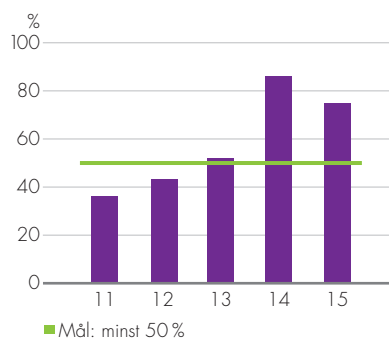
Under 2015 har beslut tagits om att målet avseende överskottsgrad ska överstiga 75 procent inom fem år.

Nöjda kunder



Under 2015 ändrades metodiken för undersökningen vilket innebär att jämförelsetalen inte är helt relevanta.

Andelen gröna hyresavtal



Under 2015 har beslut tagits om att höja målet för Gröna hyresavtal till att utgöra minst 75 procent av total nytecknad yta.



MED MÖJLIGHET ATT TILLGODOSE STORA FÖRETAGS BEHOV

Under året förnyade Evry sitt hyresavtal med Fabège i Solna Business Park och tecknade ett 12-årigt avtal avseende cirka 12 000 kvm. Det innebär att verksamheten blir kvar på samma adress som tidigare, men att lokalerna byggs om för att matcha nya behov och krav på ett mer flexibelt arbetssätt.

Inför beslutet genomförde Evry en omfattande extern sökprocess med hela Stockholm som potentiell etableringsort. Efter väl avvägda analyser och kartläggning av medarbetarnas hemadresser föll beslutet på Solna Business Park. Det var framförallt de kreativa och flexibla lösningarna som presenterades för det nya kontoret och det goda kommunikationsläget som ledde fram till beslutet att stanna kvar.

Detta har bland annat åstadkommit genom systematisk energi-optimering, konvertering från olja till fjärrvärme samt konvertering från egna kylmaskiner till förnybar el, klimatneutral fjärrvärme och förändrat fastighetsbestånd har också bidragit till utvecklingen.

Fabeges värmeanvändning 2015 var i genomsnitt 54 kWh/kvm Atemp graddagskorrigerat¹⁾ vilket är drygt 54 procent under det genomsnitt som Energimyndigheten redovisar för Stockholms läns klimatzon. Fjärrvärmeanvändningen med undantag av Fabeges sex värmepumpar låg i genomsnitt på 58 kWh/kvm Atemp graddagskorrigerat. Med fokus på energioptimering är ambitionen att vara branschledande inom energieffektivisering.

Under 2015 har energieffektiviseringsarbetet utvecklas vidare, bland annat genom att energieffektiviseringsmålen brutits ner på fastighetsnivå. Under året initierades ett 20-tal större energieffektiviseringsprojekt som förväntas bidra till ytterligare minskad energianvändning.

Under 2016 kommer ett tiotal nya energieffektiviseringsprojekt påbörjas.

Gröna hyresavtal minskar klimatpåverkan

Gröna hyresavtal är en bra plattform för hyresvärden och hyresgästen att tillsammans minska miljöpåverkan från lokaler. Avtalet innebär att båda parter enas om en gemensam miljöagenda för lokalen genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalen omfattar bland annat åtgärder för att minska miljöpåverkan inom energi, inomhusmiljö, materialval och källsortering.

Syftet med Gröna hyresavtal 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. Överenskommelsen understödjer en miljöcertifiering av fastigheten och betyder därmed att Fabeges miljöinvestering är direkt värdeskapande för bolaget. En miljöcertifiering bedöms attrahera stora stabila hyresgäster och påverka värderingen av fastigheten och attraktionskraften för investerare.

Ett av Fabeges hållbarhetsmål är att öka andelen Gröna hyresavtal, vilket stämmer bra överens med kundernas ökade efterfrågan. Under 2015 utgjorde andelen Gröna hyresavtal 74 procent av total nytecknad yta.

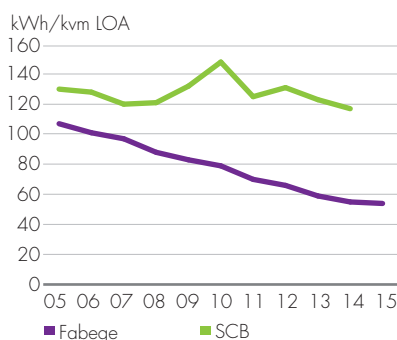
Förnybar energi och uppföljning av vattenförbrukning.

All elkraft som levereras till Fabeges fastigheter är certifierad vindproducerad el från Vattenfalls nordiska anläggningar. Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg levererar Norrenergi fjärrvärme och fjärrkyla märkt "Bra Miljöval", och i Stockholm köper Fabege klimatneutral fjärrvärme från Fortum.

Allt vatten som används i Fabeges fastigheter levereras av kommunala vattenverk. Beräkningsgrund för total vattenanvändning per källa utgörs av avläsning av verklig förbrukning per fastighet som sedan aggregeras till bolagsnivå i ett mediauppföljningssystem.

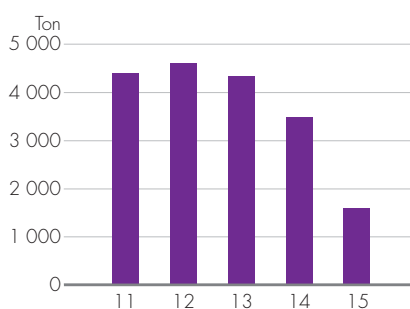
¹⁾ Graddagar ger ett mått på hur temperaturen för en dag, månad eller år avviker mot normal temperatur för en specifik ort. Med graddagskorrigerat erhålls en energistatistik som tar hänsyn till och korrigerar för varmare och kallare perioder för orten, vilket möjliggör jämförelse från år till år.

Värmeanvändning i lokaler



Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har över tid reducerat värmeanvändningen drastiskt. Fabeges värmeanvändning 2015 var i genomsnitt 58 kWh/kvm LOA (60) och 54 kWh/kvm Atemp (55) graddagskorrigerat. SCB-värde för 2015 ännu ej tillgängligt.

Koldioxidutsläpp



Fabeges koldioxidutsläpp har minskat med över 95 % sedan 2002. Under 2015 kom 97 % av den energi som behövdes till fastigheterna från förnybara källor.

Minskade avfallsmängder och utsläpp

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

Vid ny- och ombyggnation undersöks möjliga ytor för källsortering för att optimera hanteringen i förhållande till exempelvis materialflöden och transporter. Ambitionen är att återanvända och återvinna så långt det går.

Fokus 2016

Under 2016 intensifieras arbetet med att få än mer nöjda kunder genom bland annat en ökad proaktivitet i alla former av kundkontakter och ett ökat fokus på genomförandet av åtgärder och planer. Det övergripande målet är att öka överskottsgraden till 75 procent inom fem år. Lojala kunder med hög återköpsgrad är ett av de viktigaste verktygen för att nå detta mål, och den nyutvecklade NKL-undersökningen är ett instrument för att följa upp satsningarna.

Fabeges ambitioner inom miljöområdet är fortsatt höga, och bolaget arbetar mot en certifiering av det befintliga beståndet enligt BREEAM In-Use, med ett mål om 50 procent före årets slut.

Förbrukningsstatistik, totalt

	2015	2014
Miljöcertifiering, totalt antal ¹⁾	18	15
Gröna hyresavtal, nytecknad yta, %	74	86
Energiprestanda värme, kWh/kvm LOA ^{2) 3)}	58	60
Energiprestanda kyla, kWh/kvm LOA ⁴⁾	17	22
Energiprestanda el (köpt), kWh/kvm LOA	45	45
Energiprestanda el kWh/kvm (exkl HG-el) ⁵⁾	ca 31	ca 27
Energiprestanda totalenergi kWh/kvm LOA	106 ⁶⁾	109
Vattenanvändning, tusen kubikmeter	504	487
Vattenanvändning, liter/kvm	491	474
Koldioxidutsläpp (CO ₂ -ekvivalenter), ton	1 600	3 500
Återvunnet avfall, ton	1 644	245
Avfall till deponi, ton	8,5	4
Avfall till förbränning, ton	1 730	1 099

1) Avser såväl avslutade projekt som pågående certifieringar

2) Graddagskorrigerad

3) Energianvändning, värme, 59,5 GWh totalt

4) Energianvändning, kyla, 17,7 GWh totalt

5) Energianvändning, el, ca 31,5 GWh totalt

6) Energianvändning 108,7 GWh totalt



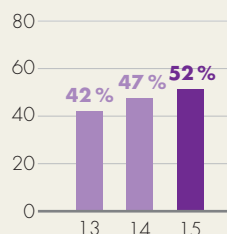
FABEGES 15 VÄRDEMÄSSIGT STÖRSTA HYRESGÄSTER

- Vattenfall
- Skatteverket
- ICA Fastigheter Sverige
- Carnegie Investment Bank
- Evry
- Coop
- Svea Ekonomi
- PEAB
- Bilja
- Svenska Spel
- LRF
- Cybergymnasiet Nacka
- Migrationsverket
- Max Mattiessen
- Hotel Kung Carl

De 15 värdemässigt största hyresgästerna svarade per den 31 december 2015 för ett sammanlagt kontraktvärde om 634 Mkr, vilket motsvarade 28 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet.



AKTIVT HÅLLBARHETSARBETE ENLIGT KUNDERNA



Hållbarhetsarbetet bedöms allt viktigare vid val av hyresvärd enligt Fabeges årliga kundundersökningar.

På frågan "Påverkar Fabeges hållbarhetsarbete ditt val av hyresvärd" svarade 52 % ja, jämfört med 47 % 2014.

AKTIV ROLL I STADSDELSUTVECKLING

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

Efterfrågan på hållbara och miljöcertifierade fastigheter ökar. Fabege har specialistkompetens inom miljöfrågor och energieffektivisering 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 resande med kollektivtrafik, cykelvägar samt trygga och trivsamma gatumiljöer med ett lockande serviceutbud och gröna oaser.

Stora och små anpassningar

Fabeges förädlingsverksamhet omfattar all typ av nybyggnation och ombyggnation. 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 hundratals 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, gärna lokaler där det finns stor möjlighet att påverka både planlösning och inredning.

Ofta sker också anpassningar i samband med omförhandlingar av hyresavtal. Hyresgäst Anpassningar är av stor betydelse för

kundnöjdheten eftersom lokaler genom en begränsad investering ofta anpassas efter kundens förändrade behov.

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

Byggrätter ger utvecklingsmöjligheter

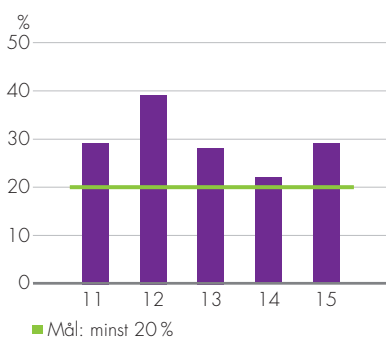
En grund för projekten är bolagets portfölj med byggrätter, som omfattar drygt 350 000 kvm helägda kontorsbyggrätter. Fabege analyserar möjligheterna med existerande byggrätter och realiserar idéerna till färdiga lokaler. Alla projekt karaktäriseras av en effektiv kostnadsstyrning. Intern kunskapsöverföring är viktig, och lärdomar av genomförda projekt tillvaratas. Hållbarhetsperspektivet är viktigt i alla projekt.

Certifieringar ökar värdet

Fabege lyckas väl med att uppnå energieffektivitet i kommersiella lokaler, mycket tack vare det interna samarbetet. All nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, och flera fastigheter är även klassificerade enligt Miljöbyggnad eller Green Building.

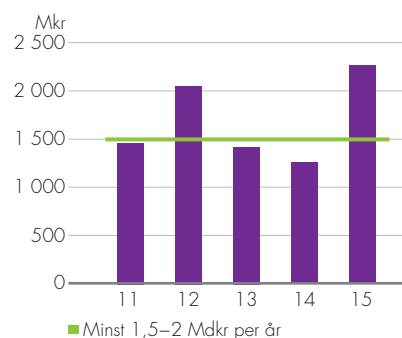
På senare år har miljöcertifiering av fastigheter fått allt större betydelse, och är i dagsläget ett krav från många av Fabeges kunder. Förutom att certifiering bidrar till att säkerställa lägre driftskostnader i form av exempelvis minskad energianvändning, är det också en tredjepartscertifiering av den totala miljöprestandan, vilket också stödjer kundernas hållbarhetsarbete.

Avkastning projekt



Projektinvesteringar ska ge en avkastning på investerat kapital om minst 20 procent genom värdetillväxt.

Investeringar



Fabege har en målsättning att investera minst 1,5–2 Mdkr per år i den egna projektportföljen.



TELENOR SVERIGE FLYTTAR TILL NYBYGGT KONTOR I RÅSUNDA

Mitt i Solna, intill centrum och den genuina atmosfären i gamla Råsunda, byggs nya levande kvarter. Som entré till stadsdelen skapas ett nytt modernt kontorshus. Hit flyttar Telenor Sverige under andra halvåret 2018. Kontoret blir miljöcertifierat enligt BREEAM-SE, very good. De nya lokalerna utformas för att skapa en modern och flexibel kontorsmiljö som främjar samarbete, kreativitet och effektivitet. Kommunikationsläget är tack vare gångavståndet till Solna Centrum mycket gott. Här finns tvärbana, tunnelbana, busstrafik och cykelbanor i alla väderstreck.

Fastigheter som är certifierade eller registrerade för certifiering

Fastighetsbeteckning ¹⁾	Ort	Yta, Kvm	Typ av certifiering	Status
Farao 8	Solna	5 476	GreenBuilding	Certifierad
Fräsaren 10	Solna	11 602	GreenBuilding	Certifierad
Fräsaren 10	Solna	11 602	Breeam in use	Registrerad 2015
Fräsaren 11	Solna	39 266	Miljöbyggnad SILVER	Registrerad 2013
Fräsaren 11	Solna	39 266	Breeam in use	Registrerad 2015
Fräsaren 12	Solna	36 522	Breeam in use	Registrerad 2015
Järvakrogen 3	Solna	7 460	BREEAM VeryGood	Registrerad 2014
Nationalarenan 8	Solna	42 000	BREEAM Excellent	Registrerad 2013
Nöten 4	Solna	60 995	Miljöbyggnad SILVER	Certifierad
Pyramiden 4	Solna	72 200	BREEAM Excellent	Registrerad 2015
Svetsaren 1	Solna	15 981	Miljöbyggnad SILVER	Certifierad
Uarda 1	Solna	24 202	Miljöbyggnad SILVER	Certifierad
Uarda 5	Solna	44 269	Miljöbyggnad GULD/Greenbuilding	Certifierad
Uarda 6	Solna	18 000	Miljöbyggnad GULD	Registrerad 2014
Uarda 7	Solna	17 641	BREEAM VeryGood	Registrerad 2014
Barnhusväderkvarnen 36	Stockholm	26 048	Breeam in use	Registrerad 2015
Getingen 13	Stockholm	16 593	GreenBuilding	Certifierad
Getingen 14	Stockholm	12 749	GreenBuilding	Certifierad
Hägern Mindre 7	Stockholm	13 422	GreenBuilding	Certifierad
Hägern Mindre 7	Stockholm	13 422	Breeam in use	Registrerad 2015
Kanalhuset (Båtturen 2)	Stockholm	13 267	Miljöbyggnad GULD	Certifierad

¹⁾ En byggnad som ska certifieras ska först registreras. Vid detta tillfälle bestäms vilka regler som byggnaden kommer jämföras med vid granskning och certifiering.

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 och minskad klimatpåverkan
- Skapa ett gott inomhusklimat parallellt med optimerad energianvändning
- Effektivisera avfallshanteringen och 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 besiktnings- och kontroller i en databas för egen kontroll. Uppföljning är viktig, och görs kvartalsvis och årligen utifrån uppställda mål.

Medvetna materialval

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.

Vid projekt och utveckling är Fabeges övergripande miljöprogram integrerat i bolagets ramprogram rörande bland annat miljöcertifiering, materialval, återanvändning av material, energieffektivisering och byggmetod. Målet är att omsätta Fabeges miljöpolicy i miljöstyrning av byggprocessen. Byggmaterial ska granskas genom Byggarubedömningen eller likvärdig databas. Vid ny- och

ombyggnationer ställs krav på att välja byggmaterial och produkter med liten miljöpåverkan. Vid ombyggnation och renovering upprättas rivningsplaner för att återvinna avfall i så hög utsträckning som möjligt. Hantering av restprodukter utformas för alla projekt i samverkan med byggtreprenör och avfallsentreprenör.

Projekteringsverktyget BREEAM-SE bidrar till att identifiera möjligheter och egenskaper som kan höja prestandan på fastigheter genom exempelvis förbättring av tillgängligheten eller sanering av ämnen och material med negativ effekt på människa och miljö.

Stora ytor under produktion

Under 2015 tecknades stora uthyrningskontrakt med ICA Gruppen i Arenastaden, Telenor Sverige i Råsunda, SBAB i Solna Business Park och KPMG i Arenastaden. Därmed kommer investeringstakten att öka under kommande år. Fabege har för närvarande cirka 200 000 nya kvadratmeter i produktion, varav huvuddelen är i Arenastaden.

Fokus 2016

För 2016 har Fabege en planerad investeringsvolym om cirka 2,5 Mdkr för projektverksamheten. Stort fokus kommer ligga på byggnationerna och färdigställande av flera projekt i Arenastaden. Arbetet med stadsdelsutveckling i Hammarby Sjöstad och Solna Business Park kommer också att fortsätta och intensifieras kommande år. Hållbarhetsperspektivet är fortsatt viktigt och Fabege ska säkerställa att alla stora projekt och nya byggnader miljöcertifieras. Fabege kommer också att arbeta för att öka graden av återbruk vid ombyggnationer för att bidra till minskad miljöpåverkan och ökad hållbarhet.

Pågående projekt >50 Mkr, per 31 december 2015

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Bedömt hyresvärde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Hörnan (del av Lagern 2)	Kontor	Solna	Q2-2018	15 930	63	44	116	503	6
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q2-2016	42 000	100	109	1 684	1 311	1 228
Pyramiden 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	72 200	100	182	1 139	2 350	852
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q3-2018	30 500	75	87	235	1 080	9
Uarda 6	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	18 000	70	50	432	511	284
Uarda 7	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	17 641	89	52	777	570	525
Summa				196 271	88	524	4 383	6 325	2 904
Övriga mark och projektfastigheter							269		
Övriga förädlingsfastigheter							3 001		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							7 653		

1) Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2015.

2) Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 524 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2015.



MILJÖCERTIFIERINGAR

GER VÄGLEDNING

Interesse för miljöcertifieringar av fastigheter har vuxit under de senaste åren. Branschorganisationen Sweden Green Building Council (SGBC) med ett stort antal svenska medlemsföretag samordnar certifieringssystemen i Sverige.

Sedan ett antal år tillbaka har certifiering enligt principerna för Miljöbyggnad varit en miniminivå för Fabeges nybyggnation och större ombyggnationer. Sedan 2013 uppförs nybyggnationer av kontorsfastigheter enligt det internationella miljöcertifieringssystemet BREEAM-SE. Idag är 478 tkvm av Fabeges fastigheter certifierade eller inne i en certifieringsprocess.

Interesse i branschen ökar för ett bredare spektrum av hållbarhetsfrågor. Exempelvis materialvalssystem håller nu på att utvecklas till att omfatta även sociala frågor och inte enbart miljöfrågor som tidigare. Det finns också initiativ kring att certifiera hela stadsdelar ur ett hållbarhetsperspektiv.

BREEAM

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

BREEAM har en kommitté i Sverige med huvuduppgift att stödja Sweden Green Building Councils arbete med att göra BREEAM-SE till ett lönsamt och efterfrågat miljöcertifieringssystem som skapar värden för olika aktörer på den svenska fastighetsmarknaden. I uppdraget ingår även att granska och följa upp certifieringssystemet samt att ge råd till den operativa delen av organisationen i såväl strategiska som operativa frågor.

Under 2014 blev Fabege utvald att delta i BREEAM kommittén Sverige tack vare sitt engagemang kring miljöcertifiering av fastigheter.

breeam

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).



Citylab Action

Citylab Action är ett forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling, organiserat av Sweden Green Building Council (SGBC). Medverkan i Citylab Action grundar sig på att stadsutvecklingsprojekt medverkar i ett program som ger stöd för att nå mål för en hållbar utveckling. Åtaganden och effektmål (med tillhörande principer) är på förhand givna, bestämda av SGBC, medan projektmål och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För de som vill certifiera sitt hållbarhetsarbete ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

TRANSAKTIONER SOM UTVECKLAR BESTÅNDET

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabeges affärsmodell och ska över tid lämna ett väsentligt bidrag till resultatet. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, både genom köp och försäljningar.

I linje med strategin om samlade bestånd avyttrar Fabege fastigheter som ligger utanför bolagets prioriterade områden eller där en alternativavkastning är mer attraktiv. Fokus ligger på att stärka bolaget genom att skapa förutsättningar för investeringar som ger högre avkastning. Målsättningen är att ha en sund balans mellan investering och försäljningar och en belåningsgrad om max 55 procent.

Kontinuerlig genomlysning av beståndet

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

Fabeges långa erfarenhet och djupa kunskap om fastighets- och stadsdelsutveckling samt kännedom om marknadens övriga aktörer ger goda förutsättningar för välgrundade bedömningar av tillväxtpotentialen i såväl enskilda fastigheter som hela stadsdelar.

En nära relation med marknadens aktörer ger också förutsättningar för en djup kunskap om marknaden och skapar möjligheter till affärer. 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.

Vid avyttringar är det viktigt för Fabege att upprätta och bevara goda relationer med köparen och den personal som kommer att arbeta med fastigheten. Detta så att affären blir bra även för de hyresgäster som följer med i transaktionen.

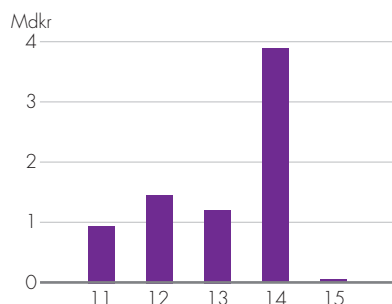
Fortsatt stark transaktionsmarknad

Transaktionsmarknaden har varit fortsatt stark under 2015, till stor del som en följd av den låga räntan. Utbudet är begränsat och det finns ett stort intresse från köpare, såväl svenska som utländska. Under året har Fabege avyttrat två fastigheter med för bolaget begränsad framtida potential. Tre fastigheter har förvärvats, samtliga med potential till värdeskapande i framtiden.

Fokus 2016

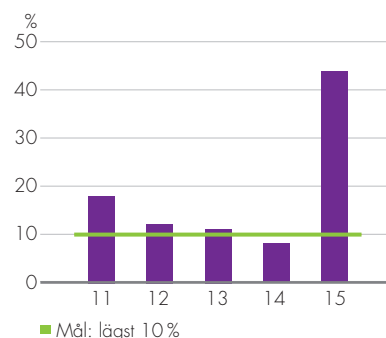
Utsikterna på marknaden ser fortsatt goda ut, med låga räntor och svagt stigande priser i Stockholm. Fabege fortsätter arbetet med långsiktigt hållbar stadsdelsutveckling, för att öka affärspotential och kundnöjdhet. Fabege utvecklar ständigt fastighetsbeståndet genom förvärv och avyttringar i linje med bolagets strategi.

Transaktionsvolym



Fabege har en målsättning om att öka effektiviteten i portföljen genom omsättning. Två fastigheter avyttrades 2015 för en sammanlagd köpeskilling om 26 Mkr.

Transaktionsvinst



Transaktionerna 2015 gav en avkastning om 44 procent i förhållande till bokfört värde.



FLER BYGGRÄTTER UTVECKLAR ARENASTADEN

Fabège förvärvade under året ytterligare två fastigheter i nära anslutning till Arenastaden, vilket utökar bolagets byggrättsportfölj. Projektfastigheterna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 är belägna invid Frösundaleden i Solna, Haga Norra. Fastigheterna har en tomtareal om cirka 51 000 kvm och omfattar enligt den nya detaljplanen cirka 225 000 kvm byggrätt för boende och kommersiell användning.

Av den totala byggrättsvolymen utgör cirka 90 000 kvm bostäder, vilka kan komma att avyttras. Resterande del avser kommersiella byggrätter som väl kompletterar Fabeges befintliga portfölj.

Förändringar i fastighetsbeståndet

FASTIGHETSFÖRSÄLNINGAR

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Hammarby-Smedby 1:464	Upplands-Väsby	Mark	0
Hammarby-Smedby 1:473	Upplands-Väsby	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			0

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Stora Frösunda 2	Solna	Industri/kontor	40 723
Hagalund 2:2	Solna	Mark	—
Lagern 2	Solna	Kontor	12 617
Totalt fastighetsköp			53 340

VÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Värdet på Fabeges fastighetsbestånd fortsatte att stiga under året, främst på grund av sjunkande avkastningskrav, men också tack vare fortsatt stigande hyresnivåer och låga vakanser.

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd värderas minst en gång per år av oberoende värderare. Värderingen har sedan 2000 genomförts i enlighet med Svenskt Fastighetsindex riktlinjer, vilka är under omarbetande av Rics. Under 2015 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB eller Cushman & Wakefield. Värderingarna sker kvartalsvis under året, enligt ett rullande schema. 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.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

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

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

För förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en längre kalkylperiod.

Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 7,0 procent (7,4) och baserades på riskfri realränta plus kompensation för inflationsförväntningar och objektsspecifik fastighetsrelaterad risk. Viktat



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR UNDER ÅRET

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till 3 252 Mkr (1 339). Värdeförändringen motsvarar en värdeuppgång med cirka 10 procent. Värdeförändringen berodde på sjunkande direktavkastningskrav, stigande hyresnivåer och minskade vakanser i förvaltningsbeståndet, samt på förädlingsvinster i projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2015 uppgick till 40,3 Mdkr (32,6).

direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 4,9 procent (5,4). 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.

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.

Värdering av övriga projektfastigheter

För övriga projektfastigheter uppskattas värdet baserat på planförut sättningar och noterade prisnivåer vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.

VÄRDERINGSUNDERLAG

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

Kvalitetssäkrad information från Fabege om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomrättsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.



Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.



Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, 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.



