

ÅRSREDOVISNING 2016

Fabege

VI SKAPAR
FÖRUTSÄTTNINGAR
FÖR FRAMGÅNG

INNEHÅLL

Inledning

Detta är Fabege	1	○
Året som gått	2	○
VD har ordet	4	○
Så skapar vi värde	6	○
Affärsmodell	8	○
Mål och utfall	10	○

Stadsdelsutveckling

Introduktion	12	○
Marknadsöversikt	14	○
Stockholms innerstad	18	○
Hammarby Sjöstad	20	○
Solna	22	○
Arenastaden	24	○
Solna Business Park	26	○

Verksamhet

Verksamhetsöversikt	28	○
Affärsområde Förvaltning	30	○
Affärsområde Fördling	34	○
Affärsområde Transaktion	38	○
Värdering av fastighetsbeståndet	40	○
Energi och miljö	42	○
Hållbara relationer	44	○
Medarbetare	46	○

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse	51	●
Finansiering	54	●
Risker och möjligheter	56	●
Koncernen	63	●
Totalresultat	63	●
Finansiell ställning	64	●
Förändring i eget kapital	65	●
Kassaflödesanalyser	66	●
Moderbolaget	67	●
Resultaträkning	67	●
Balansräkning	67	●
Förändring i eget kapital	68	●
Kassaflödesanalyser	68	●
Noter	69	●
Bolagsstyrningsrapport	82	●
Ordförande har ordet	82	●
Koncernledning	91	●
Styrelse och revisor	92	●
Årsredovisningens undertecknande	94	●
Revisionsberättelse	95	●

Övrig information

GRI-index	98	○
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	100	○
Femårsöversikt	101	○
Fabegeaktien	102	○
Fastighetsbestånd	104	○
Fastighetsförteckning	106	○
Definitioner	112	○
Information till aktieägare	113	○

● Granskad finansiell information ○ Översiktligt granskad hållbarhetsinformation

Information om Fabeges hållbarhetsarbete 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 framgår av GRI-indexeringen på sidorna 98–99.

Information om Fabeges hållbarhetsstyrning (DMA) återfinns på www.fabege.se/DMA.

Omslagsbild: Visionsbild nya Solna Business Park

Fabege ♂

TRE GODA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I FABEGE

1.

TYDLIG PORTFÖLJSTRATEGI

Vi fokuserar på stadsdelsutveckling och kommersiella fastigheter. Tillsammans med partners utvecklar vi hållbara stadsdelar med kontor, boende och service.

2.

ATTRAKTIV MARKNAD

Vi finns på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet. Stockholm växer och efterfrågan på moderna hållbara kontor kommer att vara fortsatt god, vilket leder till högre hyresnivåer och lägre vakanser.

3.

GOD TOTALAVKASTNING

Totalavkastning definierat som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har de senaste 5 åren uppgått till +232 procent. Minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar ges i aktieutdelning.

Källa: Alert IR.



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



Samlade bestånd ger god marknadskännedom, och möjligheter att underlätta livspusslet för våra kunders medarbetare. Det ger goda förutsättningar att påverka utvecklingen av hela stadsdelar och närområden.



Moderna, hållbara kontor i bra kommunikationslägen med god kring-service är alltmer efterfrågade. Fabege erbjuder moderna, flexibla och miljöeffektiva lokaler i attraktiva lägen.

VÄLKOMMEN TILL FABEGE!

Fabege är fastighetsbolaget med fokus på stadsutveckling och kommersiella fastigheter. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med moderna kontor, bostäder och ett brett utbud av service – tillsammans med strategiska partners. Både vårt perspektiv och ägande är långsiktigt och vår passion är att skapa rätt förutsättningar för alla som bor, verkar och vistas i våra områden. Vi finns på fyra attraktiva, välbelägna delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet.



STOCKHOLMS INNERSTAD

Stockholms innerstad är Nordens största kontorsmarknad och en av de snabbast växande i Europa. Med utmärkta kommunikationer, en hög servicenivå och moderna kontor i vackra kvarter är efterfrågan större än någonsin.

Läs mer på s. 18–19

HAMMARBY SJÖSTAD

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

Läs mer på s. 20–21

ARENASTADEN

I högt tempo utvecklas en levande stadsdel med en attraktiv mix av moderna kontor, shopping, bostäder, hotell och arena. Området har ett utmärkt kommunikationsläge och nära till stora grönområden.

Läs mer på s. 24–25

SOLNA BUSINESS PARK

Mycket goda kommunikationer och ett väletablerat kontorsområde är kännetecknet för området. Som stor fastighetsägare driver Fabege utvecklingen av både fastigheter och området i stort. Under året lanserade vi vår nya vision för området.

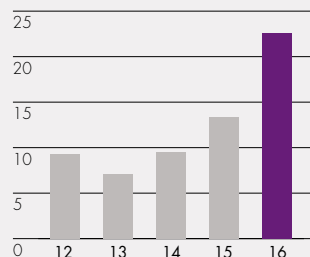
Läs mer på s. 26–27



2016 I KORTHET

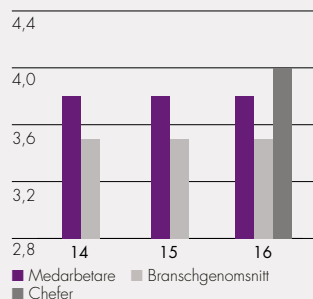
- 2016 var ett mycket bra år för Fabege med rekordstarkt resultat och förbättrade nyckeltal.
- Fabegeaktien steg under året med 6,3 procent, från 140,10 kr till 148,90 kr.
- Den starka marknaden bidrog till stora värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till cirka 19 procent motsvarande 7 614 Mkr.
- Flera förvärv och avyttringar bidrog till ökad potential i fastighetsportföljen.

TOTALAVKASTNING PÅ
FASTIGHETSPORTFÖLJEN, %



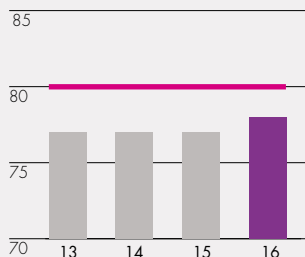
Drifnettot plus realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid årets ingång.

NÖJDA MEDARBETARE,
PRESTATIONSINDEX



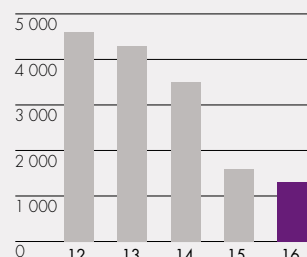
99 procent av medarbetarna deltog i medarbetarundersökningen 2016. Resultatet visar på ett prestationsindex på 3,8. Genomsnitt för branschen var 3,5. Samtliga chefer genomförde även en undersökning där prestationsindex hamnade på 4,0.

NÖJD KUNDINDEX



Fabeges kundundersökning gav ett NKI på 78, en förbättring med en enhet, vilket visar att kunderna är fortsatt nöjda.

KOLDIOXIDUTSLÄPP, TON



Fabeges koldioxidutsläpp har minskat med över 95 procent sedan 2002. Under 2016 kom 100 procent av den energi som behövdes till fastigheterna från förnybara källor.

Nyckeltal	2016	2015	Förändring, %
Hysesintäkter, Mkr	2 105	1 998	5
Driftsöverskott, Mkr	1 507	1 429	5
Årets resultat, Mkr	7 107	3 232	120
Avkastning på eget kapital, %	36,1	21,4	124
Överskottsgrad, %	72	72	0
Soliditet, %	46	39	18
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,1	29
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	42,97	19,54	120
Utdelning per aktie, kr	4,00	3,50	14

FASTIGHETSPORTFÖLJENS
TOTALAVKASTNING

23%

VIKTIGA HÄNDELSER PER KVARTAL

Q1

- Vattenfalls huvudkontor Uarda 5 avyttras till Union Investment för en köpeskilling om 2,3 Mdkr.
- Fabege har som mål att miljöcertifiera hela fastighetsbeståndet. Under första kvartalet erhöll sex fastigheter BREEAM-In-Use certifikat.
- Fastigheten Uarda 7 i Arenastaden färdigställs med bland annat Sodexo, Svenska Spel och KPMG som hyresgäster.

Q2

- Fabege lanserar ett Grönt MTN-program om 2 000 Mkr.
- Telias nya huvudkontor Nationalarenan 8 invigs och drygt 3 500 Telia-medarbetare flyttar till Arenastaden.
- Fabege och 3 (H3G Access) tecknar ett 10-årigt grönt hyresavtal om 14 700 kvm kontor, i Pelaren 1 bredvid Globen i nya Söderstaden.
- Fabege och Ambea tecknar ett 7-årigt hyresavtal om cirka 3 600 kvm i Uarda 6, Arenastaden.

Q3

- Fabeges hållbarhetsarbete rankas högst i Sverige och tvåa i Europa av noterade fastighetsbolag inom kategorin kontor av GRESB¹⁾.
- Projektet Grand Central Sundbyberg (Orgeln 7) startar. Den nya fastigheten kommer att inrymma cirka 36 000 kvm.
- Fabege fortsätter sin ambition att finansiera sig grönt genom en emission inom ramen för det gröna ramverket i Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF) om 460 Mkr.
- Som stadsdelutvecklare lanserar Fabege sin vision för Solna Business Park där bland annat 2 000 bostäder och 180 000 kvm kontor ska skapas.

Q4

- Migrationsverket tecknar ett hyresavtal på 6 år för cirka 17 000 kvm i Grand Central Sundbyberg (Orgeln 7).
- Fastigheten Uarda 7 avyttras till Union Investment för en köpeskilling om cirka 1,2 Mdkr.
- Fabege förvärvar Peabs andel om 50 procent av aktierna i Visio. Efter förvärvet äger Fabege 100 procent av Visio som äger byggrätter i Solna. Vidare förvärvar Fabege fastigheterna Distansen 4, 6 och 7 i Ulriksdal av Peab.²⁾
- HagaHuset (Fortet 2)³⁾ förvärvas för 172 Mkr i syfte att utveckla ett så kallat Work-Live-Play koncepthus.
- Fabege förvärvar Solna stads, Peabs och Jernhusens andelar i Arenabolaget i Solna KB som äger fastigheten Friends Arena (Nationalarenan 1).

¹⁾ Rapporten från GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) baseras på en bedömning av över 700 företag och fastighetsfonder som beräknas till ett värde av cirka USD 2 300 miljarder. Hela rapporten finns att läsa på www.gresb.com.

²⁾ Fastigheterna och aktierna tillträdades i januari 2017.

³⁾ Fastigheten tillträdades i februari 2017.



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



FABEGE FÖRDUBBLAR RESULTATET

Goda marknadsförutsättningar, en modern fastighetsportfölj och engagerade medarbetare ledde till det bästa resultatet i Fabeges historia. Vår strategi att skapa värden genom förvaltning och förädling av ett samlat bestånd i attraktiva spårbundna lägen har varit framgångsrik och bidrog till den goda utvecklingen.

För oss blev 2016 ett år med mycket gynnsamma marknadsförutsättningar, med stigande hyresnivåer, ökande fastighetsvärden på drygt 7 Mdkr och fortsatt låga räntekostnader. Resultatet är inte enbart en konsekvens av gynnsamma förutsättningar, utan lika mycket en följd av hårt och fokuserat arbete från vår organisation. Under året har våra medarbetare genomfört många omförhandlingar och vi har lyckats höja hyrorna med bibehållet goda kundrelationer. Vi har sålt fastigheter och skapat nya avkastningsnivåer genom våra affärer. Vi har förvärvat fastigheter med potential för ökat värdeskapande i framtiden. De goda resultaten vittnar om de värden som vår affärsmodell skapar.

Alla verksamheter bidrar

Ökade hyresnivåer och färdigställda projekt har successivt påverkat hyresintäkterna positivt under året. Driftnettot växte i både absoluta tal och i identiskt bestånd.

2016 innebar hög värdetillväxt i både förvaltningsportföljen och projektportföljen. Alla våra stora projekt löper som planerat och jag gläder mig åt att vi, efter flera omfattande uthyrningar under året, nu kunnat påbörja nya spännande projekt. Nybyggnationen av Pelaren vid Globen och den stora om- och tillbyggnaden av Grand Central Sundbyberg, (Orgeln 7), är två exempel på strategiskt viktiga projekt.

Vi har utökat byggrättspportföljen under året genom flera förvärv och därmed ökar vi vår potential och våra möjligheter att skapa värden även i framtiden. Vårt fokus nu ligger på att fullfölja pågående planprocesser och starta fler nya spännande projekt.

Försäljningar med bibehållen förvaltning

Jag är mycket nöjd med årets samtliga affärer som bidragit till värdeskapande och frigjort kapital för kommande projekt. Kundnära förvaltning kommer att vara mycket viktigt i våra prioriterade områden även fortsättningsvis och jag är glad över att vi fått förtroendet att fortsätta förvalta de två fastigheter vi sålt i Arenastaden.

Hållbart arbete och grön finansiering

Vi har under året fortsatt att arbeta aktivt med hållbarhetsfrågor som är en alltmer integrerad del av vår verksamhet och vi har som ambition att miljöcertifiera samtliga fastigheter. Det är något våra kunder efterfrågar, och vi skapar därigenom möjligheter för högre lönsamhet samtidigt som vi minskar vårt miljöavtryck. Parallellt med miljöcertifieringsarbetet är målet att även finansieringen ska vara grön. Under året emitterade vi gröna obligationer på kapitalmarknaden såväl i vårt eget gröna MTN-program som inom ramen för SFF, Svensk Fastighetsfinansiering.

Ökad lönsamhet genom stadsutveckling

Med vår befintliga strategi om samlade bestånd och fokus på hållbar stadsutveckling skapar vi värden i flera led, från inledande renoveringar av befintliga fastigheter via nybyggnationer som ökar markvärdet och påverkar det befintliga beståndets värden positivt. Med tiden skapar vi också attraktiva platser med stärkta varumärken, högre hyror och lägre avkastningskrav. Vår långsiktiga process skapar inte enbart värden för Fabeges aktieägare, utan även kunder, besökare och samhället i stort vinner på strukturerad stadsutveckling.

Utsikter inför 2017

Stockholms starka tillväxt och de låga räntenivåerna har skapat en marknad med mycket låga avkastningskrav och stigande hyror. Riskerna ökar därmed och vi kommer att fortsätta sänka vår finansiella risk så länge värdena stiger. Jag tror på fortsatt stigande hyresnivåer och en positiv utveckling av fastighetsvärdena, om än inte på samma höga nivå som under 2016. Färdigställda projekt kommer att bidra till förbättrat kassaflöde under det kommande året tack vare en stor potential i våra byggrätter och vår engagerade organisation som jobbar hårt för att skapa värden.

Vi är stolta över det vi har åstadkommit, men vi nöjer oss inte där utan har höga ambitioner även för 2017. Fabege är väl rustad för framtida utmaningar och jag ser fram emot en spännande resa under 2017 tillsammans med medarbetare, partners och aktieägare.

Christian Hermelin
Verkställande direktör



Team Fabege

Alla som arbetar på Fabege är olika, men ändå lika. Våra värderingar länkar oss samman och skapar en gemensam grund som genomsyrar allt vi gör. Vi ser och värnar om varje persons unika egenskaper och förmågor, tillsammans utgör vi en stark helhet. Vår strävan efter att alltid skapa rätt förutsättningar för våra kunder börjar med oss som organisation. Vi har byggt vårt företag med laganda, och det är så vi kommer att fortsätta att bygga vårt Fabege.

SÅ SKAPAR FABEGE VÄRDEN PÅ STOCKHOLMS KONTORSMARKNAD

Fabege tar en aktiv roll i utvecklingen av Stockholms stadsdelar. Genom samarbeten med andra och en effektiv användning av resurser skapar vi levande stadsdelar och värden för våra ägare, kunder och medarbetare.

RESURSER VI UTVECKLAR

VÅR VERKSAMHET

Finansiellt

- Eget kapital
- Räntebärande skulder



Fastigheter

- 82 fastigheter
- 620 000 m² byggrätter



Energi och miljö

- 105,3 GWh Energi
- 470 000 m³ Vatten
- Material



Hållbara relationer

- 900 kunder
- Cirka 1 400 leverantörer
- Relationer med kommuner och beslutsfattare



Medarbetare

- 158 medarbetare
- Förvaltning: 64 %
- Affärsutveckling och Projekt: 17 %
- Administration: 19 %



Affärsidé

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

Strategi

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.

Företagskultur

Fabege arbetar utifrån den gemensamma värdegrunden SPEAK, som genomsyrar hela verksamheten. SPEAK står för Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsfärdighet och Kundnärhet. Utbildning och kompetensöverföring av SPEAK sker löpande och är en naturlig del av alla medarbetares utvecklingsplaner.

"Tack vare Fabeges koncentrerade fastighetsbestånd finns goda möjligheter att påverka utvecklingen av hela stadsdelar."

DET VI SKAPAR

Finansiellt

- Årets resultat efter skatt: 7 107 MSEK
- Totalavkastning på fastighetsportföljen: 23 %
- Avkastning på eget kapital: 36 %
- Föreslagen utdelning 2016: 662 MSEK
- Andel grön finansiering uppgår till 19 %



Fastigheter

- 60 000 m² nyproducerad uthyrningsbar yta under året, totalt 1 062 m² uthyrningsbar yta vid årets slut
- 6 fastigheter miljöcertifierades under året, totalt 24 st vid årets slut



Energi och miljö

- 1 300 ton koldioxidutsläpp (-19 % jämfört med föregående år)
- 3 824 ton avfall (48 % till materialåtervinning)



Hållbara relationer

- 91 % av kunderna skulle rekommendera oss
- 75 % hållbarhetsgranskade strategiska samarbetspartners
- 83 % gröna hyresavtal (nytecknad yta)
- Kompetens kring hållbar stadsutveckling



Medarbetare

- 89 % nöjda medarbetare
- Löner och andra ersättningar: 98 MSEK
- Kompetensutveckling



VÄRDE FÖR SAMHÄLLET



Individen

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

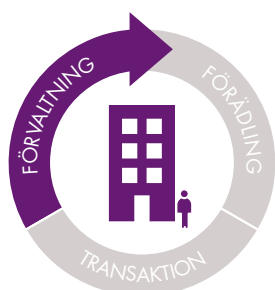
Fabege ska vara en långsiktig partner och skapa kontor som stärker kundens varumärke samt bidrar till minskad klimatpåverkan. Vi vill bidra till kundernas hållbarhetsarbete genom samverkan och Gröna hyresavtal, samt hjälpa dem att anpassa sina lokalbehov utifrån deras verksamhetsutveckling.

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 Fabege med och utvecklar staden.

HÅLLBAR AFFÄRSMODELL MED KUNDEN I CENTRUM

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



FÖRVALTNING

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

GENOMFÖRT 2016

ÖVERSKOTTSGRAD

72%

NÖJD KUNDINDEX

78

GRÖNA HYRESAVTAL*

83%

ÅTERKÖPSGRAD

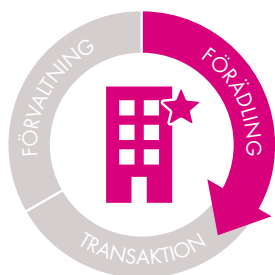
81%

2016 tecknade vi nya stora uthyrningsavtal med bland andra Hi3G (3), Trafikverket projekt Mälarbanan och Migrationsverket. Vi har i flera år miljöcertifierat all nyproduktion, och under 2016 certifierades även de första av våra förvaltningsfastigheter enligt BREEAM In-Use. Vi har jobbat aktivt med våra kundrelationer och vi lyckades höja vårt redan höga Nöjd Kundindex (NKI) med en enhet från 77 till 78, det högsta resultatet någonsin. Det ska sättas i relation till att branschen som helhet backade en enhet.

FOKUS 2017

Under 2017 fortsätter vi vårt arbete med att få än mer nöjda kunder genom att bland annat öka proaktiviteten i alla våra kundkontakter och ett fortsatt fokus på genomförandet av åtgärder och planer. Ett övergripande mål är att öka överskottsgraden till 75 procent till 2020. Lojala kunder med hög återköpsgrad är avgörande för att nå detta mål, och vår NKI-undersökning är ett viktigt verktyg för att följa upp våra insatser. Fabeges ambitioner inom miljöområdet är fortsatt höga, och bolaget arbetar mot en certifiering av det befintliga beståndet enligt BREEAM In-Use, med ett ambitiöst mål om att samtliga fastigheter i beståndet ska vara miljöcertifierade till 2018.

*Gäller för nytecknad yta.



FÖRÄDLING

Fastighetsförädling och nyproduktion är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. En målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov.

GENOMFÖRT 2016

AVKASTNING PROJEKT

87 %

MILJÖCERTIFIERING AV
PÅGÅENDE PRODUKTION

100 %

TOTAL INVESTERING

2,2 Mdkr

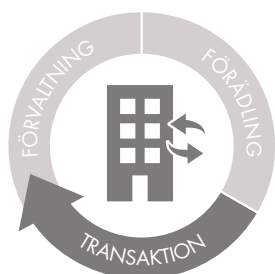
UTHYRINGSGRAD
STORA PROJEKT

80 %

Vi färdigställde projektet Nationalarenan 8, Telia Companys nya huvudkontor på 44 000 kvm och cirka 3 500 Telia medarbetare flyttade till Arenastaden. Totalt genomförde vi cirka 250 mindre projekt och hyresgäst Anpassningar för att höja kvalitén i fastighetsportföljen. Vi startade tre större projekt under året, ICA:s nya huvudkontor Signalen 3 på 30 500 kvm, 3:s nya huvudkontor Pelaren 1 på 21 000 kvm samt ombyggnaden av Grand Central Sundbyberg i Orgeln 7 som kommer att inklusive påbyggnad omfatta 36 000 kvm.

FOKUS 2017

Under 2017 har vi en planerad investeringsvolym om cirka 2,5 Mdkr för projektverksamheten. Våra sex större projekt är i full gång. Samtliga planeras vara färdigställda för inflyttning under 2018. Stort fokus kommer att ligga på stadsdelsutveckling i det expansiva området Solna Business Park. Arbetet med stadsdelsutveckling i Hammarby Sjöstad och Arenastaden kommer att fortsätta med pågående och nya projekt. Hållbarhetsperspektivet är fortsatt i fokus och alla stora ombyggnadsprojekt och nya byggnader ska miljöcertifieras.



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 förvärf och försäljningar.

GENOMFÖRT 2016

FÖRSÄLNING

3,7 Mdkr

TRANSAKTIONSVINST

491 Mkr

FÖRÄRF

460 Mkr

FÖRÄRF VOLYM

16 000 kvm

Fyra fastigheter förvärfades i Solna, vilka ger oss möjligheter till fortsatt utveckling i nära anslutning till vårt övriga bestånd. Vi sålde fem fastigheter under året. Två av årets stora händelser var försäljningarna av fastigheterna Uarda 5 och Uarda 7 i Arenastaden. Uarda 5 som är Vattenfalls huvudkontor avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 2,3 Mdkr, medan den mindre Uarda 7 avyttrades till 1,2 Mdkr. Vi sålde även fastigheten Pan 1, vår enda kvarvarande fastighet i Gamla Stan.

FOKUS 2017

Fokus kommer att fortsatt ligga på att genom köp och försäljning av fastigheter förbättra kvaliteten i vårt bestånd och skapa utrymme för nya investeringar och värdetillväxt. Vi kommer därför att kontinuerligt värdera och analysera potentiella affärsmöjligheter.

MÅL OCH UTFALL

FINANSIELLT



Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital Fabege ska uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen i fråga om rentabilitet.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 36 procent genom bidrag från alla verksamhetsdelar, dvs förvaltning, förädling och transaktion. Avkastningen för 2016 inkluderar en reservering om 1,9 Mdkr för skatteärenden.
Belåningsgrad Belåningsgraden ska vara högst 55 procent.	Belåningsgraden minskade till 46 procent till följd av stigande fastighetsvärden och värdeskapande investeringar.
Soliditet Soliditeten ska vara lägst 35 procent.	Soliditeten ökade till 46 procent under 2016 som en följd av att balansräkningen stärktes genom ett starkt resultat från verksamheten och stigande fastighetsvärden.
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.	Räntetäckningsgraden ligger väl över målet om 2,0, vilket är en effekt av ett starkt driftnetto i kombination med låga marknadsräntor.
36 %	46 %
Högst 55 %	46 %
Lägst 35 %	46 %
Minst 2,0	2,7

FASTIGHETER



Mål	Utfall
Överskottsgrad Överskottsgradsmålet uppgick till 72 procent 2016. Målet är att öka överskottsgraden till 75 procent till 2020.	Överskottsgraden har stadigt förbättrats, tack vare ökande intäkter, ett alltmer modernt bestånd och fortsatt arbete med kostnadseffektivisering. Utfallet för 2016 var i linje med målet om 72 procent.
72 %	72 %
Avkastning projekt Fabege har som målsättning 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.	Under 2016 uppgick investeringarna i projekt- och förädlingsfastigheterna till drygt 2 Mdkr med en avkastning om 87 procent. Det avser främst värdetillväxt i de stora pågående projekten.
Minst 20 %	87 %
Transaktionsvinst Fabege har som målsättning att öka effektiviteten i portföljen genom omsättning. Transaktioner ska ge en avkastning om minst 10 procent i förhållande till bokfört värde.	Under 2016 har 5 fastigheter avyttrats för en total köpeskilling om 3,7 Mdkr. Detta gav en avkastning om 13 procent i förhållande till bokfört värde.
Minst 10 %	13 %

ENERGI OCH
MILJÖ

Mål

Energieffektivisering

Energianvändningen ska minska ytterligare 20 procent till år 2020, vilket motsvarar en genomsnittlig energianvändning på 94 kWh/kvm och år (87). Ökningen hänförs till avyttringarna av de energieffektiva byggnaderna Uarda 5 och Uarda 7. Total energianvändning ska senast 2020 ligga 50 procent lägre än rikssnittet för lokaler 2014.

-20 %**Miljöcertifieringar**

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

100 %**Gröna hyresavtal**

Gröna hyresavtal ska utgöra minst 75 procent av total nytecknad yta.

Minst 75 %

Utfall

Den totala energiförbrukningen var cirka 4,5 procent lägre ackumulerat 2016. Det innebär att målet 2020 kommer att bli alltmer utmanande att nå.

-4,5 %

2016 certifierades 1 av de 7 större nyproduktionsprojekten med förväntat resultat. Under 2016 färdigställdes 6 Breeam In-Use-certifieringar och ytterligare 6 stycken påbörjades. Arbetsprocessen har börjat ta form och ett flertal lärdomar och viktiga insikter har gjorts under året. Utvärdering av processarbetet kommer att göras under första kvartalet 2017.

**100 %**

Under 2016 utgjorde andelen Gröna hyresavtal 83 procent av total nytecknad yta, som en följd av årets stora nyuthyrningar.

**83 %**HÅLLBARA
RELATIONER

Mål

Nöjd kundindex

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

80**Hållbarhetsgranskningar av leverantörer**

100 procent av Fabeges strategiska samarbetspartners ska vara hållbarhetsgranskade till år 2020. Dessa partners bedöms motsvara cirka 80 procent av den totala inköpsvolymen.

100 %

Utfall

Faberge har genomfört en kundundersökning 2016 med hög svarsfrekvens och bra resultat. I 2016 års mätning nåddes ett index om 78 på en 100-gradig skala. Index 2015 var 77. Kundnöjdheten ligger genomgående på en hög nivå, vilket bland annat visas av att 91 procent av kunderna skulle rekommendera Faberge som hyresvärd.

78

Akkumulerat 2016 har vi hållbarhetsgranskat 75 procent av våra strategiska samarbetspartners.

75 %

MEDARBETARE



Mål

Nöjda medarbetare

Medarbetarnas och chefernas prestationsindex mäts regelbundet och målet är att Fabeges ska ha ett resultat på 4,0.

Minst 4,0**Bibehållen låg sjukfrånvaro**

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

Utfall

99 procent av medarbetarna deltog i medarbetarundersökningen 2016. Resultatet visar på ett prestationsindex på 3,8. Genomsnitt för branschen var 3,5. Samliga chefer genomförde även en undersökning där prestationsindex hamnade på 4,0.

3,8/4,0

Total sjukfrånvaro under 2016 uppgick till 2,9 procent.

**2,9 %**

VI VILL BIDRA POSITIVT TILL DEM SOM BOR, VERKAR OCH VISTÄS I STADEN



VÅR MODELL FÖR STADSDELSUTVECKLING

En traditionell stadsutvecklingsmodell inkluderar kommuner, byggbolag och fastighetsbolag. På Fabege arbetar vi för att komma in långt tidigare i planeringen än vad fastighetsbolag traditionellt gör. Vi tar ansvar under hela processen och sätter ambitionsnivån högt tillsammans med kommunerna. Genom partnerskap med kommuner och byggbolag ser vi till att de gemensamma visionerna blir verklighet.

Traditionell stadsutvecklingsmodell



Tack vare vårt samlade fastighetsbestånd och långsiktiga perspektiv möjliggörs investeringar i stadsmiljön ur ett bredare perspektiv, till exempel genom att medverka till förbättrade möjligheter till kollektivt resande, underlätta för cyklister samt skapa trygga, vackra gatumiljöer med ett lockande serviceutbud och gröna oaser. Vi ser till helheten, både för företagande och samhälle, och vill bidra på ett positivt sätt till staden där vi är verksamma. Vi vill helt enkelt underlätta livspusslet för alla människor i våra områden.

Aktiv utveckling av lokalsamhället

Fabege tar en aktiv roll i utvecklingen av de områden där vårt fastighetsbestånd finns. Stadsdelarna ska vara levande, attraktiva och trygga för människorna som vistas i dem. Eftersom vi äger hela eller största delen av våra kärnområden har vi möjlighet att utforma en helhet som passar människan. Vi är med och utvecklar kollektivtrafik och service som restauranger, butiker, konferens- och träningsanläggningar. På så sätt får våra kunders medarbetare en helhetslösning som underlättar i vardagen.

Diversifiering för en levande puls

En blandad bebyggelse är en av de viktigaste aspekterna av en levande stadsdel. Finns det bara kontor blir ett område lätt ödsligt när de kontorsanställda lämnar för kvällen. Bostäder ger en puls till området dygnet runt. Samtidigt innebär kontorsverksamhet i ett område att det finns bredare underlag för restauranger och serviceidkare att kunna etablera sig och utvecklas.

Medvetet resande

Fastighetsbranschen har stor potential att påverka resandet till och från arbete och boende. Fabege arbetar för att minska miljöbelastningen genom att skapa förutsättningar för ett mer effektivt resande. Vi installerar löpande uttag för elbilar i både fastigheter och gatumiljöer. Vi fortsätter också vårt nära samarbete med CERO¹⁾ i syfte att uppmuntra och främja medvetna val avseende resande till och från våra fastigheter.

¹⁾ Climate and Economic Research in Organizations (CERO) är ett processverktyg utvecklat vid KTH. Det hjälper organisationer att hitta ekonomiskt hållbara strategier att nå uppsatta klimatmål för resor.

Finansiering av tunnelbanan

Fabege bidrar till finansieringen av tunnelbana till Arenastaden med 100 miljoner kronor. Utbetalningar kommer att ske i jämn takt under utbyggnaden med start 2016. Tunnelbanan beräknas färdigställas 2024. Tunnelbanan ger våra kunders medarbetare ytterligare kollektiva resmöjligheter och Arenastaden som kommunikationsnav stärks. Vid arbetet med tunnelbanan till Hammarby Sjöstad kommer vi att upplåta mark under byggtiden för att underlätta arbetet.

Förbättrade förutsättningar för cyklister

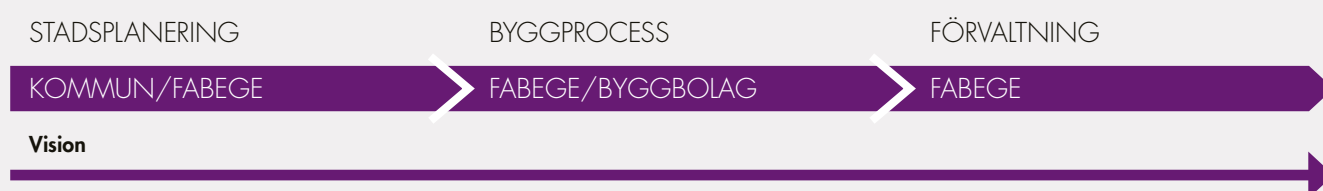
Antalet cyklister i Stockholm har fördubblats det senaste decenniet och vi verkar för att de ska bli ännu fler. Fabege ökar varje år antalet cykelparkeringar för att öka tillgängligheten för cyklister och erbjuder poolcyklar till alla kunder i Solna Business Park. I alla våra områden hjälper cykelkonsulter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

BREEAM är vårt processverktyg

Det vi fokuserar på för att skapa en attraktiv kontorsmarknad är människors behov, både gällande utformningen av kontorsmiljöer och rörande livskvaliteten i gaturummet. För kvalitetssäkring arbetar vi därför med miljöcertifieringssystemet BREEAM, vilket inbegriper byggnaderna men även deras sociala och miljömässiga påverkan på omgivningen.

"Vårt ansvar sträcker sig längre än våra fastighetsgränser."

Fabeges modell





EN MARKNAD I HÖG TILLVÄXT

Hyrestillväxten har accelererat ytterligare under 2016, både i Stockholms innerstad och i attraktiva områden utanför tullarna. Vi ser en starkare hyres- och fastighetsmarknad jämfört med föregående år.

Stockholm förväntas växa snabbast i hela Europa de närmaste åren. Enligt prognoser kommer Stockholms län 2030 att ha en halv miljon fler invånare än idag. Den största tillväxten sker av människor i yrkesverksam ålder, vilket medför en större efterfrågan på kontorslokaler. Samtidigt är utbudet av kontorslokaler i Stockholms innerstad begränsat, med låga vakansgrader och små möjligheter till projekt för nybyggnation. Staden fortsätter därför att växa geografiskt och stadsgränserna flyttas ut till närområdena, med följden att även de yttre delarna av staden får en stabil hyresutveckling.

Vår höga geografiska koncentration och fokus på kontor ger oss en god position genom de delmarknader vi fokuserar på: Stockholms innerstad, Hammarby Sjöstad och Solna med Solna Business Park och Arenastaden.

Stark marknad lockar många investerare

Fastighetsmarknadens starka tillväxt innebär att intresset för fastigheter som placeringsalternativ är fortsatt stort. Kontorsmarknaden i Stockholm karaktäriseras av hård konkurrens. Fastighetsägandet i Stockholm utgörs till stor del av institutioner, framförallt försäkringsbolag och pensionskapitalsbolag. God tillgång på kapital både i Sverige och i Europa i samverkan med historiskt låga räntor medför att efterfrågan på attraktiva fastighetsplaceringar växer. I takt med lägre avkastningskrav hos investerarna har intresset ökat både för centrala lägen och för lägen i närförorter med goda kommunikationer.

Samtidigt ser vi att relativt få fastigheter är ute till försäljning. Huvuddelen av affärerna görs av svenska aktörer, även om andelen utländska aktörer har ökat det senaste året. I Stockholmsregionen finns endast ett fåtal stora utvecklare som är aktiva på kontorssidan.

Vi har idag en relativt unik roll på den svenska kontorshyresmarknaden genom vår kombinerade roll som stadsdelsutvecklare, fastighetsägare och förvaltare. Samtidigt har vi renodlat vår verksamhet till få geografiska områden där vi huvudsakligen bedriver kontorsverksamhet, något som placerat oss som en av de mest specialiserade aktörerna på den svenska fastighetsmarknaden.

Tre starka trender på Stockholms kontorsmarknad

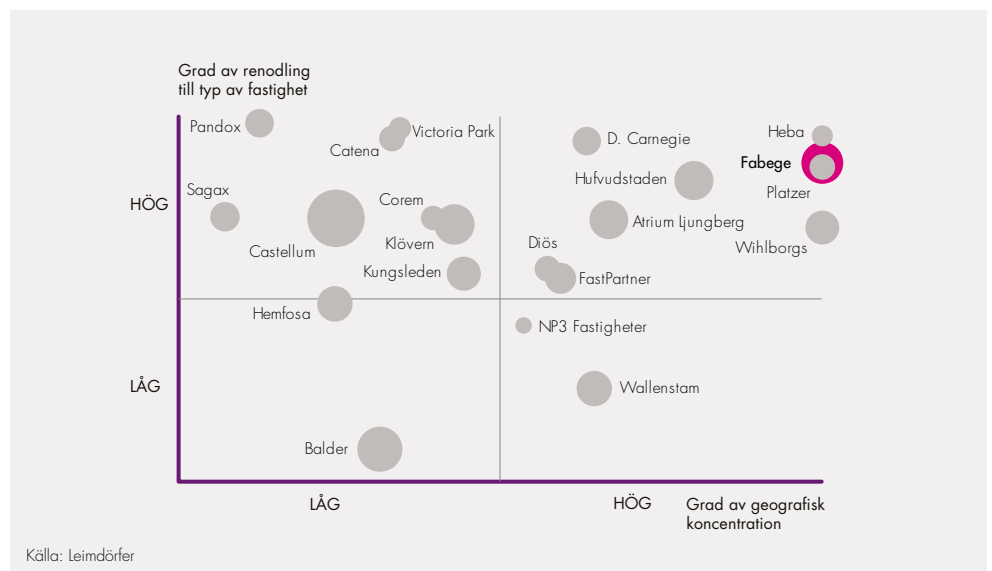
Våra kunder efterfrågar framförallt kontor i bra kommunikationslägen, där spårbundna kommunikationsmöjligheter ofta är ett krav. Det är också viktigt att kontoren är moderna och hållbara. I kombination med bra lägen och moderna kontor ställs också krav på platsen och den kringsservice som finns. Därför är efterfrågan störst i levande stadsdelar som kan erbjuda en hög service tillsammans med bra kommunikationer.



Levande stadsdel

RENODLING OCH KONCENTRATION, SVENSKA BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG 2016

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



KONKURRENTER

Vi har konkurrenter både inom uthyrning- och nyproduktion av kontor. På uthyrningssidan är konkurrenterna de större fastighetsbolagen i Stockholmsområdet såsom till exempel, Vasakronan, Humlegården, Hufvudstaden och Skandia fastigheter.

Inom nyproduktion av kontor finns det idag få aktiva aktörer på Stockholmsmarknaden. Det är en stor skillnad mot bostadssektorn där det även byggs mycket på spekulation. Aktörer vi möter inom nyproduktion av kontor är Skanska, NCC, Vasakronan och Humlegården.

ÖKAD EFTERFRÅGAN
OCH STARK TILLVÄXT**Fortsatt mycket stark kontorsmarknad i centrala Stockholm**

Stockholms kontorsmarknad utgörs främst av en stock belägen i kommunerna Stockholm, Solna, Sundbyberg, Nacka, Sollentuna, Järfälla och Upplands-Väsby. Newsec bedömer att den totala kontorsstocken i Storstockholm är cirka 12,4 miljoner kvadratmeter. De mest attraktiva kontorslägena i Stockholm återfinns i Stockholm CBD¹⁾ som har en total yta på 1,9 miljoner kvadratmeter. Stockholms innerstad, justerat för CBD, uppskattas ha en kontorsstock motsvarande 4,4 miljoner kvadratmeter.

Vakanssituationen i Stockholm CBD är mycket lik den som karakteriserade 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 Stockholm CBD, som bidragit till dagens låga vakansgrad på 2,0 procent i Stockholm CBD. En stark tjänstesektor, låg nybyggnadstakt i Stockholm CBD samt lokalbrist i attraktiva innerstadslägen fortsätter att sätta press nedåt på vakansgraden. Även stadsnära områden med relativt sett högre vakansgrader gynnas till följd av fortsatt stigande hyresnivåer och sjunkande vakansgrader.

Stigande marknadshyror och sjunkande direktavkastningskrav i stadslägen

Marknadshyror fortsätter att stiga i Stockholm och uppgår i dagsläget till 5 550 kr per kvadratmeter och är i Stockholm CBD, enstaka toppnoteringar upp mot 8 000 kr har observerats. Till följd av den stora efterfrågan tillsammans med det begränsade utbudet av nybyggda kontor, bedömer Newsec att marknadshyran kommer att fortsätta att stiga fram till och med 2018.

Nybyggnationen av kontor har förändrats under de senaste åren och sker nu primärt i kluster utanför Stockholms innerstad i lägen med bra kommunikationer. Majoriteten av nyproduktionsområdena ligger norr om Stockholm. Citybanan, som kommer att färdigställas under 2017, kommer att förbättra kommunikationen för den västra delen av CBD, samt förbindelsen mellan CBD och Odenplan. Även Arenastaden och Hagastaden kommer att få bättre kommunikationer.

Förutom stigande marknadshyror och låg nyproduktion karakteriseras Stockholms kontorsmarknad även av sjunkande direktavkastningsnivåer. Den historiskt låga reporänta på -0,5 procent fortsätter att sätta press nedåt på direktavkastningsnivåerna. Sjunkande nivåer i kombination med hyrestillväxt väntas fortsätta att driva totalavkastning i Stockholm även under 2017.