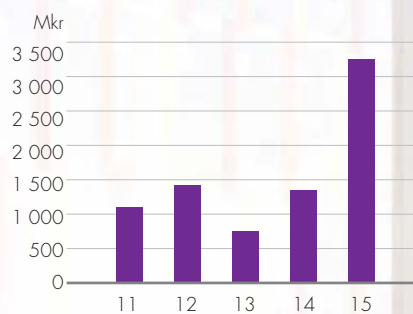
Marknadsvärde och direktavkastning per delmarknad

Delmarknad	Marknadsvärde 2015-12-31		Direktavkastning	
	Mkr	%	%	
Stockholms innerstad	17 064	42	4,64	
Solna	19 918	50	5,12	
Hammarby Sjöstad	3 200	8	5,45	
Övriga marknader	97	0	—	
Totalt	40 279	100	4,94	

Fabeges tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Uarda 5	Arenastaden	44 269
Trängskåren 7	Marieberg	75 802
Nöten 4	Solna Strand	60 995
Nationalarenan 8	Arenastaden	42 000
Apotekaren 22	Norrmalm	28 370
Bocken 39	Norrmalm	20 282
Stora Frösunda 2	Arenastaden	40 723
Bocken 35 & 46	Norrmalm	15 362
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 266
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 381

Orealiserad värdetförändring



Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

FORTSATT **TILLVÄXT** PÅ STOCKHOLMS **KONTORSMARKNAD**

Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till fyra fokusområden med hög tillväxt; Stockholms innerstad, Arenastaden, Solna Business Park och Hammarby Sjöstad.

Stockholmsregionen är ett 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 av människor i yrkesverksam ålder, vilket medför en större efterfrågan på kontorslokaler.

Kontorsmarknaden i Stockholm 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.

Utbudet av kontorslokaler i Stockholms innerstad är begränsat, med låga vakansgrader och små möjligheter till projekt för nybyggnation. Detta medför att staden fortsätter växa geografiskt, samt att stadsgränserna flyttas ut till närområdena.

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 fånga upp önskemål och bidra till att utveckla exempelvis serviceutbud och kommunikationer.

TRE TRENDER PÅ STOCKHOLMS KONTORSMARKNAD

Det kunderna framförallt efterfrågar är kontor i bra kommunikationslägen, där spårbundna kommunikationsmöjligheter ofta är ett krav. Det är också viktigt att kontoren är moderna och hållbara. I kombination med bra lägen och moderna kontor ställs också krav på platsen, där efterfrågan är störst i levande stadsdelar som kan erbjuda hög service.



**SPÅRBUNDNA
LÄGEN**



**MODERNA, HÅLLBARA
KONTOR**



**LEVANDE
STADSBILD**

ÖKAD EFTERFRÅGAN OCH STARK TILLVÄXT

För 2015 uppgick tillväxten till knappt 4 procent och motsvarande tillväxt förväntas under både 2016 och 2017. Det är framförallt ökad konsumtion, både privat och offentlig, som drar upp den inhemska efterfrågan och därmed tillväxten i svensk ekonomi. Eftersom tillväxten nu har tagit fart bedömer Newsec att Riksbanken försiktigt kommer att börja höja reporäntan under andra halvan av 2016.

Stark kontorsmarknad i Stockholm

Vakanssituationen i Stockholm CBD är mycket lik den som existerade i slutet av 1990-talet då trycket på hyresmarknaden var mycket högt. Det är allra främst den starka och kontorsbundna tjänstesektorn i Stockholm, i kombination med bristen på nybyggnation av kontorsytor i CBD, som bidragit till dagens låga vakans.

Newsec uppskattar den sammanlagda kontorsstocken i Storstockholm till drygt 12 miljoner kvm. Stockholm CBD anses vara den mest attraktiva kontorsdelmarknaden i Stockholm. CBD:s kontorsstock består av drygt 1,9 miljoner kvm.

Fortsatt sjunkande direktavkastningskrav

God ekonomisk tillväxt för Sverige i stort, framförallt för Stockholmsregionen, lägger grunden för en fortsatt attraktiv avkastning på den svenska fastighetsmarknaden. Newsec har observerat kraftigt pressade direktavkastningskrav på välbelägna fastigheter sedan årsskiftet. Investerare och fastighetsägare letar i högre grad efter nyproduktions- och ombyggnadsprojekt som komplement till rena förvaltningsförvärv.

Källa: Newsec

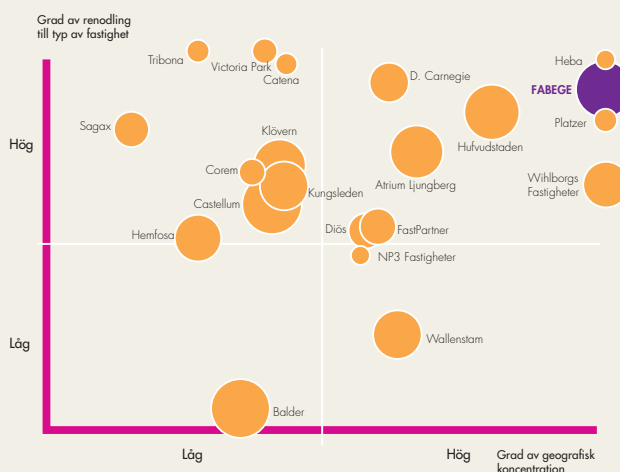
KONKURRENTER, NYCKELTAL 2015

Bolag	Placeringsinriktning	Geografisk huvudmarknad	Ägare	Marknadsvärde, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Hyresintäkter, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Fabege	Kontor, handel	Stockholm	Börsnoterat	40 279	83	1 100	2 043	93
Vasakronan	Kontor, handel	Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö, Lund	1-4 AP-fonden	103 894	180	2 509	6 009	93
Diligentia ¹⁾	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg, Malmö	Skandia Liv	35 819	112	1 089	2 236	95
Hufvudstaden ¹⁾	Kontor, handel	Stockholm, Göteborg	Börsnoterat	27 817	28	387	1 645	92
Humlegården ¹⁾	Kontor, handel	Stockholm	Länsförsäkringar	13 247	45	413	854	95

1) Uppgifterna avser 2014.

RENODLING OCH KONCENTRATION, SVENSKA BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG 2015

Genom de senaste årens arbete med renodling och koncentration av fastighetsportföljen är Fabege nu en av de mest specialiserade aktörerna på den svenska fastighetsmarknaden.



Källa: Leimdörfer

STARK EFTERFRÅGAN PÅ CENTRALA LÄGEN

Stockholms innerstad är den största kontorsmarknaden i Norden. Staden har utmärkta kommunikationer samt en hög servicenivå.

För många företag är ett centralt läge den viktigaste faktorn när de väljer var de lokaliserar sitt kontor. Det avspeglas i en mycket stark efterfrågan på kontor i Stockholms innerstad och vakansgraden är därmed mycket låg. Den goda konjunkturen och höga efterfrågan bidrar också till en fortsatt uppgång av hyresnivåerna.

Fabeges bestånd ligger till stor del i kvarteren kring Kungsgatan och Drottninggatan. Vid Stureplan äger Fabege den anrika fastigheten Sparven, som under året fått ny fin fasad. Där huserar bland andra hotell Kung Carl och Starbucks. I Hagastaden/Norrtull äger Fabege flera fastigheter, varav Wenner-Gren Center är den mest kända. På Kungsholmen innehar Fabege bland annat Tidningshuset, där DN-skrapan ingår, i Marieberg.

Fortsatt omvandling av Tidningshuset

Under 2015 har Fabege fortsatt arbetet med att förädla Tidningshuset, för att ytterligare öka attraktiviteten och servicenivån i fastigheten. Bland annat har entréerna gjorts ljusare och mer tillgängliga. I Tidningshuset finns nu en så kallad co-working lounge, och en konferensanläggning som drivs av Summit med mötesplatser från mindre rum för sex personer till en hel bokningsbar biograf. Pontus Frithiof har öppnat ett restaurang- och eventkoncept, Atelier 23, på plan 23 liksom lunchrestaurang, deli och bageri i entréplan.

Geolager för lägre kostnader och miljöpåverkan

Under året har Fabege färdigställt ett geolagerprojekt under Tidningshuset med syfte att spara energi, minska miljöpåverkan och få lägre kostnader. Genom att borra över 80 hål flera hundra meter ner i marken under fastighetens garage kan värme som alstras på sommaren sparas och hämtas upp på vintern och tvärtom. Genom denna relativt nya teknik får fastigheten en mycket energieffektiv prestanda och sparar 3,5 MWh per år motsvarande 300 villors uppvärmning.

07

Marknadsöversikt

STOCKHOLMS INNERSTAD

Fabege är en av de större fastighetsägarna av kommersiella fastigheter i Stockholms innerstad med 29 fastigheter om totalt 403 000 kvm. Beståndet kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge. Idag är 70 procent av lokalerna kontor, vilket motsvarar en marknadsandel om 5 procent.

Året präglades av fortsatt stark efterfrågan och låg vakansgrad. Hyresvärdet på beståndet uppgår till 1 048 Mkr, vilket motsvarar cirka 46 procent av koncernens totala hyresvärde.

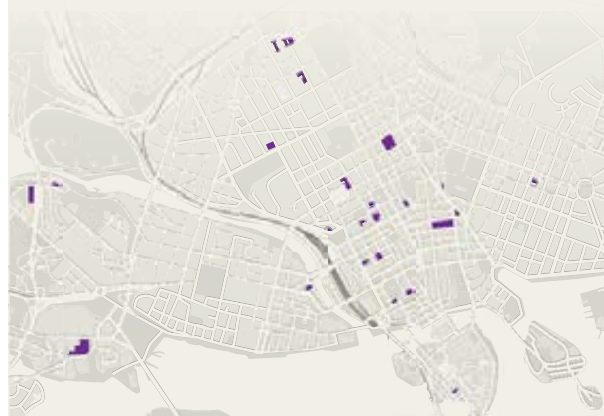
Stockholms innerstad

Total kontorsyta	6,2 miljoner kvm
Genomsnittlig hyra ²⁾	
Stockholm city (CBD ¹⁾)	3 700–5 600 kr
Innerstaden, exkl. CBD	2 400–3 800 kr
Vakansgrad	
Stockholm city (CBD)	4,0 %
Innerstaden, exkl. CBD	5,5 %
Direktavkastningskrav	
Stockholm city (CBD)	3,75–4,5 %
Innerstaden, exkl. CBD	4,25–5,0 %

Källa tabell: Newsec

1) Central Business District, innerstadens centrala affärsdistrikt

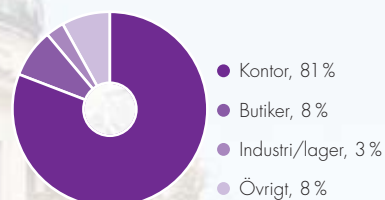
2) Marknadshyra speglar en hyra rensad från initiala hyresrabatter och investeringsbidrag samt är angiven exklusive tillägg för värme och kyla.



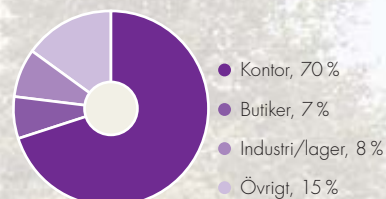


KORTA FAKTA

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2015
Antal fastigheter	29
Uthyrningsbar yta, tkvm	403
Marknadsvärde, Mkr	17 064
Hyresvärde, Mkr	1 048
Kvarvarande avtalslängd, år	2,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93

Största hyresgäster	kvm
LRF	12 000
Carnegie Investment Bank AB	10 000
Cybergymnasiet Nacka AB	10 000
Thomas Cook Northern Europe AB	7 000
Dagens Nyheter	7 000

KREATIVA KONTORSMILJÖER I VÄXANDE STADSDEL

I Hammarby Sjöstad möter råa industrilokaler modern arkitektur. Här vittnar byggnader som Triåfabriken och Luma om en stark entreprenörsanda som sträcker sig ända tillbaka till 1930-talet. Närheten till innerstaden gör stadsdelen till ett mycket attraktivt område för både boende och företag.

Med fyra kilometer till Sergels Torg och såväl tvärbana som bussar har Hammarby Sjöstad ett bra kommunikationsläge. Stockholms stad planerar även för en vidareutbyggnad av tunnelbanan.

Hammarby Sjöstad är ett område där utvecklingen går snabbt framåt. Flera aktörer utvecklar för närvarande såväl bostäder som nya kontorsfastigheter i området. Området fortsätter locka kreativa företag och under året har avtal tecknats med bland andra Toca Boca, en utvecklare av datorspel för barn.

Fabege äger cirka 65 procent av kontorsmarknaden i Hammarby Sjöstad, och arbetar i nära samarbete med andra aktörer för att fortsätta förädla området, och utveckla såväl miljö som service.

Fortsatt utveckling av industrifastigheter

En av Fabeges fastigheter i Hammarby Sjöstad är den före detta lampfabriken Luma, som genomgått en omfattande renovering och förädling från industri till modern kontorsfastighet med det unika industriarvet väl bevarat. Luma är idag i det närmaste fullt uthyrd, och lockar både små och stora företag som söker en kreativ och inspirerande miljö vid kanten av Hammarby sjö. Det breda serviceutbudet med bland annat restauranger, konferensanläggning och gym samt övrig närservice i området gör dessutom vardagen lite enklare för hyresgästerna.

De kommande åren kommer Fabege att fortsätta utvecklingen och förädlingen i området, framförallt i anslutning till Virkesvägen, där bolaget äger så gott som samtliga kontorsfastigheter. Planerna innefattar såväl exploatering av byggrätter som förädling av befintliga fastigheter, liksom anpassning av lokalerna i gatuplan till den nya stadsgatan som växer fram med butiker och serviceutbud. Utvecklingen är ett viktigt bidrag till att fortsätta etablera Hammarby Sjöstad som Stockholms mest attraktiva kontorsstadsdel för idéburna företag.



Marknadsöversikt

HAMMARBY SJÖSTAD

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

Fabege äger 11 kommersiella fastigheter om totalt 118 000 kvm och är därmed den största fastighetsägaren inom kommersiella lokaler i området. Hyresvärdet uppgår till 229 Mkr vilket motsvarar cirka 10 procent av bolagets totala hyresvärde. 69 procent av Fabeges lokaler utgörs av kontor, vilket motsvarar 65 procent av kontorsmarknaden.

Hammarby Sjöstad

Total kontorsyta	125 tusen kvm
Genomsnittlig hyra ¹⁾	1 700–2 900 kr
Vakansgrad	7,5 %
Direktavkastningskrav	5,0–6,0 %

Källa tabell: Newsec

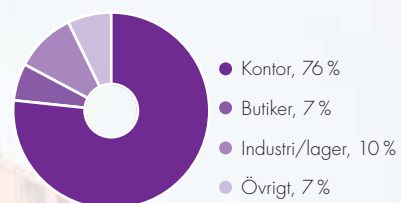
1) Marknadshyran speglar en hyra rensad från initiala hyresrabatter och investeringsbidrag samt är angiven exklusive tillägg för värme och kyla.



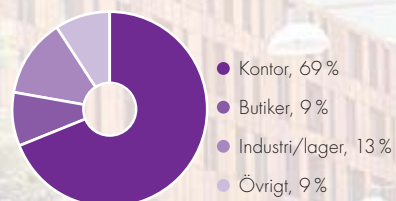


KORTA FAKTA

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2015
Antal fastigheter	11
Uthyrningsbar yta, tkvm	118
Marknadsvärde, Mkr	3 200
Hyresvärde, Mkr	229
Kvarvarande avtalslängd, år	2,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85

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

EN STADSDEL | STARK UTVECKLING

Solna präglas av ett positivt företagsklimat och en stark befolkningstillväxt. I kommunen finns en etablerad företagskultur, en attraktiv kontorsmarknad och goda kommunikationer.

Fabege satsar strategiskt i Solna och är den största kommersiella fastighetsägaren med 30 procent av marknaden, och hyresintäkterna närmar sig hälften av Fabeges totala intäkter. Fabege är också en aktiv aktör i stadsdelsutvecklingen.

Solna Business Park

Solna Business Park är ett expansivt område mitt i Solna, med mycket bra kommunikationer och närhet till Stockholms innerstad. Här finns ett stort serviceutbud riktat till både företag och medarbetare och många stora företag som bland andra Unilever, Coop och Evry har valt att etablera sina huvudkontor här. Fabege är den största fastighetsägaren i området och har därmed goda möjligheter att påverka utvecklingen i stadsdelen.

Närmiljön och det offentliga rummet har varit i fokus under året. Bland annat har åtgärder vidtagits för att göra området grönare och skapa ytor för att vistas ute. Målet är att företagens medarbetare ska uppleva Solna Business Park som en modern, trygg och grön stadsdel där det är lätt att få sin vardag att fungera.

Under året har Fabege tecknat avtal med bland annat SBAB, ICA IT och Candy King. SBAB valde Solna Business Park bland annat utifrån lokalens utformning, det goda kommunikationsläget och områdets hållbarhetsfokus. Inflyttningarna har skett i slutet av året och gett ett tillskott på drygt 600 medarbetare i området.

Under 2016 deltar Solna Business Park i det svenska initiativet Citylab Action. Initiativet drivs av Sweden GreenBuilding Council och olika nationella utvecklingsprojekt medverkar i arbetet som syftar till att ge processstöd för hållbar stadsutveckling.

Råsunda

I december förvärvades den tidigare delägda fastigheten Lagern 2 som omfattar de kommersiella byggnaderna och byggrätterna på gamla Råsunda fotbollsstadion. Omvandlingen går nu in i en ny fas sedan Fabege tecknat avtal med Telenor Sverige och startar produktionen av ett nytt kontorshus med beräknad inflyttning andra halvåret 2018.

0

Marknadsöversikt

SOLNA

Fabege är den största ägaren av kommersiella fastigheter i Solna. Totalt äger Fabege 38 fastigheter om 570 000 kvm i området, där 75 procent av lokalerna är kontor. Det motsvarar en marknadsandel om cirka 30 procent av kontorsmarknaden.

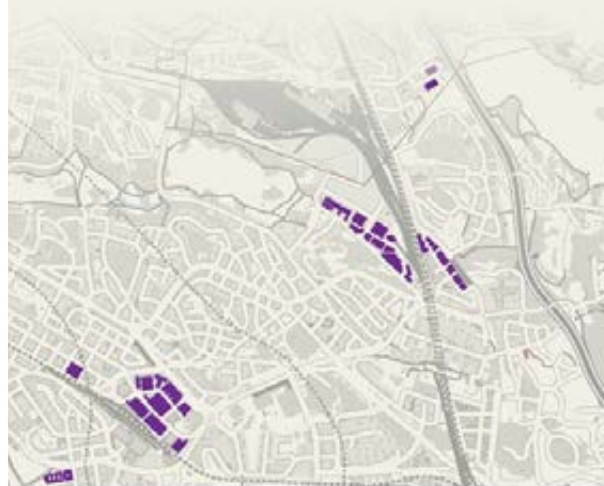
Hyresvärdet uppgår till cirka 1 022 Mkr vilket motsvarar 44 procent av bolagets totala hyresvärde. I takt med att Arenastaden byggs upp ökar intresset och hyresnivåerna. I Arenastaden är nära 180 000 kvm under produktion.

Solna

Total kontorsyta	1,4 miljoner kvm
Genomsnittlig hyra ¹⁾	
Solna Business Park	1 900–2 450 kr
Arenastaden	1 900–2 750 kr
Vakansgrad	
Solna Business Park	10,0 %
Arenastaden	6,0 %
Direktavkastningskrav	
Solna Business Park	5,0–5,75 %
Arenastaden	4,75–5,75 %

Källa tabell: Newsec

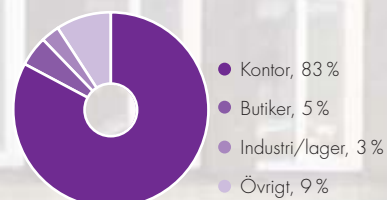
1) Marknadshyran speglar en hyra rensad från initiala hyresrabatter och investeringsbidrag samt är angiven exklusive tillägg för värme och kyla.



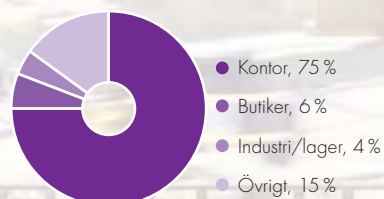


KORTA FAKTA

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2015
Antal fastigheter	38
Uthyrningsbar yta, tkvm	570
Marknadsvärde, Mkr	19 918
Hyresvärde, Mkr	1 022
Kvarvarande avtalslängd, år	4,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93

Största hyresgäster	kvm
Skatteverket	51 000
Vattenfall	43 000
Bilia AB	40 000
ICA Fastigheter Sverige AB	33 000
Svenska Spel AB	18 000

ARENASTADEN®

STORFÖRETAGENS NYA SAMLINGSPATS

I Arenastaden växer en av Skandinavien mest spännande nya stadsdelar fram. Fabege äger så gott som alla kontor i Arenastaden och bedriver kontorsutvecklingen i området.

2015 var året när Arenastadens gestalt började bli tydlig och flera olika delar föll på plats. En viktig del är Unibail-Rodamcos Mall of Scandinavias öppnande med ett stort utbud av såväl restauranger som handel och service. Det ökade antal boende som flyttat in har även bidragit till att skapa en levande stadsdel. Vidare har nya gångstråk och infarter till området färdigställts under året. Arenastaden har mycket goda kommunikationer till såväl Stockholms innerstad som till Arlanda och Bromma flygplats. I området byggs toppmoderna kontor och bostäder. Här finns även Friends Arena och Quality Hotel Friends.

Fabege fortsätter att expandera i området och förvärvat under året fastigheterna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2, vilket skapar nya byggrätter och möjlighet till fortsatt stadsdelsutveckling i nära anslutning till Arenastaden.

Det råder fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i området. Under året tecknade KPMG och ICA Gruppen avtal med Fabege om flytt till Arenastaden. Avtalen är Gröna hyresavtal och byggnaderna kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE.

Ny pocket park och utsmyckning i Arenastaden

Under året färdigställdes en ny parkhörn med sittplatser, växter och blommor i Arenastaden. Formatet kallas "pocket park" och syftar till att få in grönska och möjlighet till en stunds avkoppling i stadsdelen. Mini-parken är också en plats för spontana möten och ett alternativ till mötesrummen inne på kontoren.

På uppdrag av Fabege och Solna stad fick elever i årskurs 7 på Ulriksdalsskolan i uppgift att skapa ett konstverk på temat hållbarhet på ett av byggplanken som finns i området. Utifrån bestämda ledord som exempelvis en levande stadsdel, hållbar utveckling och framtidens mötesplats har eleverna skapat en 35 meter lång tavla på planket som pryder Evenemangsgatan.

2012

10 700 ARBETAR I ARENASTADEN

- Vattenfall flyttar in i Sveriges grönaste hus.
- På plats i Arenastaden finns redan Nike, Adidas, Olympus, Migrationsverket, Egmont, Esprit, Peab, Danone m.fl.
- Friends Arena invigs med pompa och legendarisk bicykleta.

2013

13 000 ARBETAR I ARENASTADEN

- Apotekets huvudkontor, Svenska Fotbollförbundet, Carlsberg Sverige, Svea Ekonomi, AIK Fotboll, Jetpak m.fl. flyttar in.
- Quality Hotel Friends öppnas.
- Final i UEFA Women's Euro Sweden 2013.

2014

13 000 ARBETAR I ARENASTADEN

- Tvärbanans linje Alvik-Solna station färdigställs.
- Första inflyttningarna i stadsradhusen ovanpå Mall of Scandinavia.
- Sweden International Horse Show lockar 84 854 hästkiga.

**2015**

15 000 ARBETAR
I ARENASTADEN

- Alla vägar och broar till Arenastaden är klara.
- Mall of Scandinavia slår upp portarna för över 230 butiker och restauranger.
- En riktig hjältesaga skapar magi under Melodifestivalens final.

2016

20 000 ARBETAR
I ARENASTADEN

- TeliaSonera, Svenska Spel, KPMG och Sodexo flyttar in.
- 429 lägenheter och 52 stadsradhus är fyllda med boende.
- 25 000 flitiga bin gör sin andra säsong i gröna Arenastaden.

2017

23 000 ARBETAR
I ARENASTADEN

- Pendeltåget går på egna spår under Stockholm, restid 6 minuter från T-Centralen, 4 minuter från Odenplan.
- Första SEB-medarbetarna på plats och Siemens flyttar in.
- Final i UEFA Europa League.

2018

27 000 ARBETAR
I ARENASTADEN

- SEB:s inflyttning klar.
- ICA flyttar in i sitt nya huvudkontor.

FABEGES HÅLLBARHETSARBETE

Fabeges hållbarhetsarbete bedrivs på ett långsiktigt uthålligt och värdeskapande sätt för kunderna, medarbetarna, ägarna och omgivningen utan att äventyra resurser som minskar framtida generationers möjlighet att tillgodose sina drömmar och behov.

De byggnader och platser som skapas idag kommer att finnas kvar och påverka människor i generationer. Det innebär att

Fabeges ansvar för resurshushållning, minimerad miljöpåverkan och sociala frågor är långtgående och kräver ständig eftertanke och varsamhet.

Fabegé tar en aktiv roll i utvecklingen av de områden där bolagets fastighetsbestånd finns. Stadsdelarna ska vara levande och uppfattas som attraktiva och trygga för människorna som vistas i dem. Det uppnås genom att integrera boende, arbete, fritidsaktiviteter, närsservice och goda kommunikationer. Hållbarhetsarbetet får störst effekt då helheten utvecklas istället för enskilda delar.

INDVIDEN

Social hållbarhet både för de egna anställda och för alla de personer som dagligen vistas i Fabeges lokaler och stadsdelar. Fabeges ambition är att skapa miljöer som underlättar livspusslet för människor och främjar goda arbetsmiljöer med högt ställda krav på komfort, socialt utbyte och hälsa.

FÖRETAGEN

Fabegé ska vara en långsiktig partner och skapa kontor som stärker kundens varumärke samt bidrar till minskad klimatpåverkan. Organisationen vill bidra till kundens hållbarhetsarbete genom samverkan och Gröna hyresavtal samt hjälpa kunden att anpassa lokalbehov allt utifrån kundens verksamhetsutveckling.

STADSDELEN

Tack vare Fabeges koncentrerade fastighetsbestånd finns goda möjligheter att påverka utvecklingen av hela stadsdelar. Det gäller allt från att bidra till finansiering av tunnelbaneutveckling till att skapa ett blomstrande serviceutbud. Genom långsiktig planering och goda relationer med omvärlden är Fabegé med och utvecklar staden.

VISSTE DU ATT...