Källa: Newsec

¹⁾ Central business district

MARKNADSÖVERSIKT

STOCKHOLMS INNERSTAD	2016
Total kontorsyta, M m ²	ca 6,3
Marknadshyra¹⁾	
Stockholm city (CBD ²⁾), kr/m ²	4 500–7 500
Innerstaden, exkl CBD, kr/m ²	3 000–5 500
Vakansgrad²⁾, %	
Stockholm city (CBD)	2,00
Innerstaden, exkl CBD	4,00
Direktavkastningskrav, %	
Stockholm city (CBD)	3,25–4,00
Innerstaden, exkl CBD	3,75–4,50

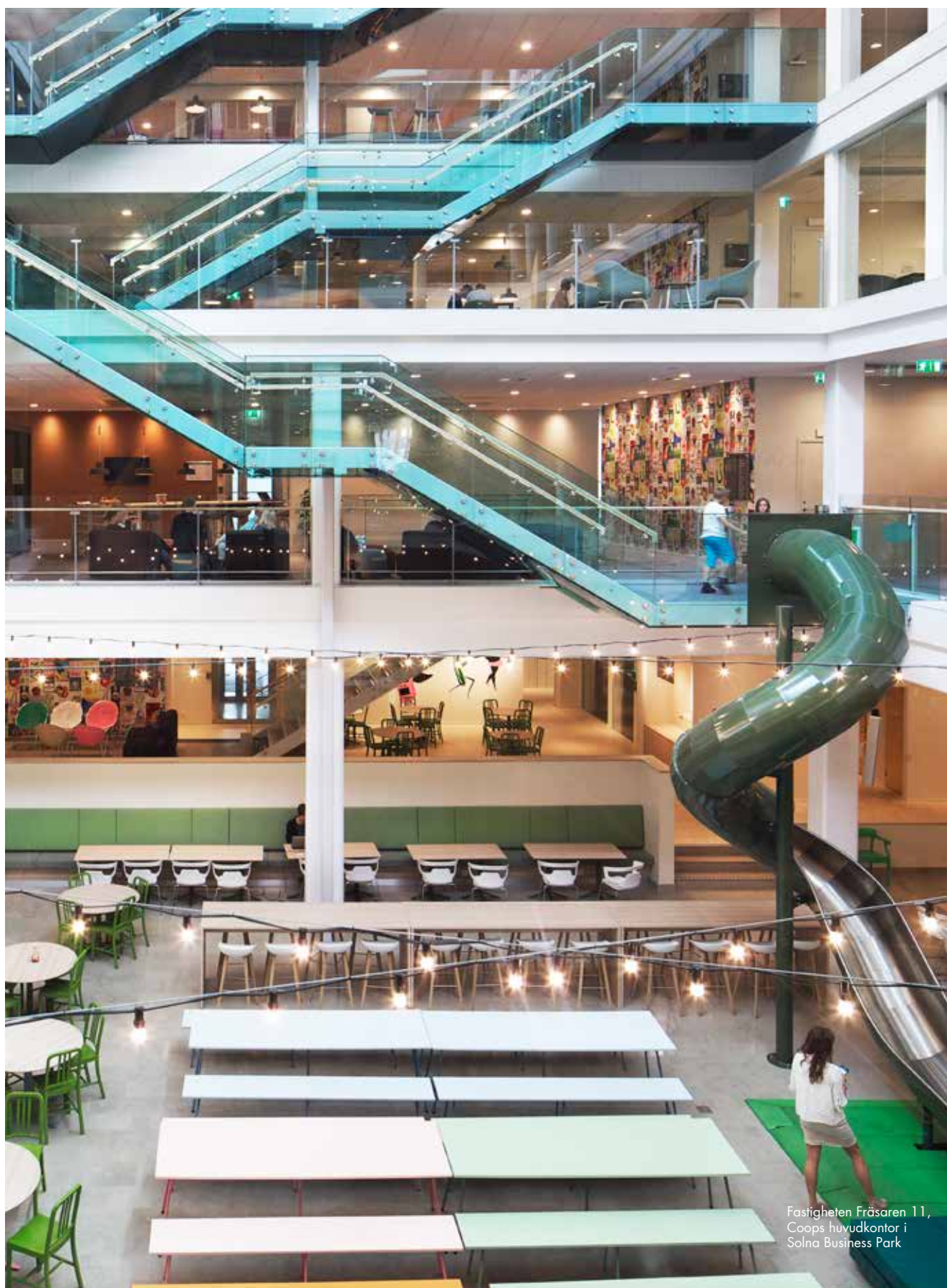
HAMMARBY SJÖSTAD	2016
Total kontorsyta, m ²	ca 140 000
Marknadshyra, kr/m²	2 200–3 000
Vakansgrad, %	4,50
Direktavkastningskrav, %	4,25–5,00

SOLNA	2016
Total kontorsyta, M m ²	ca 1,4
Genomsnittlig hyra	
Solna Business Park, kr/m ²	2 400–2 700
Arenastaden, kr/m ²	2 500–3 100
Vakansgrad, %	
Solna Business Park	4,00
Arenastaden	2,50
Direktavkastningskrav, %	
Solna Business Park	4,25–5,00
Arenastaden	3,75–4,75

¹⁾ Marknadshyran speglar hyra för modern kontorslokal exklusive tillägg för värme och kyla.

²⁾ Vakanser, genomsnittlig vakans avseende delmarknadens kontorsstock. Ombyggnadsvakanser exkluderas.

Källa: Faberge



Fastigheten Fräsaren 11,
Coops huvudkontor i
Solna Business Park



Recipharm

ÅSA BERGSTRÖM,
DIRECTOR CORPORATE PROJECTS

Varför valde ni att flytta till Stockholms innerstad?

I takt med att vi växte internationellt blev det för omständligt att ha huvudkontoret i Jordbro. Därför tog vår ledning beslutet att leta efter ett nytt kontor "med gångavstånd till Centralen".

Hur upplever personalen att jobba i city?

Väldigt positivt. Våra kunder och samarbetspartners kan lättare ta sig till oss och flera medarbetare har fått möjlighet att börja cykelpendla till jobbet, vilket känns bra. De tycker att det är enklare att utföra ärenden i samband med jobbet, och att träffa vänner och kollegor på en lunch eller after work utan så mycket planering.

Uppfyller området era förväntningar?

Absolut. Jag skulle säga att området nära Sergels Torg kanske till och med överträffar vad vi förväntat oss. Så även om det är många byggen som pågår i närområdet och gör det lite stökigt, så är det spännande att vara med om förändringen. Planerna för området bidrar till att det känns att det kommer att bli ännu bättre på sikt.



HET HYRESMARKNAD I HUVUDSTADEN

Stockholms innerstad är Nordens största kontorsmarknad och en av de snabbast växande i Europa. Med utmärkta kommunikationer, en hög servicenivå och moderna kontor i vackra kvarter är efterfrågan större än någonsin.

Ett centralt läge är den viktigaste faktorn för många företag 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.

Under året har Stockholms innerstad präglats av en stor uppgång i hyresnivåerna. Den kan hänföras till den goda konjunkturen, den höga efterfrågan och till bristen på stora sammanhängande kontorsytor då det finns små möjligheter att skapa helt nya ytor i city. Fastighetsägare är i regel långsiktiga vilket gör att det finns få objekt till salu. De fastigheter som ändå säljs i Stockholms city är oftast objekt med behov av utveckling eller renovering. Farhågor kring att innerstadens attraktionskraft skulle minska på grund av utflyttning till förorter med lägre hyresnivåer har inte besannats. Istället ser vi omfattande etableringar av nya företag inom IT, spel, juridik och konsultverksamhet i city.

Våra bestånd i Stockholms innerstad ligger till stor del i kvarteren kring Kungsgatan och Drottninggatan. Vid Stureplan äger vi den anrika fastigheten Sparven där bland andra hotell Kung Carl och Starbucks huserar. Våra fastigheter i Hagastaden omfattar

Wenner-Gren Center, en välkänd silhuett vid Stockholms norra infart. På Kungsholmen äger vi bland annat Tidningshuset i Marieberg, ett fastighetskomplex runt DN-skrapan med höga arkitektoniska värden.

Fabege förädlar genom innovation och långsiktighet

För Fabege utgör det systematiska arbetet med att höja miljöprestandan i våra fastigheter en central del av förädlingsarbetet.

Exempel på aktiviteter i fastighetsbeståndet i Stockholms innerstad under 2016 är BREEAM In-Use-certifieringarna av Högern Mindre 7 och Barnhusväderkvarn 36 samt förädlingsprojektet i Getingen 13 där vi skapade nya kontorsytor av tidigare fläkttrum och samtidigt ökade fastighetens energiprestanda.

"Stockholms innerstad präglas av en stor uppgång i hyresnivåerna."

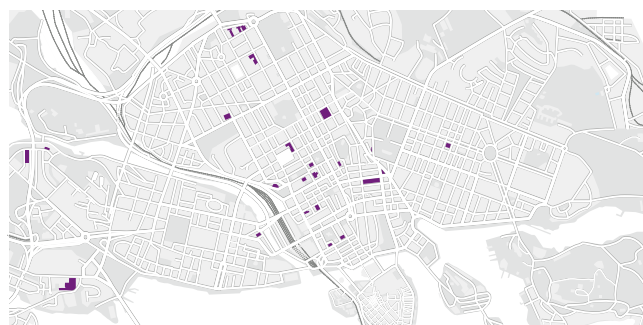
Stockholms innerstad

ÖVERSIKT

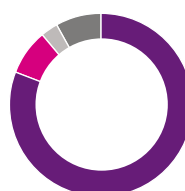
Fabege är en av de större fastighetsägarna av kommersiella fastigheter i Stockholms innerstad med 29 fastigheter om totalt 400 000 kvm. Beståndet kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge. Idag är cirka 80 procent av lokalerna kontor, vilket motsvarar en marknadsandel om 4 procent. Året präglades av fortsatt stark efterfrågan och låg vakansgrad. Hyresvärdet på beståndet uppgår till 1 097 Mkr, vilket motsvarar cirka 47 procent av koncernens totala hyresvärde.

Nyckeltal	2016
Antal fastigheter	29
Uthyrningsbar yta, tkvm	400
Marknadsvärde, Mkr	21 513
Hyresvärde, Mkr	1 097
Kvarvarande avtalslängd, år	2,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95

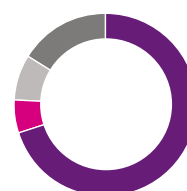
Största hyresgäster	Kvm
IRF	12 000
Carnegie Investment Bank AB	10 000
Cybergymnasiet Nacka AB	10 000
Thomas Cook Northern Europe AB	7 000
Dagens Nyheter	7 000



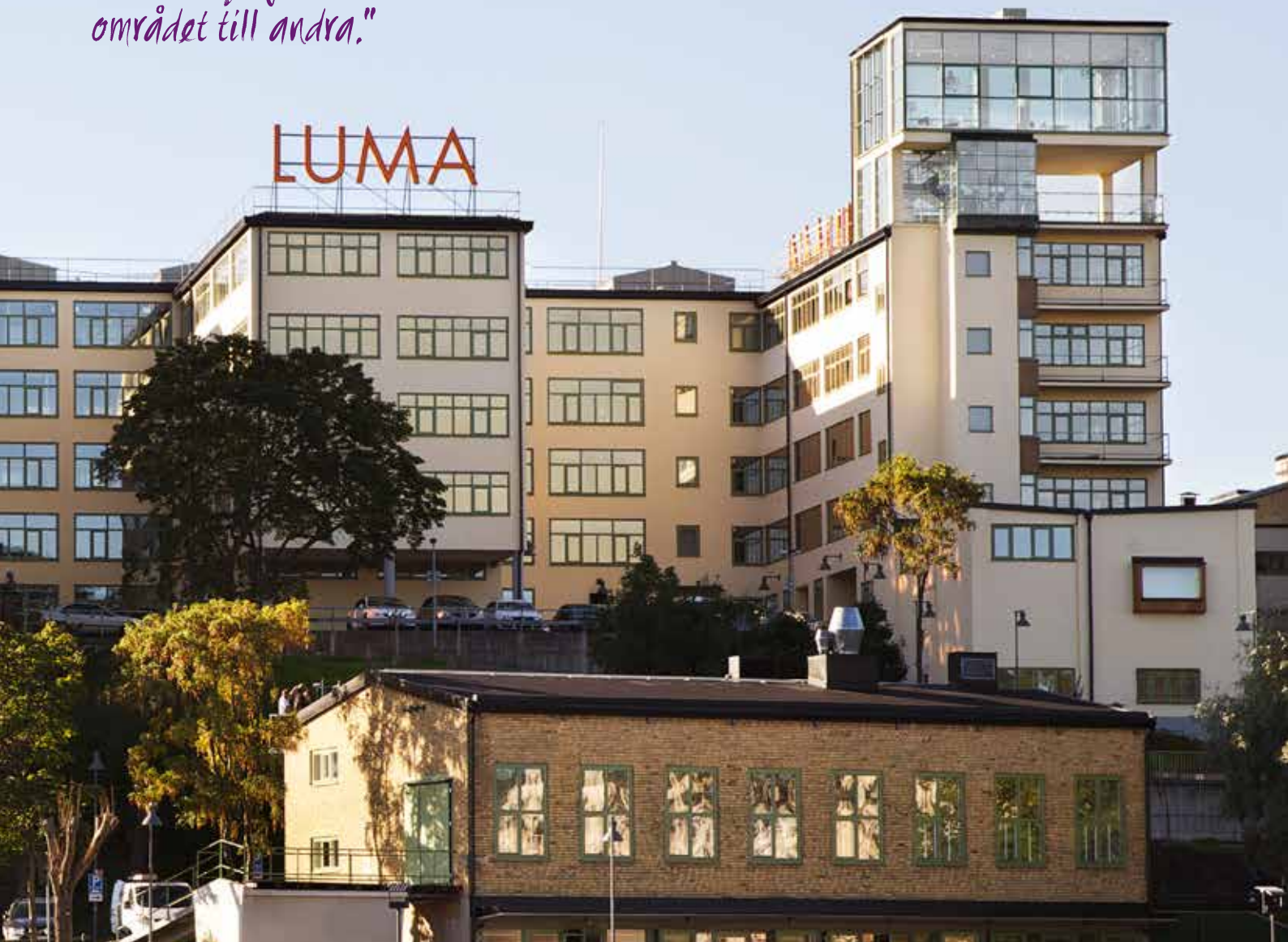
HYRESGÄSTER PER KATEGORI



UTHYRINGSBAR AREA PER KATEGORI



"99 procent av våra kunder i Hammarby Sjöstad rekommenderar området till andra."



Toca Boca trivs i Hammarby Sjöstad

LINA PERSSON, OFFICE MANAGER

Varför valde ni att flytta till Hammarby Sjöstad?

Vi hade under en längre period letat efter ett nytt kontor då vi hade vuxit ur våra gamla lokaler i Vasastan. Jag var först lite skeptisk då Luma ligger utanför tullarna men såg direkt potentialen när jag klev in i byggnaden.

Hur upplever ni att jobba i Hammarby Sjöstad?

Jag kan bara tala för mig själv men jag tror att många tycker att det är lugnt och skönt i Sjöstan. Det gör det lättare att hitta inspiration, fokus och kreativitet, vilket är viktigt i det arbete vi gör.

Uppfyller området era förväntningar?

Ja, både och. Vi flyttade från innerstan, vilket såklart var en stor omställning där man har nära till precis allt. Men det vi får här, kunde vi inte få i stan, såsom en fantastisk lokal i ett anrikat hus, men också närhet till natur och fina omgivningar.



KREATIVA KONTORSMIJÖER I VÄXANDE STADSDEL

I Hammarby Sjöstad möter anrika industrilokaler modern arkitektur. Byggnader som Trikäfabrikerna, Luma och andra äldre fabriksbyggnader har blivit hemvist åt företag som utmärks av kreativitet och innovation. Den dynamiska miljön i kombination med närheten till innerstaden gör stadsdelen till ett mycket attraktivt område för både boende och företag.

Med fyra kilometer till Sergels Torg och ett väl utbyggt nät av tvärbana och bussar har Hammarby Sjöstad ett gott kommunikationsläge. Stockholms stad planerar även för en vidareutbyggnad av tunnelbanan, något som ytterligare kommer att förbättra kollektivtrafiken till området. Här utvecklas såväl bostäder som nya kontorsfastigheter, vilket lockar kreativa företag att etablera sin verksamhet i området. Ett brett serviceutbud med bland annat restauranger, konferensanläggning och gym underlättar vardagen för hyresgästerna. Fabege är den största fastighetsägaren på kontorsmarknaden i Hammarby Sjöstad, och vi samarbetar tätt med andra aktörer för att fortsätta förädla området och utveckla miljö och service.

3:s nya huvudkontor blir landmärke i söder

Historiskt sett har majoriteten av stora företags huvudkontor främst förlagts till de centrala och norra delarna av Stockholm snarare än i söderort. Men successivt håller den bilden på att förändras. Med lockande arkitektur i en urban och dynamisk miljö blir mobiloperatören 3:s nya huvudkontor en symbol för den framväxande Söderstaden. Fastigheten Pelaren 1 brevid Globen är under konstruktion och kommer att vara inflyttningsklar under

2018. Det nya kontoret kommer att omfatta cirka 21 000 kvm uthyrningsbar yta, varav 3 hyr knappt 70 procent. Fastigheten kommer att miljöcertifieras minst i enlighet med BREEAM-SE¹⁾ Very Good och det tioåriga avtalet med mobiloperatören 3 är ett Grönt hyresavtal.

Fortsatt utveckling av industrifastigheter

Hammarby Sjöstad har en lång historia av verksamheter som präglades av nytänkande, och här uppfördes flera fastigheter som var före sin tid. Den tidigare lampfabriken Luma har genomgått en omfattande renovering och förädling till en modern kontorsfastighet med det unika industriarvet väl bevarat. Luma är idag fullt uthyrd åt namnkunniga hyresgäster som Toca Boca och Apegroup.

De kommande åren fortsätter vi att utveckla området. Planerna innefattar såväl exploatering av byggrätter som förädling av befintliga fastigheter, liksom anpassning av lokalerna i gatuplan till den nya stadsgatan som växer fram. Utvecklingen är ett viktigt led i etableringen av Hammarby Sjöstad som Stockholms mest attraktiva kontorsstadsdel för idéburna företag.

¹⁾ Se sid 37

Hammarby Sjöstad ÖVERSIKT

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.

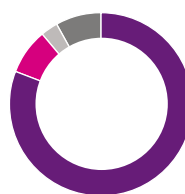
Fabège äger 11 kommersiella fastigheter om totalt 105 000 kvm och är därmed den största fastighetsägaren inom kommersiella lokaler i området. Hyresvärdet uppgår till 224 Mkr, vilket motsvarar cirka 10 procent av bolagets totala hyresvärde. 79 procent av Fabeges lokaler utgörs av kontor, vilket motsvarar cirka 70 procent av kontorsmarknaden.

Nyckeltal	2016
Antal fastigheter	11
Uthyrningsbar yta, tkvm	105
Marknadsvärde, Mkr	3 938
Hyresvärde, Mkr	224
Kvarvarande avtalslängd, år	2,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92

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

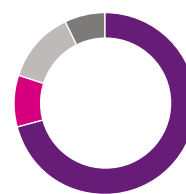


HYRESGÄSTER PER KATEGORI



- Kontor 79 %
- Butiker 8 %
- Industri/lager 9 %
- Övrigt 4 %

UTHYRINGSBAR AREA PER KATEGORI



- Kontor 71 %
- Butiker 9 %
- Industri/lager 13 %
- Övrigt 7 %

**KPMG**

ANNACARI ASTNER WIMMERSTEDT, VICE VD

Varför flyttade ni till Arenastaden?

Området kändes modernt i sin utformning och som en levande stadsdel. Väldigt mycket av näringslivet har flyttat till Arenastaden och då kändes det naturligt att vi flyttar dit våra kunder är lokaliserade.

Hur upplevde era medarbetare flytten till Arenastaden?

I början var en del lite tveksamma till läget utanför city. Men nu är det en "icke-fråga". Alla har sett att kommunikationer och infrastruktur fungerar bra och det stora utbudet av service som området erbjuder är positivt.

Vad är det bästa med Arenastaden?

Pulsen i området och att det hela tiden händer nya saker. Jag gillar även att det är en levande stadsdel med en blandning av service och boende. Området "dör" inte efter klockan 18 som många typiska kontorsområden gör. Det stora utbudet av service och restauranger är även något som våra medarbetare uppskattar väldigt mycket.



EN STAD I STADEN VÄXER FRAM

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

Solna har utsetts till Sveriges mest företagsvänliga kommun nio år i rad och intresset för att etablera sig i Solna är stort, något som inneburit stora volymer inflyttade företag både från innerstan och från andra förorter de senaste åren. Antalet Solnabor växer rekordartat och staden utvecklas snabbt för att möta förväntningarna från både boende och företag. Serviceutbudet ökar, befintliga stadsdelar rustas och inte mindre än sex nya stadsdelar byggs.

Vi satsar strategiskt i Solna och är den största kommersiella fastighetsägaren med ca 30 procent av marknaden. Här finns huvuddelen av våra befintliga byggrätter, och vi skapar även nya byggrätter i området. Fabège är en aktiv del av stadsutvecklingen i Solna. Det syns inte minst i vårt genomförande av visionen i Arenastaden och genom vår nya vision för Solna Business Park. Hyresintäkterna från fastigheter i Solna utgör nära hälften av bolagets totala hyresintäkter.

Dynamiskt näringsliv och goda kommunikationer

Solna är Sveriges arbetsplatstättaste stad och antalet förvärvsarbete är större än befolkningen. I Solna utvecklas just nu ett diversifierat och

dynamiskt näringsliv som domineras av tjänstesektorn och kunskapsintensiva branscher. Kommunen har redan idag mycket goda förbindelser till city, Arlanda och Bromma flygplats. Här stannar tunnelbana, tvärbana, bussar och pendeltåg, och kollektivtrafiken byggs successivt ut.

Råsunda

På platsen för gamla Råsundastadion har utvecklingen av drygt 700 bostäder och 19 000 kvadratmeter kontor påbörjats. Den befintliga kontorsbyggnaden "Dallaskrapan" kommer tillsammans med den kvarvarande västra läktaren att bli grunden för bostäder, skola och service. Området har goda kommunikationer med tvärbana, tunnelbana och bussar utanför dörren. Vi har bland annat tecknat avtal med Telenor Sverige i Råsunda, med beräknad inflyttning andra halvåret 2018.

Stora Frösunda

Detaljplanen är fastställd och planering har påbörjats för exploateringen av Stora Frösunda, som kommer att bli en viktig entré till Arenastaden med både kontor och bostäder i ett mycket gott kommunikationsläge.

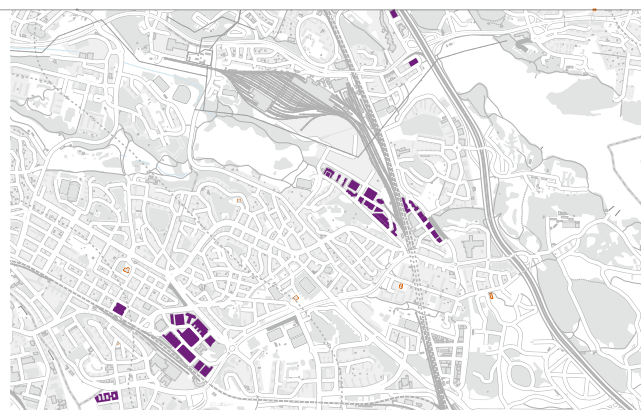
Solna ÖVERSIKT

Fabège är den största ägaren av kommersiella fastigheter i Solna. Totalt äger Fabège 38 fastigheter om 557 000 kvm i området, där 75 procent av lokalerna är kontor. Det motsvarar en marknadsandel om cirka 30 procent av kontorsmarknaden.

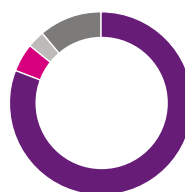
Hyresvärdet uppgår till cirka 1 014 Mkr vilket motsvarar 43 procent av bolagets totala hyresvärde. I takt med att Arenastaden byggs upp ökar intresset och hyresnivåerna. I Arenastaden är nära 180 000 kvm under produktion.