- Fabeges stadsdelsutveckling utgår från människans krav på hög service för en hållbar vardag?
- All nyproduktion och större ombyggnationer miljöcertifieras?
- Miljöcertifiering enligt BREEAM omfattar även byggnadens påverkan på närmiljön?
- Fabeges kontor finns i utmärkta kollektivtrafiklägen?
- Fabege har sänkt sina koldioxidutsläpp med över 95 procent på tio år?
- 74 procent av nytecknade hyresavtal 2015 var gröna?
- Fabege nått högsta nivån i Global Real Estate Sustainability Benchmark: Green Star?
- Fabegeaktien är godkänd för både Roburs etiska fonder och Nordeas Star fonder?
- Fabege hållbarhetsgranskat leverantörer motsvarade 81 procent av inköpsvolymen?



INTRESSENTDIALOG

Fabeges viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt övriga samhället där bolaget är verksamt. Kontinuerliga dialoger förs med samtliga intressentgrupper, och under 2015 har en fördjupad dialog

genomförts med kunder, kreditgivare och medarbetare. Denna gjordes i form av en enkät, med syfte att samla in information till bedömningen av Fabeges väsentliga hållbarhetsaspekter.

	DIALOGFORM	HÅLLBARHETSFRÅGOR	RESULTAT
KUNDER	- Löpande dialog/kundservice - Kundnöjdhetsundersökningar - Nyhetsbrev - Samverkan Gröna hyresavtal	- Hyresgästernas hälsa och säkerhet - Miljörisker och marksanering - God affärsetik - Energieffektivisering	- Fler cykelparkeringar, cykelpooler för låncyklar samt ökad kollektivtrafik - Miljöcertifierade fastigheter - Fler gym, food trucks, restauranger och annan service i närområdena - Minskad energianvändning i fastighetsbeståndet, med förbättrat inomhusklimat
MEDARBETARE	- Medarbetarsamtal - Medarbetarundersökningar - Café Fabege (mötesforum) - Konferenser	- Medarbetarnas hälsa och säkerhet - Energieffektivisering - God affärsetik - Anställningsvillkor och kompetensutveckling	- Uppdaterad Uppförandekod - Konferens med all personal med affärsetik i fokus - Gemensam träning på arbetstid - Fler miljöbilar - Utvecklingssamtal
ÄGARE OCH ANALYTIKER	- Årsredovisning - Kvartalsrapporter - Kapitalmarknadsdagar - Roadshows och enskilda möten	Långsiktig stabil avkastning baserad på en hållbar affärsmodell	- Hållbarhetsredovisning enligt GRI i årsredovisningen - Deltar i olika investerarundersökningar som "Hållbart Värdeskapande" och GRESB - Godkänt för Swedbanks etiska fonder, Nordeas Starfonder och OMX Sustainability Index
KREDITGIVARE	- Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb - Möten, fastighetsvisningar och seminarier - Kapitalmarknadsdagar	- Energieffektivisering - Miljörisker och sanering - Stabila finanser - God affärsetik - Medarbetarnas hälsa och säkerhet	- Löpande hållbarhetsdiskussioner med finansiärer - Grön finansiering
LEVERANTÖRER	Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer Fabeges uppförandekod	- Krav på hög affärsetik och uppförandekod - Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna - Långtgående krav på materialval vid ny- och ombyggnationer	- Krav att leverantörer följer Fabeges uppförandekod - Hållbarhetsgranskning av leverantörer
SAMHÄLLET	- Regelbundna möten med kommun och myndigheter - Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum, Close etc) - Samarbetsavtal med ideella organisationer	- Gemensamt verka för en hållbar fastighets- och stadsdelsutveckling - Skapa levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service och naturområden - Stimulera social hållbarhet bl a genom aktiviteter riktade mot ungdomar	- Beslut att bidra med 100 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden - Miljö- och energiklassning av byggnader enligt Miljöbyggnad, BREEAM och Greenbuilding - Samarbeten kring hållbar stadsdelsutveckling - Sponsring av Ung affärsidé, Friends, Ståda Sverige, Childhood Foundation och idrottsföreningar - Samarbeten kring hållbar stadsdelsutveckling såsom Citylab Action

VÄSENTLIGA FRÅGOR

Under våren 2015 genomförde Fabege en väsentlighetsanalys där ett femtiotal representanter för bolagets viktigaste intressentgrupper ombads delta i en anonym enkätundersökning om Fabeges hållbarhetsarbete. De viktigaste intressentgrupperna definierades som kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt övriga samhället där bolaget är verksamt. Syftet med undersök-

ningen var att utveckla bolagets hållbarhetsarbete och göra hållbarhetsrapporteringen ännu mer relevant. De genomförda intressentdialogerna har tillsammans med interna analyser resulterat i en uppdaterad väsentlighetsanalys där de frågor där Fabege har störst påverkan och kan påverka mest definierats. Resultatet av analysen visar att följande områden är mest väsentliga för Fabege:

HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE			KLIMATFRÅGOR				TILLSAMMANS MED ANDRA		
Hälsa och säkerhet	Kompetensutveckling	Anställningsvillkor och mänskliga rättigheter	Energi-effektivisering	Materialval och säkra produkter	Miljörisker och marksanering	Utsläpp och avfallshantering	Hållbarhetsgranskad leverantörskedja	Samarbeten med andra aktörer för hållbar stadsdelutveckling	Anti-korruption och god affärsetik



EN ARBETSPLATS I BALANS MED KUNDEN I FOKUS

Med den gemensamma värdegrunden som bas ges medarbetarna stora möjligheter till utveckling. Tack vare en bra och motiverande arbetsplats blir alla medarbetare delaktiga i att bygga långsiktiga kundrelationer.

Fabege lägger stor vikt vid att alla medarbetare ska känna att de är med och skapar bolagets framgång. Goda kundrelationer skapas med hjälp av hög serviceinriktning och teknisk kompetens, framförallt i kundernas vardagliga kontakter med de medarbetare som arbetar med fastigheterna och områdena. Fabege har en platt organisation med korta beslutsvägar och präglas av en entreprenörsanda där egna initiativ och nytänkande uppmuntras.

En gemensam värdegrund som bas

Fabeges värdegrund SPEAK genomsyrar hela verksamheten och står för nyckelorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Tillsammans ska de vara utgångspunkt för alla medarbetares agerande.

Tar ansvar för branschens framtid

För att säkra framtida rekryteringsbas satsar Fabege på att bygga relationer med studenter och arbeta med att stärka bolagets varumärke som attraktiv arbetsgivare. Fabege vill ge ungdomar en inblick i företaget och branschen genom att ta emot praktikanter och studenter som genomför examensarbeten. Under året har Fabege påbörjat samarbete utanför branschen för att skapa möjlighet till rekrytering av teknisk kompetens på sikt.

Ökat antal kvinnor i branschen

Fastighetsbranschen anses traditionellt vara mansdominerad, men lockar nu allt fler kvinnor. Inom vissa tjänstekategorier, exempelvis fastighetstekniker, domineras rekryteringsunderlaget dock fortfarande av män. Fabege ser gärna fler kvinnliga fastighetstekniker än de tre som rekryterats de senaste åren. Vid årets slut hade Fabege två kvinnor i koncernledningen av totalt sex medlemmar, vilket motsvarar knappt 33 procent (29). Den totala andelen kvinnor inom Fabege var 37 (36) procent.

Kontinuerlig kompetensutveckling

Fabege 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 utbildningar, seminarier och nätverk. 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. Fabeges medarbetare har stora möjligheter att flytta mellan olika funktioner inom organisationen, vilket bidrar till kunskapsutbyten.

Hälsa och säkerhet står högt på agendan

Fabege erbjuder sina medarbetare en säker och hälsosam arbetsmiljö. En arbetsmiljökommitté, med representation av chefer och medarbetare från olika delar av företaget, ansvarar tillsammans med arbetsmiljöombuden för kontinuerlig utveckling av arbetsmiljön. Gruppen utgörs av 12 personer som under året har fortsatt med åtgärder för att ytterligare förbättra och utveckla arbetsmiljön och öka utbytet mellan olika avdelningar i arbetsmiljöfrågor.

Att erbjuda en god balans mellan arbete och fritid är en viktig del i Fabeges strävan att vara en attraktiv arbetsgivare. Fabege 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. Omklädningsrum finns på alla kontor för att underlätta för medarbetare att cykla till jobbet och att motionera tillsammans.

Den senaste hälsoundersökningen visar att Fabege har ett klart bättre hälsotal än genomsnittet i Sverige, och bolaget har låga sjukfrånvarotal. En gruppsjukvårdsförsäkring som omfattar alla anställda säkerställer att anställda snabbt får kvalificerad vård vid sjukdom.

”Vi är få anställda i förhållande till vår storlek, vilket gör varje individ väldigt viktig.”

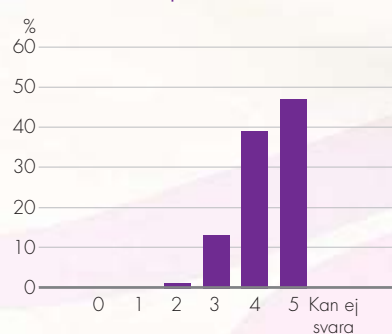
Christian Hermelin, VD



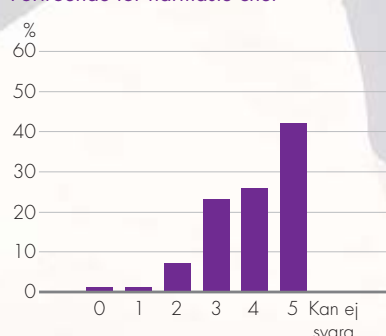
MEDARBETARUNDERSÖKNING

Under slutet av året genomfördes en medarbetarundersökning där samtliga medarbetarna uttryckte sin syn på Fabege som arbetsgivare. Resultatet visar att 73 procent rekommenderar Fabege som arbetsgivare, 86 procent ger högsta eller näst högsta betyg på arbetsmiljön och 68 procent värderar förtroendet för närmaste chef med betyg 4 eller 5 på en femgradig skala. Prestationsindex totalt landar på 3,8 vilket är högre än branschgenomsnittet på 3,5.

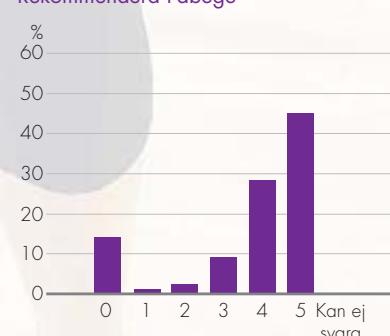
Allmänt arbetsmiljö



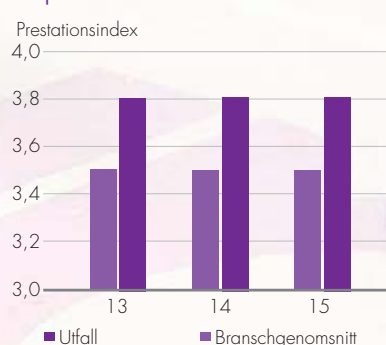
Förtroende för närmaste chef



Rekommendera Fabege



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. Utfall 9 procent 2015.



GEMENSAM VÄRDEGRUND – SPEAK

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

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 problem. Vi är kreativa, inspirerar till nya idéer och vågar testa okonventionella lösningar. Vi visar engagemang genom att beslut blir genomförda.

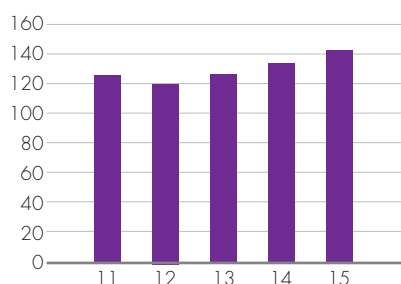
Affärsmässighet

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

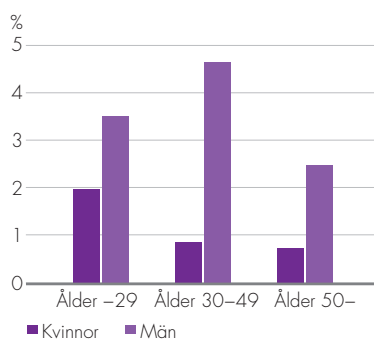
Vi skapar förtroende och långsiktiga kundrelationer genom att komma i tid, vara pålästa och ge bästa möjliga service utifrån kundens behov. Vi lär känna kunder, medarbetare och leverantörer genom ett öppet, lyhört och personligt bemötande.

Antal anställda, medeltal

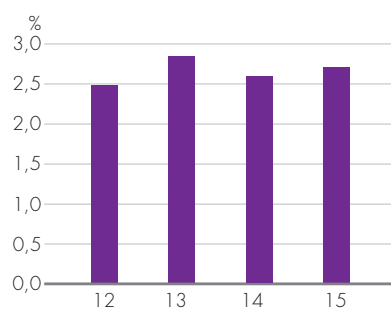


Samtliga anställda har sin anställning i Stockholm och omfattas av företagets kollektivavtal.

Sjukfrånvaro per åldersgrupp 2015



Total sjukfrånvaro



Fabeges mål är att bibehålla en låg sjukfrånvaro med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar. Under året inträffade inga allvarliga olyckor.

Informationsträffar för hela företaget

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.

En introduktionsdag för nyanställda hålls två gånger per år, där bland annat värdegrunden och uppförandekoden behandlas. Fabege anordnar också internkonferenser där medarbetare utifrån värdegrunden diskuterar frågor av betydelse i det dagliga arbetet.

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 100 procent. Den undersökningsmetod som används mäter hur rådande arbetsförutsättningar påverkar medarbetarna utifrån ett prestationsperspektiv. Prestationsindex 2015 uppgick till 3,8. Motsvarande index för branschen är 3,5. Fabeges mål är att överträffa branschgenomsnittet med 15 procent. Utfall 2015 blev 9 procent bättre än branschens genomsnitt.

Alla får del av goda resultat

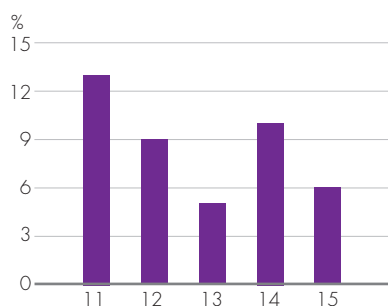
För att öka medarbetarnas engagemang i Fabeges verksamhet och understryka deras betydelse för bolagets resultat omfattas alla anställda av bolagets vinstandelsstiftelse. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till lönsamhet och avkastning på eget kapital. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen. Avsättningen kan uppgå till max ett prisbasbelopp per anställd och år.

Hållbart resande

Fabeges ambition är att skapa förutsättningar för ett hållbart beteende- och resmönster. Climate and Economic Research in Organizations (CERO) är ett koncept utvecklat vid KTH för att hjälpa organisationer att hitta ekonomiskt hållbara strategier att nå uppsatta klimatmål för resor. Medarbetarnas resebeteende och acceptans för alternativa åtgärder analyseras och modelleras explicit för att nå maximalt stöd i organisationen. Under våren 2015 fick Fabeges medarbetare genomföra CERO resvaneundersökningen och nu pågår arbetet med att utforma en handlingsplan för att öka medarbetarnas välbefinnande och samtidigt minska den totala klimatbelastningen tack vare nya resvanemönster. Bland de stora aktörer som kommer att flytta till Arenastaden inom de närmaste åren har flera valt att genomföra resvaneundersökningar och därmed öka medvetenheten kring ett mer hållbart resande.

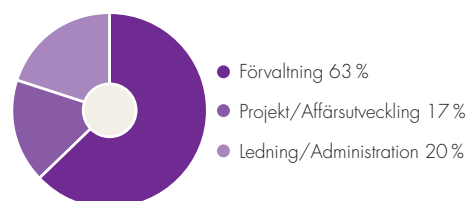
För detta arbete tilldelades Fabege pris som "Årets CERO utmanare" för sitt engagemang som drivande aktör i omställningen till ett hållbart transportsystem genom lokal näringslivssamverkan i Arenastaden.

Personalsättning



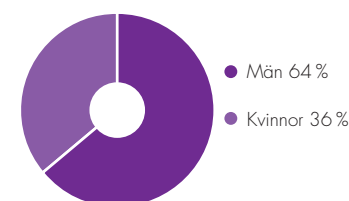
På grund av det låga antalet individer särredovisas inte personalsättningen per kön eller åldersgrupp.

Andel anställda inom respektive område



Fabege hade 148 (136) medarbetare vid slutet 2015. Av dessa arbetade 63 (64) procent inom förvaltningen, 17 (18) procent inom affärsutveckling/projektutveckling och 20 (18) procent inom administration/ledning. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal.

Könsfördelning chefsbefattningar



ETIK SOM GRUND FÖR HÅLLBARA AFFÄRER

Hög etik och moral är en av grundförutsättningarna för långsiktigt hållbara affärsrelationer. Fabege strävar efter att involvera såväl bolagets medarbetare, kunder, samarbetspartners och leverantörer i det arbetet.

Fabeges uppförandekod omfattar alla medarbetare och tydliggör bolagets ställningstagande avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Fabeges uppförandekod fastställs av styrelsen och samtliga styrelsemedlemmar och medlemmar av koncernledningen ställer krav på en hög affärsetik och tar avstånd från all konkurrenshämmande verksamhet. Under 2015 har fokus i styrelsens etiska arbete legat på mutlagstiftningen och kundernas hårdare krav kopplade till affärsetik. 86 procent av Fabeges medarbetare har deltagit i en heldagsutbildning i Fabeges uppförandekod, mutlagstiftning och etiska diskussioner tillsammans med koncernledningen. Genom introduktionsprogrammet för nyanställda har ytterligare åtta procent av medarbetarna fått information om Fabeges uppförandekod och ställningstagande i affärsetiska frågor. Fördelat på undergrupperna Förvaltning, Projekt/Affärsutveckling och Ledning/Administration är den procentuella delen som deltagit i utbildningstillfällen kring uppförandekoden motsvarande 86 procent, 83 procent respektive 88 procent. Fabege har aldrig varit föremål för juridiska åtgärder till följd av konkurrenshämmande aktiviteter eller korruption.

Samtliga medarbetare har bjudits in till föreläsningar om anti-korruption och mutlagstiftning, och etiska diskussioner har förts på företagsinterna konferenser. Fabeges medarbetare får löpande information om de frågor som diskuterats i hållbarhets- och etikgruppen. Nyhetsflödet på Fabeges intranät är en av flera viktiga kanaler för att föra ut information och tydliggöra riktlinjer.

Ansvarsfullt företagande i kundrelationen

En trend som vuxit fram under senare tid är att åtaganden om ansvarsfullt företagande i allt högre grad vävs in i hyresavtalen. Det är ett sätt att öka åtagandet mellan hyresvärd och hyresgäst rörande etiska och moraliska frågor och utgör en naturlig fortsättning på de Gröna hyresavtalen.

Strukturerade system för rapportering av avvikelser

Fabege har en så kallad whistle blower-funktion för att göra det enkelt att anmäla oetiskt beteende eller oegentligheter på arbetsplatsen. Whistle blower-funktionen utgörs av två interna medarbetare och en extern person. Såväl interna som externa visselblåsare välkomnas. Under året har whistle blower-funktionen inte utnyttjats.

Gemensam uppförandekod för leverantörer

Fabege har under året tillsammans med Fastighetsägarna och några större fastighetsbolag deltagit i ett projekt för att ta fram en gemensam uppförandekod för leverantörer. Syftet är att underlätta för aktörer i fastighetsbranschen att säkerställa att leverantörer till branschen agerar på ett för människa och miljö ansvarsfullt sätt. Ett system för avrapportering för såväl leverantörer som beställare utarbetas i anslutning till projektet.

Kontinuerlig granskning av leverantörer

Fabeges uppförandekod och inköbspolicy klargör bolagets ståndpunkter för leverantörer. Uppföljning av leverantörer är en viktig del i Fabeges inköpsarbete, för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, konkurrens, objektivitet och likabehandling.

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. Målet är att 100 procent av Fabeges strategiska samarbetspartners ska vara hållbarhetsgranskade till år 2020. Dessa partners bedöms motsvara 85 procent av den totala inköpsvolymen. Det finns stora utmaningar inom det här området, framför allt när det gäller att säkerställa att även tidigare led i leverantörskedjan uppfyller kraven. Genom att uppmana leverantörerna att i sin tur granska sina leverantörer har ett viktigt första steg i arbetet tagits. Fokus för de fortsatta granskningarna ligger nu på en fördjupad analys av de största leverantörerna, samt av de leverantörer som bedöms ha störst risker i sin verksamhet.

Leverantörerna granskas utifrån flera perspektiv:

Ekonomisk granskning

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

Hållbarhetsgranskning

Granskningen av leverantörerna görs också ur ett hållbarhetsperspektiv, inte enbart för att kontrollera leverantörernas verksamheter, utan också för att inspirera till vidare arbete med hållbarhetsfrågor. Fabeges målsättning är att 100 procent av Fabeges strategiska samarbetspartners och avtalspartners ska vara hållbarhetsgranskade till år 2020. Fabege har drygt 20 strategiska partners och cirka 200 avtalsleverantörer. Av dessa har redan cirka 100 undertecknat Fabeges uppförandekod. Vartefter avtalen omförhandlas kommer antalet att stiga med målet att samtliga avtalsleverantörer ska ha skrivit under uppförandekoden då omförhandlingarna



EN HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Veidekke är en viktig samarbetspartner som har varit huvudentreprenör för The Winery Hotel och är huvudentreprenör för SEB:s nya kontor. De har kompetens att arbeta med alla de etablerade certifieringsstandarderna, har mätbara kvalitets- och miljöledningssystem och har ställt sig bakom EU:s 2-graders mål. Veidekke ställer följande krav i arbetet för ett hållbart byggande:

- Veidekke och alla medarbetare ska bidra till att bekämpa svartarbete och social dumpning.
- Vid internationella avtal ska Veidekke se till att leverantörer uppfyller ILO:s deklaration om grundläggande rättigheter för arbetstagare,

FN:s konvention om mänskliga rättigheter, Veidekkes avtal med Fellesförbundet, Norsk Arbeidsmannsforbund och International Federation of Building and Wood workers. Leverantörsanpassad audit utförs på alla utländska leverantörer innan köp.

- Krav på att uppfylla villkoren för Svanen certifiering. Med SundaHus som hjälpmedel arbetar Veidekke med val och dokumentation av kemikalier/material.
- Kund och projektspecifika krav hanteras i inköpsmallarna.
- Etikavtal skrivs med alla leverantörer.

slutförts. Leverantörer motsvarande 81 procent av årets totala inköpsvolym är hittills granskade ur ett hållbarhetsperspektiv.

Eventuella brister som uppdragas i samband med granskningar kan leda till att bolagen gemensamt gör upp en åtgärdsplan. I värsta fall kan samarbetet upphöra.

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 till exempel nivån på leverans, inställelsetider, larmmottagning, arbetsinstruktioner, jourberedskap, avtalade servicebesök och granskning av fakturor.

Riskfyllda arbetsmiljöer 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.

AKTIV UTVECKLING AV LOKALSAMHÄLLET

Fabege vill bidra på ett positivt sätt till samhället där bolaget är verksamt.

En viktig del i verksamheten 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.

Genom att stödja olika initiativ inom idrott hoppas Fabege bidra till ungdomars motionerande och en aktiv och utvecklande fritid. Detta sker bland annat genom att finansiera idrottsläger för barn och ungdomar i olika sporter. Fabege samarbetar också med ett antal skolor i olika projekt och med föreningen Friends som arbetar för att stoppa mobbning och kränkande handlingar. Under 2015 genomfördes ett hållbarhetsprojekt, Schysst Sjöstad med skolorna i Hammarby Sjöstad och ett konstprojekt i Arenastaden tillsammans med Ulriksdalsskolan och Solna Stad. Konstprojektet resulterade i 32 målningar som går att beskåda på ett byggplank i Arenastaden fram till 2017.

Miljöanpassade transporter

Fastighetsbranschen har ett stort ansvar när det gäller transporter. Fabege arbetar för att minska miljöbelastningen genom att skapa förutsättningar för ett mer effektivt resande vid tjänsteuppdrag och installerar löpande uttag för elbilar i både fastigheter och i gatumiljöer.

Finansiering av tunnelbanan

Fabege har beslutat att bidra till finansiering av tunnelbanan till Arenastaden med 100 miljoner kronor. Utbetalningar kommer att ske i jämn takt under utbyggnaden som beräknas påbörjas 2016 och färdigställas 2022. Tunnelbanan ger kunderna ytterligare kollektiva resemöjligheter och Arenastaden som kommunikationsnav stärks.

Förbättrade förutsättningar för cyklister

Antalet cyklister i Stockholm har fördubblats det senaste decenniet och Fabege verkar för att de ska bli ännu fler. Bolaget ökar varje år antalet cykelparkeringar för att öka tillgängligheten för cyklister och erbjuder poolcyklar till alla kunder i Solna Business Park. I Hammarby Sjöstad, Solna Business Park och Arenastaden hjälper cykelkonsulter till med service och i samtliga områden finns omklädningsrum för cyklister.



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:

- Energimyndighetens beställargrupp för lokaler, BELOK
- Sweden Green Building Councils BREEAM kommitté
- Byggvarubedomningen
- Stockholm stads forum för hållbara fastigheter
- Klimatpakten
- Green Tenant Award jury
- Citylab Action
- Fastighetsägarna

Global Compact. Fabege stöder FN:s Global Compact och ställer sig därmed bakom FN:s tio principer för mänskliga rättigheter, miljö och mot korruption.

www.unglobalcompact.org



Green Star i GRESB. Fabege deltog för andra gången i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) och fick resultatet Green Star vilket är den högsta nivån. Fabege's hållbarhetsarbete rankades också högst i Europa inom sektorn kontor.



UTMÄRKELSER OCH NOMINERINGAR

UTMÄRKELSER 2015

GRESB

För: Mest hållbara noterade fastighetsbolag inom kontor i Europa

Från: Global Real Estate Sustainability Benchmark

Årets CERO-utmanare

För: Störst påverkansinsats mot andra aktörer i samhället i arbetet för ett hållbart resande.

Från: Cero

2:a placering Hugin & Munin Priset

För: Branschens bästa kommunikation

Från: Fastighetsvärlden

Bästa delårsrapport

För: Bästa delårsrapport Nasdaq Stockholm

Från: Kanton

4:e placering Årets börsbolag

För: Bästa finansiella kommunikation av 146 bolag totalt

Från: Kanton

NOMINERINGAR 2015

Årets Bygge

För: The Winery Hotel – Ett unikt koncept, med en blandning av nygammalt formspråk.

Från: Svensk Byggtjänst

Bästa rapportering om värdeskapande 2015

För: Fabeges årsredovisning

Från: PwC

Årets fastighetsägare

För: Går till en fastighetsägare som under 2015 visat på en bärkraftig affärsidé, kommersiell framgång, god kundkontakt och framgångsrikt hållbarhetsarbete

Från: Fastighetstidningen

FÖRETAGSINDEX

GES Nordic Sustainability Index

Fabege är sedan början av 2010 upptaget i GES Nordic Sustainability Index.

www.indexes.nasdaqomx.com



ANSVARSFULLA FONDER



Nordea Starfonder. Fabege har kvalificerat sig för Nordea Starfonderna, som levererar hållbar, långsiktig avkastning åt kunderna. www.nordea.se



Swedbank Robur. Fabege är fortsatt godkänt för investering i Swedbank Roburs hållbarhetsfonder och har även kvalificerat sig som "Gott exempel inom branschen".



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2015.

VERKSAMHETEN

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett fåtal prioriterade delmarknader med hög tillväxttakt i Stockholmsregionen. Fabège 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 2015. Den 31 december 2015 ägde Fabège 83 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 40,3 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 7,7 Mdkr. Av hyresvärdet avsåg 95 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 93 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 94 procent (95). Nyuthyrningen under året uppgick till 278 Mkr (428) medan nettouthyrningen var

74 Mkr (243). Uppsägningar uppgick till 204 Mkr (185) varav de största avsåg Peab i Stigbygeln 6, Arenastaden och ICA i fastigheten Fräsaren 12, Solna Business Park. ICA tecknade samtidigt ett nytt avtal i Arenastaden. Det nya kontraktet innebar en positiv nettouthyrning om 23 Mkr. Andra större uthyrningar under året avsåg Telenor Sverige i Lagern 2, Råsunda samt SBAB och KPMG, båda i Solna. Därutöver tecknades många mindre avtal avseende förvaltningsuthyrningar.

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Ett kontraktvärde om cirka 280 Mkr omförhandlades under perioden. Hyresnivåerna i samtliga omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 12 procent. Återköpsgraden under året uppgick till 73 procent (64).

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under andra kvartalet förvärvades tre fastigheter i två affärer. Fastigheterna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 förvärvades från Catena och tillträdde den 23 juni. Avtal tecknades också om förvärv av fastigheten Fräsaren 9 i Solna Business Park med tillträde under första kvartalet 2016. Fastigheten Grönlandet Södra 13, som avyttrades i slutet av 2014, frånträdde i juni. I december förvärvades fastigheten Lagern 2 inklusive den kommersiella byggrätten från delägda Visio i samband med att Fabège och Peab delade upp ägandet i gamla Råsunda. Vidare avyttrades två mindre markfastigheter i Upplands Väsby.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2015	2014	2013
Antal fastigheter	83	80	92
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 092	1 030	1 142
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	93
Hyresvärde, Mkr	2 300	2 186	2 397
Överskottsgrad, %	72	71	69

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-dec 2015	jan-dec 2014	jan-dec 2013
Förvaltningsresultat	705	692	601
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	2 603	1 063	343
Bidrag Förvaltning	3 308	1 755	944
Förvaltningsresultat	-17	-10	13
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	649	276	396
Bidrag Förädling	632	266	409
Bidrag Transaktion			
Realiserade värdeförändringar	21	300	135
Totalt bidrag från verksamheten	3 961	2 321	1 488

INVESTERINGAR I BEFINTLIGA FASTIGHETER OCH PÅGÅENDE PROJEKT

Under 2015 fattades beslut om större projektinvesteringar om 2 042 Mkr (2 621), varav investeringen i Signalen 3, ICAs nya kontor i Arenastaden var den största. Årets investeringar uppgick till 2 879 Mkr (1 249) varav 2 269 Mkr avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 29 procent (22). Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 610 Mkr, bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgäst Anpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

Under fjärde kvartalet 2015 färdigställdes fastigheten Järvakrogen 3 där The Winery Hotel startade verksamheten i januari 2016.

Den sammantagna projektvolymen i de sex stora pågående nybyggnationerna uppgår till cirka 6,3 Mdkr med en uthyrningsbar yta om knappt 200 000 kvm. De stora pågående projekten, bland annat i Pyramiden 4, Nationalarenan 8 och Uarda 6, samtliga i Arenastaden, löper på enligt plan.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Årets resultat efter skatt ökade till 3 232 Mkr (1 738), motsvarande 19:54 kr per aktie (10:51). Årets resultat före skatt ökade till 4 233 Mkr (1 867). Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade till följd av den starka utvecklingen på hyres- och fastighetsmarknaden samt lägre avkastningskrav.

Hyresintäkterna uppgick till 1 998 Mkr (2 087) och driftsöverskottet uppgick till 1 429 Mkr (1 485). Minskningen var helt hänförlig till ett

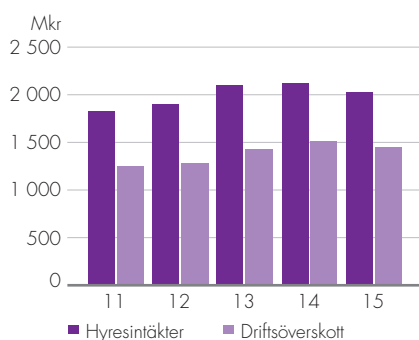
mindre bestånd genom fastighetsförsäljningar under föregående år. I identiskt bestånd ökade såväl hyresintäkterna som driftsöverskottet med drygt 3 procent till följd av minskade hyresrabatter i inledningen av året och förbättrade hyresnivåer. Överskottsgraden ökade med knappt en halv procentenhet och uppgick avrundat till 72 procent (71). Ett moderare bestånd med effektivare drift tillsammans med den milda vintern bidrog till låga driftskostnader.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 21 Mkr (300) och avsåg resultat av två mindre fastighetsförsäljningar under fjärde kvartalet samt eftersläpningar från tidigare genomförda affärer. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 252 Mkr (1 339). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 2 603 Mkr (1 063) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt lägre avkastningskrav på samtliga Fabeges delmarknader. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,9 (5,4) procent efter avrundning. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 649 Mkr (276), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

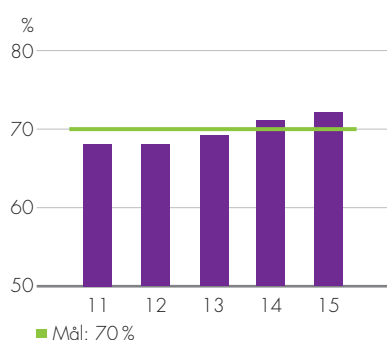
Resultatandelar i intressebolag uppgick till -94 Mkr (-72) och avsåg främst Arenabolaget i Solna KB.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 262 Mkr (-473) till följd av högre långräntor. Värdeförändringar i aktieinnehaven uppgick till 10 Mkr (19) och avsåg främst innehavet Catena som avyttrades i slutet av året. Räntenettot minskade till -582 Mkr (-664) till följd av lägre marknadsräntor.

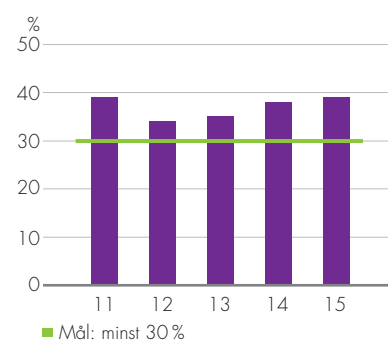
Hyresintäkter och driftsöverskott



Överskottsgrad



Soliditet





SKATT

Årets skattekostnad uppgick till -1 001 Mkr (-129). Löpande skatt beräknades med 22 procent på beskattningsbart resultat.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 700 Mkr (-893). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 1 042 Mkr (-1 021). Det positiva kassaflödet från rörelsekapitalet förklaras av erhållna köpeskillingar för tidigare sålda fastigheter samt spärrade medel som reglerades under andra kvartalet. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 711 Mkr (1 821), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 978 Mkr (18). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av fastighetsförvärv samt av projekten. Sammantaget förändrades likvida medel med 9 Mkr (-75) under året.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 16 479 Mkr (13 783) och soliditeten till 39 procent (38). Eget kapital per aktie uppgick till 100 kr (83). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 118 kr (97). EPRA NAV uppgick till 115 kr (95).

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under året till 146 Mkr (130) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 370 Mkr (773).

I finansnetto ingår utdelningar till moderbolaget om 800 Mkr (1 700). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

KAPITALFÖRVALTNING OCH FINANSIERING

Kapitalstruktur

Fabege förvaltar sitt kapital för att långsiktigt 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). Belåningsgraden ska understiga 55 procent. Fabeges kapitalförsörjning hänför sig till tre källor; eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder.

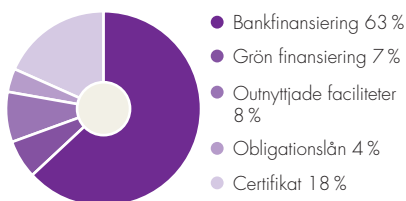
Skuldförvaltning

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

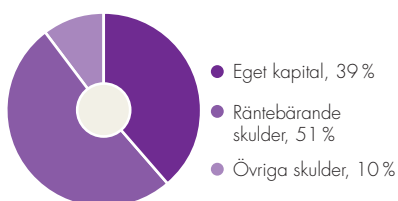
Bolaget ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinster som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat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

Finansiering per 31 december 2015



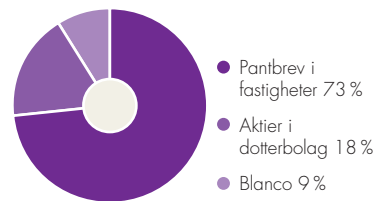
Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är centralt för verksamheten. Vid utgången av 2015 utgjorde bankfinansiering 63 procent av upplåningen. Fabege hade outnyttjade kreditfaciliteter på 1,7 Mdkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 4,1 år.

Kapitalförsörjning



Hög soliditet och låg skuldsättning skapar trygghet.

Säkerhetsfördelning



Merparten av belåningen är säkerställd med pantbrev i fastigheter.

Eget kapital

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 16 479 Mkr, vilket i relation till den totala balansomslutningen om 41 751 Mkr gav en soliditet om 39 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 Fabege är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Bolagets långivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna, kompletterat med upplåning på den svenska kapitalmarknaden.

Kreditavtalen med bankerna 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. Sammantaget under året refinansierades befintliga kreditavtal om totalt 11 400 Mkr på löptider mellan ett och tre år. Fabege har även tecknat en tioårig grön kredit om drygt 900 Mkr med Europeiska Investeringsbanken. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per den sista december till 1 739 Mkr. Fabeges kreditavtal hade per 31 december 2015 en genomsnittlig återstående längd om 4,1 år och omförhandlas löpande i god tid före förfall. Under 2016 kommer låneavtal om 3 600 Mkr att omförhandlas. Övriga kortfristiga lån förlängs löpande.

Certifikatsprogram

Som ett komplement till traditionell bankfinansiering har Fabege ett företagscertifikatsprogram om 5 000 Mkr. Bolaget garanterar att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per årsskiftet var programmet utnyttjat med 3 805 Mkr.

Obligationsprogram

I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Under året kompletterades MTN-programmet med ett grönt ramverk. Via Nya SFF lånar Fabege 1 273 Mkr varav 406 Mkr under det gröna ramverket. Obligationerna är säkerställda med pant i fastigheter.

I november förtidsinlöstes Fabeges säkerställda obligation med säkerhet i Uarda 5. Vidare påbörjades inlösen av utestående obligationer i Svensk Fastighetsfinansiering (SFF).

Övriga skulder

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

Covenanter

Fabeges åtaganden gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en rätetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. På fastighetsnivå uppgår möjlig belåningsgrad ur ett pantsättningsperspektiv till mellan 60 och 75 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Låneförfallostruktur, per 31 december 2015

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	3 805
< 1 år	6 138	3 254
1–2 år	4 346	3 441
2–3 år	6 652	4 897
3–4 år	—	—
4–5 år	425	425
5–10 år	3 993	3 993
10–15 år	—	—
15–20 år	—	—
20–25 år	1 253	1 253
Totalt	27 807	21 068

Ränteförfallostruktur, per 31 december 2015

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	8 033	2,79	38
1–2 år	3 285	2,46	16
2–3 år	4 750	3,37	22
3–4 år	1 000	2,13	5
4–5 år	—	—	—
5–6 år	1 000	2,68	5
6–7 år	800	0,99	4
7–8 år	700	1,00	3
8–9 år	700	1,04	3
9–10 år	800	1,01	4
Totalt	21 068	2,58	100



LIKVIDITET

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 Fabege huvudsakligen använder kan utnyttjas efter behov, och är därför mycket väl lämpade för verksamheten och gör det möjligt att undvika överskottslikviditet.

Låneskuld



Grafen visar låneskuldens utveckling under 2014–2015. Tack vare revolverande kreditfaciliteter kan skulden variera utan att överskottslikviditet behöver placeras. Lånebehovet ökar alltid under våren i samband med utdelningar. I övrigt varierar lånebehovet till följd av till exempel transaktioner och projektinvesteringar.

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 på sid 52.

Räntebindning

Per den 31 december 2015 var 70 procent av Fabeges låneportfölj bunden med en genomsnittlig räntebindningstid om 2,5 år. Räntebindning görs med hjälp av ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 89 dagar. Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswapavtal om totalt 9 000 Mkr, med förfall till och med 2025 och en fast årlig ränta mellan 0,85 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 5 700 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2016 och 2018. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2015 till 658 Mkr (920). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivat samt värderingen av desamma i not 3 på sid 71–74.

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 2015-12-31	Andel av röstetalet, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,4

Anställda äger via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs & Fabeges vinstandelsstiftelse totalt 481 206 aktier motsvarande 0,29 procent i bolaget.



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 2015-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %	1)	21,4
Soliditet, %	minst 30	39
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	2,1
Belåningsgrad, %	max 55	52

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

FÖRVÄRV OCH AVYTTRING AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2015 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. Inga återköp har genomförts under perioden.

RISKER OCH MÖJLIGHETER

Fabeges riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, 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.

Marknads- och affärsrisker

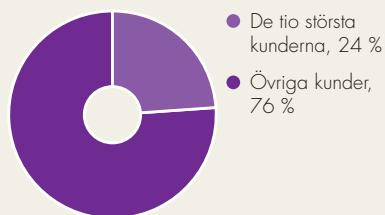
Hyresintäkter och fastighetskostnader

Med moderna fastigheter i bra lägen är risken för ökade vakanser låg. En positiv nettouthyrning och ökade hyresnivåer vid både nyteckningar och omförhandlingar kommer tillsammans med färdigställda projektfastigheter att bidra till ökade hyresintäkter under 2016.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	+/-1 %	+/-20,0
Hyresnivå, kommersiella intäkter	+/-1 %	+/-19,8
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+/-22,9
Fastighetskostnader	+/-1 %	+/-5,7

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2015
Hyresintäkter – kundförluster	Inställda betalningar från kunder. Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet.	Kontraktsporföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 15 största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör cirka 28 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är små, dels tack vare god kreditvärdighet, dels tack vare goda rutiner där sena betalare snabbt fångas upp. Under de senaste fem åren har de totala hyresförlusterna per år understigit 0,2 procent av aviserad hyra.
Hyresintäkter – vakansgrad	Förändring i vakansgrad i fastighetsbeståndet påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad.	Risken för ökade vakanser i förvaltningsbeståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets centrala lägen, moderna lokaler och stabila kunder. Uthyrningsgraden i den totala portföljen inklusive projektfastigheter minskade till 93 procent (94). I förvaltningsportföljen uppgick uthyrningsgraden till 94 procent (95). Hyrestillväxten i identiskt bestånd uppgick under året till drygt 3 procent. Fastighetsbeståndet ger ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. I utvecklingsfastigheter tomställs lokaler under förädlingsperioden, vilket belastar kassaflödet negativt under perioden. Detta görs medvetet för att långsiktigt skapa större värden. Fabeges vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, inga vakanser är strukturella utan det handlar mer om en tidsfråga att hitta rätt kund till rätt lokal.
Hyresintäkter – hyresnivå	Marknadshyror råder på kontorsmarknaden i Stockholm. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad.	Efterfrågan på kontor i Stockholm växer samtidigt som utbudet av nya kontor är begränsat, vilket i dagsläget leder till stigande hyresnivåer. Eftersom hyresavtal generellt sett löper på 3–5 år får förändrade marknadshyror successivt genomslag i hyresintäkterna. Under 2015 omförhandlade Fabege en volym om cirka 280 Mkr med en genomsnittlig ökning på 12 procent. Fabeges bedömning är att omförhandlingar under det närmaste året också kommer att bidra till ökat hyresvärde.
Geografisk koncentration	Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar Fabege.	Strategin ger många skalfördelar och bidrar både till ökat driftnetto och ökat värde på fastigheterna. Som enskilt största fastighetsägare ges större möjlighet att utveckla delmarknaden på bästa vis med kompletterande verksamheter. Det kan handla om att skapa bra utbud av kommersiell och offentlig service men också om trevliga grönområden och mötesplatser med bra belysning som bidrar till ett levande område dygnet runt.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	Årshyra, %
2016	414	316 517	15
2017	324	320 618	15
2018	252	345 001	16
2019	138	302 686	14
2020	55	254 732	12
2021 och senare	111	464 981	22
Kommersiellt	1 294	2 004 535	94
Bostadsavtal	137	13 154	1
Garage- och parkering	654	118 065	6
Totalt	2 085	2 135 754	100

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2015
Fastighets-kostnader	En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomrättsavgälder där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning. <i>Säsongsvariationer</i> Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning.	Fabege bedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Bolaget genomför också löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med kostnadseffektivitet och besparingsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktig säkrad kostnadsbas. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låga. Under 2015 uppgick överskottsgraden till 72 procent vilket dels berodde på en mild vinter, dels på en effektiv drift av ett modernare fastighetsbestånd.

Projektportfölj

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

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2015
Tidplan och kostnader	Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggtjänster. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om minst 1,5–2 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. 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, ett mål som infriats under en lång rad av år.
Outhyrda projektytor	Vid större nybyggnadsprojekt finns en risk att nyproducerade ytor inte hyrs ut.	För närvarande uppgår volymen pågående nybyggnationer till knappt 200 tkvm med en total investering om cirka 6,3 Mdkr. Uthyrningsgraden i projekten uppgår till 88 procent vilket medför låg risk för vakans vid färdigställande. I portföljen ingår också cirka 490 tkvm helägda byggrätter (kontor och bostäder) med ett genomsnittligt bokfört värde på cirka 4 tkr/kvm vilket ger goda förutsättningar till framtida värdeskapande i projektportföljen. Krav på volym avseende förkontrakterade kunder vid projektbeslut avgörs från fall till fall.

Fastighetsvärden

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 marknadens avkastningskrav en faktor som Fabege inte kan påverka. Fabege bedömer att fastighetsvärdena på bolagets marknader kommer att vara stabila eller stigande under 2016.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	314	39,8	51,8
0	0	39,5	52,3
-1	-314	39,1	52,8

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	+/-10 %	3,8
Driftkostnad	+/-50 kr/kvm	1,0
Avkastningskrav	+/-0,25 %	2,0
Långsiktig vakansgrad	+/-2 %	0,9

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2015
Fastighetsvärden	Fastigheternas värde påverkas av förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden. Marknadspotentialen påverkas också av tillgång och villkor för finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av Fabeges avtals- och kundstruktur, av företagets förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. 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. 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 intervjuvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 40,3 Mdkr (32,6) motsvarande ungefär 37 tkr/kvm (32).

Finansiella risker**Finansiering**

Genom räntesäkring av cirka 70 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.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat ¹⁾	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader 2015	+/-1 %-enhet	-18/-69
Räntekostnader längre perspektiv	1 %-enhet	210,7

1) På grund av räntegolv i kreditavtal har Fabege inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan.

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2015
Likviditets- och ränterisker	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 kostnads-post.	Fabege 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 4,1 år och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 1,7 Mdkr. Räntebindning sker enligt finanspolicy utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege 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. Derivatet 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 2,5 år. Mer detaljerad information om Fabeges finansiering framgår i avsnittet Finansiering på sidan 72 och i not 3 (finansiell riskhantering).

Miljörisker

Miljö

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

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2015
Föroreningar och miljöskador	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 Fabege.	Faberge bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler. Faberge undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Under 2015 har inga incidenter som orsakat betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.
Klimatförändringar	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 Faberge 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 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.
Avsaknad av miljöcertifiering	Ökade krav från kunder och andra intressenter på miljöcertifierade byggnader.	Faberge bedömer att krav på miljöcertifierade byggnader ökar från både investerare och kunder. Sedan 2013 miljöcertifieras all nyproduktion och större ombyggnationer. Vid utgången av 2015 var cirka 478 tkvm av befintlig yta inklusive pågående projekt miljö- och energicertifierade eller inne i en certifieringsprocess.

Skatterisker

Skattelagstiftning

Förändringar som diskuteras avseende begränsning i ränteavdrag, uttag av stämpelskatt och paketeringar i samband med fastighetsförsäljningar kommer om de genomförs att påverka Fabeges inkomstskattekostnad.

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2015
Skattelagstiftning	Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattningen, fastighetsskatten eller andra tillämpliga skatter.	Flera utredningar om förändrade regelverk för beskattning pågår. Inga konkreta förslag föreligger dock. Faberge följer utvecklingen löpande.

Etiska risker

Etik och affärsmässighet

Genom policy och avtal ställer Faberge krav på att leverantörer och andra samarbetspartners accepterar att efterleva Fabeges uppförandekod med nolltolerans mot oetiskt beteende.

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2015
Bedrägeri, mutbrott, osunda arbetsvillkor	Faberge accepterar ingen form av mutor, hot eller osunda anställningsavtal. Inom Fabeges stora projekt deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot Fabeges värderingar finns.	Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla större leverantörer hållbarhetsgranskas av ett fristående bolag. Samtliga leverantörer står även under bevakning av ett kreditupplysningsföretag, för att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser samt eventuella förändringar i styrelse och ledning. Fabeges bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva Fabeges uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Faberge uppmanar sina direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer och därmed slutligen kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

SKATTESITUATION

Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 5,0 Mdkr (4,7). Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiseras 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 2015 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 19,7 Mdkr (14,4).

Per 31 december 2015 uppgick netto uppskjutna skatteskulder till 1 786 Mkr (918) i enlighet med nedanstående specifikation, se tabell.

Uppskjuten skatt hänförlig till	Mkr
– underskottsavdrag	–1 092
– skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	3 077
– derivatinstrument	–144
– övrigt	–55
Nettoskuld uppskjuten skatt	1 786

STYRELSENS ARBETE

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84–95.

PERSONAL

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 141 personer (132), varav 53 kvinnor (47) och 88 män (85). 37 var anställda i moderbolaget (31). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 148 (136),

varav 55 (50) kvinnor. Se vidare sidorna 75–76, 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. Uppsägningslön 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 2015 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. Rörlig ersättning kan utgå med maximalt tre (3) månadslöner.

Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt 2,7 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.

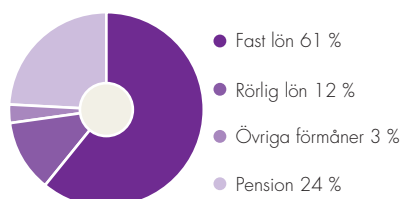
Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett (1) basbelopp per år och anställd.

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

Ersättning till ledande befattningshavare under 2015 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.

Ersättning till koncernledning



UTSIKTER INFÖR 2016

I inledningen av 2016 står såväl fastighetsmarknad som hyresmarknad fortsatt mycket starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för ett starkt resultat också 2016. Genom färdigställande av projekt kommer hyresvolymen att öka vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader kommer att ge ett förbättrat förvaltningsresultat.

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 årsstämman förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	3 659 980 014
Årets resultat	378 146 438
Summa	4 038 126 452

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 3:50 kr per aktie	578 870 502
I ny räkning balanseras	3 459 255 950
Summa	4 038 126 452

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 januari 2016, det vill säga 165 391 572 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten 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 (IFRIC) 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 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 4,7 procent av moderbolagets egna kapital och 3,5 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 -368 Mkr (-609), 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 29 februari 2016



FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

KONCERNEN RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr	Not	2015	2014
Hysesintäkter	5, 7	1 998	2 087
Fastighetskostnader	8	-569	-602
Driftsöverskott		1 429	1 485
Central administration och marknadsföring	9	-65	-67
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	30	23
Ränteintäkter	12	1	2
Resultatandelar i intresseföretag	17	-94	-72
Räntekostnader	12	-613	-689
Förvaltningsresultat	1-6, 16, 41	688	682
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	21	300
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	3 252	1 339
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	26	262	-473
Värdeförändringar, aktier	13	10	19
Resultat före skatt		4 233	1 867
Aktuell skatt	14	-2	-61
Uppskjuten skatt	14	-999	-68
Årets resultat		3 232	1 738
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		2	-10
Årets totalresultat		3 234	1 728
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 234	1 728
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		19,54	10,51
Totalresultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		19,55	10,45
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekter, miljoner		165,4	165,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekter, miljoner		165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner		165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner		165,4	165,4

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Mkr	Not	2015	2014
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	40 279	32 559
Inventarier	16	1	1
Andelar i intresseföretag	17	217	630
Fordringar hos intresseföretag	18	421	335
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	7	285
Andra långfristiga fordringar	20	280	292
Summa anläggningstillgångar		41 205	34 102
Kundfordringar	21	13	12
Övriga fordringar	22	365	1 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66	56
Kortfristiga placeringar		70	34
Likvida medel	33	32	23
Summa omsättningstillgångar		546	1 916
SUMMA TILLGÅNGAR		41 751	36 018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		8 366	5 669
Summa eget kapital	23	16 479	13 783
Skulder till kreditinstitut	25	14 009	12 480
Derivatinstrument	26	658	920
Uppskjuten skatteskuld	27	1 786	918
Avsättningar	28	144	155
Övriga långfristiga skulder		619	—
Summa långfristiga skulder		17 216	14 473
Skulder till kreditinstitut	24, 25	7 059	7 071
Leverantörsskulder		328	58
Avsättningar	28	5	11
Skatteskulder	14	3	5
Övriga skulder		160	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	501	503
Summa kortfristiga skulder		8 056	7 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 751	36 018
Ställda säkerheter	30	21 505	16 196
Eventualförpliktelser	30	433	1 058

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital ¹⁾
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2014	5 097	3 017	4 437	12 551
Årets resultat			1 738	1 738
Summa intäkter och kostnader för perioden			1 738	1 738
TRANSAKTIONER MED ÄGARE				
Kontantutdelning			-496	-496
Avyttring egna aktier				
Summa transaktioner med ägare			-496	-496
Övrigt totalresultat			-10	-10
Utgående balans per 31 december 2014	5 097	3 017	5 669	13 783
Ingående balans per 1 januari 2015	5 097	3 017	5 669	13 783
Årets resultat			3 232	3 232
Summa intäkter och kostnader för perioden			3 232	3 232
TRANSAKTIONER MED ÄGARE				
Kontantutdelning			-538	-538
Avyttring egna aktier				
Summa transaktioner med ägare			-538	-538
Övrigt totalresultat			2	2
Avrundningsdiff	—	—	1	—
Utgående balans per 31 december 2015	5 097	3 017	8 366	16 479

1) Hänförligt till moderföretagets aktieägare i sin helhet.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER¹⁾

Belopp i Mkr	Not	2015	2014
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		1 429	1 485
Central administration		-65	-67
Återläggning avskrivningar		0	1
Erhållen ränta		25	19
Erlagd ränta	31	-689	-724
Betald inkomstskatt		0	-1 607
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		700	-893
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av kortfristiga fordringar		831	-919
Förändring av kortfristiga skulder		211	-102
Summa förändring av rörelsekapital	32	1 042	-1 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 742	-1 914
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-2 770	-1 233
Förvärv av fastigheter		-985	-105
Avyttring av fastigheter		604	3 259
Övriga finansiella anläggningstillgångar		440	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 711	1 821
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning till aktieägarna		-538	-496
Överlåtelse egna aktier		—	—
Förändring räntebärande skulder		1 516	514
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		978	18
Periodens kassaflöde		9	-75
Likvida medel vid periodens början	33	23	98
Likvida medel vid periodens slut	33	32	23

1) I kassaflödesanalysen nettoredovisas upplåning och amortering av lån. Detta beror på att koncernen tillämpar overnight-lösning där mellanhavanden regleras dagligen. Avseende väsentliga förändringar i bolagets finansiering hänvisas till sida 53 i förvaltningsberättelsen.