Nyckeltal	2016
Antal fastigheter	38
Uthyrningsbar yta, tkvm	557
Marknadsvärde, Mkr	22 014
Hyresvärde, Mkr	1 014
Kvarvarande avtalslängd, år	3,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94

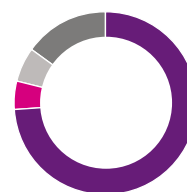
Största hyresgäster	Kvm
Skatteverket	51 000
Telia Company	46 000
Bilia AB	40 000
ICA Fastigheter Sverige AB	33 000
EVRY AB	18 000



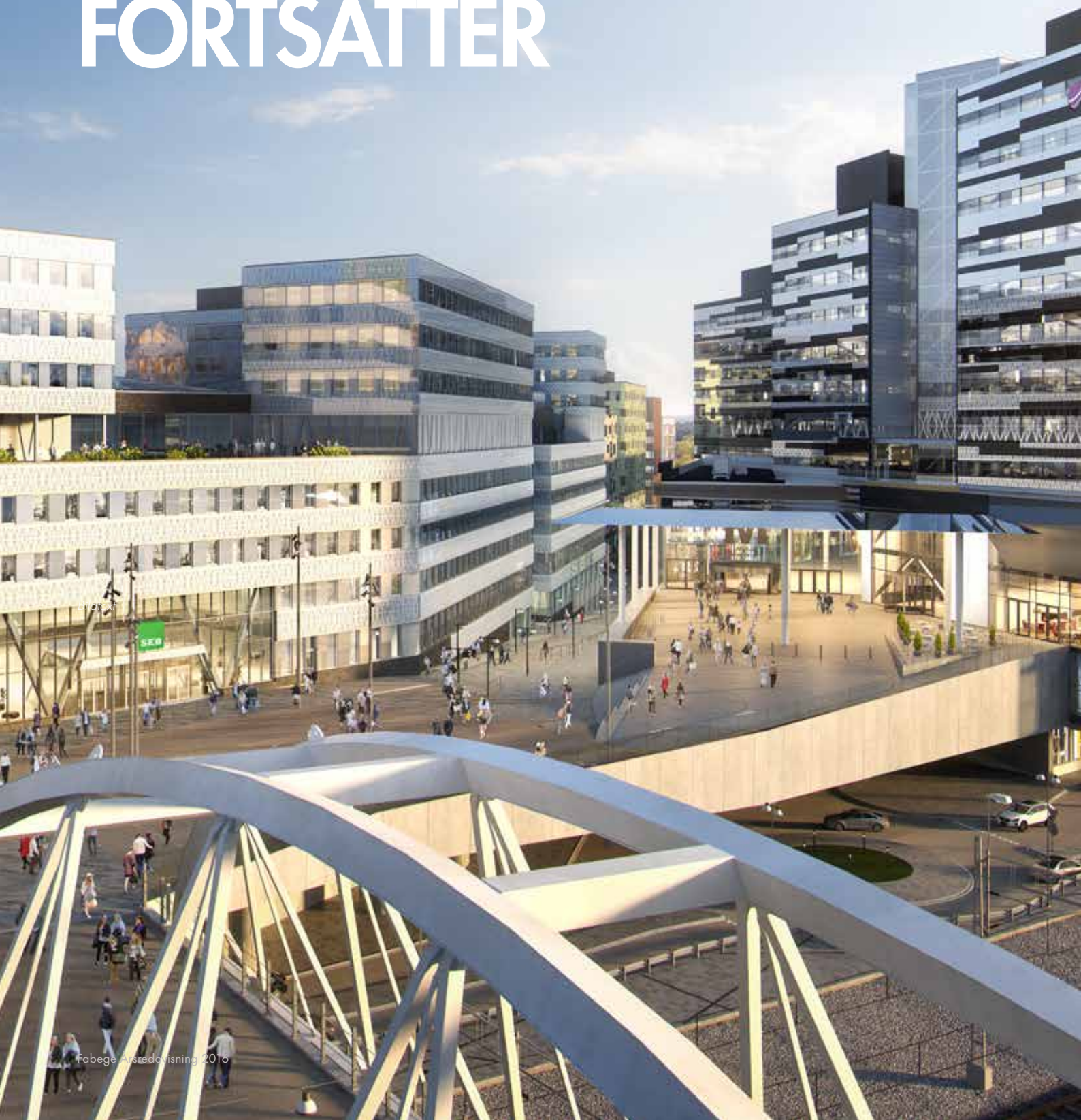
HYRESGÄSTER PER KATEGORI



UTHYRINGSBAR AREA PER KATEGORI



FLYTTSTRÖMMARNA TILL ARENASTADEN FORTSÄTTER



2018

27 000 arbetar
i Arenastaden

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

2017

23 000 arbetar
i Arenastaden

- Pendeltåget går på egna spår under Stockholm, restid 6 minuter från T-Centralen, 4 minuter från Odenplan.
- Flera tusen SEB-medarbetare är på plats och Siemens flyttar in.

2016

20 000 arbetar
i Arenastaden

- Telia Company, Svenska Spel, KPMG och Sodexo flyttar in.
- 429 lägenheter och 52 stadsradhus är fyllda med boenden.

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.

2014

13 000 arbetar
i Arenastaden

- Tvärbanans linje Alvik-Solna station färdigställd.
- Första inflyttningarna i stadsradhusen ovanpå Mall of Scandinavia.

2013

13 000 arbetar
i Arenastaden

- Apotekets huvudkontor, Svenska Fotbollförbundet, Carlsberg Sverige, Svea Ekonomi, AIK Fotboll, Jetpak är några kunder som flyttar in.
- Quality Hotel Friends öppnas.

2012

10 700 arbetar
i Arenastaden

- Vattenfall flyttar in i Sveriges grönaste hus.
- Friends Arena invigs.

Arenastaden har växt fram som ett av Stockholms starkaste varumärken när det gäller expansiva stadsdelar. Vi äger och förvaltar majoriteten av alla fastigheter i Arenastaden och har därmed möjlighet att bedriva en framgångsrik utveckling för en hållbar och levande stadsdel.

Arenastaden erbjuder storskalig arkitektur, ett mycket stort utbud av shopping och service, goda kommunikationer och ett tydligt fokus på hållbarhet. Under 2016 etablerade sig Arenastaden på allvar som ett av Stockholms mest spännande områden för företag, tack vare Friends Arena och öppnandet av Mall of Scandinavia. Unibail-Rodamco äger och driver Mall of Scandinavia. Köpcentrumet lyfte områdets attraktionskraft ytterligare med ett stort utbud av såväl restauranger som handel och service, något som avspeglas tydligt i Fabeges NKI-undersökning för 2016. Mall of Scandinavias 14 miljoner årliga besökare, ett ökat antal boende och alla våra kunders medarbetare bidrar tillsammans till att skapa en levande stadsdel i Arenastaden.

Arenastadens redan mycket goda kommunikationer har förbättrats ytterligare med bland annat eldrivna flygbussar direkt till Bromma flygplats. När Citybanan öppnar i juni 2017 kan pendeltågen gå oftare och snabbare, och man tar sig mellan Arenastaden och T-centralen på sex minuter. Arenastaden får även en egen tunnelbanestation i och med den nya gula tunnelbanelinjen som beräknas vara klar 2024.

Vi fortsätter att expandera i Arenastaden, skapar nya byggrätter och möjliggör fortsatt stadsdelsutveckling i området. Det råder en fortsatt mycket god efterfrågan på kontorslokaler i Arenastaden och hyresnivåerna är högre än i andra förorter runt Stockholm. Stora kunder som flyttade in under året var KPMG, Sodexo och Svenska Spel. Idag arbetar cirka 20 000 personer i området. Under 2017 flyttar bland annat SEB, Siemens och Ambea in i sina nya lokaler. Gröna hyresavtal utgör 70 procent av nytecknad yta i Arenastaden 2016.

Gröna områden i Arenastaden

Flera små parkhörnor med sittplatser, grönska och blommor växer upp i Arenastaden. Formatet kallas "pocket park" och syftar till att få in vegetation och möjlighet till en stunds avkoppling i stadsdelen. Miniparken kan också vara ett alternativ till mötesrummen inne på kontoren och blir en naturlig mötesplats för alla i området.

"Vi fortsätter att expandera i Arenastaden, skapar nya byggrätter och möjliggör fortsatt stadsdelsutveckling i området."

EN URBAN, TÄT OCH DYNAMISK STADSDEL

SVETSARVÄGEN 16

"Vi utgår från grundläggande värden som trivsel, funktion och estetik som smidigt kan anpassas efter konjunktioner, trender och utveckling."

CITYLAB ACTION

Citylab Action är ett forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling, organiserat av Sweden Green Building Council, där Fabège aktivt deltar.

Metoden Citylab Action resulterar i:

- God hälsa och välbefinnande
- Delaktighet och inflytande
- Trygg livsmiljö
- Attraktivt stadsliv
- Resurshushållning
- Ingen negativ klimatpåverkan
- Ingen negativ miljöpåverkan
- En stress- och förändringståligh stadsdel

Framtidens företag söker ett urbant sammanhang där servicen är bred och lockande, många människor är i rörelse och där skilda branscher inspirerar varandra. Som i Solna Business Park, helt enkelt!

Solna Business Park är idag ett område med totalt cirka 140 000 kvm kontorsyta. Här finns redan en rad välkända aktörer etablerade med sina huvudkontor. Coop, EVRY, Unilever och SBAB samt en rad medelstora och mindre företag utgör tillsammans en vital och hälsosam mix som vi vill bygga vidare på. För vår vision är betydligt större.

Här vill vi skapa en urban miljö för 36 000 arbetande, 5 000 boende och 60 000 kvm service och butiker. För boende, arbetande och besökare kommer det att finnas shopping, restauranger, uteserveringar, gym, skolor, parker och en gatumiljö med puls. Allt som behövs för att stadsdelen ska bli en av Storstockholms mest attraktiva.

Vi utvecklar och bygger nytt

Några av de befintliga fastigheterna kommer att byggas om och utvecklas till effektiva, moderna, flexibla och BREEAM-certifierade kontor under de närmaste fem åren. Andra rivs för att ge plats åt helt nya fastigheter. I Solna Business Park vill vi totalt utveckla 2 000 bostäder, 180 000 kvm nya och 144 000 kvm uppgraderade kontor i samarbete med några av Sveriges nytänkande arkitekter. Vi utgår från grundläggande värden som trivsel, funktion och estetik som smidigt kan anpassas efter konjunktioner, trender och utveckling.

Bästa kollektivtrafikläget efter T-centralen

Solna Business Park har en utomordentlig tillgänglighet med pendeltåg, tunnelbana, tvärbana och bussar. Mälarbanan gör det enkelt att pendla från Västerås och Enköping, och med Bromma flygplats runt knuten när man resten av Sverige.

De kommande åren förbättras kollektivtrafikläget ytterligare, bland annat resulterar nya Citybanan i enklare byten, högre turtäthet och kortare restider. Vi erbjuder våra kunders medarbetare poolcyklar, cykelgarage, omklädningsrum och professionell cykelservice.

Hållbar stadsutveckling

Målet är att alla ska uppleva Solna Business Park som en modern, trygg och hållbar stadsdel där det är lätt att få sin vardag att fungera.

Fabège har deltagit i Citylab Action, ett forum för hållbar stadsutveckling. Utgångspunkten har varit vår vision att göra Solna Business Park till en av Storstockholms mest attraktiva stadsdelar.

Citylab Action är en guide och en process för utveckling av hållbara stadsdelar. Guiden baseras på FN:s 17 hållbarhetsmål. Syftet är att vägleda stadsdelsutvecklaren i arbetet att uppnå effekter såsom god hälsa, sammanhållning och delaktighet, ett attraktivt stadsliv med resurshushållning och inte minst stadsdelens påverkan på den globala miljön.

Vi tar nu fram ett program baserat på Citylab Action som ska användas vid utvecklingen av Solna Business Park.

VÅR VISION:

2 000 nya bostäder

VÅR VÄRDESKAPANDE VERKSAMHET

Hos Fabège kombineras stadsdelsutveckling med en aktiv och kundorienterad förvaltning och kontinuerlig förädling och utveckling av fastighetsbeståndet. Vi ökar potentialen genom att avyttra färdigförädlade fastigheter med liten utvecklingspotential och investerar i strategiska förvärv där vi kan skapa värden för framtiden.

VÅRA TRE AFFÄRSOMRÅDEN

Förvaltning

Förädling

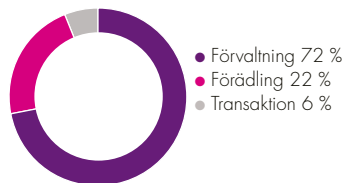
Transaktion

Verksamhetens resultat

Alla affärsområden bidrar till verksamheten och till resultatet. Affärsområde Förvaltnings bidrag består dels av driftöverskottet i förvaltningen, dels av värdeförändringar under året. De senare har varit betydande, tack vare att vi har moderna, attraktiva fastigheter på en marknad som har haft en mycket hög värdetillväxt under året.

Målsättningen är att Förädling och Transaktion tillsammans ska ge väsentliga bidrag till resultatet varje år. Fokus ligger främst på att göra goda affärer i linje med strategin. Vi har de senaste åren uppnått det uppsatta målet, inte minst under 2016, till stor del tack vare försäljningen av fastigheterna Uarda 5 och Uarda 7 i Arenastaden.

AFFÄRSOMRÅDENAS BIDRAG TILL RESULTATET 2016



Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Bidrag Förvaltning	6 209	3 308	1 755	944	1 230
Bidrag Förädling	1 876	632	266	409	872
Bidrag Transaktion	491	21	300	135	167
Bidrag från verksamheten	8 576	3 961	2 321	1 488	2 269
Bidrag, kr per aktie	52	24	14	9	14

LÅNGSIKTIGT HÅLLBARHETSARBETE

Målsättningen med vårt hållbarhetsarbete är att skapa långsiktigt uthålligt värde för kunderna, medarbetarna, ägarna och omgivningen, utan att äventyra resurser som minskar framtida generationers möjligheter att förverkliga sina drömmar och behov.

Hållbarhetsarbetet kan kategoriseras utifrån fem fokusområden, men arbetet bedrivs integrerat i den dagliga verksamheten. Rapporteringen av hållbarhetsarbetet är integrerad i årsredovisningen med fördjupande information i separata kapitel för områdena Medarbetare, Energi och miljö samt Hållbara relationer. Fördjupande information och nyckeltal finns också i våra DMA, GRI-noter, inklusive information om intressentdialog, väsentlighetsanalys och GRIindex.

Finansiellt

- Sunda finanser
- Grön finansiering



Fastigheter

- Moderna och hållbara lokaler
- Miljöcertifierade fastigheter
- Gröna hyreskontrakt



Energi och miljö

- Energieffektivisering och klimatpåverkan
- Materialval och säkra produkter
- Miljörisker och marksanering
- Utsläpp och avfallshantering



Hållbara relationer

- Kunders hälsa och säkerhet
- Hållbarhetsgranskad leverantörskedja
- Samarbeten för hållbar stadsdelsutveckling
- Antikorrupcion och god affäretik



Medarbetare

- Hälsa och säkerhet
- Kompetensutveckling
- Anställningsvillkor





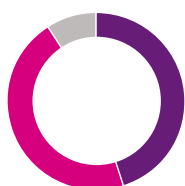
Pocketparken på Gårds-
vägen i Arenastaden är
mycket uppskattad av
människorna i området.

FABEGES FASTIGHETS- BESTÅND

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknads- värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	29	400	21 513	1 097	95
Hammarby Sjöstad	38	557	22 014	1 014	94
Solna	11	105	3 938	224	92
Övriga marknader	4	0	377	0	0
Totalt	82	1 062	47 842	2 335	94

VÄRDEFÖRDELNING

MARKNADSVÄRDE, ANDEL



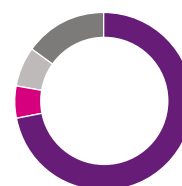
- Stockholms innerstad, 45 %
- Solna, 46 %
- Hammarby Sjöstad, 9 %

HYRESVÄRDE, ANDEL



- Stockholms innerstad, 47 %
- Solna, 43 %
- Hammarby Sjöstad, 10 %

HYRESVÄRDE LOKALTYP, ANDEL



- Kontor, 72 %
- Butiker, 6 %
- Industri/lager, 7 %
- Övrigt, 15 %



Evenemangsgatan 31,
Svea Ekonomi

MED KUNDEN I CENTRUM

Ökad kundnöjdhet och återköpsgrad signalerar att våra kunder trivs hos oss – vi är hyresvärd åt cirka 900 företag med olika behov och förutsättningar, och fler än 80 000 personer besöker dagligen våra lokaler.

91 %

AV VÅRA KUNDER SKULLE REKOMMENDERA FABEGE SOM HYRESVÄRD.

Förvaltning är Fabeges största verksamhetsområde. Vi har delat in verksamheten i tre geografiska områden: Stockholms innerstad, Hammarby Sjöstad och Solna, där majoriteten av våra 82 fastigheter finns. Varje enhet arbetar självständigt och har därigenom ett stort eget ansvar och goda möjligheter att fatta snabba beslut.

Under 2016 har vi tecknat stora uthyrningsavtal med bland andra Hi3G (3), Trafikverket projekt Mälardalen och Migrationsverket. En stor händelse under året var även inflyttningen av omkring 3 500 Telia-medarbetare i Arenastaden, Sveriges största företagsflytt på en dag.

Uthyrning

Vårt breda utbud av attraktiva lokaler i bra lägen ger oss goda möjligheter att möta behovet hos både befintliga och potentiella hyresgäster. De senaste åren har vi gjort en målinriktad insats att locka stora varumärken till våra kärnområden då stora företag bidrar till att öka stadsdelens attraktivitet.

Vi har en enkel men tydlig uthyrningsstrategi som bygger på kunden i centrum. Vi ska möta kundens efterfrågan på sin framtida drömarbetsplats. Kontoren ska vara i bra lägen och förbättra kundens möjligheter att bli framgångsrik och uppfylla sina mål. Genom att lyssna på och analysera kundernas verksamhet och specifika behov kan vi erbjuda ett kundanpassat förslag som väl matchar deras önskemål.

En viktig pusselbit är att arbetsplatsen finns i ett sammanhang som underlättar vardagen. God tillgänglighet, bred service och en stimulerande miljö blir därför oerhört viktiga komponenter, något som vi erbjuder i alla våra marknadsområden.

Hyresnivåerna visar stark utveckling

Hyresnivåerna i Stockholm har haft en stadig uppgång under flera år i följd, med en accelererande utveckling under 2016. Efterfrågan på moderna, effektiva kontorslokaler är fortsatt mycket hög och det begränsade utbudet i kombination med att många företag i Stockholmsregionen går bra driver successivt hyrorna uppåt. Vi har en mycket hög servicenivå i våra fastigheter idag och lägger ner mycket arbete på att fortsätta utveckla servicen. Flexibla arbetssätt i kombination med nya, yteffektiva kontor har blivit allt vanligare, vilket innebär att kostnaderna per medarbetare för kunderna snarare sjunkit de senaste åren, trots höjda hyror per kvadratmeter.

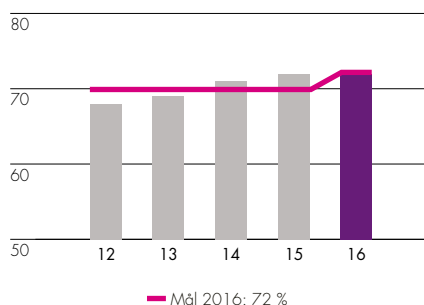
Kundfokuserat arbetssätt med egen personal

Vi är alltid nära våra kunder i både beslut och service. Genom att samla vårt bestånd och våra medarbetare i ett antal attraktiva kärnområden kan vi fokusera på helhetsupplevelsen med fastigheter, serviceutbud och utomhusmiljöer.

För att kunna erbjuda en snabb och personlig service har vi lokalkontor i varje område och all förvaltning sker med egen personal. De känner kunderna, fastigheterna och området väl och finns tillgängliga för att snabbt hantera frågor och fatta beslut.

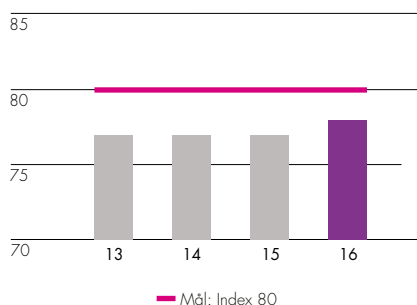
På ett affärsmässigt och konstruktivt sätt försöker vi hitta lösningar på alla frågor som uppstår, oavsett om det handlar om att ordna cykelgarage och duschar till kundernas medarbetare eller att hitta en större lokal med goda kommunikationer åt en växande kund.

ÖVERSKOTTSGRAD, %



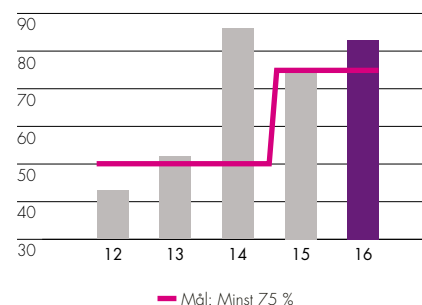
Överskottsgradsmålet för 2016 om 72 procent uppnåddes. Ambitionen är att öka överskottsgraden till 75 procent år 2020.

NÖJD KUNDINDEX



Fabeges kundundersökning gav ett NKI på 78, en förbättring med en enhet jämfört med föregående år, vilket visar att våra kunder är fortsatt nöjda.

ANDELEN GRÖNA HYRESAVTAL, %



Målet är att Gröna hyresavtal ska utgöra minst 75 procent av total nytecknad yta.

Relationen till kunderna är vår första prioritet och vi är övertygade om att korta beslutsvägar och delaktighet skapar den handlingskraft och flexibilitet som värdesätts av våra hyresgäster.