MODERBOLAGET RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i Mkr	Not	2015	2014
Nettoomsättning	37	146	130
Rörelsens kostnader	38	-225	-212
Rörelseresultat	1-3, 6, 16, 41	-79	-82
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	39	333	1 466
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggnings-tillgångar	11, 13	559	545
Värdeförändringar, räntederivat	26	262	-473
Ränteintäkter	12	0	0
Räntekostnader	12	-705	-683
Resultat före skatt		370	773
Skatt på årets resultat	14	—	—
Uppskjuten skatt	14	8	193
Årets resultat		378	966

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	2015	2014
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	40	12 592	12 992
Fordringar hos koncernföretag		41 103	39 003
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	8	286
Uppskjuten skattefordran	27	352	344
Andra långfristiga fordringar	20	428	254
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 483	52 879
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 484	52 880
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		5	8
Övriga fordringar		59	1 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65	55
Summa kortfristiga fordringar		129	1 091
Likvida medel	33	30	21
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		159	1 111
SUMMA TILLGÅNGAR		54 643	53 991
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		3 660	3 232
Årets resultat		378	966
Summa eget kapital		12 301	12 461
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	28	68	68
Summa avsättningar		68	68
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 25	12 736	12 130
Derivatinstrument	26	658	920
Skulder till koncernföretag		21 724	21 658
Summa långfristiga skulder		35 118	34 708
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 25	7 012	6 651
Leverantörsskulder		8	7
Skatteskulder		—	—
Övriga skulder		19	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	117	94
Summa kortfristiga skulder		7 156	6 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 643	53 991
Ställda säkerheter	30	20 197	16 885
Ansvarsförbindelser	30	1 926	4 482

MODERBOLAGET FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	23				
Eget kapital 31 december 2013		5 097	3 166	3 728	11 991
Årets resultat				966	966
Summa intäkter och kostnader för perioden				966	966
Kontantutdelning				-496	-496
Eget kapital 31 december 2014		5 097	3 166	4 198	12 461
Årets resultat				378	378
Summa intäkter och kostnader för perioden				378	378
Kontantutdelning				-538	-538
Eget kapital 31 december 2015		5 097	3 166	4 038	12 301

MODERBOLAGET KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	Not	2015	2014
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-80	-82
Erhållen ränta		838	755
Erlagd ränta	31	-705	-686
Betald inkomstskatt		3	-111
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		56	-124
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		958	-997
Kortfristiga skulder		41	2
Summa förändring av rörelsekapital	32	999	-995
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 055	-1 119
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av andelar i koncernföretag		—	—
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 474	2 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 474	2 516
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-538	-496
Erhållna och lämnade koncernbidrag		-67	-234
Återköp/avyttring egna aktier		0	0
Upptagna lån/amortering av skulder		1 033	-744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		428	-1 474
Förändring likvida medel		9	-77
Likvida medel vid periodens början	33	21	98
Likvida medel vid periodens slut	33	30	21

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 2015. 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 som värderas till verkligt värde. 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 uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. 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 och joint ventures

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. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang (se nedan) genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets samt joint ventures nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar.

Innehav i gemensam verksamhet

Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som härrör från verksamheten. Gemensamt bestämmande inflytande är reglerat i avtal och föreligger enbart när det krävs att de parter som delar det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke till de relevanta verksamheterna.

För gemensamma verksamheter redovisar Fabege sin andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sin andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

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. Vinst eller förlust 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 succesiv inflyttning redovisas i den period de avser. Räntintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Leasing – Fabege som leasetagare

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

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinst och förlust 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 hyresgästpassningar 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 beräknande nyttjandeperiod.

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång (exklusive förvaltningsfastigheter och finansiella instrument vilka värderas till verkligt värde) föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det

Not 2 forts.

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, 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 belasta resultat för det år till vilket de hänförs, 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 aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den 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 till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Kassaflödesanalys

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

Avsättningar och eventufförpliktelser

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.

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

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt från balanserade vinstmedel, till dess aktierna avyttras eller annuleras. 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 likviddagsredovisning. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument och låneskulder sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte ösatts 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. Fabeges 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. Leverantörsskuldens förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Andra skulder

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

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgifts-

bestämda 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 uppbyggnad av denna pensionskuld.

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, Förädling 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 rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Skattelagstiftningen i Sverige ger företag möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. I koncernens balansräkning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Förändring av obeskattade reserver redovisas i koncernens 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 hitillsvarande svensk redovisningsstandard vilken bygger på bestämmelserna i Tryggandelagen.

Nya och ändrade standarder och tolkningar 2015

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2015 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernen finansiella rapporter 2015.

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

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretation Committee (IFRIC) men som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2016 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

Standarder	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:
IFRS 9 Financial Instruments	1 januari 2018 eller senare
IFRS 16 Leases	1 januari 2019 eller senare

IFRS 9 Finansiella instrument utfärdades den 24 juli 2014 och ska ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är utgiven i faser där den version som utgavs i juli 2014 ersätter alla de tidigare versionerna. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas.

Avgörande för i vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs sig till avgörs dels av företagets syfte med innehavet av tillgången (dvs företagets "affärsmodell") dels den finansiella tillgångens kontraktssliga kassaflöden. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss-metoden" ersätts av en ny så kallad "expected loss-metod". IFRS 9 är tillämplig på räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 och den är ännu inte antagen av EU. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder.

IFRS 16 Leases utfärdades den 13 januari 2016 och ska ersätta IAS 17 Leasing-avtal. IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasetaagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. För Fabege som leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 är tillämpligt för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden är ännu inte antagen av EU.

Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och IFRS 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna. Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft inte väntas få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2015 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2015.

Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2016, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

NOT 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförsörjning

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

Fabeges kapitalförsörjning hänförs sig till tre källor; eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 16 479 Mkr (13 783), räntebärande skulder till 21 068 Mkr (19 551) och övriga skulder till 4 204 Mkr (114). Fabeges åtaganden gällande covenantar är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar förutom börsnotering en soliditet om minst 25 procent och en rätetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. På fastighetsnivå varierar belåningsgraderna ur ett pantsättningsperspektiv mellan 60 och 75 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 151231	Utfall 141231
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	21,4	13,2
Soliditet, %	längst 30	39	38
Soliditet efter justering, % ²⁾		39	40
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	2,1	2,4
Belåningsgrad, %	högst 60	52	60
Belåningsgrad efter justering, % ²⁾		52	56

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

2) Nyckeltal justerat för ej erhållna köpeskillingar för sålda fastigheter samt för spärrade medel för lån som löstes i början av 2015.

Not 3 forts.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

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

Finansierings- och likviditetsrisk

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

Fabege strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Fabeges finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter

har tecknats med de större långivarna. 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 1 739 Mkr exklusive certifikatsprogrammet.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. Beloppen visar avtalsenliga odiskonterade kassaflöden och innefattar både ränta och nominella belopp. Likviditetsflöden avseende derivat visas netto. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 52 procent (60). Jämförbar belåningsgrad föregående år, justerad för köpeskilling för sålda och bortbokade fastigheter samt spärrade medel för lån som löses i början av 2015, totalt 1 422 Mkr, uppgick till 56 procent. Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 3 805 Mkr (2 889). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Likviditetsflöden

År	Beräknade per 2015-12-31				Beräknade per 2014-12-31			
	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2015					-7 071	-216	-308	-7 595
2016	-7 059	-156	-391	-7 606	-7 867	-115	-291	-8 273
2017	-3 441	-109	-296	-3 847	-110	-61	-214	-385
2018	-4 897	-72	-184	-5 153	-190	-59	-120	-369
2019	0	-50	-85	-135	0	-58	-36	-94
2020	0	-50	-69	-119	0	-58	-24	-82
2021	-425	-49	-58	-532	0	-58	-16	-74
2022	0	-49	-36	-85	0	-58	0	-58
2023	0	-49	-25	-74	0	-58	0	-58
2024	-2 059	-38	-14	-2 110	-2 062	-44	0	-2 107
2025	-1 934	-20	-2	-1 956	-997	-24	0	-1 021
2026-2038	0	-73	0	-73	0	-110	0	-110
2039	-1 253	-6	0	-1 259	-1 253	-8	0	-1 262
	-21 068	-720	-1 160	-22 948	-19 551	-927	-1 009	-21 488

För att beräkna likviditetsflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswaparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara desamma som per bokslutsdagen fram till respektive kreditens förfall, då de antagits slutamorteras.

Lånelöften per 31 december 2015

År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	3 805
< 1 år	6 138	3 254
1-2 år	4 346	3 441
2-3 år	6 652	4 897
3-4 år	—	—
4-5 år	425	425
5-10 år	3 993	3 993
10-15 år	—	—
15-20 år	—	—
20-25 år	1 253	1 253
Summa	27 807	21 068

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 ränteswapar, 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 21 068 Mkr (19 551) med en medelränta om 2,58 procent (3,09) exkl lånelöften och 2,67 procent (3,21) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 3 805 Mkr (2 889) av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingick lånebelopp för pågående projekt med 2 592 Mkr (656), vars räntor om 46 Mkr (13) har aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 2,5 år (1,9). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,1 år (3,7).

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,5 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 89 dagar. Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswapavtal om totalt 9 000 Mkr, med förfall till och med 2025 och en fast årlig ränta mellan 0,85 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 5 700 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2016 och 2018. För 70 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 till 658 Mkr (920). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Realiserade värde-

förändringar i årets resultat uppgick till 262 Mkr (–473). Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan, då bolaget har strukturerade derivatprodukter i portföljen. En marknadsvärdering av låneportföljen (exkl derivatprodukter) visar ett övertvärde om 0 Mkr (0). 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. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 24 Mkr (11), huvudsakligen avseende uppläggningskostnader för låneavtal och löpande kostnader för certifikatsprogram. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. 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.

Ränteförfallstruktur per 31 december 2015

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år	8 033	2,79	38
1–2 år	3 285	2,46	16
2–3 år	4 750	3,37	22
3–4 år	1 000	2,13	5
4–5 år	—	—	—
5–6 år	1 000	2,68	5
6–7 år	800	0,99	4
7–8 år	700	1,00	3
8–9 år	700	1,04	3
9–10 år	800	1,01	4
Summa	21 068	2,58	100

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

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 kreditvärdiga 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 prövas 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.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori, koncernen

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Finansiella tillgångar						
Fordringar hos intresseföretag			421	335		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	285				
Andra långfristiga fordringar			280	292		
Kundfordringar			13	12		
Övriga fordringar			365	1 791		
Upplupna intäkter			66	56		
Kortfristiga placeringar	70	34				
Likvida medel			32	23		
Summa	77	319	1 177	2 509	0	0
Finansiella skulder						
Skulder till kreditinstitut					21 068	19 551
Derivatinstrument	658	920				
Leverantörsskulder					328	58
Övriga skulder					108	76
Upplupna kostnader	73	44			115	181
Summa	731	964	0	0	21 619	19 866

Not 3 forts.

Resultat från finansiella instrument per värderingskategori, koncernen

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter			-9	-12		
Ränteintäkter			31	25		
Räntekostnader	-373	-258			-240	-431
Orealiserade värdeförändringar, derivat	262	-473				
Värdeförändringar, aktier	10	19				
Summa	-101	-712	22	13	-240	-431

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori, moderbolaget

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Finansiella tillgångar						
Fordringar hos koncernföretag			41 103	39 003		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	286				
Andra långfristiga fordringar			428	254		
Övriga fordringar			59	1 027		
Upplupna intäkter			65	55		
Likvida medel			30	21		
Summa	8	286	41 685	40 360	0	0
Finansiella skulder						
Skulder till koncernföretag					21 724	21 658
Skulder till kreditinstitut					19 748	18 781
Derivatinstrument	658	920				
Leverantörsskulder					8	7
Upplupna kostnader	73	44			44	50
Summa	731	964	0	0	41 524	40 496

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning			-9	-12		
Ränteintäkter			549	571		
Räntekostnader	-373	-258			-332	-425
Orealiserade värdeförändringar, derivat	262	-473				
Värdeförändringar, aktier	10	19				
Summa	-101	-712	540	559	-332	-425

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.

NOT 5 Segmentsredovisning

	Förvaltning jan-dec 2015	Förädling jan-dec 2015	Transaktion jan-dec 2015	Totalt jan-dec 2015	Förvaltning jan-dec 2014	Förädling jan-dec 2014	Transaktion jan-dec 2014	Totalt jan-dec 2014
Hysesintäkter	1 888	110		1 998	1 988	99		2 087
Fastighetskostnader	-517	-52		-569	-561	-41		-602
Driftsöverskott	1 371	58		1 429	1 427	58	0	1 485
Överskottsgrad, %	73	53		72	72	59	0	71
Central administration och marknadsföring	-57	-8		-65	-60	-7		-67
Räntenetto	-515	-67		-582	-606	-58		-664
Resultatandelar i intresseföretag	-94			-94	-69	-3		-72
Förvaltningsresultat	705	-17	0	688	692	-10	0	682
Realiserade värdeförändringar fastigheter			21	21			300	300
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 603	649		3 252	1 063	276		1 339
Resultat före skatt per segment	3 308	632	21	3 961	1 755	266	300	2 321
Värdeförändring räntederivat och aktier				272				-454
Resultat före skatt				4 233				1 867
Fastigheter, marknadsvärde	32 626	7 653		40 279	28 715	3 844		32 559
Uthyrningsgrad, %	94	79		93	95	77		94

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med pågående eller planerad ny-, till eller ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Även nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället omfattas. Rena markfastigheter ingår i detta segment. Transaktion avser de fastigheter som avyttrats under perioden. I detta segment redovisas realisationsresultatet vid försäljningar. Hysesintäkter och fastighetskostnader samt realiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom segmenten förädling respektive förvaltning (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 finansnettot 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. Fastigheten Uarda 1 har genom fastighetsreglering delats upp i tre fastigheter. I första kvartalet omklassificerades Uarda 1 från projektfastighet till förvaltningsfastighet. Genom fastighetsregleringen bildades Uarda 6 och Uarda 7. De två senare kvarstår som projektfastigheter. Den nyförvärdade fastigheten Stora Frösunda 2, Hagalund 2:2, Solna och Lagern 2, Råsunda, klassificeras samtliga som projektfastigheter och ingår i segmentet förädling. Fastigheten Järvakrogen 3 överfördes i samband med färdigställande till segmentet förvaltning. Ytterligare en fastighet klassificerades om från förvaltning till förädling under fjärde kvartalet.

NOT 6 Anställda och lönekostnader m m

Medelantalet anställda	2015	Varav män	2014	Varav män
Moderbolaget	37	13	31	11
Dotterbolagen	104	75	101	74
Koncernen totalt	141	88	132	85
	Löner och andra ersättningar 2015	Sociala kostnader 2015	Löner och andra ersättningar 2014	Sociala kostnader 2014
Moderbolaget	29	23	27	21
- varav pensionskostnader		10		11
Dotterbolagen	58	33	52	29
- varav pensionskostnader		10		8
Koncernen totalt	87	56	79	50
- varav pensions- kostnader totalt		20		19

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2015	Styrelse 2014	Ledande befattnings- havare 2015	Ledande befattnings- havare 2014
Män	5	5	4	5
Kvinnor	2	2	2	2
Totalt	7	7	6	7

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de tre personer som tillsammans med verkställande direktören och två vice VD utgjort koncernledningen under 2015. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD samt ekonomi- och finanschef, vice VD samt affärsutvecklingschef, chef projekt och förädling, chef teknisk drift samt chef förvaltning. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknads-mässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sidan 93.

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 2015 har avsättning gjorts med cirka 7,1 (6,8) Mkr motsvarande 100 procent av ett basbelopp per anställd inklusive löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

Not 6 forts.

Pension

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

Avgångsvederlag

VD har en med bolaget ömsesidig uppsägningstid om 6 månader och ett avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och avräknas andra inkomster. 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 2015 uppgick arvodet till total 1 950 tkr (1 920). Därav har styrelsens ordförande erhållit 800 tkr (800), och övriga ledamöter exklusive VD, 1 150 tkr (1 120). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, tkr

Koncernledning 2015	Lön/ Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	4 573	139	1 666	6 378
Vice verkställande direktörer	4 324	245	1 204	5 773
Andra ledande befattningshavare	4 694	193	1 617	6 504

Varav rörlig ersättning har utgått med 900 (765) tkr till VD, 835 (584) tkr till två vice VD samt 506 (250) tkr till andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen. På raden för ersättning till vice verkställande direktörer avses ersättning under hela året för de två personer som vid årets utgång var vice verkställande direktörer.

Koncernledning 2014	Lön/ Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	4 591	142	1 801	6 534
Vice verkställande direktörer	3 995	240	1 145	5 380
Andra ledande befattningshavare	4 673	242	1 678	6 593

Styrelse	2015			2014		
	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Summa	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Summa
Erik Paulsson (ordförande)	800	—	800	800	—	800
Eva Eriksson	200	40	240	200	30	230
Märtha Josefsson	200	70	270	200	60	260
Pär Nuder	200	40	240	200	30	230
Svante Paulsson	200	—	200	200	—	200
Mats Qviberg	200	—	200	200	—	200
Summa	1 800	150	1 950	1 800	120	1 920

NOT 7 Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

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

	Koncernen	
	2015	2014
Förfall:		
Inom 1 år	317	369
Mellan 1 till 5 år	1 223	1 072
Senare än 5 år	465	499
Bostäder, garage/parkering	131	110
Summa	2 136	2 050

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2015 och intäkter enligt redovisningen 2015 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2015. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna.

NOT 8 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2015	2014
Driftskostnader, underhåll och hyresgästpassningar	-269	-299
Fastighetskatt	-142	-145
Tomträttsavgäld	-23	-28
Momskostnad	-8	-11
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	-127	-119
Summa	-569	-602

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	
	2015	2014
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	26	3 889
Bokfört värde och omkostnader	-5	-3 589
	21	300
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2015-12-31	3 249	1 303
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	3	36
	3 252	1 339
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	3 273	1 639

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	
	2015	2014
Resultat fastighetsförsäljningar, helår:		
Försäljningsintäkter	26	3 889
Bokfört värde och omkostnader (baserat på värde vid årets ingång) exkl värdeförändring på sålda fastigheter	-2	-3 553
	24	336
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	3 249	1 303
	3 249	1 303
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	3 273	1 639
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	3 372	1 710
Negativa	-99	-71
Summa	3 273	1 639

NOT 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter, koncernbolag	—	—	538	565
Ränteintäkter, reverser	30	23	11	103
Resultat från övriga värdepapper	10	—	10	-123
Summa	40	23	559	545

NOT 12 Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter	1	2	0	0
Summa	1	2	0	0
Räntekostnader	-613	-689	-705	-683
Summa	-613	-689	-705	-683

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

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

NOT 13 Värdeförändringar, aktier

Resultatet om 10 Mkr (19) avser realiserat samt orealiserat resultat aktier Catena AB om 11 Mkr (17) samt AIK Fotboll AB om -1 Mkr (2).

NOT 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	-2	-4	0	0
Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	0	-57 ¹⁾	—	—
Summa aktuell skatt	-2	-61	0	0
Uppskjuten skatt	-999	-68	8	193
Summa skatt	-1 001	-129	8	193
Nominell skatt (22%) på resultat efter finansiella poster	-931	-411	-81	-170
Skatteeffekter justeringsposter:				
Justering underskott och temporära skillnader från föregående år	-35	81	—	—
Utdelning från dotterbolag	—	—	176	374
Nedskrivning andelar dotterbolag	—	—	-88	—
Ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	7	270	—	—
Ej skattepliktigt resultat från intressebolag och övriga värdepappersinnehav	-17	-10	4	-6
Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	—	-57	—	—
Övrigt	-25	-2	-3	-5
Summa skatt	-1 001	-129	8	193

1) Av 57 Mkr avser 41 Mkr skatt och 16 Mkr ränta.

NOT 15 Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkända kvalifikationer. Fastigheterna skall värderas till verkligt värde dvs ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen har sedan år 2000 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Under 2015 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna sker löpande under året. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2013–2015. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma metodik som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

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

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod.

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 7,0 procent (7,4) 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. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 4,9 procent (5,4). Restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. Restvärdet utgörs av tomtens/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognosticerade driftnetto för första året efter kalkylperioden.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylen efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser 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. Kostnaderna bedöms öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen. Kassaflödeskalkyler med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat vid långa hyreskontrakt.

Värdering av övriga projektfastigheter

För övriga projektfastigheter uppskattas värdet baserat på planförutsättningar och noterade prisnivåer vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.

Värderingsantaganden	2015	2014
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Viktad kalkylränta, %	7,0	7,4
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,9	5,4
Genomsnittlig långsiktig vakans	4,4	3,6
Drift och underhåll:		
Kommersiellt, kr/kvm	296	314

Värderingsantagandena skiljer sig inte väsentligt åt för våra fastigheter då fastigheterna i sig är väldigt lika (i allt väsentligt kontorsfastigheter) och väldigt geografiskt koncentrerade.

Marknadsvärden 31 december 2015	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde- föränd- ring, %
Innerstaden	17 064	4,64	9,0
Solna	19 918	5,12	8,6
Hammarby Sjöstad	3 200	5,45	10,6
Övriga marknader	97	—	10,3
Totalt	40 279	4,94	10,0

Marknadsvärden 31 december 2014	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde- föränd- ring, %
Innerstaden	15 262	5,0	4,7
Solna	14 419	5,8	3,8
Hammarby Sjöstad	2 791	5,9	5,3
Övriga marknader	87	0,0	2,1
Totalt	32 559	5,41	4,3

	Koncernen	
	2015	2014
Ingående verkligt värde	32 559	33 384
Fastighetsförvärv	1 600	105
Investeringar i ny, till- och ombyggnad	2 879	1 266
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	3 249	1 303
Värdeförändringar, avseende under året sålda fastigheter	3	36
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	-11	3 535
Utgående verkligt värde	40 279	32 559

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat- effekt, Mkr	Soliditet, %	Belånings- grad, %
+1	314	39,8	51,8
0	0	39,5	52,3
-1	-314	39,1	52,8

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	+/-10 %	3,8
Driftskostnad	+/-50 kr/kvm	1,0
Avkastningskrav	+/-0,25 %	2,0
Långsiktig vakansgrad	+/-2 %	0,9

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Bokfört/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering.

Om fastigheten säljs under kvartal 2–4 uppstår därmed utöver realiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställd verkliga värde.

Faberge har pantsatt vissa fastigheter, se även not 30 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

NOT 16 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	19	18	6	6
Investeringar	0	1	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19	19	6	6
Ingående avskrivningar	-18	-17	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	0	-1	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18	-18	-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	
	2015	2014	2015	2014
Ingående redovisat värde	631	778	0	0
Förvärv	52	—	—	—
Avyttringar	—	—	—	—
Nedskrivningar	—	—	—	—
Resultatandel	-94	-72	—	—
Utdelningar	-427	-90	—	—
Omklassificeringar	55	15	—	—
Utgående redovisat värde	217	631	0	0
Bokfört värde	217	631	0	0

Under 2015 har revers avseende Swedish Arena Management omvandlats till tillskott motsvarande årets redovisade resultatandel om 60 Mkr.

Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i % ²⁾	Redovisat värde 2015	Redovisat värde 2014
Råsta Administration AB 556702-8682	Stockholm	20,0	0	0
Projektbolaget Oscarsborg AB 556786-3419	Stockholm	50,0	2	2
TCL Sarl ⁴⁾ 19982401227	Luxemburg	50,0	35	244
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	6	5
Global Crossing Conference Ltd 3330786359 ⁴⁾	Stockholm	50,0	0	131
Visio Utveckling AB 556848-9032	Stockholm	50,0	52	0

Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i % ²⁾	Redovisat värde 2015	Redovisat värde 2014
Arenabolaget i Solna KB ³⁾ 969733-4580	Stockholm	22,8	111	237
Arenabolaget i Solna AB 556742-6811	Stockholm	22,8	0	0
Swedish Arena Management KB 969733-6312	Stockholm	22,8	11	12
Swedish Arena Management AB 556742-6829	Stockholm	22,8	0	0
			217	631

1) Se mer information om intressebolagen i not 34.

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

3) Arenabolaget ska äga och förvalta Friends arena. Bolagets intäkter består av hyra från

Swedish Arena Management KB. Bolaget är delägare i ett antal gemensamhetsanläggningar.

4) I samband med omstruktureringar har dotterbolagen Tornet Bostad AB samt Tornet Holding AB till TCL Sarl förvärvats och ägs till sin helhet av Fabège. Global Crossing Ltd's dotterbolag Visio Utveckling AB har förvärvats till 50 %, resterande andel ägs av Peab AB.

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen.

Informationen presenteras på aggregerad nivå då innehaven i allt väsentligt avser likartad verksamhet inom fastighetsförvaltning och utveckling.