Högt Nöjd Kundindex

Fabeges genomför årligen en Nöjd Kundundersökning (NKI) för att mäta hur nöjda kunderna är totalt sett. Den ger oss även underlag för att genomföra kvalitetsförbättringar.

I 2016 års mätning ökade den totala kundnöjdheten på bolagsnivå med en enhet från 77 till 78 jämfört med föregående år, det högsta resultatet någonsin. Det ska också sättas i relation till att branschen som helhet backade en enhet. Andelen av Fabeges kunder med NKI över 70 ökar jämfört med förra året och andelen missnöjda kunder är mycket låg. Lojaliteten ligger fortsatt på en hög nivå där 91 procent av kunderna skulle rekommendera Fabeges som hyresvärd. Överlag har alla kvalitetsområden som mätts uppvisat en ökning, och vårt arbete inom miljö och hållbarhet har gett tydliga resultat.

NKI-undersökningen för 2016 hade en svarsfrekvens på hela 70 procent, ett kvitto på att vi har en stark relation med våra kunder. Våra olika marknadsområden uppvisade ett mycket jämnt resultat, något som tyder på en stabil och enhetlig servicegrad genom hela förvaltningsorganisationen.

Återköpsgraden är på en bra nivå. Tack vare vår storlek och marknadsandel i attraktiva områden har vi goda möjligheter att skapa nya lösningar till befintliga kunder även när deras behov förändras, och många kunder väljer att stanna kvar hos oss även när de behöver byta lokaler.

Miljöcertifiering av befintligt bestånd

Begreppet hållbarhet har vuxit. Från att endast beröra miljöfrågor till att handla om frågor som har bäring på medarbetarens behov och arbetsgivarens varumärke. Kontorets arkitektur och utformning ses ofta som ett marknadsföringsverktyg för att attrahera dagens och morgondagens medarbetare.

Inom Förvaltning arbetar vi systematiskt med förädling genom bland annat miljöcertifieringar och energioptimering. Vi har i flera år miljöcertifierat all nyproduktion, och under 2016 certifierades även den första av våra befintliga fastigheter enligt BREEAM In-Use. Systemet inbegriper byggnaden men även dess sociala och miljömässiga påverkan på omgivningen. BREEAM är Fabeges verktyg för att systematiskt jobba med hållbarhetsfrågor i förvaltningen av våra fastigheter.

Målsättningen är att certifiera det befintliga fastighetsbeståndet till 2018.

Fler gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal utgör en plattform för hyresvärd och hyresgäst att tillsammans minska miljöpåverkan från lokalerna. Överenskommelsen är också en viktig grund för miljöcertifiering av byggnaden. Gröna hyresavtal är mycket uppskattat av Fabeges kunder och utgör över 39 procent av kontrakterad yta till och med 2016. Vi har som mål att öka andelen Gröna hyresavtal och under 2016 utgjorde de 83 procent av total nytecknad yta.



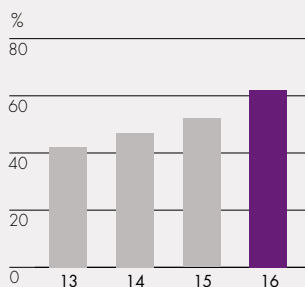
Fabeges 15 värdemässigt största hyresgäster

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| • Telia Company | • Coop |
| • Skatteverket | • Bilja |
| • ICA Fastigheter Sverige | • Lantbrukarnas Ekonomi AB |
| • Carnegie Investment Bank | • The Winery Hotel |
| • EVERY AB | • Migrationsverket |
| • Svea Ekonomi | • Max Matthiessen |
| • Cybergymnasiet Nacka | • Thomas Cook |
| • PEAB | |

De 15 värdemässigt största hyresgästerna svarade per den 31 december 2016 för ett sammanlagt kontraktvärde om 654 Mkr, vilket motsvarade 30 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet.



Aktivt hållbarhetsarbete enligt kunderna



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

På frågan "Påverkar Fabeges hållbarhetsarbete ditt val av hyresvärd?" svarade 62 procent ja, jämfört med 52 procent 2015.

"64 procent anser att vi ligger i framkant när det gäller att arbeta med miljö- och hållbarhetsfrågor."

Effektiv förvaltning påverkar överskottsgraden

En effektiv förvaltning är avgörande inom fastighetsverksamhet. Inom Fabege pågår ett ständigt och metodiskt arbete för att förbättra och effektivisera våra processer. Vi mäter vår effektivitet och sätter in åtgärder när det behövs. Vi trimmar våra rutiner och digitaliserar vår verksamhet för att spara tid och energi. Överskottsgraden ökade till 72 procent under året, delvis ett resultat av låg vakansgrad och stigande hyresnivåer, men också mycket tack vare vårt stora fokus på effektivitetsförbättringar och minskade kostnader i förvaltningen.

Digitalisering för stärkta kundrelationer

Under året har vi arbetat med att koppla upp samtliga fastigheter i vårt bestånd till ett digitalt fibernätverk. Vi samlar in information om dörrar och hissar, vilka larm som har aktiverats och fastighetens förbrukning av el, vatten, kyla och värme genom digitala mätpunkter. Genom att vi läser av och analyserar denna information i realtid kan vi agera omedelbart på avvikelser, och vi har även möjlighet att på timnivå jämnar ut även små svängningar i förbrukningen. Att arbeta med vår klimatbelastning genom att minska energiförbrukningen är en viktig fråga för oss. En låg energianvändning stödjer också vårt arbete med att miljöcertifiera byggnader.

Vi arbetar för att i framtiden kunna nyttja digital teknik ännu bättre. Som ett exempel skulle vi kunna koppla tekniken till väderprognoser och därigenom styra systemen att bli än mer energieffektiva vid väderväxlingar. Den app vi tagit fram för information och felanmälan är ett annat exempel på hur vi använder digitalisering för att stärka våra kundrelationer.



Fabege-appen

Fabege-appen är tänkt att underlätta kommunikationen med hyresgästerna. Den första funktionen i appen är felanmälningar. Med appen tar kunden enkelt ett foto med mobilen på det aktuella felet. Platsen geotaggas och det enda som behöver göras är att fylla i vad ärendet gäller.

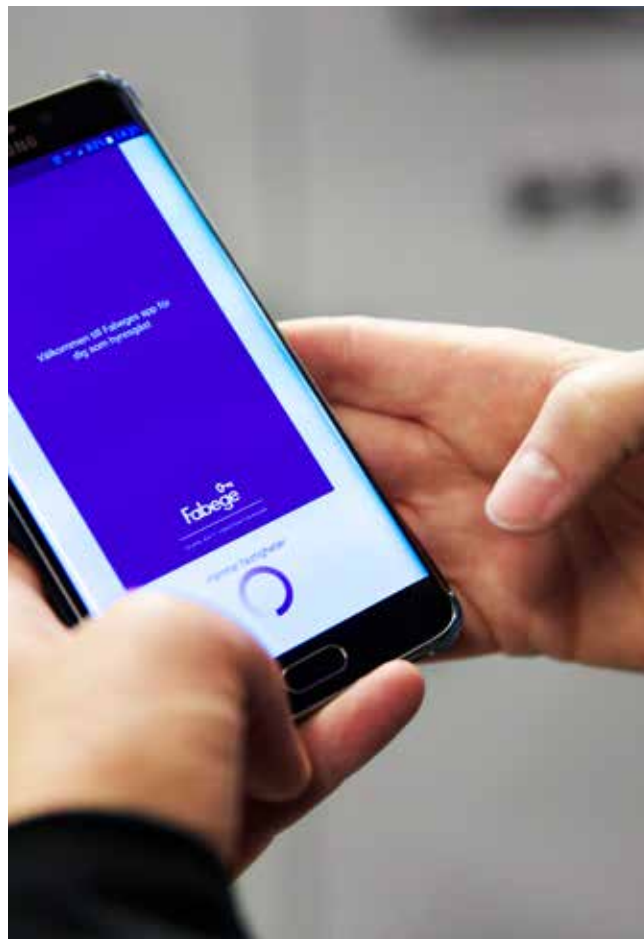
– Det tar 30 sekunder att göra en felanmälan med appen. Enkelt för kunden, och vi får information om eventuella fel omedelbart och kan åtgärda dem snabbt, till kundernas belåtenhet, förklarar Anders Borggren, Chef teknisk drift.

Framöver kommer appen även att hantera information till kunderna sorterad på respektive fastighet och område. Hyresgäster som befinner sig i närheten får information när något händer i eller runt en fastighet, som tillfälliga vattenavstängningar eller en avstängd hiss. Appen är helt öppen, så alla som är intresserade kan använda den.



Fokus 2017

Under 2017 fortsätter vi vårt arbete med att få än mer nöjda kunder genom bland annat proaktivitet i alla våra kundkontakter och ett fortsatt fokus på genomförandet av åtgärder och planer. Ett övergripande mål är att öka överskottsgraden till 75 procent till 2020. Lojala kunder med hög återköpsgrad är avgörande för att nå detta mål, och vår NKI-undersökning är ett viktigt verktyg för att följa upp våra insatser. Fabeges ambitioner inom miljöområdet är fortsatt höga, och bolaget arbetar mot en certifiering av det befintliga beståndet enligt BREEAM In-Use, med ett ambitiöst mål om att samtliga fastigheter i beståndet ska vara miljöcertifierade till 2018.



"92 procent av våra kunder anser att vi är en aktiv fastighetsägare som bidrar till att utveckla stadsdelen."

FRÅN FASTIGHETSUTVECKLARE TILL STADSDELSUTVECKLARE

Vi har på bara ett decennium gått från att bygga och förvalta enskilda fastigheter till att utveckla hela stadsdelar. Fabege har en unik position på Stockholms fastighetsmarknad med en stor byggrättsportfölj som kan kundanpassas och förädlas utifrån kundens specifika behov. Med vårt stora utbud i attraktiva områden kan vi erbjuda många olika alternativ.

Dagens hyresgäster ställer allt högre krav på sina kontor. Inte bara fastighetens egenskaper är avgörande, utan i lika hög grad omgivningen runtomkring. Vår roll har gått från att vara en fastighetsutvecklare till att utveckla hela stadsdelar med närområden, som till exempel att förbättra kollektivtrafik och cykelvägar, skapa trygga och trivsamma gatumiljöer, erbjuda ett lockande, lättillgängligt serviceutbud och förbättrade grönområden. Vårt befintliga fastighetsbestånd möter kundernas efterfrågan väl, och genom nyproduktion och tillskapande av nya byggrätter säkerställer vi att vi gör det även i framtiden.

Framtida utvecklingsmöjligheter

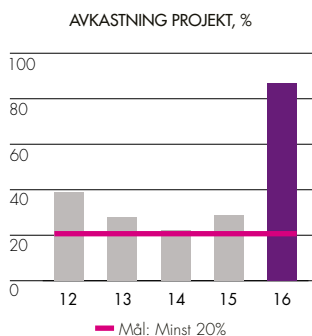
Idag står vi för nästan 50 procent av all pågående nyproduktion av kontorsfastigheter i Stockholm och vi har drygt 200 000 kvadratmeter kontor under produktion. Utöver det förfogar vi även över ett omfattande antal byggrätter i våra geografiska kärnområden. Vid årsskiftet uppgick byggrätterna till cirka 620 000 kvadratmeter varav knappt 60 procent är för kontor. Attraktiva områden för nybyggnation av kontor finns framförallt i Arenastaden och i Solna Business Park. Våra byggrätter möjliggör många olika varianter av utvecklingsprojekt och fastighetstyper. Vi analyserar potentialen och förverkligar idéer till färdiga lokaler, ofta i samarbete med våra kunder. Med pågående produktion och den byggrättsportfölj som vi förfogar över kommer vi att kunna fortsätta producera kontor i våra kärnområden det närmaste decenniet. Vi arbetar också ständigt med att identifiera nya möjlighe-

ter inom vårt bestånd för att tillskapa helt nya byggrätter för bostäder eller kontor, och därigenom ytterligare öka den framtida potentialen i företagets portfölj.

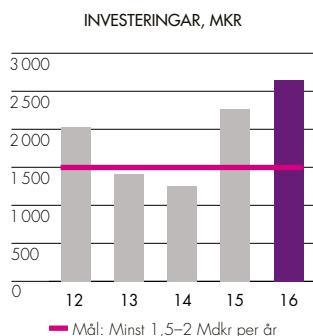
Små och stora projekt

Affärsområdet Projekt hanterar all nyproduktion och ombyggnation inom Fabege. Verksamheten är indelad i två enheter, en för stora utvecklingsprojekt och en för mindre projekt och löpande underhåll. Under 2016 genomförde vi cirka 250 mindre projekt för att möta våra kunders behov och skilda förutsättningar. Det kan handla om anpassningar innan en kund flyttar in, anpassning till en befintlig kunds förändrade behov eller att genomföra ett projekt i syfte att höja värdet på en fastighet. Vetskapen om att vi kan anpassa lokalen efter växlande behov skapar trygghet hos kunderna och borgar för en hög återköpsgrad. Ofta sker anpassningar i samband med omförhandlingar av hyresavtal.

En av våra målsättningar är att attrahera hyresgäster till fastigheter som inte är färdigutvecklade, för att tillsammans förädla lokalerna utifrån kundens specifika behov. Vid större projekt agerar Fabege byggherre och upphandlar byggentreprenörer för genomförandet. Med vår noggranna upphandlingsprocess vill vi säkerställa att entreprenörerna lever upp till våra högt ställda krav avseende kvalitet och kompetens, samt att de följer vår uppförandekod för leverantörer. Våra medarbetare har hög kompetens och lång erfarenhet av att utveckla och förädla fastigheter och arbetar nära både kunder och entreprenörer i alla



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



Fabege har som mål att investera minst 1,5-2 Mdkr per år i den egna projektportföljen. Nya projekt ska ge en avkastning på investerat kapital om minst 20 procent genom värdetillväxt.

BYGGRÄTTSPORTFÖLJ 2016¹⁾

Typ	Kvm	Godkänd detaljplan
Kommersiella byggrätter	373 100	58 %
– Varav i Arenastaden	118 200	
Bostadsbyggrätter	251 000	38 %
Summa	624 100	50 %

¹⁾ Inklusive förvärvet av Distansen och Råsta som tillträdades i januari 2017.

*"Fabeges portfölj omfattar
totalt 624 000 kvm byggrätter."*



Grand Central Sundbyberg (Orgeln 7)
kommer att stå färdigt för inflyttning
sommaren 2018.



projekt. Ett exempel är fastigheten Grand Central Sundbyberg (Orgeln 7), där vi påbörjat en delrivning av fastigheten för att så småningom bygga på med fyra våningar. Huset, som är från 1960-talet, förses bland annat med ljusschakt och ny interiör.

Effektiv byggprocess

Genom ett mer industriellt tänk i byggprocessen skapar vi fördelar i kvalitet, miljöpåverkan och inte minst kostnadseffektivitet. En viktig parameter för att öka konkurrenskraften är flexibla arbetstider genom att utnyttja skiftgång i större utsträckning. Flexibla arbetstider är också en konkurrensfördel för att attrahera ny arbetskraft bland till exempel ungdomar och utländsk arbetskraft. Genom att effektivisera nyttjandet av resurser och hyrda maskiner kan vi förkorta totala antalet arbetsdagar för ett projekt och därigenom minska kostnaderna.

Miljöcertifieringar ökar värdet på fastigheter

Miljöcertifiering av en fastighet ställer krav på energiförbrukning och effektiv installationsteknik. På så sätt bidrar certifieringen till lägre driftskostnader, mer effektiv drift och därmed effekten att fastighetsvärdet ökar. Det stödjer också våra kunders hållbarhetsarbete genom att minska deras klimatavtryck. Möjlighet till flexibilitet och framtida anpassning av

lokalers funktion är en annan aspekt som premieras vid miljöcertifiering av en fastighet. I vårt arbete handlar detta om resurseffektivitet och är en av de viktigaste miljöparametrarna när det gäller hyresgäst Anpassning och ombyggnationer. Genom att skapa möjligheten att återbruka dörrar, glaspardier, undertaksplattor, väggar och golvplattor och samtidigt bygga enligt metoder för hållbar design, kan vi bidra till minskad miljöpåverkan på både lång och kort sikt.



Fokus 2017

Under 2017 har vi en planerad investeringsvolym om cirka 2,5 Mdkr för projektverksamheten. Våra större projekt är i full gång som till exempel Grand Central Sundbyberg (Orgeln 7), Telenors nya huvudkontor (Lagern 2), Icas nya huvudkontor (Signalen 3) och 3:s huvudkontor (Pelaren 1). Samtliga planeras vara färdigställda för inflyttning under 2018. Stort fokus kommer att ligga på stadsdelsutveckling i det expansiva området Solna Business Park. Arbetet med stadsdelsutveckling i Hammarby Sjöstad och Arenastaden kommer att fortsätta under nästa år med pågående och nya projekt. Hållbarhetsperspektivet är fortsatt i fokus och alla stora projekt och nya byggnader miljöcertifieras.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, PER 31 DECEMBER 2016

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	16 300	69	45	370	530	176
Pyramiden 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	72 200	100	182	2 470	2 350	1 985
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q3-2018	30 500	78	90	457	1 080	230
Uarda 6	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	18 000	90	52	760	570	497
Pelaren 1	Kontor	Globen	Q3-2018	21 000	70	69	205	750	76
Orgeln 7	Kontor/Handel	Sundbyberg	Q2-2018	36 000	48	109	669	944	175
Summa				194 000	80	547	4 931	6 224	3 139
Övriga mark och projektfastigheter							677		
Övriga förädlingsfastigheter							3 431		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							9 039		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2016.

²⁾ Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 547 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2016.



Miljöcertifieringar ger vägledning

Citylab Action

Citylab Action är ett forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling, organiserat av Sweden Green Building Council (SGBC). I centrum står Citylab Actions Guide för hållbar stadsutveckling som vägleder genom frågor som ska beaktas för att nå en hållbar stadsutveckling. Åtaganden och effektmål (med tillhörande principer) är på förhand givna, bestämda av SGBC, medan projektmål och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För dem som vill certifiera sitt hållbarhetsarbete ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

BREEAM

Brittiska miljöcertifieringssystemet BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) är det mest spridda av de internationella systemen i Europa. Systemet omfattar projektleddning, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. SGBC har anpassat BREEAM till svenska förhållanden i BREEAM-SE, som gör det möjligt att certifiera byggnader enligt svenska regler och standarder, och samtidigt arbeta efter en internationellt erkänd metod.

BREEAM In-Use har tagits fram för att även kunna certifiera befintliga byggnader. Sedan 2014 är Fabège medlem av den svenska BREEAM-kommittén.

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).

FASTIGHETER SOM ÄR CERTIFIERADE ELLER REGISTRERADE FÖR CERTIFIERING

Fastighetsbeteckning ¹⁾	Segment	Yta, Kvm	Typ av certifiering	Status
Barnhusväderkvarnen 36	Innerstaden	25 970	Breeam In Use	Certifierad
Farao 8	Solna	5 439	GreenBuilding	Certifierad
Fräsaren 10	Solna	11 602	Breeam In Use samt GreenBuilding	Certifierad
Fräsaren 11	Solna	39 305	Breeam In Use	Certifierad
Fräsaren 12	Solna	36 605	Breeam In Use	Certifierad
Getingen 13	Innerstaden	16 914	Breeam In Use samt GreenBuilding	Certifierad
Getingen 14	Innerstaden	12 749	GreenBuilding	Certifierad
Hägern Mindre 7	Innerstaden	13 422	Breeam In Use samt GreenBuilding	Certifierad
Järvakrogen 3	Solna	7 460	BREEAM SE Very Good	Registrerad 2014
Kanalhuset (Båtturen 2)	Hammarby Sjöstad	13 267	Miljöbyggnad GULD	Certifierad
Lager 2 (Hörnan)	Solna	16 300	BREEAM SE Very good	Registrerad 2016
Nationalarenan 8	Solna	45 774	BREEAM Excellent	Registrerad 2013
Nöten 4	Solna	60 995	Miljöbyggnad SILVER	Certifierad
Orgeln 7	Solna	36 000	BREEAM SE Very Good	Registrerad 2015
Pelaren 1	Övriga marknader	21 000	BREEAM SE Very Good	Registrerad 2016
Pyramiden 4	Solna	72 200	BREEAM Excellent	Registrerad 2015
Signalen 3	Solna	30 500	BREEAM SE Exellent	Registrerad 2016
Svetsaren 1	Solna	15 981	Miljöbyggnad SILVER	Certifierad
Triåfabriken 9	Hammarby Sjöstad	16 762	BREEAM SE Very good	Registrerad 2016
Uarda 1	Solna	24 232	Miljöbyggnad SILVER	Certifierad
Uarda 6	Solna	18 000	Miljöbyggnad GULD	Registrerad 2014
		540 476		

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

GENOM TRANSAKTIONER ÖKAR VI POTENTIALEN

Transaktioner är en naturlig och central del av vår verksamhet. Genom köp och försäljning av fastigheter kan vi förbättra kvaliteten i vårt bestånd och skapa utrymme för nya investeringar och värdetillväxt.

Vi vill fortsätta växa och utveckla våra områden med en fortsatt stark balansräkning och bibehållna nyckeltal. I linje med detta ligger vårt fokus på att stärka bolaget genom att skapa förutsättningar för investeringar som ger hög avkastning. Vår strategi är att avyttra och förvärva fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Förvärv som görs ska vara belägna i attraktiva lägen och ha tillväxtpotential, men också gärna ett existerande kassaflöde. Målsättningen är att ha en sund balans mellan investeringar och försäljningar och en belåningsgrad om max 55 procent.

Genomlysning av beståndet

Vi värderar och analyserar kontinuerligt fastigheter för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, både genom köp och försäljning. Faktorer som läge, skick, möjlig på- och tillbyggnad, hyresnivåer och vakansgrad avgör tillväxtpotentialen.

Analysen leder till förvärv av fastigheter där tillväxtpotentialerna bedöms som goda, och avyttring av fastigheter med begränsad potential för bättre driftnetto och värdeökning.

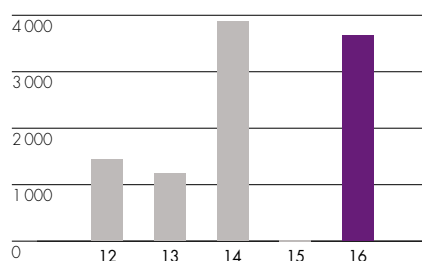
Vår långa erfarenhet av fastighets- och stadsdelsutveckling och vår kännedom om marknadens aktörer ger goda förutsättningar för välgrundade bedömningar av tillväxtpotentialen i såväl enskilda fastigheter som hela stadsdelar.

Årets förvärv och avyttringar

Vi ser en stor potential i att omvandla ineffektiva och icke hållbara kontorsfastigheter till moderna miljöer. Gemensamt för många av de senaste årens förvärv är stor volym och hög vakans, något som för vissa kan ses som högriskinvesteringar men med vår erfarenhet och kompetens snarare innebär stor potential till förädling och värdeskapande. Under 2016 förvärvades fyra fastigheter i Solna vilka ger oss möjligheter till fortsatt utvecklingen i nära anslutning till vårt övriga bestånd.

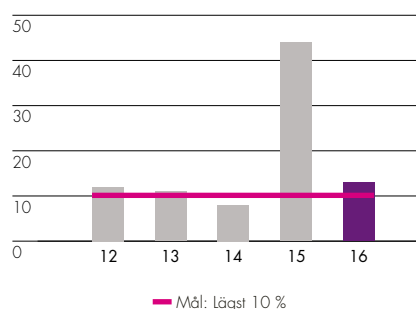
Vi sålde fem fastigheter under året. Två av årets stora händelser var försäljningarna av fastigheterna Uarda 5 och Uarda 7 i Arenastaden till Union Investment. Fastigheterna, som är några av landets mest energieffektiva kontorsbyggnader, är färdigutvecklade, fullt uthyrda och har långa hyresavtal. Uarda 5 som är Vattenfalls huvudkontor värderades till ett underliggande fastighetsvärde om 2,3 Mdkr, medan den mindre Uarda 7 värderades till 1,2 Mdkr. En viktig del i överenskommelsen var att vi skulle fortsätta förvalta fastigheterna och därigenom behålla vår goda relation med kunderna i Arenastaden. Modellen att ha förvaltningen kvar vid en försäljning är ett led i vår affärsstrategi för att bibehålla de starka banden till våra kunder. Vi sålde också fastigheten Pan 1, vår enda kvarvarande fastighet i Gamla Stan.

TRANSAKTIONSVOLYM, MDKR



Fabege har en målsättning att öka effektiviteten i portföljen genom omsättning. Fem fastigheter avyttrades 2016 för en sammanlagd köpeskilling om 3 647 Mkr.

TRANSAKTIONSVINST, %



Transaktionerna 2016 gav en avkastning om 13 procent i förhållande till bokfört värde. 2015 avyttrades två fastigheter för sammanlagt 26 Mkr, med en hög avkastning om 44 procent i förhållande till bokfört värde 2015.



Fortsatt stark transaktionsmarknad

Transaktionsmarknaden i Stockholm har varit fortsatt stark under året, till stor del som en följd av den låga räntenivån. Pensionskapitalsorganisationernas långsiktiga investeringar i fastigheter kommer att fortsätta. Stora pensionsinbetalningar i Europa i kombination med brist på alternativa investeringar med likvärdig avkastning har inneburit att avkastningskraven har minskat, med resultatet att attraktiva fastigheter säljs till rekordpriser.

I inledningen av 2016 berodde värdeutvecklingen till största delen på sjunkande avkastningskrav. Successivt under året var ökade hyresnivåer den främsta drivkraften till ökning av fastighetsvärdena. Den starka utvecklingen på marknaden ser ut att fortsätta den närmaste tiden.



Fokus 2017

Fokus kommer att fortsätta ligga på att genom köp och försäljning av fastigheter förbättra kvaliteten i vårt bestånd och skapa utrymme för nya investeringar och värdetillväxt. Vi kommer därför att fortsätta att kontinuerligt värdera och analysera fastigheter för att ta vara på möjligheter.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Uarda 5	Solna	Kontor	44 269
Pan 1	Gamla stan	Kontor	3 149
Ullsunda 1:1 (del av)	Bromma	Industri	1 241
Hammarby-Smedby 1:1472	Upplands-Väsby	Mark	0
Uarda 7	Solna	Kontor	17 514
Totalt fastighetsförsäljningar			66 173

FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Fräsaren 9	Solna	Kontor	9 541
Sadelplatsen 1	Solna	Kontor/Butik	6 363
Selfoss 1	Kista	Mark	0
Totalt fastighetsköp			15 904

VÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Värdet på Fabeges fastighetsbestånd fortsatte att stiga under året, främst tack vare stigande hyresnivåer och sjunkande avkastningskrav.

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. Under 2016 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB eller Cushman & Wakefield. Fastigheterna värderas kvartalsvis 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:

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

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

För förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en kalkylperiod på tio år. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 6,5 procent (7,0) och baserades på riskfri realränta plus kompensation för inflationsförväntningar och objektsspecifik fastighetsrelaterad risk. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 4,5 procent (4,9). 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 tio 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.



Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till 7 614 Mkr (3 252). Värdeförändringen motsvarar en värdeuppgång med cirka 19 procent. Värdeförändringen berodde på stigande hyresnivåer och minskade vakanser och sjunkande direktavkastningskrav i förvaltningsbeståndet, samt på förädlingsvinster i projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2016 uppgick till 47,8 Mdkr (40,3).

VÄRDERINGSUNDERLAG

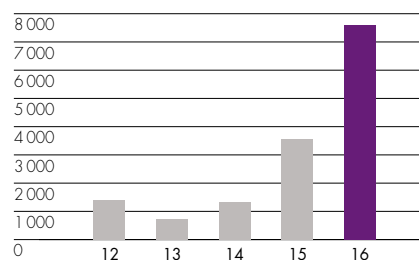
Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter.
En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:



MARKNADSVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING PER DELMARKNAD, 2016-12-31

Delmarknad	Marknadsvärde Mkr	Andel %	Direktavkastning %
Stockholms innerstad	21 513	45	4,17
Solna	22 014	46	4,83
Hammarby Sjöstad	3 938	8	4,99
Övriga marknader	377	1	–
Totalt	47 842	100	4,53

OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING, MKR



FABEGES TIO VÄRDEMÄSSIGT STÖRSTA FASTIGHETER

Fastighet	Område	Kvm
Trängskåren 7	Marieberg	76 009
Pyramiden 4	Arenastaden	72 200
Nationalarenan 8	Arenastaden	45 774
Apotekaren 22	Norrmalm	28 325
Bocken 39	Norrmalm	20 407
Nöten 4	Solna Strand	60 995
Bocken 35 & 46	Norrmalm	15 362
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 267
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 305
Stora Frösunda 2	Arenastaden	40 723

FASTIGHETERNAS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA KASSAFLÖDE UNDER VALD KALKYLPERIOD BERÄKNAS ENLIGT FÖLJANDE:

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

EFFEKTIV RESURSANVÄNDNING

Vi har höga ambitioner för miljöarbetet. Syftet är att skapa väl balanserade och trivsamma lokaler, byggnader och stadsmiljöer som tillgodoser människors långsiktiga behov. Vår strategi är att jobba systematiskt med BREEAM-certifieringar, energieffektivisering, materialval, avfallshantering och i förlängningen även inkludera våra kunder i vårt arbete.



"Fabège har minskat koldioxidutsläppen med över 95 procent sedan 2002."

Våra medarbetares kunskap och långsiktiga engagemang är en viktig framgångsfaktor för ett lyckat energioptimeringsarbete. Huvudansvaret för att effektivisera energianvändningen ligger på respektive driftchef med stöd av energisamordnare. Tack vare det interna samarbetet har vi lyckats väl med att uppnå en hög grad av energieffektivitet i våra kommersiella lokaler.

Vår ambition är att vara branschledande inom energieffektivisering. Vi ser resultat av vårt arbete bland annat i värmeanvändningen 2016 som var cirka 53 procent lägre än genomsnittet för Stockholms läns klimatzon som Energimyndigheten redovisar. Under 2016 har energieffektiviseringsarbetet utvecklats vidare, bland annat genom att energieffektiviseringsmålen brutits ner på fastighetsnivå. Resultaten av dessa syns ännu ej i statistiken då energiförbrukningen redovisas på årsbasis. Under året initierades ett tjugotal större energieffektiviseringsprojekt som förväntas bidra till ytterligare minskad energianvändning. Under 2017 kommer ett tiotal nya energieffektiviseringsprojekt att påbörjas.

Miljöarbetet är integrerat i det dagliga arbetet i våra verksamhetsområden. Våra viktigaste miljöfrågor omfattar att:

- Minska energianvändningen och klimatpåverkan
- Optimera inomhusklimatet
- Öka källsorteringen
- Välja miljögranskade material och kemikalier
- Skapa förutsättningar för gång, cykel och kollektivt resande
- Skapa förutsättningar för urban grönska och dagvattenhantering
- Använda miljöcertifiering som ett verktyg för fastighetsförädling.

Energioptimering och förnybar energi

Vi arbetar löpande med att effektivisera energianvändningen i våra fastigheter och minska vår klimatpåverkan. Energiarbetet styrs av vår energistrategi 2020 och av vår miljöpolicy. Målen för befintliga fastigheter är att minska energibehovet med 20 procent till år 2020 jämfört med basåret 2014, och att energiförbrukningen ska vara 50 procent lägre än det nationella genomsnittet på 188 kWh/kvm*, vilket motsvarar en energiförbrukning på 94 kWh/kvm och år. Före avyttringen av de energieffektiva byggnaderna Uarda 5 och Uarda 7 motsvarade målet 87 kWh/kvm. För nya byggnader är målet att ligga under 50 kWh/kvm och år. Fokusområden i vår energistrategi är bland annat effektivisering av värmeåtervinning i ventilation, kyla till serverrum, digitalisering och klimatskålgärder.

Utsläpp av växthusgaser

Sedan 2002 har Fabeges koldioxidutsläpp minskat med över 95 procent, från cirka 40 000 ton 2002 till cirka 1 300 ton 2016. Det har åstadkommit genom systematisk energioptimering, bland annat genom konvertering från olja till fjärrvärme och byte från egna kylmaskiner till fjärrkyla. Klimatneutral fjärrvärme och ett förändrat fastighetsbestånd har också bidragit till utvecklingen. All el som levereras till våra 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 vi klimatneutral fjärrvärme från Fortum.

Miljöcertifiering

Miljöcertifiering av fastigheter har de senaste åren fått allt större betydelse för hyresgäster, och är i dagsläget ett krav från många av våra kunder. Genom den ökade attraktionskraften för miljöcertifierade fastigheter och de lägre driftskostnader som certifieringen innebär påverkas värderingen av fastigheten positivt, vilket också ökar intresset från investerare.

Under 2016 har arbetet med att miljöcertifiera befintligt fastighets-

*Mer information återfinns på www.fabège.se/DMA

bestånd fortsatt. Målsättningen är att det befintliga beståndet ska certifieras enligt BREEAM In-use till 2018.

All Fabeges nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE och flera befintliga fastigheter är även klassificerade enligt Miljöbyggnad. Läs mer i avsnittet Förädling på sid 37.

Gröna hyresavtal för ökad samverkan

Gröna hyresavtal ger oss en bra plattform att tillsammans med våra hyresgäster ytterligare minska lokalernas miljöpåverkan. Ett av Fabeges mål är att öka andelen Gröna hyresavtal, vilket stämmer bra överens med kundernas ökade efterfrågan. Avtalet innebär att båda parter enas om en gemensam miljöagenda för lokalen genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Materialval, förnybar el, flexibel utformning av lokalen och källsortering är exempel på åtaganden som avtalet kan omfatta. Under 2016 utgjorde andelen Gröna hyresavtal 83 procent av total nytecknad yta och 86 procent av nytecknad årshyra.

Minskade avfallsmängder och resurshushållning

Vår ambition är att minimera det avfall som går till deponi och förbränning samt att utöka återvinningen. Tillsammans med våra kunder och leverantörer strävar vi efter att:

- Öka återvinningsgraden genom en god resurshushållning, som till exempel att alla kunder uppmanas att källsortera sitt avfall.
- Skapa förutsättningar för återvinning genom att se över möjligheterna att arbeta med återbruk av material vid hyresgäst-anpassningar.

Vi arbetar sedan flera år tillbaka med återvinningsföretag som har direktkontakt med våra hyresgäster för att erbjuda en mer kundanpassad service. Vinsterna blir bland annat en lägre miljöbelastning från vår verksamhet i det vidare perspektivet genom minskade koldioxidutsläpp från transporterna, liksom bättre resursförbrukning genom ökad sorteringsgrad av avfall från hyresgästerna. Vid ny- och ombyggnation undersöks alltid möjliga ytor för källsortering för att optimera hanteringen i förhållande till exempelvis materialflöden och transporter.

En viktig komponent vid ombyggnationer är hållbar design för att skapa förutsättningar för återbruk. Ambitionen är att bygga med genomtänkt design och flexibla lösningar och därigenom kunna skapa lokaler med längre livslängd och möjlighet till återbruk.

Hållbart resande

I vår strävan mot ökad hållbarhet i företaget lägger vi stor vikt vid att skapa förutsättningar för hållbara resmönster.

Climate and Economic Research in Organizations (CERO) är ett processverktyg utvecklat vid KTH. Det hjälper 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. Våra medarbetare har deltagit i en resvaneundersökning i syfte att kartlägga och på sikt minska den totala klimatbelastningen tack vare nya resvanemönster. Flera av de stora företag som kommer att flytta till våra fastigheter inom de närmaste åren har valt processverktyget som ett led i att gemensamt arbeta för en trivsamt stadsmiljö och minskad klimatbelastning.

Medvetna materialval

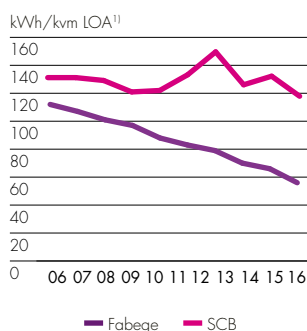
På några få år har val av miljövänliga byggmaterial gått från att vara en konkurrensfråga till en hygienfaktor inom den svenska bygg- och fastighetsbranschen. Frågan har fått draghjälp av miljöcertifieringen av byggnader men också genom att medvetenheten ökat kring vilka kemikalier vi exponeras för i vår omgivning. Vår målsättning är att materialval ska vara enkelt och en självklar del av vårt vardagliga arbete. Fabege jobbar idag med medvetna materialval i nybyggnationsprocessen med Byggsvarubedomningen som stöd. Utmaningen är att hitta bra arbetssätt och verktyg som fungerar även inom driftverksamheten. De systemstöd som marknaden erbjuder idag fokuserar på nybyggnationsprocessen. Genom att vara en aktiv medlem i Byggsvarubedomningen vill vi vara en del av lösningen för att skapa ett systemstöd som även stödjer driftverksamhetens arbete med att göra medvetna materialval.

Fokus 2017

Fabeges ambitioner är fortsatt höga. Arbeta med att certifiera befintliga byggnader enligt BREEAM In-Use fortsätter med fokus på att utveckla systematiken i certifieringsprocessen.

Under 2017 kommer bolaget även att jobba med att utveckla miljöstyrningen inom hyresgäst Anpassningar, där fokus kommer att ligga på materialval, resurshushållning och energianvändning.

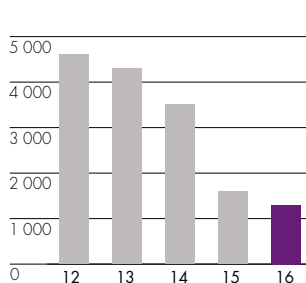
VÄRMEANVÄNDNING I LOKALER



Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har över tid reducerat värmeanvändningen drastiskt. Fabeges värmeanvändning 2016 var i genomsnitt 59 kWh/kvm LOA (58) och 55 kWh/kvm Atemp (54) graddagskorrigerat. SCB-värde för 2016 ännu ej tillgängligt.

¹⁾ LOA, lokalarea (uthyrningsbar area)

KOLDIOXIDUTSLÄPP, TON



Fabeges koldioxidutsläpp har minskat med över 95 procent sedan 2002. Under 2016 kom 100 procent av den energi som behövdes till fastigheterna från förnybara källor.

Förbrukningsstatistik, totalt	2016	2015
Miljöcertifiering, totalt antal ¹⁾	24	18
Gröna hyresavtal, nytecknad yta, %	83	74
Energiprestanda värme, kWh/kvm LOA ²⁾ 3)	59	58
Energiprestanda kyla, kWh/kvm LOA ⁴⁾	22	17
Energiprestanda el (köpt), kWh/kvm LOA	56	45
Energiprestanda el kWh/kvm (exkl HG-el) ⁵⁾	35	ca 31
Energiprestanda totalenergi kWh/kvm LOA	113	106 ⁶⁾
Vattenanvändning, tusen kubikmeter	470	504
Vattenanvändning, liter/kvm	504	491
Koldioxidutsläpp (CO ₂ -ekvivalenter), ton	1 300	1 600
Återvunnet avfall, ton	1 849	1 644
Avfall till deponi, ton	7,4	8,5
Avfall till förbränning, ton	1 968	1 730

¹⁾ Avser såväl avslutade projekt som pågående certifieringar

²⁾ Graddagskorrigerad

³⁾ Energianvändning, värme, 55,3 GWh totalt

⁴⁾ Energianvändning, kyla, 17,8 GWh totalt

⁵⁾ Energianvändning, el, ca 32,2 GWh totalt

⁶⁾ Energianvändning 105,3 GWh totalt



NÄRA RELATIONER SKAPAR HÅLLBARA AFFÄRER

En grundförutsättning för långsiktigt hållbara affärsrelationer är hög etik och moral. Vi strävar efter att involvera såväl medarbetare som kunder och leverantörer i våra ambitioner att hålla en hög etisk nivå. Under året har vi tagit fram en uppförandekod specifikt anpassad för leverantörer, som bland annat förtydligar vad som krävs för att möta våra förväntningar.

Till grund för vårt agerande i externa såväl som interna relationer ligger vår uppförandekod. Koden omfattar alla medarbetare och tydliggör bolagets ställningstagande vad gäller arbetsvillkor, miljö, affäretik och kommunikation. Uppförandekoden fastställs av styrelsen. Bolagets styrelse och ledning ställer krav på en hög affäretik, en fråga som fått allt större fokus på senare år, och tar avstånd från all konkurrenshämmande verksamhet. Genom vårt introduktionsprogram får alla nyanställda information om Fabeges uppförandekod och ställningstagande i affäretiska frågor. Fabege har inte varit föremål för juridiska åtgärder till följd av konkurrenshämmande aktiviteter eller korruption. Vi utbildar löpande våra anställda i mutlagstiftning och håller regelbundet diskussioner i angelägna frågor som till exempel antikorruption och etiska dilemman på

företagsinterna konferenser. Fabeges medarbetare får löpande information om de frågor som diskuterats i hållbarhets- och etikgruppen. Nyhetsflödet på vårt intranät och våra löpande informationsträffar Café Fabege är två av flera viktiga kanaler för att föra ut information och tydliggöra riktlinjer.

Högre krav från kunder

På senare tid har framförallt multinationella företag efterfrågat att ansvarfullt företagande vävs in i hyresavtalen som ett sätt att öka åtagandet mellan hyresvärd och hyresgäst rörande etiska frågor och socialt ansvar. Vi välkomnar utvecklingen och ser att ett sådant förfarande utgör en naturlig förlängning av de Gröna hyresavtalen och kan innebära ytterligare steg mot en plattform för samverkan i dessa frågor.

Whistle blower-funktion

Fabege har en så kallad whistle blower-funktion för att underlätta anmälningar av oetiskt beteende eller oegentligheter på arbetsplatsen. Whistle blower-funktionen utgörs av två interna medarbetare och en extern person. Såväl interna som externa visselblåsare välkomnas. Sedan införandet av funktionen har det inkommit ett fåtal anmälningar, och bolaget har i samtliga fall vidtagit relevanta åtgärder. Möjligheten att införa ett förbättrat system med tvåvägskommunikation för eventuella visselblåsare som önskar vara anonyma utreds för närvarande. Under 2016 har whistle blower-funktionen inte utnyttjats.

Kontinuerlig granskning av leverantörer

Uppföljning av leverantörer är en viktig del i Fabeges inköpsarbete för att säkerställa hög etik, miljöhänsyn, affärsmässighet, konkurrens, objektivitet och likabehandling. Vår uppförandekod och inköpspolicy klargör tydligt våra etiska ståndpunkter för leverantörer.

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

Genom att vi ställer krav på våra leverantörer att i sin tur granska sina leverantörer och underentreprenörer har vi tagit ett steg framåt i arbetet att säkerställa att alla delar i våra fastigheter produceras och underhålls på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt.

Fokus för fortsatta granskningar ligger på en fördjupad analys av de största leverantörerna, samt av leverantörer som verkar inom branscher där det finns förhöjda risker.

Närmare samarbete med ett fåtal leverantörer

Vi har de senaste åren kontinuerligt arbetat för att minska antalet leverantörer. I dagsläget använder vi oss av 1 400 leverantörer. Målet är att ha runt 1 000 aktiva leverantörer till år 2020 för att kunna arbeta ännu närmare dem och samtidigt möjliggöra bättre uppföljningar.

Vi har 300 avtalade leverantörer som i dagsläget bedöms motsvara 83 procent av vår totala inköpsvolym. Cirka 40 leverantörer av de 300 är strategiska samarbetspartners, vilket innebär avtalade leverantörer med ett långtgående ansvar att såväl säkerställa en hög kvalitet som strategiskt utveckla sitt tjänste- och produktutbud tillsammans med oss. De stod för 77 procent av den totala inköpsvolymen 2016 och av dessa återstår 25 procent att hållbarhetsgranska till år 2020.