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

	Koncernen	
	2015	2014
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	72	457
Driftsöverskott	-135	-89
Årets resultat	-339	-239
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 906	6 686
Omsättningstillgångar	576	952
Summa tillgångar	4 482	7 638
Eget kapital	756	1 424
Minoritet	53	88
Avsättningar	0	0
Övriga skulder	3 673	6 126
Summa eget kapital och skulder	4 482	7 638
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	266	588

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Fabège bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. I januari 2015 lanserades Nya Svensk Fastighets-Finansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Nya SFF har emitterat säkerställda obligationer om totalt 3 528 Mkr varav 706 Mkr avser gröna obligationer. Inom ramen för detta program har Fabège under året emitterat säkerställda fastighetsobligationer om totalt 1 273 Mkr, varav 406 Mkr avser gröna obligationer.

NOT 18 Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser i sin helhet fordringar på Visio Utveckling AB om 421 Mkr. Föregående år påverkade posten även av fordringar på Visio Explorering AB om 226 Mkr samt Arenabolaget i Solna om 109 Mkr. Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

NOT 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	285	353	286	354
Förvärv/Investeringar	—	—	—	—
Värdetförändringar	36	23	36	23
Försäljningar	-315	-91	-315	-91
Omklassificering från andelar intressebolag	—	—	—	—
Omklassificering till andelar intressebolag	—	—	—	—
Utgående anskaffningsvärde	7	285	8	286
Bokfört värde	7	285	8	286

Innehav	Bokfört värde
AIK Fotboll AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 4 042 649 stycken	7
Summa	7

NOT 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Förfallotidpunkt:				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	280	292	428	254
Senare än 5 år från balansdagen	0	0	0	0
Summa	280	292	428	254

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen

Andra långfristiga fordringar avser främst reversfordringar.

NOT 21 Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen	
	2015	2014
0–30 dagar	12	8
31–60 dagar	0	0
61–90 dagar	1	1
> 90 dagar	9	15
Varav reserverat	-9	-12
Summa	13	12

NOT 22 Övriga fordringar

I koncernen finns en kortfristig fordran på intressebolaget Oscarsborg om 46 Mkr (44) samt reverser med förfall inom ett år om 174 Mkr (129) varav 85 Mkr (104) mot intressebolaget Swedish Arena Management AB samt Arenabolaget i Solna KB om 23 Mkr (0). Övriga fordringar påverkas per balansdagen av ej reglerade köpeskillningar samt spärrade medel om 53 (1 422) Mkr.

NOT 23 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	165 391 572	165 391 572
Indragning av återköpta aktier	—	—
Avyttring egna aktier	—	—
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, 3:50 kr.

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

NOT 24 Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Beviljad kreditlimit	610	120	610	120
Outnyttjad del	-610	-108	-610	-108
Utnyttjad del	0	12	0	12

NOT 25 Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	7 059	7 071	7 012	6 651
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	8 763	8 167	8 429	7 817
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	5 246	4 313	4 307	4 313
Summa	21 068	19 551	19 748	18 781

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde. Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år. För ränteförallostruktur, se not 3.

NOT 26 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Långfristigt övervärde	65	—	65	—
Summa övervärde	65	—	65	—
Kortfristigt undervärde	-39	—	-39	—
Långfristigt undervärde	-684	-920	-684	-920
Summa undervärde	-723	-920	-723	-920
Totalt	-658	-920	-658	-920

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 13, med undantag av de stängningsbara swaparna som värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Grunden till nivå 3 är att optionsmomentet inte åsatts något värde, varför betydande icke observerbara indata inte kan identifieras. Se vidare not 2. Värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultat på separat rad, Värdeförändringar räntederivat. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
IFRS, nivå 3				
Ingående anskaffningsvärde	-521	-358	-521	-358
Förvärv/Investeringar	—	—	—	—
Värdeförändringar	125	-163	125	-163
Förfall	—	—	—	—
Utgående anskaffningsvärde	-396	-521	-396	-521
Bokfört värde	-396	-521	-396	-521

Värdeförändringen om 125 Mkr (-163) avser derivatinstrument som bolaget innehar vid årets utgång, och framgår av rapport över totalresultat.

NOT 27 Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-1 092	-1 043	-208	-142
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	3 077	2 224	—	—
Derivatinstrument	-144	-202	-144	-202
Övrigt	-55	-61	—	—
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	1 786	918	-352	-344

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 5,0 Mdkr (4,7), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Se även avsnittet om skatt i förvaltningsberättelsen, sidan 52 samt sidan 60. Av årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är -172 Mkr hänförligt till förbrukning löpande förvaltningsresultat, 2 Mkr hänförligt till fastighetsförsäljningar, -58 Mkr avser derivat och -715 Mkr avser värdeförändring på fastigheter. Utöver detta 132 Mkr hänförligt till förvärv av Tornet Bostad AB, -44 Mkr hänförligt till omvärdering av underskott, -6 Mkr hänförligt till (SFF), -6 Mkr avseende avyttringar av bolag samt resterande mindre övriga poster.

NOT 28 Avsättningar

Av totala avsättningar 149 Mkr (166) avser 8 Mkr (19) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier sålda fastigheter, 107 Mkr avsättningar till pensioner (113). Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 34 Mkr (34).

	Hyresgarantier	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2015-01-01	19	34	113	166
Årets avsättningar	—	—	-2	-2
Utnyttjats/betalats under året	-11	—	-4	-15
Per 2015-12-31	8	34	107	149
Avsättningar består av				
Långfristig del	3	34	107	144
Kortfristig del	5	—	—	5
Summa	8	34	107	149

Hyresgarantier

Hyresgarantierna har en återstående löptid mellan 1 år till 6 år. Kriterier för bedömning av avsättningens storlek framgår av not 4.

Avsatt till pension

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

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till cirka 5 Mkr (5). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till preliminära 153 procent (144). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Fabegen 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. Moderbolagets avsättning till pension avser en PRI-skuld.

NOT 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Förskottbetalda hyror	313	278	—	—
Upplupna räntekostnader	90	77	89	76
Övrigt	98	148	28	18
Summa	501	503	117	94

NOT 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsinteckningar	16 271	12 316	—	—
Aktier i dotterbolag	5 234	3 880	—	—
Reverser	—	—	20 197	16 885
Summa	21 505	16 196	20 197	16 885
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser tff dotterbolag	—	—	1 493	3 424
Borgensförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	333	958	333	958
Övrigt	100	100	100	100
Summa	433	1 058	1 926	4 482

Koncernen har pensionsutfästelser om 31 Mkr (31) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 142 procent (146). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

NOT 31 Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 634 Mkr (674), varav 46 Mkr (13) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

NOT 32 Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Förändring enl. balansräkning	1 728	-3 128	1 002	-1 111
Förändring fordringar resp. skulder avseende räntetäckningar, utdelningar och räntekostnader, aktuell skatt samt ej reglerade köpeskillingar avseende sålda fastigheter	-686	2 107	-3	116
Summa	1 042	-1 021	999	-995

NOT 33 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 610 Mkr (108).

NOT 34 Transaktioner med närstående

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Hansan AB. Under 2015 har konsulttjänster om 2 Mkr (2) köpts in.

Forordningar hos Projektbolaget Oscarsborg AB uppgick per 2015-12-31 till 46 Mkr (44). Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,3 procent. I december 2011 lanserade SFF ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdkr. Via programmet lånar Fabege 6 Mkr på kapitalmarknaden. Reverser om 428 Mkr (217) är utställda till intressebolaget Visio. Fabege har även en reversfordran om 85 Mkr (104) på Swedish Arena Management KB. Posten påverkades föregående år av revers utställd till SFF om 28 Mkr samt reversfordran om 109 Mkr på Arenabolaget i Solna KB. I januari 2015 lanserades Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Nya SFF har emitterat säkerställda obligationer om totalt 3 528 Mkr, varav 706 Mkr avser gröna obligationer. Inom ramen för detta program har Fabege under året emitterat säkerställda fastighetsobligationer om totalt 1 273 Mkr, varav 406 Mkr avser gröna obligationer. Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

NOT 35 Utdelning per aktie

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2015 respektive 2014 uppgick till 3,50 kr per aktie och 3,25 kr per aktie. Vid årsstämman den 11 april 2016 kommer en utdelning avseende 2015 om 3,50 kr per aktie, totalt 578 870 502 kronor, att föreslås. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2016-01-31, det vill säga 165 391 572 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsdagen beroende på återköp av aktier.

NOT 36 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 29 februari 2016.

Årsstämma hölls den 11 april 2016.

NOT 37 Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

NOT 38 Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
	2015	2014
Personalkostnader	-64	-58
Administrations- och driftskostnader	-161	-154
Avskrivning inventarier	0	0
Summa	-225	-212

NOT 39 Resultat från aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2015	2014
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-400	—
Koncernbidrag	-67	-234
Anticiperad utdelning på aktier	800	1 700
Summa	333	1 466

NOT 40 Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	14 389	14 389
Förvärv och tillskott	—	—
Försäljning	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 389	14 389
Ingående nedskrivningar	-1 397	-1 397
Nedskrivning	-400	—
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 797	-1 397
Bokfört värde	12 592	12 992

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Bokfört värde
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	9 726
LRT Holding Company AB 556647-7294	Stockholm	100	2 790
Fabege Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabege V12 AB 556747-0561	Stockholm	100	76
Fabege V24 AB 556785-2636	Stockholm	100	0
Fabege V48 AB 556834-3437	Stockholm	100	0
Fabege V47 AB 556834-3429	Stockholm	100	0
Fabege Finansnyckeln III AB 556983-7601	Stockholm	100	0
Summa			12 592

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

Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel.
Totalt finns i koncernen 156 bolag (170).

NOT 41 Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning, tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Deloitte:				
Revisionsuppdrag ¹⁾	2 800	2 846	2 800	2 846
Annan revisionsverksamhet	200	180	200	180
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	30	0	30
Summa	3 000	3 056	3 000	3 056

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

Avtal har tecknats om att sälja fastigheten Uarda 5 till Union Investment Real Estate GmbH. Försäljningen sker i bolag till ett underliggande fastighetsvärde om 2 257 Mkr. Affären ger ett resultat om 159 Mkr före skatt och 420 Mkr efter skatt vilket kommer att redovisas under första kvartalet 2016. Tillträde sker den 1 mars 2016.

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.



Ordförande Erik Paulsson har ordet

FASTIGHETSUTVECKLING SKAPAR MORGONDAGENS SAMHÄLLE

Bäste aktieägare,

Jag har haft förmånen att följa Fabege över en längre tid. Först som verkställande direktör och styrelseledamot under många år och sedan 2007 som styrelsens ordförande.

Under dessa år har Fabege utvecklats till en stark och konkurrenskraftig aktör på Stockholms kontorsmarknad. 2015 var ännu ett fantastiskt år för bolaget. Stigande hyror på Stockholms kontorsmarknad och en stark fastighetsmarknad tillsammans med fortsatt låga räntekostnader innebär gynnsamma förutsättningar för fastighetsbolagen. För framgång gäller dock att ha styrkan och kompetensen att fånga möjligheter längs vägen. Fabege är inne i en mycket spännande utveckling där värden skapas både genom en aktiv kundnära förvaltning och genom flera stora pågående projekt, inte minst i utvecklingen av Arenastaden.

Vi i styrelsen kommer att föreslå en utdelning på 3:50 kr per aktie.

Stadsutveckling och hållbarhet

Fabege arbetar med en värdeskapande affärsmodell. Ett modernt och välbärgat förvaltningsbestånd utgör ryggraden och

grunden för en spännande stadsutveckling. Arenastaden är kanske det av bolagets områden som haft den allra bästa utvecklingen under de senaste åren. Här skapas en helt ny stadsdel med inslag av såväl kontor och bostäder som handel och upplevelser. En levande stadsdel. Denna utveckling tog några rejäla kliv framåt under året då mycket av infrastrukturen kom på plats och Unibail-Rodamcos handelsplats Mall of Scandinavia slog upp portarna. Fabege driver framgångsrikt kontorsutvecklingen i området och har under året tecknat nya avtal med kunder med starka varumärken som Siemens, KPMG och ICA. Men det är inte bara i Arenastaden som Fabege varit framgångsrika, också i Stockholms innerstad och de övriga delmarknaderna i Hammarby Sjöstad och Solna Business Park skapar Fabege värden genom att tillvarata affärsmöjligheter.

Att möta morgondagens krav på hållbart företagande är också en förutsättning för fortsatt framgång. Därför gläds jag åt Fabeges utmärkelse som ett av Europas mest hållbara fastighetsbolag enligt undersökningen GRESB. Den fina utmärkelsen

sporrar till fortsatta ansträngningar, inte minst för att möta kundernas krav på hållbara miljöer och arbetsplatser.

Bolagets styrning

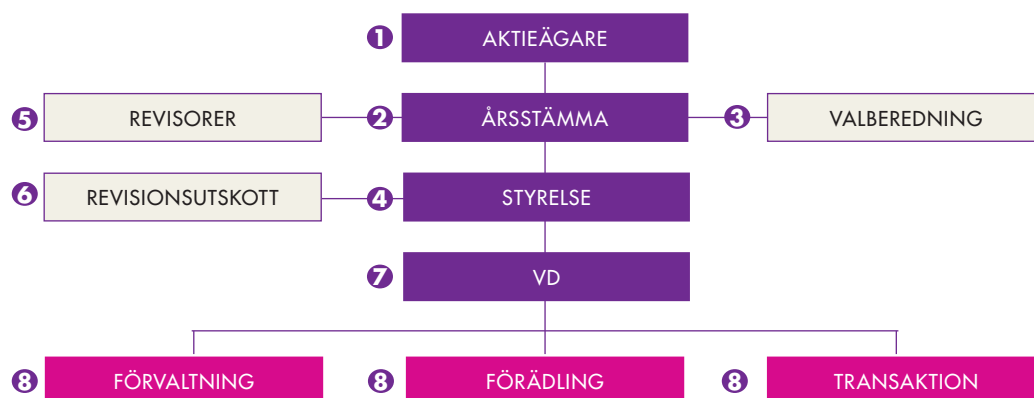
Fabege driver en effektiv verksamhet utifrån fastlagda strategier med tydliga ramar och mål. Ansvarsfördelningen mellan styrelse och bolagsledning är tydlig och fungerar väl.

Styrelsens ledamöter representerar en bredd av kunskap och värdefulla kontaktnät. Vi kompletterar varandra väl och vår sammanlagda kompetens och erfarenhet är till nytta för bolagets fortsatta utveckling. Vi har nära till beslut och löpande kontakt med bolagets ledning. Att leda styrelsens arbete ger mycket energi. Jag är stolt över bolaget och alla medarbetare som så engagerat fortsätter att skapa framgång och därmed ökat aktieägarvärde. Jag är övertygad om att vår framgångsrika resa fortsätter under de kommande åren. Fabege har hög kapacitet och är väl förberett att fånga morgondagens möjligheter.

Erik Paulsson
Ordförande, Fabege

STYRINGSSTRUKTUR

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.



1 AKTIEÄGARNA

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 165 391 572 aktier. Fabege hade vid årsskiftet inget innehav av egna 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, %	2015-12-31
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,4

Fabeges ägarstruktur framgår av sidorna 102–103.

2 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.

3 VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämмоорdförande, 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 valberedning@fabege.se eller via brev till Fabege AB. Förslaget som avser styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representanter som deltar i revisionsutskottet.

4 STYRELSE

Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets löpande verksamhetsstyrning och ekonomiska situation. Styrelsens huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets tillgångar på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Fabeges styrelse ska bestå av minst fyra och högst nio ledamöter.

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

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 gällande ersättningsfrågor.

5 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 2015 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor med auktoriserade revisor Kent Åkerlund som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2016. Kent Åkerlund har vid sidan av Fabeges revisionsuppdrag i följande större företag: Clas Ohlson, Bactiguard, FastPartner, SATS och Tagehus. Kent Åkerlund har inga uppdrag i bolag vilka är närliggande 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 redovisningsfrågor. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning av Fabeges hållbarhetsrapportering som sker enligt GRI 4 Core.



6 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, 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.

7 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 Verkställande direktören bland annat följande:

- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att styrelsen erhåller information och nödvändiga beslutsunderlag.
- Verkställande direktörens roll som föredragande på styrelsemötena.
- 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.
- Vilka ärenden som alltid ska underställas styrelsen såsom större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter.

- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att Fabege iakttar de skyldigheter beträffande information m.m. som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

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 medarbetarna 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.

Fabeges koncernledning består av sex personer, se sidan 93. Koncernledningen träffas löpande på operativa veckomöten och på regelbundna beslutsmöten cirka 8 gånger per år. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation samt månads- och kvartalsuppföljning. Vid beslutsmötena deltar också VDs assistent och HR chefen. Fabeges chefsgrupp träffas vid flera tillfällen per år för diskussion bland annat om företagets strategier och ledarskapsfrågor.

8 VERKSAMHETSOMRÅDEN

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre områden; Förvaltning, Förädling och Transaktion. Inom affärsområdet Förvaltning är ansvaret uppdelat på två chefer, Chef Förvaltning och Chef Teknisk Drift. Respektive verksamhetsområdes chef är medlem av koncernledningen.

Ansvaret 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.

Fabeges hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i organisationens alla delar. För att tydliggöra vikten av detta finns en hållbarhetsgrupp där representanter för bolagets verksamhetsområden samlas i ett gemensamt forum för hållbarhetsfrågor. Gruppen träffas löpande i syfte att driva på utvecklingen och kommunikationen av hållbarhetsfrågorna.



LÄS MER

...om Fabeges bolagsstyrning, arbetsordning och instruktioner på www.fabege.se

- Bolagsordning
- Information från tidigare års årsstämmor
- Tidigare års bolagsstyrningsrapporter
- Styrelsens arbetsordning och instruktioner
- Uppförandekod
- Värdegrund SPEAK

POLICIES OCH RIKTLINJER SOM STÖD FÖR VERKSAMHETEN

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.

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

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och efterlevs inom dennes avdelning/ansvarsområde. En grund för uppförandekoden är att Fabege ska följa tillämpliga lagar och andra föreskrifter, följa god affärssed och praxis samt 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 stöder FN:s Global Compact sedan 2011. Bolaget följer MBL och kollektivavtal.

Policies och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via Fabeges intranät.

På Fabege ska ingen diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, fysiskt eller psykiskt funktionshinder, ålder, kön eller sexuell läggning. Under 2015 har inga fall av diskriminering rapporterats.

Som stöd i det dagliga arbetet finns också Fabeges etikgrupp som rapporterar till koncernledningen. Gruppen har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta omvärldsfrågor och driva specifika etiska frågor. I rådet ingår representanter från affärsutveckling, uthyrning, förvaltning, teknisk förvaltning, projekt, HR och finans. Sedan flera år pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affärsetik och antikorruption. Exempel på aktiviteter är att samtliga medarbetare inbjudits till föreläsning och gruppseminarium om antikorruption och mutlagstiftning, och etiska diskussioner har förts på företagsinterna konferenser. Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuteras i hållbarhets- och etikgruppen. Fabege har en så kallad whistle blowerfunktion för att göra det enkelt att anmäla oetiskt beteende eller oegentligheter på arbetsplatsen. Whistle blowerfunktionen utgörs av två interna medarbetare och en extern person. Såväl interna som externa visselblåsare välkomnas. Under året har whistle blowerfunktionen inte utnyttjats.



BOLAGSSTYRNINGEN

2015

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 26 mars 2015. Till ordförande att leda stämman valdes Erik Paulsson. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 78,9 miljoner aktier motsvarande 47,7 procent av antalet röster representerade. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.fabege.se/arsstamma2015. Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omvälja Eva Eriksson, Christian Hermelin, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Mats Qviberg, Erik Paulsson och Svante Paulsson.

Till styrelseordförande valdes Erik Paulsson. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2015 utgår med totalt 1 950 tkr (1 920).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 3:25 kr med avstämningsdag 30 mars 2015.

Principer för utseende av valberedning

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.

Bemyndigande om återköp av egna aktier

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 2016. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 41 på sidan 83.

Valberedningen

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i Fabeges valberedning och den 23 september 2015 offentliggjordes valberedningen. Valberedningen består av följande ledamöter:

Bo Forsén (Backahill AB), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar fondförvaltning), Gustav Lindner (Investment AB Öresund), Mats Qviberg (familjen Qviberg). Tillsammans representerade valberedningen 23,16 procent av rösterna i Fabege per 31 januari 2016.

Valberedningen höll två protokollförda möten samt däremellan löpande kontakt. Som underlag för sitt arbete har valberedningen träffat styrelsens ordförande och tagit del av dennes syn på styrelsearbetet. Kontakt togs även med övriga styrelseledamöter och bolagets revisionsutskott i syfte att få en bra bild av styrelsearbetet. Valberedningen diskuterade styrelsens storlek och sammansättning, bland annat avseende branscherfarenhet, kompetens, jämställdhet, behov av kontinuitet och förnyelse i styrelsearbetet. Valberedningen diskuterade och beaktade också frågan kring styrelseledamöternas oberoende (se nedan angående beskrivning av Styrelsen).

Valberedningens sammansättning

Namn	Representerade	Andel av röster 2016-01-31, %
Bo Forsén	Backahill AB	15,17
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar fondförvaltning	2,39
Gustav Lindner	Investment AB Öresund	3,33
Mats Qviberg	Familjen Qviberg	2,27
Totalt		23,16

Valberedningens förslag inför årsstämma 2016

Valberedningen föreslår omval av Eva Eriksson, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Erik Paulsson, Svante Paulsson och Mats Qviberg samt nyval av Anna Engebretsen och Anette Asklin. Därmed föreslår valberedningen åtta styrelseledamöter; varav fyra ledamöter inklusive ordförande representerar de stora ägarna Backahill AB och familjen Qviberg, och ytterligare fyra invalda ledamöter. Av dessa fyra är tre kvinnor. För valberedningens övriga förslag hänvisas till kallelsen till årsstämma som offentliggörs den 8 mars 2016.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning 2015

Till styrelsen valdes sju ledamöter på årsstämman 2015. 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 Kodexen.



Styrelsearbetet 2015

Under 2015 höll styrelsen totalt nio styrelsemöten varav sex ordinarie möten, ett konstituerande möte och två per capsulam möten. På agendan fanns ett antal stående punkter: Finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, aktuella marknadsfrågor, personalfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet. 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 och lämna synpunkter på samtliga rapporter innan de publiceras. Utöver dessa behandlade styrelsen ett antal särskilda frågor (se figur på sidan 90).

Under 2015 fattade styrelsen beslut om flera större transaktioner och investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Totalt under 2015 avyttrades två fastigheter för 26 Mkr. Tre fastigheter förvärvades för totalt 1 600 Mkr. Beslut fattades om investeringar på cirka 2 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 december 2015.

Vidare fattade styrelsen beslut om årlig översyn av Fabeges uppförandekod och finanspolicy.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2015 uppgick arvodet till totalt 1 950 tkr, varav ordförande erhållit 800 tkr, övriga ledamöter, utom VD, 200 tkr samt 150 tkr för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 70 tkr och ledamöter 40 tkr.

Ersättning till bolagsledningen

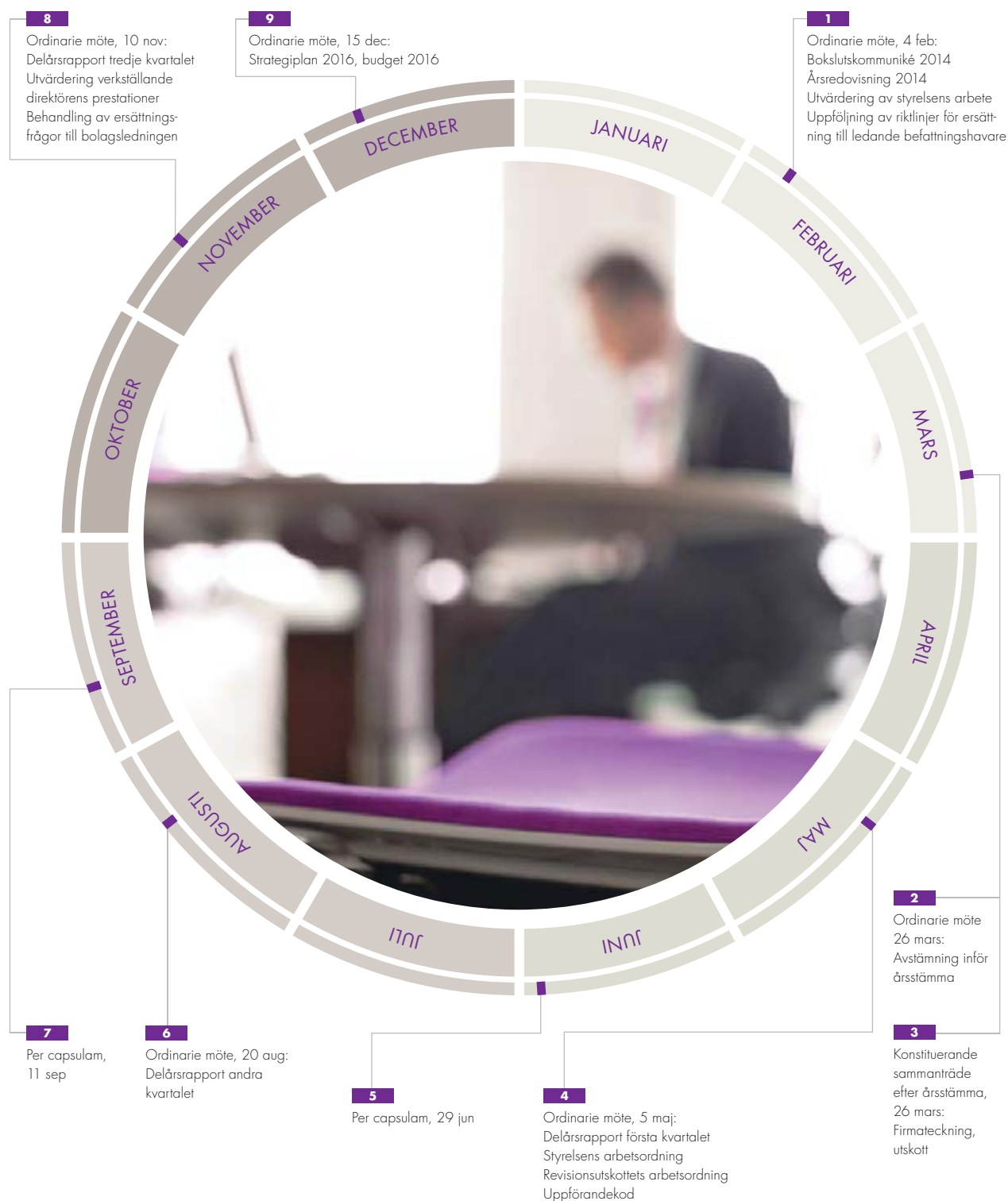
Styrelsen beslutade i enlighet med av årsstämman fastställda principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen om verkställande direktörens ersättning och övriga anställningsvillkor. Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare efterlevs. Ersättningspolicyn specificeras på sid 60.

Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidorna 75–76. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2016.

Revisionsutskottet

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2015 bestått av Märtha Josefsson (ordf.), Eva Eriksson och Pär Nuder. Under 2015 hölls fyra möten. Under året lades fortsatt stor vikt vid bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som processen för fastighetsvärdering och bolagets organisation och löpande styrning av teknisk drift. Vidare gjordes en genomgång av bolagets sponsoråtaganden och IT-säkerhet. Utskottet följde också upp ett av bolagets större fastighetsutvecklingsprojekt. 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.

STYRELSEÅRET 2015



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 (inklusive utskott) och verkställande direktören (samt koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2015 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 hantera 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 verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest- och utanordning. Under 2015 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. Från och med 2015 tillämpas integrerad rapportering där hållbarhetsrapporteringen är en integrerad del av verksamhetsrapporteringen. De delar som avser hållbarhetsrapporteringen granskas översiktligt 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 riskområden har definierats som kritiska för Fabege:

- Riskområde Förvaltning: Processerna för nyuthyrning, omförhandling och hyresdebitering. Kundrelation och kundnöjdhet samt risk för hyresförluster.
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk arbetsmiljö, fysisk byggnad samt miljö.
- Riskområde Projekt: Projektgenomförande samt upphandling/inköp.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, ränterisk, finansiell information samt skatter.
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, etik samt IT.

Fabeges koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker. Detta görs i samråd med styrelse och revisionsutskott inför avstämning med bolagets revisorer. Bolagets interna processer och rutiner ger gott stöd för löpande hantering av risker.

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 säkerställa 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. Samtliga kritiska processer ses över löpande och under 2015 gjordes en särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2015, 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 operativa verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning sker och stäms av mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. Sedan länge 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 Stockholms regelverk för emittenter.

Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Under 2015 fortsatte arbetet med att förbättra information och tillgänglighet till information på den externa webbplatsen. Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden är ett löpande arbete som kommer att fortsätta under kommande år. Under hösten genomfördes en kundundersökning i syfte att bättre 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 2015 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 Fabège 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 Vice VD, Affärsutvecklings- chef.	Åsa Bergström Vice VD, ekonomi- och finanschef.	Klas Holmgren Chef Projekt och förädling.	Anders Borggren Chef Teknisk drift.	Charlotta Liljefors Rosell Chef Förvaltning.	Christian Hermelin Verkställande direktör.
Född 1953. Anställd sedan 2006, i nuvarande befattning sedan 2014.	Född 1964. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2008.	Född 1970. Anställd sedan 2001, i nuvarande befattning sedan 2010.	Född 1958. Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.	Född 1963. Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.	Född 1964. Anställd sedan 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.
Tidigare anställningar:					
Chef för Stockholms Modecenter, vd och grundare av Brubaker AS.	Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag bland andra Granit & Beton samt Oskarsborg.	Platzer Bygg, Platschef Peab, Platschef Peab Bostad, JM Entreprenad.	Chef för bland annat fast- ighetsförvaltning på ISS Facility Services AB, VD Arctella AB, Projektledare Kungsfiskaren AB, Entrepren- nadsingenjör Skanska.	KTH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasakronan och affärsom- rådeschef kontor på AMF Fastigheter.	Förvaltning Nacka Strand Förvaltnings AB, Region- ansvarig Oskarsborg, Projektledare Fastighets AB Storheden.
Utbildning:					
Marknadsekonom (Diploma in Specialized Business Studies).	Civilekonom.	Ingenjör.	Civilingenjör.	Civilingenjör.	Fil kand i företagsekonomi.
Aktieinnehav:					
40 517	51 117	39 517	39 516	39 516	231 917

STYRELSE



Erik Paulsson

Född 1942.
Styrelseordförande sedan 2007 och
styrelseledamot sedan 1998.



Eva Eriksson

Född 1959.
Styrelseledamot sedan 2011.



Christian Hermelin

Född 1964.
Styrelseledamot sedan 2007.
VD i Faberge AB.

Övriga uppdrag:

Styrelseordförande i Backahill AB,
SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter
AB. Styrelseledamot i Catena AB.

Styrelseledamot i Hemsö
Fastighets AB.

Utbildning:	Folkskola. Företagsledare sedan 1959.	Civilingenjör.	Fil kand i företagsekonomi.
Aktieinnehav:	Privat och via bolag 25 184 285	10 000	231 917
Invald år	1998	2011	2007
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen	NEJ	JA	NEJ
Oberoende gentemot större aktieägare	NEJ	JA	JA
Arvode, tkr ¹⁾	800	240	—
Närvaro Styrelse	9	9	9
Närvaro Revisionsutskott	2)	4	2)



REVISOR

Kent Åkerlund

Född: 1974
Medansvarig revisor i Faberge sedan 2005, huvudansvarig revisor sedan 2013.
Auktoriserad revisor på Deloitte AB.

Revisionsuppdrag i
följande större företag: Clas Ohlson, Bactiguard, FastPartner,
SATS och Tagehus.

**Märtha Josefsson**

Född 1947.
Styrelseledamot sedan 2005.

Styrelseledamot i Skandia Fonder AB, Världsnaturfonden, Fastighets AB Norrporten och Öresund Investment AB.

Fil kand i nationalekonomi.

120 960

2005

JA

JA

270

9

4

Pär Nuder

Född 1963.
Styrelseledamot sedan 2010.

Styrelseordförande i AMF Pension AB, Tredje AP-fonden, Öbergs färg-hus och Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i SkiStar AB, Beijer-invest AB och Cleanergy. Senior Counselor Albright Stonebridge Group.

Jur kand.

10 007

2010

JA

JA

240

8

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, Diös Fastigheter AB och AB Cernelle.

High School i USA.

Med familj och via bolag 164 068

2007

JA

NEJ

200

8

2)

Mats Qviberg

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

Styrelseordförande i Bilja AB och i Investment AB Öresund.

Civilekonom.

Med familj 3 747 868

2001

JA

JA

200

9

2)

1) Styrelsearvode utbetalas i efterskott.
2) Ej medlem av revisionsutskottet.

Aktieinnehav per den 31 december 2015.

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 29 februari 2016

Erik Paulsson
Ordförande

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 29 februari 2016
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 2015-01-01–2015-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84–95. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 49–83.

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 2015 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards,

såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84–95. 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 2015-01-01–2015-12-31. 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 84–95 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 ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att 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 29 februari 2016
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

OM FABEGES HÅLLBARHETSREDOVISNING 2015

Detta är Fabeges femte hållbarhetsredovisning enligt GRIs riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Fabege redovisar sitt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsredovisningen ingår i Fabeges årsredovisning för 2015 som avser verksamhetsåret 2015. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsredovisning publicerades i februari 2015. Årets redovisning är den första Fabege redovisar integrerad med årsredovisningen och enligt GRI G4 Core. Informationen i hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkande-rapport på sidan 100. Innehållet i hållbarhetsredovisningen är valt med utgångspunkt i Fabeges mest väsentliga frågor givet verksamhet och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle. Under året har Fabege genomfört en webbaserad väsentlighetsanalys där investerare,

analytiker, kunder och medarbetare har identifierat företagets viktigaste hållbarhetsfrågor. Fabeges avsikt är att hållbarhetsredovisningen tillsammans med årsredovisningen för 2015 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av Fabeges ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Däremot ligger intressebolag utanför rapportens gränser, då Fabege har begränsad tillgång till relevant data. Denna tabell inkluderar den standardinformation som är obligatorisk för GRI G4 Core, ytterligare standardinformation som Fabege har valt att redovisa och de tilläggsindikatorer samt indikatorer från branschtillägget för Bygg- och fastighetsbranschen (CRESS) som Fabege redovisar. Hållbarhetsredovisningen är integrerad i årsredovisningen för 2015.

Upplysning	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar/utelämnande
Strategi och Analys			
G4-1	VD:s uttalande	4	
Organisationsprofil			
G4-3	Organisationens namn	49	
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Insida omslag-1, 6-9, 12-35	
G4-5	Lokalisering av huvudkontor	Baksida	
G4-6	Länder där organisationen är verksam i	Insida omslag-1	
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	102-103	
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på	1, 12-13, 28-35	
G4-9	Organisationens storlek	2	
G4-10	Total personalstyrka, uppdelat på anställningsform, anställningsvillkor och kön	43	Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Fabege tillhör arbetsgivarorganisationen Almega.
G4-11	Andel anställda med kollektivavtal	43	
G4-12	Organisationens leverantörskedja	6-7, 44-45	
G4-13	Väsentliga förändringar	98	
G4-14	Beskrivning om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	36, 56-59	Bolagets identifierade risker är utvalda utifrån den påverkan de kan ha på miljön
G4-15	Medlemskap i hållbarhetsinitiativ	36, 46	
G4-16	Engagemang i organisationer	46	
Identifierande väsentliga aspekter och avgränsningar			
G4-17	Organisationsstruktur	85-87	
G4-18	Process för definition av redovisningens innehåll	38-39	
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter	38-39	
G4-20	Avgränsning på aspektnivå inom organisationen	99	
G4-21	Avgränsning på aspektnivå utanför organisationen	99	
G4-22	Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa	98	Från GRI 3 till GRI 4 Core, Innehållsmässigt inga väsentliga förändringar under året
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning	98	
Intressentdialog			
G4-24	Intressentgrupper som involverats av företaget	38-39	
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	38	
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenterna	38	
G4-27	Viktiga områden som har lyfts via kommunikationen med intressenter	38-39	

Upplysning	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar/utelämnande
Information om redovisningen			
G4-28	Redovisningsperiod	98–99	Kalenderår 2015
G4-29	Senaste utgivna rapport	98–99	Hållbarhetsredovisning 2014, utgiven februari 2015
G4-30	Redovisningscykel	98–99	Kalenderår
G4-31	Kontaktperson för redovisningen	113	
G4-32	GRI innehållsförteckning	98–99	
G4-33	Policy för externt bestyrkande av redovisningen	98	Redovisningen är översiktligt granskad av revisor
Styrning			
G4-34	Redogörelse för bolagsstyrning	84–95	
Etik och integritet			
G4-56	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppförande	42, 44–45	

GRI-aspekt	Avgränsning	Indikator	Läshänvisning	Kommentar/utelämnande
Miljö				
Energi				webb/DMA ¹⁾
	Väsentlig IO/UO genom de kol-dioxidutsläpp som energianvändningen ger upp upphov till.	G4-EN3 – Energiförbrukning inom organisationen	11, 14, 16–17	
		G4-EN6 – Minskning i energiförbrukning	11, 14, 16–17, 28	
		G4-CRE1 – Energiprestanda i byggnader	11, 14, 16–17	
Utsläpp				webb/DMA
	Väsentlig IO/UO genom de kol-dioxidutsläpp som energianvändningen ger upp upphov till.	G4-EN16 – Indirekta utsläpp av växthusgas	14, 16–17	Avser scope 2
		G4-EN19 – Minskning av utsläpp av växthusgas	14, 16–17	För mer info se webb.
		G4-CRE3 – Utsläppsintensitet i byggnader	14, 16–17	För mer info se webb.
Avfall				webb/DMA
	Relevant IO genom det avfall som uppkommer på våra egna kontor. Relevant UO genom det avfall som uppkommer hos våra hyresgäster.	G4-EN23 – Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	17	Beräkningsgrund för avfall sett till mängd, typ och vikt utgörs av uppgifter från bolagets huvudentreprenör för avfall. I dagsläget kan vi inte få ut fullständig statistik då hyresgästerna har möjlighet att välja andra avfallsentreprenörer för verksamhetsavfall än den som hyresvärderna tillråder. Årets ökning av mängd beror på att Solna Business Park, som sista område, anslutits till bolagets huvudentreprenör för avfall.
Kundrelationer				
	Relevant IO och UO då goda kundrelationer påverkar både återköpsgrad och nyuthyrning.	G4-PR5 – Kundnöjdhet	11, 14, 17	webb/DMA
		G4-CRE8 – Andel miljöcertifierade byggnader	17, 19, 21	
Anställdas hälsa och välbefinnande				
	Relevant IO genom att Fabege erbjuder sina anställda en utvecklande, säker och hälsosam arbetsmiljö, samt relevant UO genom att detta gör Fabege till en attraktiv arbetsgivare för potentiella medarbetare.	G4-LA1 – Personalomsättning	43	webb/DMA
		G4-LA5 – Andel av personalstyrkan som är representerad i formella kommittéer för hälsa och säkerhet	40	
		G4-LA11 – Andel anställda som har regelbundna utvecklingssamtal	40	
		G4-LA12 – Medarbetare, styrelse och lednings-sammansättning utifrån mångfaldsindikatorer	40, 43, 75–76 93–95	
		G4-HR3 – Antal fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	87	Inga rapporterade fall av diskriminering
Affärsetik				
	Relevant IO och UO då Fabeges uppförandekod ställer höga krav på både medarbetare och samarbetspartners.	G4-SO4 – Utbildning i affärsetik, policies och riktlinjer	44, 87	webb/DMA
		G4-SO5 – Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	44	Inga rapporterade fall av korruption
Leverantörer				
	Relevant UO då Fabege ställer höga krav på sina leverantörer och IO då detta arbete skapar en medvetenhet och stolthet bland medarbetarna.	G4-LA14 – Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor	44–45	webb/DMA
		G4-HR10 – Andel nya leverantörer som granskats avseende mänskliga rättigheter	44–45	Fabeges bedömning är att det är av större relevans att rapportera andel av totala leverantörer.
		G4-EN32 – Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	44–45	Fabeges bedömning är att det är av större relevans att rapportera andel av totala leverantörer.

Förkortningar: DMA= hållbarhetsstyrning, IO= inom organisationen, UO= utanför organisationen

1) För webb se www.fabege.se/dma

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTIG GRANSKNING AV HÅLLBARHETSREDOVISNING FÖR FABEGE AB (PUBL)

Till 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 2015. Fabege har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning i GRI-index på sidorna 98–99 i årsredovisningen.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidorna 98–99 i årsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative, GRI) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

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. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll, vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. 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.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, definierade ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för 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 29 februari 2016

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Andreas Drugge
Specialistmedlem i FAR

FEMÅRSÖVERSIKT¹⁾

	2015	2014	2013	2012	2011
RESULTATRÄKNINGAR, MKR					
Hysesintäkter	1 998	2 087	2 059	1 869	1 804
Driftsöverskott	1 429	1 485	1 411	1 264	1 227
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	21	300	135	167	173
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	3 252	1 339	739	1 409	1 093
Förvaltningsresultat	688	682	614	693	564
Resultat före skatt	4 233	1 867	1 992	2 032	1 417
Resultat efter skatt	3 232	1 738	1 530	-88	1 141
BALANSRÄKNINGAR, MKR					
Förvaltningsfastigheter	40 279	32 559	33 384	31 636	29 150
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	925	1 542	1 583	1 398	1 124
Omsättningstillgångar	444	1 859	365	474	362
Kortfristiga placeringar	70	34	—	—	—
Likvida medel	32	23	98	200	74
Eget kapital	16 479	13 783	12 551	11 382	11 890
Avsättningar	1 935	1 084	1 083	753	585
Räntebärande skulder	21 068	19 551	19 038	18 035	16 755
Derivatinstrument	658	920	447	854	664
Ej räntebärande skulder	992	680	2 312	2 685	817
Övriga långfristiga skulder	619	—	—	—	—
Balansomslutning	41 751	36 018	35 431	33 709	30 711
NYCKELTAL²⁾					
Överskottsgrad, %	72	71	69	68	68
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,4	2,0	2,3	2,2
Sysselsatt kapital, Mkr	38 824	34 255	32 036	30 293	29 309
Soliditet, %	39	38	35	34	39
Soliditet, % efter justering	39	40	—	—	—
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,5	1,6	1,4
Belåningsgrad fastigheter, %	52	60	57	57	58
Belåningsgrad fastigheter, % efter justering	52	56	—	—	—
Avkastning på eget kapital, %	21,4	13,2	12,8	-0,8	9,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	13,2	7,6	8,7	9,0	7,2
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	2,58	3,09	3,61	3,8	3,72
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	4 479	1 355	—	2 191	1 986
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	26	3 889	1 202	1 448	936
Medelantal anställda	138	132	125	119	124
DATA PER AKTIE, KR¹⁾					
Resultat	19:54	10:51	9:26	-0:54	7:01
Eget kapital	100	83	76	70	73
Kassaflöde från löpande verksamhet	10,53	-11,58	—	—	—
Kassaflöde från löpande verksamhet, justerad	—	-5,77	—	—	—
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	115	95	—	—	—
EPRA EPS	3,94	4,09	—	—	—
Utdelning	3:50	3:25	3:00	3:00	3:00
Direktavkastning, %	2,5	3,2	3,9	4,6	5,6
Börskurs vid årets slut ³⁾	140:10	100:60	76:80	65:75	53:90
Antal aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	165	165	165	164	162
Antal aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	165	165	165	162	163

1) Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital och räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnitt.

2) Kontantutdelning 2015 enligt förslag.
3) Senast betalt.

FABEGEAKTIEN

Aktien har under året haft en stabil utveckling, vilket bidrog till en föreslagen utdelning om 3:50 kronor för 2015.

Omsättning och handel

Fabeges aktie har under 2015 handlats på mer än tio olika handelsplatser, såväl reglerade marknadsplatser (börser) som andra handelsplattformar.

De största handelsplatserna under 2015 var Nasdaq Stockholm, BATS ChiX och Turquoise med tillsammans cirka 97 procent av omsättningen i aktien.

	2015	2014
Marknadsvärde, Mdkr	23,2	16,6
Substansvärde vid årets slut, Mdkr	16,5	13,8
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie (EPRA NAV)	115	95
Omsättning Fabegeaktier, miljoner	123	140
– Varav på Nasdaq Stockholm, miljoner	85 (motsv. 69 %)	66,2 (motsv. 47 %)
Totalt omsattes aktier värda, Mdkr	14,3	12,7
– Varav Nasdaq Stockholm, Mdkr	9,5	6,0
Omsättning per handelsdag, aktier	491 000	565 000
Omsättningshastighet ¹⁾ , %	74	85
Genomsnitt avslut per dag, st	1 072	1 260

1) Räknat på den totala aktieomsättningen.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2015 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. Inga återköp har gjorts under perioden och bolaget innehar inga egna aktier.

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 31 december 2015 till 100 kr (83). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 118 kr (97). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således cirka 119 procent av substansvärdet. Ett osäkerhetsintervall i fastighetsvärderingar om +/- 1 procent innebär en påverkan på substansvärdet om +/- 314 Mkr, motsvarande 1,90 kr/aktie. Se känslighetsanalys fastighetsvärde på sidan 58.

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.

Den 31 december 2015 hade Fabege 39 341 (40 162) aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade tillsammans 46,1 procent av antalet utestående aktier.

De 15 största aktieägarna¹⁾ per den 2015-12-31

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25 455 013	15,4
BlackRock Inc. ²⁾	8 924 247	5,4
Investment AB Öresund	5 500 000	3,3
FIM Fonder	4 913 748	3,0
Länsförsäkringar Fonder	4 076 506	2,5
Mats Qviberg med familj	3 747 868	2,3
SHB Fonder	3 421 546	2,1
Norges Bank Investment Management	3 362 398	2,0
Stichting Pensioenfonds ABP	2 889 063	1,7
ENA City AB	2 735 300	1,7
ING Fonder	2 640 000	1,6
Principal Fonder	2 484 255	1,5
SHB pensionskassa	2 420 000	1,4
Folketrygdfondet	1 910 292	1,1
iShares Europe ETF	1 814 797	1,1
Totalt 15 största aktieägare	76 024 305	46,1
Övriga utländska ägare	42 786 899	25,9
Övriga svenska ägare	46 309 640	28,0
Totalt antal utestående aktier	165 391 572	100,0
Innehav av egna aktier	0	
Totalt antal registrerade aktier	165 391 572	100,0

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

2) Aktierna ägs helt eller delvis via förvaltarregistrerade konton. Ägandet har bekräftats via flaggningsmeddelanden till Finansinspektionen och uppgår per 2015-12-31 till 5–10 % av aktiekapital/röster.

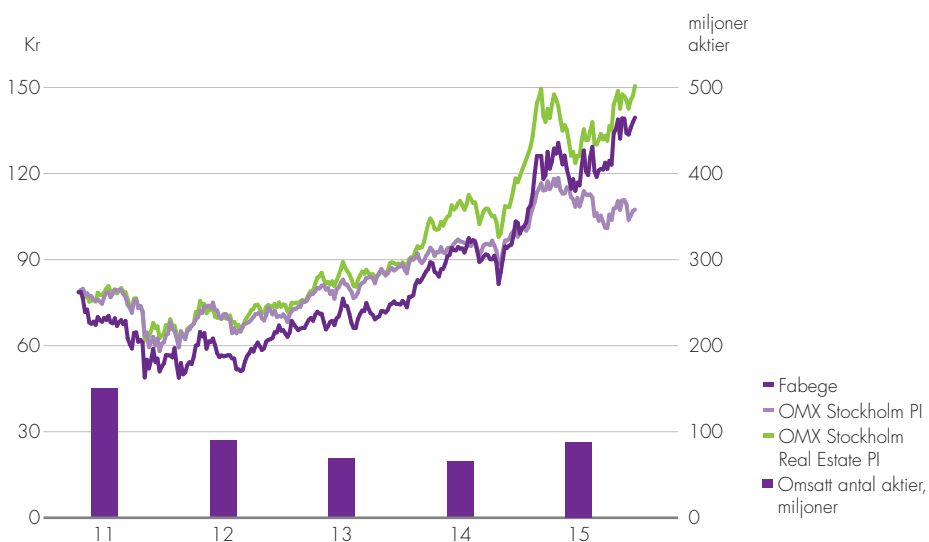
Källa: Modular Finance AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB.



3 GODA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I FABEGE

- **Attraktiv marknad;** Fabege finns på Europas snabbast växande marknad, Stockholm. Hyresmarknaden har under de senaste åren utvecklats positivt.
- **Stabil direktavkastning;** Direktavkastning per aktie har i genomsnitt de senaste fem åren uppgått till 3,6 procent.
- **God värdetillväxt;** Mycket god värdetillväxt från verksamhetsområdet Förädling. Genomsnittlig avkastning under de senaste 5 åren på 9,6 procent. Totalavkastningen i fastighetsportföljen 2015 uppgick till 13,3 procent. Investeringsstaken ökar 2016 till drygt 2,5 Mdkr.

Kursutveckling 2011–2015



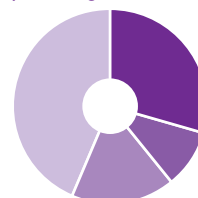
Källa: SIX

Aktieinformation

Nasdaq Large Cap.
Sektor: Fastighetsbolag – OMX Stockholm
Real Estate
ISIN-nummer: SE0000950636

	%
Utveckling av fastighetssektorn kontra index	17,06
Utveckling fastighetsindex	23,65
Utveckling OMX index	6,59
Utveckling Fabege	39,76

Fördelning ägande per kategori



- Svenska institutioner, 29,6 %
- Svenska aktiefonder, 9,6 %
- Svenska privatpersoner, 17,2 %
- Utländska ägare, 43,6 %

Källa: Modular Finance AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB

Fördelning ägande per land i procent



- Sverige, 56,4 %
- USA, 14,8 %
- Storbritannien, 7,4 %
- Nederländerna, 6,6 %
- Övriga länder, 14,8 %

Källa: Modular Finance AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB

FASTIGHETS**BESTÅND**

Fabeges fastigheter är koncentrerade till tre delmarknader i Stockholmsregionen; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. 100 procent av uthyrningsbar yta finns inom en radie av fem kilometer från Stockholms centrum.

Fastighetsbeståndet utgörs främst av kommersiella lokaler. Kontor svarar för 72 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Därutöver finns butiker, industri/lager, bostäder, hotell och garage. Den största delmarknaden är Stockholms innerstad med 42 procent av det totala marknadsvärdet samt 46 procent av hyresvärdet.

Vid årsskiftet 2015/2016 ägde Fabege 83 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1,1 miljoner kvm. Marknadsvärdet uppgick till 40,3 Mdkr och det sammanlagda hyresvärdet till 2,3 Mdkr.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året avyttrades två fastigheter och tre fastigheter förvärvades. Affärerna var ett led i Fabeges fortsatta strategiska renodling mot koncentration till kontorsfastigheter i prioriterade områden och stärkt kassaflöde. De sammanlagda köpeskillningarna avseende försäljningarna uppgick till 26 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 21 Mkr före 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.