Egen uppförandekod för leverantörer

Av våra nya avtalsleverantörer har cirka 85 procent undertecknat Fabeges uppförandekod år 2016. Under året har vi även tagit fram en uppförandekod specifikt anpassad för leverantörer som numera ingår i våra leverantörsavtal.

Leverantörerna granskas utifrån flera perspektiv:

Ekonomisk granskning

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

Hållbarhetsgranskning

Leverantörer motsvarande 79 procent av årets totala inköpsvolym har hittills hållbarhetsgranskats. Eventuella brister som uppdagas i samband med granskningar kan i värsta fall innebära att samarbetet upphör, men målet är framförallt att inspirera och ställa krav på ett förbättrat hållbarhetsarbete. 75 procent av våra strategiska samarbetspartners är hållbarhetsgranskade och vårt mål är att komma upp till 100 procent till år 2020.

Kvalitetsgranskning

En kvalitetsgranskning görs kvartalsvis där utvalda leverantörer bedöms utifrån kvaliteten på deras leveranser. Resultaten används i dialogen med leverantör och är en viktig del i vårt arbete med att skapa långsiktiga relationer.

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 vi har stort fokus på arbetsmiljöfrågorna för att minimera tillbud och olyckor på arbetsplatserna. På alla byggarbetsplatser ska självklart all tillämplig lagstiftning och alla säkerhetsrutiner följas. Löpande revisioner av byggarbetsplatserna görs under projektens gång. Arbetsmiljön och arbetsgivaransvaret på byggarbetsplatser är entreprenörernas ansvar, men vi tar en aktiv roll i vårt kravställande. Vid upphandling av byggtreprenörer ställs höga krav avseende miljöhänsyn, riskhantering och mänskliga rättigheter. Samarbetet med entreprenörerna utvärderas löpande.

Grön finansiering för en ansvarskännande finansmarknad

I takt med att Fabeges fastigheter miljöcertifieras är målsättningen att även finansieringen ska vara hållbar.

Vi har hittills genomfört fyra olika typer av gröna finansieringar. I april 2016 lanserade vi som första bolag en ny grön finansieringsmöjlighet genom att etablera ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, under vilket vi emitterar gröna obligationer på kapitalmarknaden. Vi emitterar även säkerställda obligationer inom ramen för vårt delägda finansbolag SFF. Sedan tidigare har vi också en grön finansiering från Europeiska Investeringsbanken. Gröna lån direkt i bank är nu på frammarsch. Under året tecknades Gröna banklån med SEB och Danske Bank.

LEVERANTÖRSKATEGORIER

	Andel av inköpsvolym, %	Antal
Strategiska samarbetspartners	77	40
Avtalade partners	6	260
Övriga leverantörer	17	1 100
Totalt	100	1 400

Strategiska samarbetspartners är avtalade leverantörer med ett långtgående ansvar att såväl säkerställa en hög kvalitet som strategiskt utveckla sitt tjänste- och produktutbud tillsammans med oss. De bidrar aktivt till verksamhetsutvecklingen tack vare sin expertis. Av strategiska samarbetspartners har 75 procent hållbarhetsgranskats.



Vad är ett "grönt lån"?

Ett grönt lån är ett lån där lånelikviden går till finansiering av någon form av miljöbefrämjande åtgärd, till exempel energieffektivisering. Inom fastighetsbranschen innebär detta oftast finansiering av en miljöcertifierad fastighet.

GEMENSAM VÄRDEGRUND OCH LAGSPEL BIDRAR TILL GODA AFFÄRER

Vi erbjuder våra medarbetare goda utvecklingsmöjligheter och en arbetsmiljö där kompetensutveckling, delaktighet och friskvård utgör en naturlig del av vår vardag. Med en gemensam värdegrund som bas arbetar alla mot målet att skapa nöjda kunder och bygga långsiktiga hållbara relationer.

Fabege har en platt organisation med korta beslutsvägar där det är nära mellan chefer och medarbetare. Bolaget präglas av entreprenörsanda med nytänkande och stort personligt ansvar där medarbetarna sätter laget före jaget. Vi vill att alla medarbetare ska känna att de är med och skapar bolagets framgång. Därför har vi tydliga mål och processer som ska bidra till engagerade medarbetare som förstår vikten av sin egen insats. Vi skapar goda kundrelationer med hjälp av hög service och teknisk kompetens, framförallt genom dagliga kontakter mellan kunder och de medarbetare som arbetar med fastigheterna och områdena.

En gemensam värdegrund som bas

Vår värdegrund SPEAK genomsyrar hela verksamheten och står för nyckelorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärs-mässighet och Kundnäret. Uppförandekoden tydliggör vårt

ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affäretik och kommunikation. Tillsammans ska de vara utgångspunkt för alla medarbetares agerande.

Rekrytering

För att säkra framtidens rekryteringsbas satsar vi på att bygga goda relationer med studenter och arbeta med att stärka bolagets varumärke som attraktiv arbetsgivare. Samtidigt har vi framförallt ett behov av utbildad arbetskraft med arbetslivserfarenhet. Vi arbetar nu proaktivt med att hitta nya vägar för att bredda rekryteringsbasen. Dels analyserar vi vilka andra branscher som har medarbetare med likartade kompetenser, dels söker vi samarbeten med kommunen och arbetsförmedlingen för att matcha nyanländ arbetskraft med våra behov. Båda dessa arbeten kommer att intensifieras under 2017.

Vid nyrekrytering är SPEAK både ett kriterium för urval av



kandidaterna och en konkurrensfördel. Genom att tydligt signalera våra värderingar attraherar vi kandidater som stöder dessa och därmed förstärker kulturen.

Fler kvinnor till branschen

Fastighetsbranschen anses traditionellt vara mansdominerad, men lockar allt fler kvinnor. Inom vissa tjänstekategorier, exempelvis fastighetstekniker, domineras rekryteringsunderlaget dock fortfarande av män. Vi har idag få kvinnliga fastighetstekniker och projektledare. Vi ser gärna att de blir fler och vi arbetar kontinuerligt för en bättre könsfördelning. Det är vår övertygelse att vi skulle gynnas av att få in fler kvinnor på olika befattningar. Vid årets slut var det två kvinnor i koncernledningen av totalt sex medlemmar, vilket motsvarar 33 procent (33). Den totala andelen kvinnor inom bolaget var 34 procent (37).

Personalomsättning

Vi arbetar ständigt för att attrahera och behålla talangfulla medarbetare. Fabege har under 2016 vuxit från 148 till 158 medarbetare. Vår personalomsättning är jämförelsevis låg, något som tyder på nöjda och motiverade medarbetare som ser att de kan utvecklas inom bolaget. Allt fler män tar ut längre föräldraledighet och det ser vi som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Kontinuerlig kompetensutveckling

Vi har som mål att attrahera, utveckla och behålla talangfulla medarbetare. Hos oss ska medarbetarna kunna utvecklas och växa professionellt genom nya eller varierade ansvarsområden och arbetsuppgifter. Genom arbete i avdelningsöverskridande team skapas möjligheter till både kunskapsöverföring och utveckling. Till grund för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan.

Vid årliga medarbetarsamtal 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 ges medarbetarna bland annat möjlighet att delta i utbildningar, seminarier och nätverk. Om det finns behov av gemensam kompetensutveckling anordnas dessutom utbildningar för arbetsgrupper i specifika ämnen. Internrekrytering är ett sätt att stimulera utveckling och kunskaphöjning av medarbetare och organisation. Vi uppmuntrar våra medarbetare att flytta mellan olika funktioner inom organisationen, då det bidrar till utveckling och kunskapsutbyten.

Hälsa och säkerhet högt på agendan

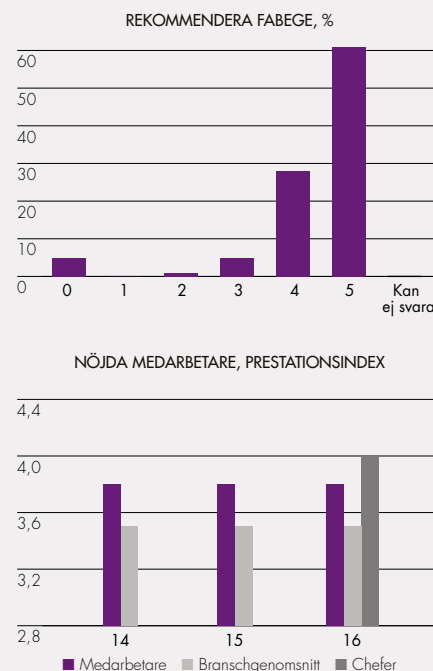
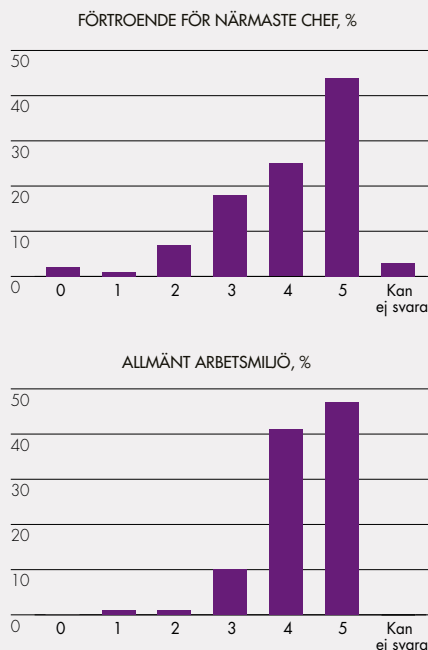
Att erbjuda en god balans mellan arbete och fritid är en viktig del i vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare. Fabege arbetar sedan flera år målinriktat med friskvård och uppmuntrar medarbetarna till träning och motion. Alla medarbetare har möjlighet att träna tillsammans med sina kollegor på arbetstid en gång i veckan. På alla kontor finns omklädningsrum för att underlätta för medarbetare att cykla till jobbet och motionera i anslutning till arbetet.

Alla anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring som underlättar snabb kontakt med specialistvård vid behov. Vi har även en företagshälsovård som kan hjälpa till med hälsoundersökningar, ergonomi och rehabilitering vid behov.

Det är av högsta vikt för bolaget att erbjuda våra medarbetare en säker och hälsosam arbetsmiljö. En arbetsmiljökommitté med representation av chefer och medarbetare från olika delar av företaget ansvarar för kontinuerlig utveckling av arbetsmiljön tillsammans med arbetsmiljöombuden. Gruppen utgörs av elva personer som under året har fortsatt med åtgärder för att ytterligare förbättra och utveckla arbetsmiljön och öka utbytet mellan olika avdelningar i arbetsmiljöfrågor.

MEDARBETAR- UNDERSÖKNING

Under slutet av året genomfördes en medarbetarundersökning där samtliga medarbetare 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. Fabeges chefer genomförde även en undersökning där prestationsindex hamnade på 4,0. Vårt mål är att nå ett prestationsindex för hela företaget på 4,0.



99 procent av medarbetarna deltog i medarbetarundersökningen 2016. Resultatet visar på ett prestationsindex på 3,8. Genomsnitt för branschen var 3,5. Samtliga chefer genomförde även en undersökning där prestationsindex hamnade på 4,0.



MARIE TILLKVIST, PROJEKTLEDARE MED ANSVAR FÖR HYREGÄSTANPASSNINGAR

Vad är det bästa med ditt arbete?

Att jag får komma i kontakt med nya bolag och branscher, både potentiella och befintliga kunder, vilket är otroligt givande och utvecklande.

Vilken är den största utmaningen i ditt arbete?

Att inte störa befintliga kunder under våra hyresgästanpassningar eller underhållsarbeten.

Varför skulle du rekommendera Fabege som arbetsgivare?

Eftersom Fabege har intressanta fastigheter, både gamla och nya med karaktär, blir mitt jobb innehållsrikt och utmanande. Det är ett bolag med positiva människor som gör att det är roligt att gå till jobbet. Som Fabegeanställd blir man även uppmuntrad till träning och friskvård vilket både bolaget och de anställda vinner på i längden. Friska, glada och engagerade medarbetare!

Informationsträffar för hela företaget

Träffpunkten Café Fabege arrangeras i snitt fyra gånger per år. Dit bjuds alla medarbetare in för att lyssna på och diskutera kring intressanta och aktuella ämnen för bolaget. Här har man möjlighet att ställa frågor till ledningen och uttrycka sina synpunkter. En introduktionsdag för nyanställda hålls två gånger per år, där bland annat värdegrunden och uppförandekoden behandlas. Vi anordnar också internkonferenser där vi diskuterar frågor av betydelse i det dagliga arbetet utifrån värdegrunden. Årets konferens hade ämnet "feedback" som tema.

Medarbetarundersökning visar prestationsindex över branschgenomsnittet

För att skapa en attraktiv och motiverande arbetsplats uppmuntrar vi till en aktiv och öppen dialog på företaget. En omfattande medarbetarundersökning genomförs regelbundet för att ta reda på hur Fabege uppfattas av medarbetare och chefer. När den senaste undersökningen genomfördes 2016 var svarsfrekvensen 99,3 procent. Den undersökningsmetod som används mäter bland annat hur rådande arbetsförutsättningar påverkar medarbetarna utifrån ett prestationsperspektiv. Prestationsindex 2016 uppgick till 3,8 för medarbetarna och motsvarande index för branschen var 3,5. Samtliga chefer genomförde en separat undersökning och där hamnade prestationsindex på 4,0. Vårt mål är att nå ett prestationsindex för hela företaget på 4,0.

Alla får del av goda resultat

För att öka medarbetarnas engagemang i verksamheten 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. Årsstämman beslöt om en höjning av avsättningen som nu kan uppgå till max två prisbasbelopp per anställd och år. Det är styrelsen som fattar beslut om avsättningen till vinstandelsstiftelsen. För 2016 beslöt styrelsen att avsättning skulle uppgå till 1,67 prisbasbelopp.

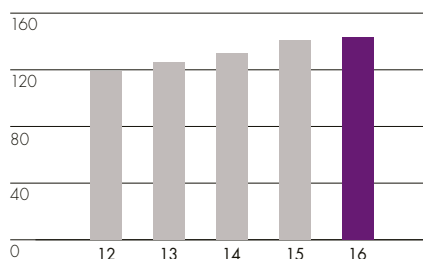
ANDEL ANSTÄLLDA SOM REKOMMENDAR
FABEGE SOM ARBETSGIVARE

ANDEL KVINNOR I STYRELSEN
2016

73%

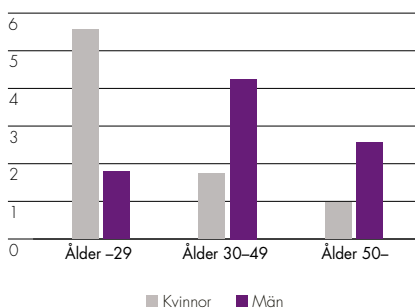
50%

ANTAL ANSTÄLLDA, MEDELTAL

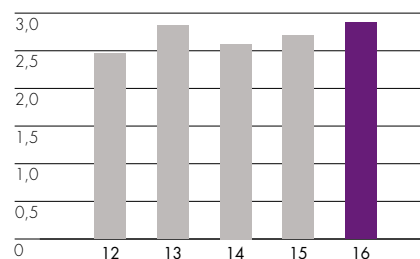


Samtliga anställda har sin anställning i Stockholm och omfattas av företagets kollektivavtal.

SJUKFRÅNVARO PER ÅLDERSGRUPP 2016, %



TOTAL SJUKFRÅNVARO, %



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

GEMENSAM
VÄRDEGRUND

SPEAK

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

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

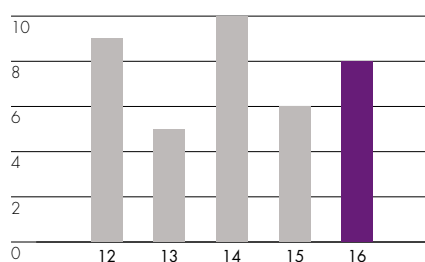
Vi sätter och förankrar tydliga mål och följer aktivt upp dessa. Vi agerar kompetent och söker win-win-lösningar. Vi ser till att använda de resurser som finns i form av kunskap, kompetens och verktyg.

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.

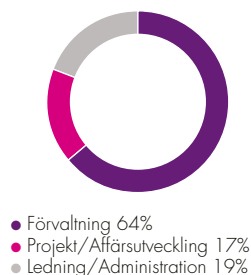


PERSONALOMSÄTTNING, %



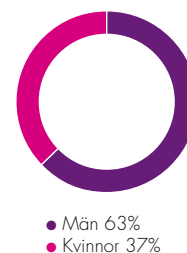
På grund av det låga antalet individer särredovisas inte personalomsättningen per kön eller åldersgrupp.

ANDEL ANSTÄLLDA INOM RESPEKTIVE OMRÅDE, %



Fabège hade 158 (148) medarbetare vid slutet 2016. Av dessa arbetade 64 (63) procent inom förvaltningen, 17 (17) procent inom affärsutveckling/projektutveckling och 19 (20) procent inom administration/ledning. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal.

KÖNSFÖRDELNING CHEFSBEFATTNINGAR, %





EKONOMISK REDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2016.

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.

Fokuseringen på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2016. Den 31 december 2016 ägde Fabège 82 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 47,8 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 9,0 Mdkr. Av hyresvärdet avsåg 94 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 94 procent (93). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 95 procent (94). Nyuthyrningen under året uppgick till 262 Mkr (278) medan nettouthyrningen var 127 Mkr (74). Uppsägningar uppgick till 135 Mkr (204) varav de största avsåg migrationsverket i Kairo 1, Arenastaden samt Åhléns i Orgeln 7, Sundbyberg. Migrationsverket tecknade samtidigt ett nytt avtal i Orgeln 7, Sundbyberg. Det nya kontraktet innebar en positiv nettouthyrning om drygt 20 Mkr. Andra större uthyrningar under året avsåg 3 i Pelaren 1, Globen, Ambea i Uarda 6, Arenastaden samt Firefly i Trikäfabriken 8 i Hammarby Sjöstad. Därutöver tecknades många mindre avtal avseende förvaltningsuthyrningar.

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Ett kontraktsvärde om cirka 194 Mkr omförhandlades under perioden. Hyresnivåerna i samtliga omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 23 procent. Återköpsgraden under året uppgick till 81 procent (73).

Ansvarfullt företagande

Fabeges strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och involverar idag

på olika sätt de flesta av medarbetarna. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter.

Som utvecklare av hela stadsdelar är det viktigt för bolaget att ta ansvar för att de nya områdena skapas på ett sätt som är långsiktig hållbart. Genom att förutom kontor även tillse att det byggs såväl boende som service, rekreation och närhet till kommunikationer skapas levande och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastigheterna miljöcertifieras, kunderna erbjuds gröna hyresavtal och att bolaget har en ambitiös målsättning för ytterligare minskad energiförbrukning.

Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för Fabeges framgång och bolagets prestationsindex visar ett mycket högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende är vitalt. Fabège känner även ett ansvar för att följa upp att leverantörerna agerar enligt bolagets uppförandekod.

Tack vare det ambitiösa hållbarhetsarbetet och finansmarknadens nyvaknade intresse för ansvarsfulla investeringar har under året ett flertal gröna finansieringar kunnat genomföras.

Förvärv och försäljningar

Under första kvartalet tillträdde fastigheten Fräsaren 9 i Solna Business Park. Fastigheten klassificeras som en förädlingsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades och tillträdde förvaltningsfastigheten Sadelplatsen 1, Järva krog. Vidare avyttrades fastigheten Uarda 5, Arenastaden, till Union Investment. Under tredje kvartalet avyttrades tre fastigheter, samtliga utanför Fabeges prioriterade marknader och med låg potential. Under fjärde kvartalet avyttrades Uarda 7, Arenastaden till Union Investment med tillträde 1 februari 2017. Uarda 5 och 7 kommer även fortsättningsvis att förvaltas av Fabège på uppdrag av Union Investment. Den sedan tidigare erhållna markanvisningen från Stockholms stad realiserades och markfastigheten Selfoss 1, Kista, tillträdde i fjärde kvartalet. Fastigheten kommer under 2017 att utvecklas för bostäder. Vidare avtalade Fabège om att förvärva tre fastigheter i Solna från Peab vilka tillträds i januari 2017. Fabège förvärvade också

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2016	2015	2014
Antal fastigheter	82	83	80
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 062	1 092	1 030
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	94
Hyresvärde, Mkr	2 335	2 300	2 186
Överskottsgrad, %	72	72	71

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	jan-dec 2016	jan-dec 2015	jan-dec 2014
Förvaltningsresultat	478	705	692
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	5 731	2 603	1 063
Bidrag Förvaltning	6 209	3 308	1 755
Förvaltningsresultat	-7	-17	-10
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	1 883	649	276
Bidrag Förädling	1 876	632	266
Bidrag Transaktion			
Realiserade värdeförändringar	491	21	300
Totalt bidrag från verksamheten	8 576	3 961	2 321

Peabs andel av Visio som äger byggrätter i Solna med tillträde i januari 2017. Ytterligare en fastighet, Fortet 2 i Solna, förvärvades med tillträde i februari 2017.

Den sammanlagda köpeskillingen vid försäljningarna uppgick till 3 647 Mkr och gav ett realiserat resultat om 491 Mkr före skatt och 859 Mkr efter skatt (inklusive upplösning av uppskjuten skatt). Under året förvärvades och tillträdades tre fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 459 Mkr. Den sammanlagda köpeskillingen för ej tillträdade fastigheter uppgick till 1,3 Mdkr.