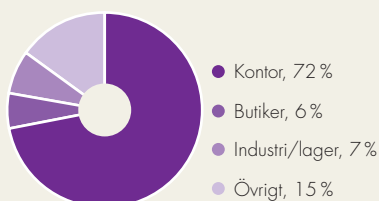
Kommersiella hyresavtals förfallostruktur, per 31 december 2015

Förfall, år	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra, tkr	Andel, %
2016	414	152 106	316 517	15
2017	324	129 731	320 618	15
2018	252	138 659	345 001	16
2019	138	104 998	302 686	14
2020	55	109 642	254 732	12
2021 och senare	111	214 756	464 981	22
Kommersiellt	1 294	849 892	2 004 535	94
Bostadsavtal	137	9 561	13 154	1
Garage- och parkering	654	127 251	118 065	6
Totalt	2 085	986 704	2 135 754	100

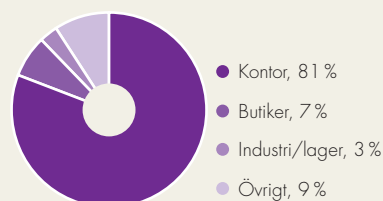
Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2015	2014	2013	2012
Antal fastigheter	83	80	92	95
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 092	1 030	1 142	1 130
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	93	92
Hyresvärde, Mkr	2 300	2 186	2 397	2 260
Överskottsgrad, %	72	71	69	68

Uthyrningsbar yta per kategori, totalt 1 092 tkvm



Hyresvärde per kategori, totalt 2 300 Mkr



Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2015

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd
Stockholms innerstad	29	821	2,9
Solna	38	383	4,5
Hammarby Sjöstad	11	280	2,6
Övriga marknader	5	0	0
Totalt/genomsnitt	83	1 484	3,6

Förändringar i fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd per 2015-01-01	32 559	80
+ Förvärv	1 600	3
+ Fastighetsregleringar	—	2
+ Ny-, till- och ombyggnationer	2 879	
– Försäljningar	–11	–2
+/- Orealiserade värdeförändringar	3 252	—
Fastighetsbestånd 2015-12-31	40 279	83

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2015

Kvm	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	280 642	28 770	30 675	8 547	8 639	45 530	402 803
Solna	425 210	32 828	25 668	903	11 791	73 663	570 063
Hammarby Sjöstad	81 051	10 154	15 854	693	0	9 749	117 501
Övriga marknader	0	0	1 241	0	0	0	1 241
Totalt	786 903	71 752	73 438	10 143	20 430	128 942	1 091 608

Fastighetstabell

Marknadssegment	31 december 2015					1 januari–31 december 2015		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	61	946	32 626	2 131	94	1 903	–397	1 506
Förädlingsfastigheter ¹⁾	6	110	3 001	111	80	97	–27	70
Projektfastigheter ¹⁾	16	36	4 652	58	78	43	–18	25
Summa	83	1 092	40 279	2 300	93	2 043	–442	1 601
Varav Innerstaden	29	403	17 064	1 048	94	950	–224	726
Varav Solna	38	570	19 918	1 022	93	909	–180	729
Varav Hammarby Sjöstad	11	118	3 200	229	85	182	–38	144
Varav Övriga	5	1	97	1	100	2	0	2
Summa	83	1 092	40 279	2 300	93	2 043	–442	1 601
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								–127
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								1 474

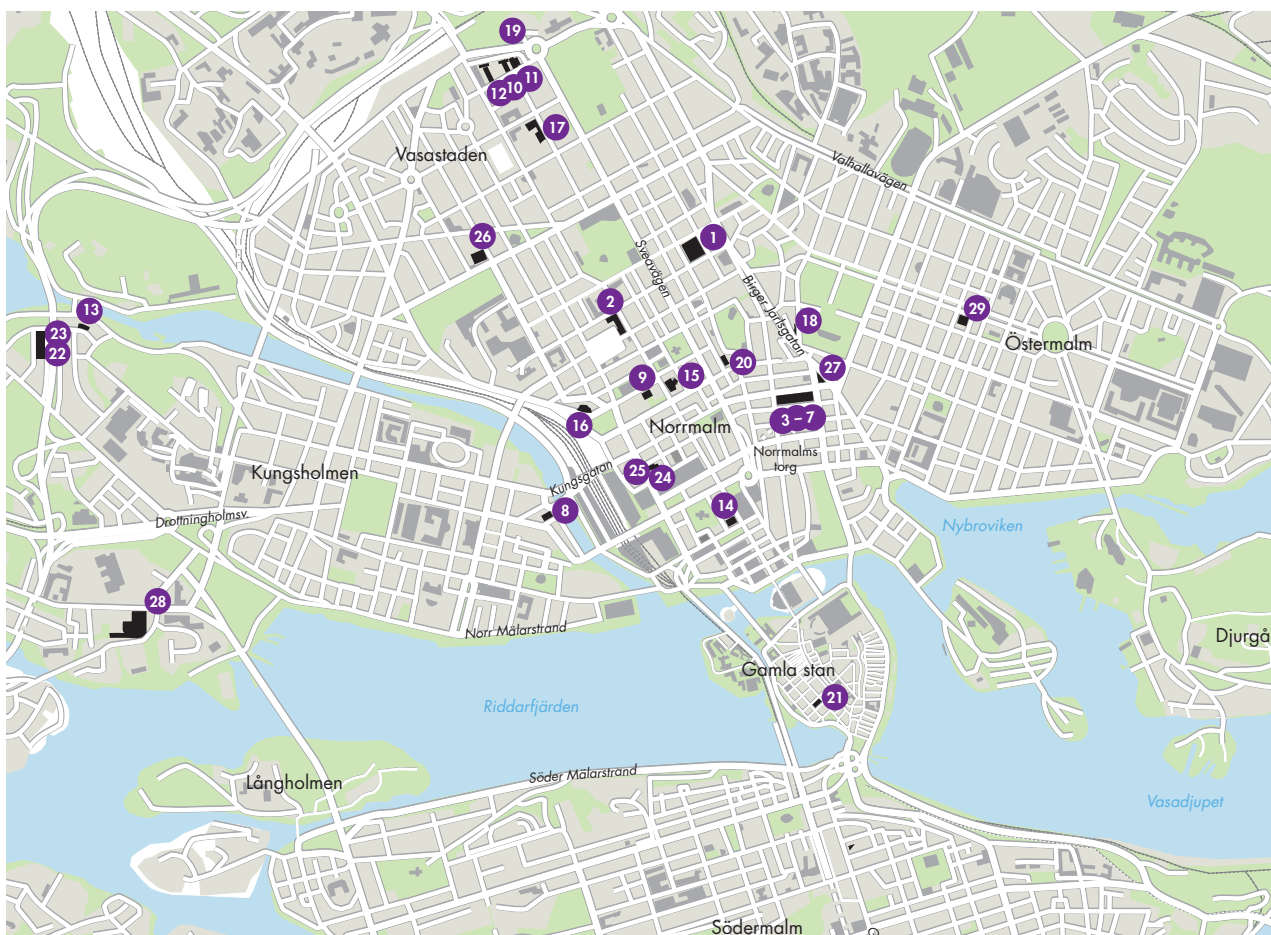
1) Se definitioner på sidan 112.

2) I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 109 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december) ej avräknade.

3) Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 december 2015 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott 1 474 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 429 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och nyförvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari–december 2015. Koncerninterna hyresintäkter har återlagts i tabellen.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

STOCKHOLMS INNERSTAD PER 31 DECEMBER 2015



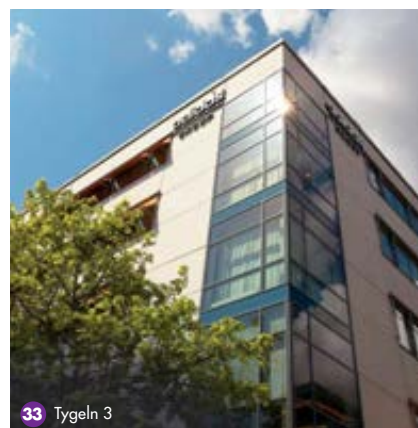
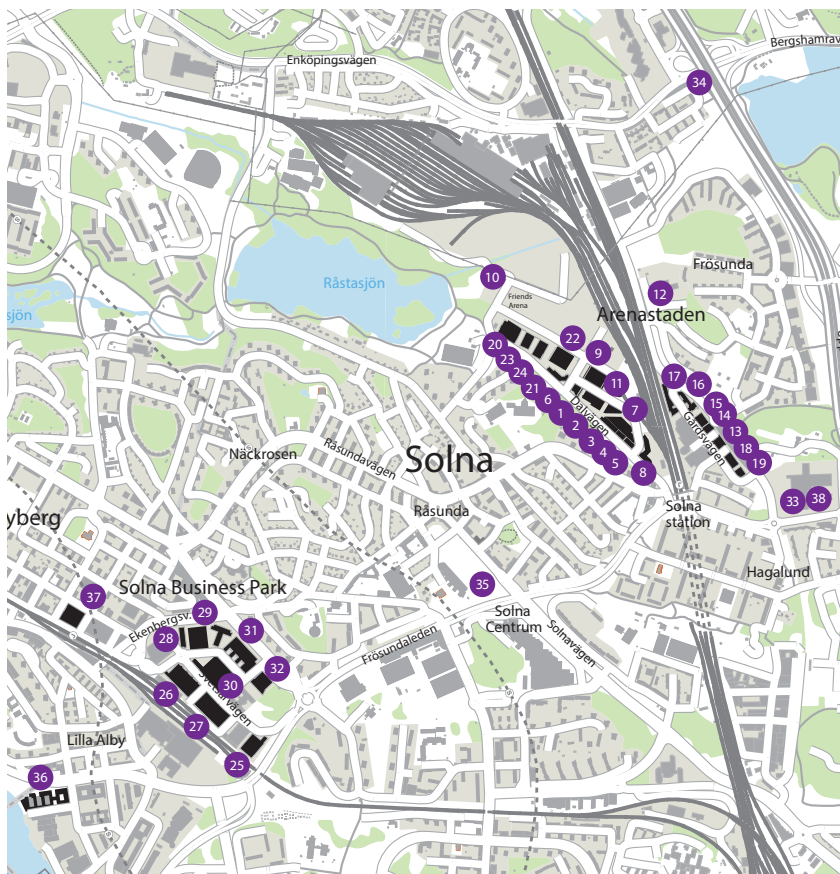
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrbningsbar yta/kvm	Taxavärde kr, 2015/12/31
STOCKHOLMS INNERSTAD											
1 Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21–23, Rådmansg 40, 42, Tuleg 7 A–B 13	1902/2002	24 825	680	1 907	0	0	958	28 370	691 000
2 Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	Rådmansg 61–65	1963	13 226	1 847	2 154	0	0	8 821	26 048	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	15 598	2 508	1 956	0	0	220	20 282	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	72 801
8 Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	6 339	0	216	0	0	0	6 555	156 000
9 Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 510	48	198	0	0	0	3 756	94 000
10 Getingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1963	10 817	659	2 703	0	0	2 415	16 593	246 000
11 Getingen 14	Vasastan	Sveavägen 143–147	1953	8 830	2 470	266	0	0	1 183	12 749	175 000
12 Getingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1963	12 799	2 775	7 124	0	0	11	22 709	85 600
13 Glädjen 12	Stadshagen	Franzéng 6, Hornsbergs Strand 17	1949	12 487	0	0	0	0	0	12 487	247 000
14 Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27–29	1971	8 974	1 617	664	0	0	2 167	13 422	399 000
15 Islandet 3	Norrmalm	Holländargatan 11–13	1904	8 315	0	12	0	0	255	8 582	215 156
16 Läraren 13	Norrmalm	Torsgatan 4	1904/29	6 839	0	0	0	0	0	6 839	205 000
17 Mimer 5	Vasastan	Hagagatan 25 A–C, Vanadisvägen 9	1957	11 672	0	75	0	0	5	11 752	0
18 Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgratan 5–7	1881	6 354	0	173	0	0	526	7 053	244 000
19 Ormräsket 10	Vasastan	Sveavägen 166–170, 186	1962/1967	13 433	3 491	562	0	0	2 071	19 557	317 000
20 Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakarg 18, Malmskillnadsg 47 A, B	1979	8 239	0	227	2 822	0	1 872	13 160	262 000
21 Pan 1	Gamla Stan	S Nygatan 40–42, L Nygatan 23	1929	2 326	721	0	102	0	0	3 149	87 457
22 Paradiset 23 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsg 53–57	1944	8 802	316	2 536	0	0	1 655	13 309	167 000
23 Paradiset 27 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsg 59–65	1959	19 298	4 038	766	0	0	2 229	26 331	387 000
24 Pilen 27	Norrmalm	Bryggarg 12A	1907	1 905	0	233	0	0	0	2 138	65 813
25 Pilen 31	Norrmalm	Gamla Brog 27–29, Vasag 38	1988	4 495	835	119	0	3 542	572	9 563	348 000
26 Resedan 3	Vasastan	Dalagatan 13	1929	2 473	0	0	1 007	0	0	3 480	0
27 Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21–23, Kungsg 2	1929	1 920	1 613	40	0	5 097	0	8 670	372 000
28 Trängskären 7	Marieberg	Gjörwellsg 30–34, Rålambsv 7–15	1963	44 488	3 267	8 003	0	0	20 044	75 802	820 950
29 Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58–60	1929	7 386	920	297	2 401	0	526	11 530	307 600
SUMMA INNERSTADEN				280 642	28 770	30 675	8 546	8 639	45 530	402 801	7 990 581

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2015.

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 driftsoverskott. Driftsoverskottet 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 driftsoverskott i förhållande till förvärvstillfället.

SOLNA PER 31 DECEMBER 2015



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggtår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrbningsbar yta/kvm	Taxavärde kr, 2015-12-31
SOLNA, ARENASTADEN											
1 Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	4 814	400	262	0	0	0	5 476	63 798
2 Farao 14 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	8 620	0	2 291	0	0	1 174	12 085	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	2 773	1 617	1 402	0	0	540	6 332	55 800
5 Farao 17	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	4 038	0	1 233	0	0	560	5 831	61 000
6 Farao 19 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
7 Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1964	6 215	1 047	193	0	0	375	7 830	107 600
8 Kairo 1	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	141 000
9 Solna Nationalarenan 5	Arenastaden		2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	38 000
10 Solna Nationalarenan 8 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	315 600
11 Pyramiden 4 ²⁾	Arenastaden		1960	0	0	0	0	0	0	0	6 861
12 Signalen 3 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
13 Stigbygeln 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	8 898	0	0	0	0	0	8 898	103 600
14 Stigbygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	5 157	262	454	0	0	0	5 873	47 900
15 Stigbygeln 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 806	0	50	0	0	570	7 426	80 200
16 Stigbygeln 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12-18	2001	9 109	581	332	0	0	6	10 028	145 000
17 Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13-21	2001	4 397	0	0	0	0	5 100	9 497	98 300
18 Tömmen 1	Arenastaden	Gårdsvägen 2-4	1952	5 554	0	769	0		780	7 102	20 181
19 Tömmen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
20 Uarda 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27-31, Vintervägen 33	1987	22 100	1 622	480	0	0	0	24 202	579 225
21 Uarda 4	Arenastaden	Dalvägen 14-16	1992	6 501	0	1 480	0	0	0	7 981	88 600
22 Uarda 5	Arenastaden	Dalvägen 18, Magasinvägen 1	1978	43 058	1 280	0	0	0	0	44 338	800 000
23 Uarda 6 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 24-28, Evenemangsgatan 21-25		0	0	0	0	0	0	0	0
24 Uarda 7 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 20-22, Evenemangsgatan 15-19		0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA SOLNA, ARENASTADEN				155 208	7 517	9 962	0	0	38 235	210 921	2 904 740
SOLNA, SOLNA BUSINESS PARK											
25 Fräsaren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	7 230	4 241	122	0	0	9	11 602	109 600
26 Fräsaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1962	33 001	0	1 815	0	1 840	2 610	39 266	485 000
27 Fräsaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-18, 20, 20A	1964	19 400	10 109	173	0	0	6 840	36 522	462 000
28 Sliparen 1 ¹⁾	Solna Business Park	Ekensbergsv 115, Svetsarv 1-3	1963	362	0	3 032	0	0	1 388	4 782	18 200
29 Sliparen 2	Solna Business Park	Ekensbergsv 113, Svetsarv 3-5	1964	16 918	0	2 525	0	0	3 315	22 758	213 000
30 Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 6-14, Smidesv 5-7, Svetsarv 5-17	1967	34 844	5 047	1 263	467	0	3 709	45 330	450 347
31 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7-13	1964	27 091	1 071	3 035	436	2 491	6 090	40 214	351 000
32 Yrikt 3	Solna Business Park	Smidesvägen 2-8	1982	4 864	0	1 076	0	0	1 470	7 410	31 969
SUMMA SOLNA BUSINESS PARK				143 710	20 468	13 040	903	4 331	25 431	207 883	2 121 116
SOLNA, ÖVRIGT											
33 Hagalund 2:2 ²⁾	Arenastaden	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
34 Järvakrogen 3	Frösunda	Enköpingsvägen 1		0	0	0	0	7 460	0	7 460	65 000
35 Lagen 2 ²⁾	Råsunda	Parkvägen 2-4, Solnavägen 31-51, Idrottsgatan 7	1985	12 516	0	101	0	0	0	12 617	80 972
36 Nöten 4	Solna Strand	Solna strandväg 2-60	1971	50 043	956	2 400	0	0	7 596	60 995	660 000
37 Orgeln 7	Sundbyberg	Järnvägs 12-20, lysgränd 1, Roseng 2,4, Stureg 11-19	1966	23 013	3 887	166	0	0	2 399	29 465	250 000
38 Stora Frösunda 2 ¹⁾	Arenastaden	Frösundaleden 4	1973	40 720	0	0	0	0	3	40 723	141 929
SUMMA ÖVRIGT				126 292	4 843	2 667	0	7 460	9 998	151 260	1 197 901
SUMMA SOLNA TOTALT				425 210	32 828	25 669	903	11 791	73 664	570 064	6 223 757

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2015.

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

2) Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

HAMMARBY SJÖSTAD PER 31 DECEMBER 2015

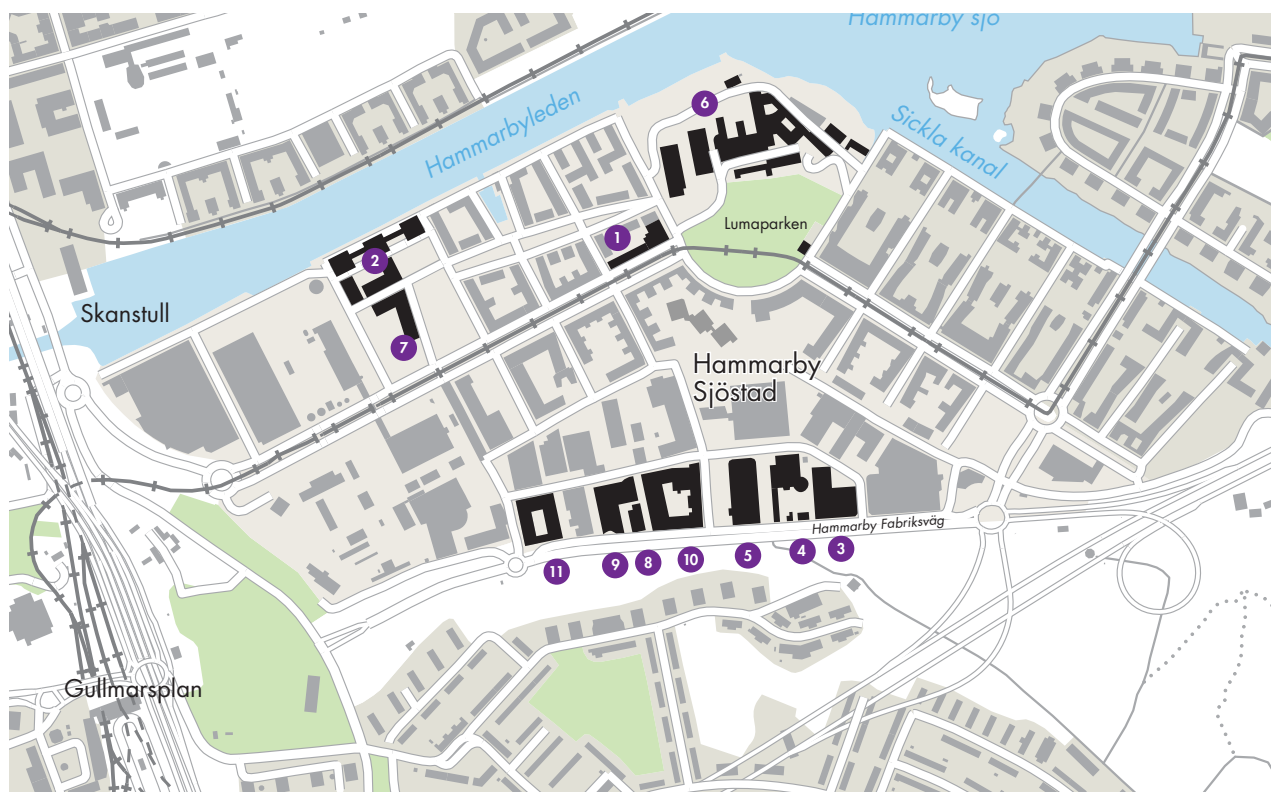
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggar	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrbningsbar yta/kvm	Taxavärde tkr, 2015-12-31
HAMMARBY SJÖSTAD											
1 Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 91–93	1955	6 846	1 735	169	0	0	9	8 759	115 000
2 Båtturen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kajg 12, Hammarby Kaj 14–18	1937	11 338	276	423	0	0	1 230	13 267	185 200
3 Korpuppet 1	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 41–43, Virkesv 24–26	1949	7 574	754	5 067	0	0	750	14 145	33 949
4 Korpuppet 5 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37–39	1968	0	0	0	0	0	0	0	3 400
5 Korpuppet 6	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1988	0	428	4 254	0	0	0	4 682	57 800
6 Luma 1	Hammarby Sjöstad	Ljusslingan 1–17, 2–26, Glödlampsgränd 1–6, Lumaparksv 2–18, 5–15, Kölnag 3	1930	27 497	2 538	1 711	691	0	5 978	38 415	217 683
7 Skeppshandeln 2 ²⁾	Hammarby Sjöstad			0	0	0	0	0	0	0	32 000
8 Triåfabriken 12 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27	1942	0	0	0	0	0	0	0	4 679
9 Triåfabriken 4	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 25, Virkesv 8–10	1991	5 211	3 464	940	0	0	975	10 590	100 000
10 Triåfabriken 8	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 29–31, Virkesv 12, Heliosg 1–3	1930	12 872	692	1 645	0	0	12	15 221	60 000
11 Triåfabriken 9 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 19–21, Virkesv 2–4	1928	9 713	267	1 645	0	0	795	12 420	41 600
SUMMA HAMMARBY SJÖSTAD				81 051	10 154	15 854	691	0	9 749	117 499	851 311

Fastighetsföreteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2015.

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 driftsöverskott. Driftsöverskottet 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 driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

2) Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.



ÖVRIGA PER 31 DECEMBER 2015

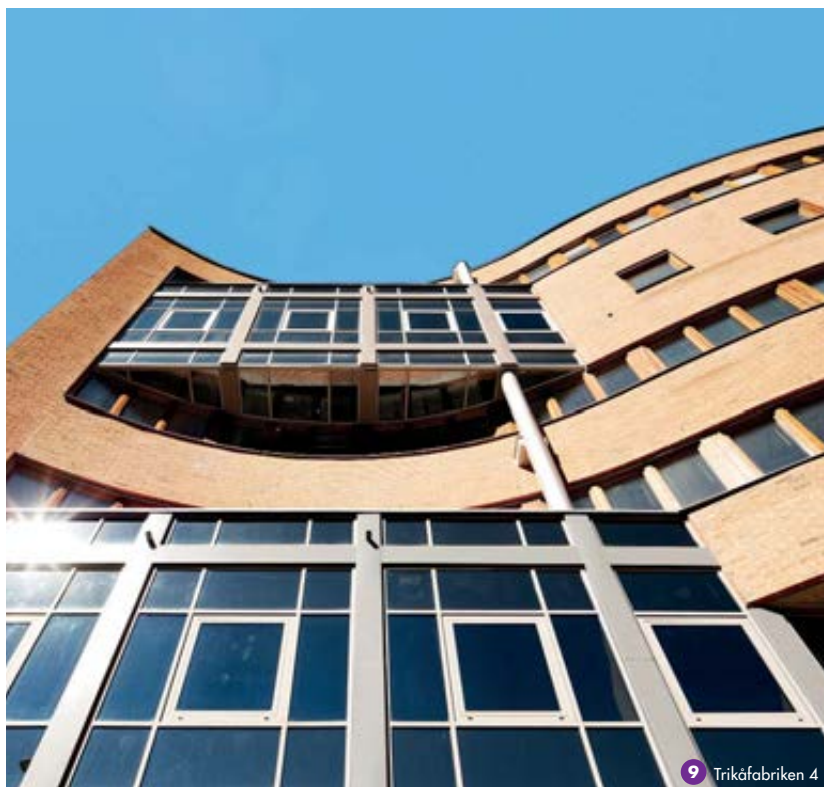
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggar	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrbningsbar yta/kvm	Taxavärde kr, 2015-12-31
ÖVRIGT, NORRA STOCKHOLM											
1 Hammarby Smedby 1:472 ²⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsvägen 3-5		0	0	0	0	0	0	0	4 252
2 Tekniken 1 ²⁾	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	4 691
3 Ulvsunda 1:1	Bromma	Flygplansinfarten 27	2004	0	0	1 241	0	0	0	1 241	6 807
4 Vallentuna Rieby 1:327 ²⁾	Vallentuna			0	0	0	0	0	0	0	227
SUMMA NORRA STOCKHOLM				0	0	1 241	0	0	0	1 241	15 977
ÖVRIGT, SÖDRA STOCKHOLM											
5 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	24 377

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2015.

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 driftsöverskott. Driftsöverskottet 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 driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

2) Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.



9 Triåfabriken 4



6 Luma 1



2 Båtturen 2

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

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.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl a skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

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 från löpande verksamhet per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning 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.

Segmentsrapportering

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och realiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta och indirekta 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 (direkta och indirekta kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

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.

Återköpsgrad

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

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.



ÅRSSTÄMMAN OCH ANMÄLAN

Årsstämma hålls i Filmstaden Scandinavia salong 3, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19A Solna, måndagen den 11 april 2016 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC AB) förda aktieboken tisdagen den 5 april 2016, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 tisdagen den 5 april 2016. Anmälan om deltagande i årsstämman kan ske på något av följande sätt:

- Per post till Fabege AB (publ), "Fabeges Årsstämma", Box 7839, 103 98 Stockholm
- Per telefon 08-402 90 68
- Via Fabeges webbplats www.fabege.se/arsstamma

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast tisdagen den 5 april 2016. För att detta ska kunna ske måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren sitt önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas i samband med anmälan.

Viktiga datum 2016

Årsstämma	11 april 2016
Delårsrapport jan-mars 2016	26 april 2016
Delårsrapport jan-jun 2016	8 juli 2016
Delårsrapport jan-sep 2016	20 oktober 2016

KONTAKTINFORMATION



Elisabet Olin

Kommunikationschef
08-555 148 20
elisabet.olin@fabege.se



Else Schlasberg

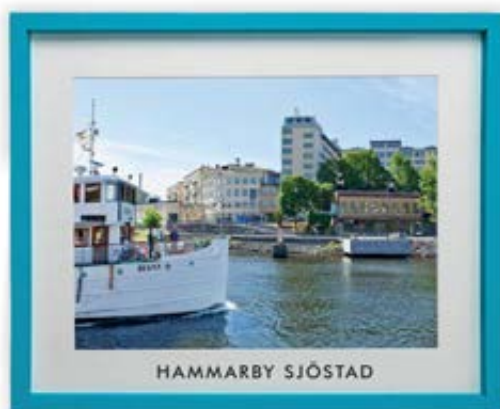
IR-ansvarig
08-555 148 38
else.schlasberg@fabege.se



INNERSTAN



ARENASTADEN



HAMMARBY SJÖSTAD



SOLNA BUSINESS PARK

– Moderna kontor
i attraktiva lägen

Fabege

Fabege AB (publ)

Box 730, 169 27 Solna | Besök: Pyramidvägen 7, Solna | Telefon: 08-555 148 00 | Fax: 08-555 148 01

E-post: info@faberge.se | Internet: www.faberge.se | Organisationsnummer: 556049-1523 | Styrelsens säte: Stockholm



Produktion: Solberg • Tryck: Ineko