Fastigheten Oxen mindre 33, City, delades genom fastighetsbildning i två fastigheter varvid bostadsdelen avskildes i en separat 3D-fastighet.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Under 2016 fattades beslut om större projektinvesteringar om 1 946 Mkr (2 042), varav investeringen i Pelaren 1, Globen och Orgeln 7, Sundbyberg var de största. Årets investeringar uppgick till 2 649 Mkr (2 879) varav 2 159 Mkr avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 87 procent (29). Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 490 Mkr, bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgäst Anpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

I februari 2016 färdigställdes Uarda 7, Arenastaden, och fastigheten överfördes från projekt till förvaltning. Under andra kvartalet färdigställdes Nationalarenan 8 där Telia flyttade in i juni.

Fastigheten överfördes därmed till förvaltningsportföljen. Den sammantagna projektvolymen i de sex stora pågående nybyggnationerna uppgår till cirka 6,2 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 194 000 kvm. Samtliga projekt löper på enligt plan. Uthyrningsgraden i de stora projektfastigheterna uppgick till 80 procent per årsskiftet.

Intäkter och resultat

Årets resultat efter skatt ökade till 7 107 Mkr (3 232), motsvarande 42,97 kr per aktie (19,54). Årets resultat före skatt ökade till 8 680 Mkr (4 233). Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade till följd av den starka utvecklingen på hyres- och fastighetsmarknaden.

Hyresintäkterna uppgick till 2 105 Mkr (1 998) och driftsöverskottet uppgick till 1 507 Mkr (1 429). Avslutade projekt bidrog till intäkstillväxten, vilket till viss del motverkades av avyttringen av Uarda 5. I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 10 procent och driftsöverskottet ökade med cirka 12 procent. Överskottsgraden uppgick till 72 procent (72). Ökningen av kostnaderna för central administration berodde främst på att avsättningen till Fabeges vinstandelsstiftelse har fördubblats i enlighet med årsstämmans beslut.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 491 Mkr (21) och avsåg främst resultat av försäljningen av Uarda 5 och Uarda 7 i Arenastaden samt Pan 1, Gamla Stan. Vidare redovisades under fjärde kvartalet utfall av en tilläggsköpeskillning om 200 Mkr avseende en affär som gjordes 2010. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 7 614 Mkr (3 252). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 5 731 Mkr (2 603) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt lägre avkastningskrav på samtliga Fabeges delmarknader. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,53 procent (4,94). Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 1 883 Mkr (649), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -425 Mkr (-94). I posten ingick ett positivt resultat från avvecklingen av den gemensamma verksamheten i gamla SFF med 59 Mkr. I övrigt avsåg posten främst Arenabolaget i Solna KB. I samband med omstruktureringen och kapitaliseringen av Arenabolaget redovisade Fabege en nedskrivning av värdet på andelar och fordringar med 417 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 99 Mkr (262) främst till följd av stigande långräntor. Räntenettot minskade till -542 Mkr (-582) främst till följd av lägre marknadsräntor.

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -1 573 Mkr (-1 001). I beloppet inkluderades aktuell skatt avseende tidigare år om 83 Mkr samt upplösning av uppskjuten skatteskuld i samband med fastighetsförsäljningar med 368 Mkr. Löpande skatt beräknades med 22 procent på beskattningsbart resultat.

Skattesituation

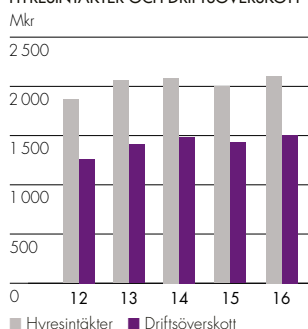
Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 5,1 Mdkr (5,0). Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiserar ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

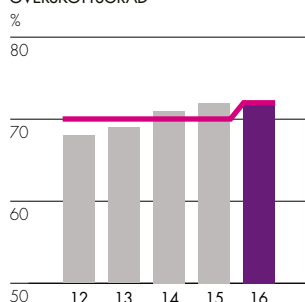
Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2016 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 26,2 Mdkr (19,7). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 3 271 Mkr (1 786) i enlighet med tabell på sidan 53.

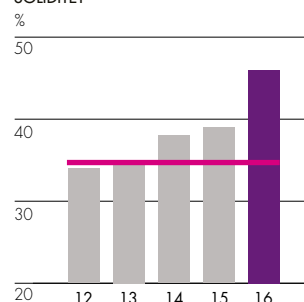
HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



ÖVERSKOTTSGRAD



SOLIDITET



Uppskjuten skatt hänförlig till, Mkr	2016	2015
- underskottsavdrag	-1 129	-1 092
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	4 516	3 077
- derivatinstrument	-123	-144
- övrigt	7	-55
Nettoskuld uppskjuten skatt	3 271	1 786

Betald skatt 2016, Mkr	2016	2015
Inkomstskatt	4	2
Fastighetsskatt	161	142
Mervärdesskatt	61	11
Stämpelskatt	26	63
Energiskatt	17	14
Summa	269	232

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 805 Mkr (700). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -28 Mkr (1 042). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1076 Mkr (-2 711), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades med 329 Mkr (978). I investeringsverksamheten påverkades kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekten. Sammantaget förändrades likvida medel med 30 Mkr (9) under perioden.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 23 002 Mkr (16 479) och soliditeten till 46 procent (39). Eget kapital per aktie uppgick till 139 kr (100). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde för fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 166 kr (118). EPRA NAV per aktie uppgick till 163 kr (115).

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 221 Mkr (146) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -1 073 Mkr (370). I finansnettot ingår i år nedskrivningar av aktier om 831 Mkr medan det förra året fanns utdelning till moderbolaget om 800 Mkr. Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (0).

Styrelsens arbete

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82–93.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 143 personer (141), varav 50 kvinnor (53) och 93 män (88). 37 var anställda i moderbolaget (37). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 158 (148), varav 54 (55) kvinnor. Se vidare i not 6 på sidan 74.

Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen

Med bolagsledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Hela styrelsen bereder frågan om fastställande av principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt beslut om verkställande direktörens ersättning och andra anställningsvillkor.

Årsstämman 2016 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 månadslöner.

Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt 3,3 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 två prisbasbelopp per år och anställd.

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

Ersättning till ledande befattningshavare under 2016 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.

FINANSIERING

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 35 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 löpande säkerställa 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.

Eget kapital

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 23 002 Mkr, vilket i relation till den totala balansomslutningen om 50 223 Mkr gav en soliditet om 46 procent. Detta översteg med god marginal målet om 35 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 villkor. Sammantaget under året refinansierades befintliga kreditavtal om totalt 3 800 Mkr på löptider mellan tre och fyra år. Fabege har även tecknat gröna låneramar med två banker. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per den sista december till

1 891 Mkr. Fabeges kreditavtal hade per 31 december 2016 en genomsnittlig återstående löptid om 3,8 år och omförhandlas löpande i god tid före förfall. Under 2017 kommer låneavtal om 2 800 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 fullt utnyttjat.

Obligationsprogram och hållbar finansiering

Genom att etablera ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö lanserade Fabege i april 2016 en ny grön finansieringsmöjlighet. Två emissioner om totalt 900 Mkr har gjorts under året.

Vidare har bolaget tecknat två gröna låneramar med banker, för finansiering av miljöcertifierade fastigheter. Tillsammans med de nya gröna låneramarna har Fabege därmed fyra gröna finansieringsformer. Sedan tidigare har bolaget även en grön finansiering via Europeiska Investeringsbanken samt gröna obligationer via Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF). Totalt uppgår den gröna finansieringen därmed till 19 procent av utestående lån eller 21 procent av totala låneramar. I takt med att bolagets fastigheter miljöcertifieras är målsättningen att även finansieringen ska vara hållbar och Fabege välkomnar och uppmuntrar de nya ansvarsfulla finansieringsmöjligheter som etableras på marknaden.

SFF, som delägs tillsammans med Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB har under året bytt namn till Svensk FastighetsFinansiering AB från tidigare Nya Svensk FastighetsFinansiering. Via SFF lånar Fabege totalt 2 248 Mkr varav 1 566 Mkr under det gröna ramverket. Obligationerna är säkerställda med pant i fastigheter.

Övriga skulder

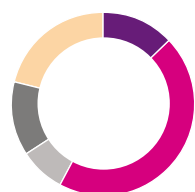
Övriga skulder består huvudsakligen av ej räntebärande skulder som leverantörsskulder, uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Covenanter

Fabeges åtaganden gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. På fastighetsni-

- Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är centralt för verksamheten. Vid utgången av 2016 utgjorde bankfinansiering 58 procent av upplåningen. Fabege hade outnyttjade kreditfaciliteter på 1,8 Mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,8 år.
- Hög soliditet och låg skuldsättning skapar trygghet.
- Merparten av belåningen är säkerställd med pantbrev i fastigheter.

FINANSIERING PER 31 DECEMBER 2016



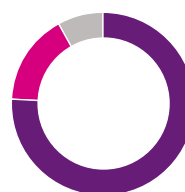
- Revolverande lån, 13 %
- Övriga lån, 45 %
- Outnyttjade faciliteter, 8 %
- Obligationslån, 13 %
- Företagscertifikat, 21 %

KAPITALFÖRSÖRJNING



- Eget kapital, 46 %
- Räntebärande skulder, 44 %
- Övriga skulder, 10 %

SÄKERHETSFÖRDELNING



- Pantbrev i fastigheter, 75,8 %
- Aktier i dotterbolag, 15,6 %
- Blancokrediter, 8,6 %

vå uppgår möjlig belåningsgrad ur ett pantsättningsperspektiv till mellan 60 och 75 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Säkerheter

Fabeges upplåning är till största delen säkerställd med pantbrev i fastigheter. Till viss del används även aktier i fastighetsägande dotterbolag som säkerhet. En viss del av belåningen är upptagen in blanco. Se fördelning i diagrammet på sid 54.

Räntebindning

Per den 31 december 2016 var 63 procent av Fabeges låneportfölj bunden med en genomsnittlig räntebindningstid om 2,3 år. Räntebindning görs med hjälp av ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 84 dagar. Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswapavtal om totalt 8 800 Mkr, med förfall till och med 2026 och en fast årlig ränta mellan 0,26 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 5 100 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2017 och 2018. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2016 till 559 Mkr (658). 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 räntederivatens samt värderingen av desamma i not 3 på sid 69–72.

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 2016-12-31	Andel av röstetalet, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,4

Anställda äger via Fabeges vinstandels stiftelse och Wihlborgs & Fabeges vinstandelsstiftelse totalt 496 435 aktier motsvarande 0,30 procent i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2016 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.

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 2016-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	36,1
Soliditet, %	minst 30	46
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	2,7
Belåningsgrad, %	max 55	46

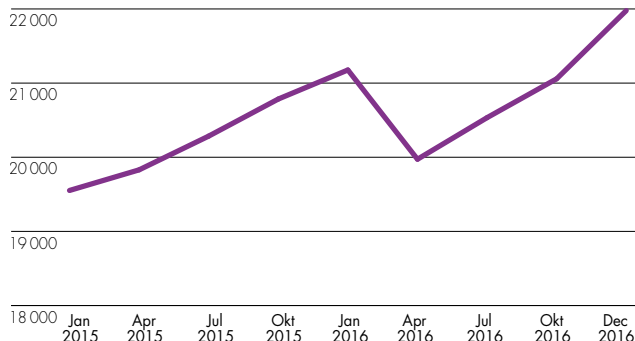
1) Målet för avkastning på eget kapital är att uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen.

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

MSEK



Grafen visar låneskuldens utveckling under 2015–2016. 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.

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, PER 31 DECEMBER 2016

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	4 992
< 1 år	5 666	2 006
1–2 år	8 712	6 697
2–3 år	2 320	1 612
3–4 år	1 925	1 425
4–5 år	0	0
5–10 år	3 993	3 993
10–15 år	0	0
15–20 år	0	0
20–25 år	1 253	1 253
Totalt	28 869	21 978

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, PER 31 DECEMBER 2016

	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %
< 1 år	10 928	2,82	50
1–2 år	4 750	3,37	21
2–3 år	1 000	2,13	4
3–4 år	0	0,00	0
4–5 år	1 000	2,68	4
5–6 år	800	0,99	4
6–7 år	800	0,91	4
7–8 år	800	0,96	4
8–9 år	900	0,95	4
9–10 år	1 000	1,02	4
Totalt	21 978	2,54	100

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.

MARKNAD OCH AFFÄRER

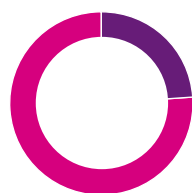
Hyresintäkter och fastighetskostnader

Med moderna fastigheter i bra lägen är risken för ökade vakanser låg. Positiv nettouthyrning, färdigställda projekt och ökade hyresnivåer vid både nyteckningar och omförhandlingar bidrog till intäktstillväxt 2016. För 2017 förväntas fortsatt intäktstillväxt till följd av färdigställda projektfastigheter och fortsatt höjda hyresnivåer vid omförhandlingar.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	±1 %	±21,0
Hyresnivå, kommersiella intäkter	±1 %	±20,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1 %-enhet	±23,3
Fastighetskostnader	±1 %	±6,0

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2016
Hyresintäkter – kundförluster	Inställda betalningar från kunder. Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet.	Kontraktportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 15 största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör cirka 30 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 ökade till 94 procent (93). I förvaltningsportföljen uppgick uthyrningsgraden till 95 procent (94). Hyrestillväxten i identiskt bestånd uppgick under året till drygt 10 procent. Fastighetsbeståndet ger ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. I utvecklingsfastigheter tomställs lokaler under förädlingsstiden, 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 2016 omförhandlade Fabege en volym om cirka 194 Mkr med en genomsnittlig ökning på 23 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 har Fabege 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



- Tio största kunderna 24%
- Övriga kunder 76%

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Antal avtal	Årshyra, tkr	%
2017	536	344 158	16
2018	324	387 630	18
2019	213	348 001	16
2020	96	323 177	15
2021	47	157 912	7
2022 och senare	119	493 190	23
Kommersiellt	1 335	2 056 068	94
Bostadsavtal	137	12 670	1
Garage- och parkering	849	127 707	5
Totalt	2 321	2 194 445	100

RISK

Fastighets-kostnader

BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER

En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomtärittsavgälder 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.

Säsongsvariationer

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 nedkyllning.

PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2016

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 långsiktigt 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.

2016 uppgick överskottsgraden till 72 procent vilket berodde 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

Tidplan och kostnader

BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER

Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av bygg tjänster. 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.

PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2016

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 över 7 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 6,2 Mdkr. Uthyrningsgraden i projekten uppgår till 80 procent vilket medför låg risk för vakans vid färdigställande. I portföljen ingår också drygt 600 tkvm helägda byggrätter (kontor och bostäder) med ett genomsnittligt bokfört värde på cirka 4 tkr/kvm vilket ger goda förutsättningar för 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 stor 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 2017.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	373	46,1	45,5
0	0	45,8	45,9
-1	-373	45,5	46,4

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	±10%	4,4
Driftkostnad	±50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	±0,25%	2,6
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,0

RISK

Fastighetsvärden

BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER

Fastigheternas värde påverkas av förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaderna. Marknadspiset påverkas också av tillgång och villkor för finansiering.

PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2016

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 kvartalskifte. Resterande fastigheter internvärderas 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 47,8 Mdkr (40,3) motsvarande ungefär 45 tkr/kvm (37).

FINANSIELLT

Finansiering

Genom räntesäkring av cirka 63 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 2016	±1 %-enhet	43/79
Räntekostnader längre perspektiv	1 %-enhet	219,8

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

Likviditets- och ränterisker

BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för Fabege.

Likviditetsrisk avser det lånebehov som kan täckas genom refinansiering eller nyupplåning i ett ansträngt marknadsläge.

Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Fabeges upplåningskostnad. Räntekostnader utgör Fabeges enskilt största kostnadspost.

PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2016

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 finansörerna fångas eventuella frågeställningar upp i ett tidigt skede.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 3,8 år och tillgängliga utnyttjade faciliteter uppgick till 1,9 Mdkr. Räntebindningen sker enligt finanspolicy utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswappar, 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 resultaträkning.

Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 2,2 år. Mer detaljerad information om Fabeges finansiering framgår i avsnittet Finansiering på sidan 54–55 och i not 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

MILJÖ

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 2016
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.	Fabege bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler. Fabege undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Under 2016 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 Fabege 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.
Avsaknad av miljöcertifiering	Ökade krav från kunder och andra intressenter på miljöcertifierade byggnader.	Fabege bedömer att krav på miljöcertifierade byggnader ökar från både investerare och kunder. Sedan 2013 miljöcertifieras all nyproduktion och större ombyggnationer. Vid utgången av 2016 var cirka 540 476 kvm av befintlig yta inklusive pågående projekt miljö- och energicertifierade eller inne i en certifieringsprocess.

SKATT

Skattelagstiftning

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

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2016
Skattelagstiftning	Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattningen, fastighetsskatten eller andra tillämpliga skatter.	Flera utredningar om förändrade regelverk för beskattning pågår. Potentiella förändringar avser begränsning av ränteavdrag samt beskattning vid transaktioner i samband med s.k. paketeringar. Inga konkreta förslag föreligger men förväntas komma under 2017. Fabege följer utvecklingen löpande. Under 2016 antogs en skattepolicy av styrelsen som ger riktlinjer för Fabeges skattehantering.

ETIK

Etik och affärsmässighet

Genom policyer och avtal ställer Fabege 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	Fabege 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. Fabege uppmanar sina direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer och därmed slutligen kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

Utsikter inför 2017

Såväl fastighets- som hyresmarknad är fortsatt mycket starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för ett starkt resultat 2017. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader bedöms ge ett förbättrat förvaltningsresultat. Fabege är väl positionerat för att tillvarata kommande affärsmöjligheter.

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, not 43

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	3 459 255 950
Årets resultat	-1 042 307 195
Summa	2 416 948 755

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	Kr
Till aktieägarna utdelas 4,00 kr per aktie	661 566 288
I ny räkning balanseras	1 755 382 467
Summa	2 416 948 755

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 januari 2017, det vill säga 165 391 572 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsdatapunkten 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 koncerner). 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 konjunkturen.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 6,2 procent av moderbolagets egna kapital och 2,9 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 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 -449 Mkr (-368), 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 28 februari 2017





KONCERNEN

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr	Not	2016	2015
Hysesintäkter	5, 7	2 105	1 998
Fastighetskostnader	8	-598	-569
Driftsöverskott		1 507	1 429
Central administration och marknadsföring	9	-70	-65
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	26	30
Ränteintäkter	12	1	1
Resultat från andelar i intressebolag	17	-425	-94
Räntekostnader	12	-574	-613
Förvaltningsresultat	1-6, 16, 42	471	688
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	491	21
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	7 614	3 252
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	26	99	262
Värdeförändringar, aktier	13	5	10
Resultat före skatt		8 680	4 233
Aktuell skatt	14	-88	-2
Uppskjuten skatt	14	-1 485	-999
Årets resultat		7 107	3 232
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		-5	2
Årets totalresultat		7 102	3 234
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		7 102	3 234
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		42,97	19,54
Totalresultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		42,97	19,55
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	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	47 842	40 279
Inventarier	16	2	1
Andelar i intresseföretag	17	106	217
Fordringar hos intresseföretag	18	138	421
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	12	7
Andra långfristiga fordringar	20	260	280
Summa anläggningstillgångar		48 360	41 205
Kundfordringar	21	14	13
Övriga fordringar	22	1 537	365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136	66
Kortfristiga placeringar		114	70
Likvida medel	34	62	32
Summa omsättningstillgångar		1 863	546
SUMMA TILLGÅNGAR		50 223	41 751
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		14 888	8 366
Summa eget kapital	23	23 002	16 479
Skulder till kreditinstitut	25, 31	14 520	14 009
Derivatinstrument	26	559	658
Uppskjuten skatteskuld	27	3 271	1 786
Avsättningar	28	214	144
Övriga långfristiga skulder		–	619
Summa långfristiga skulder		18 564	17 216
Skulder till kreditinstitut	24, 25, 31	7 458	7 059
Leverantörsskulder	29	104	328
Avsättningar	28	1	5
Skatteskulder	14	86	3
Övriga skulder		436	160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	572	501
Summa kortfristiga skulder		8 657	8 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 223	41 751

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING
I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital ¹⁾
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
Summa transaktioner med ägare			-538	-538
Övrigt totalresultat			2	2
Utgående balans per 31 december 2015	5 097	3 017	8 366	16 479
Ingående balans per 1 januari 2016	5 097	3 017	8 366	16 479
Årets resultat			7 107	7 107
Summa intäkter och kostnader för perioden				
TRANSAKTIONER MED ÄGARE				
Kontantutdelning			-579	-579
Summa transaktioner med ägare			-579	-579
Övrigt totalresultat			-5	-5
Utgående balans per 31 december 2016	5 097	3 017	14 888	23 002

¹⁾ Hänförligt till moderföretagets aktieägare i sin helhet.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER¹⁾

Belopp i Mkr	Not	2016	2015
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		1 507	1 429
Central administration		-70	-65
Återläggning avskrivningar		0	0
Erhållen ränta		11	25
Erlagd ränta	32	-647	-689
Betald inkomstskatt		4	0
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		805	700
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av kortfristiga fordringar		84	831
Förändring av kortfristiga skulder		-112	211
Summa förändring av rörelsekapital	33	-28	1 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten		777	1 742
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-2 600	-2 770
Förvärv av fastigheter		-460	-985
Avyttring av fastigheter		2 315	604
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-332	440
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 076	-2 711
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning till aktieägarna		-579	-538
Överlåtelse egna aktier		-	-
Förändring räntebärande skulder		908	1 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		329	978
Periodens kassaflöde		30	9
Likvida medel vid periodens början	34	32	23
Likvida medel vid periodens slut	34	62	32

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 sid 54 i förvaltningsberättelsen.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning	38	221	146
Rörelsens kostnader	39	-263	-225
Rörelseresultat	1-3, 6, 16, 42	-42	-79
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	40	-831	400
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11, 13	532	559
Värdeförändringar, räntederivat	26	99	262
Ränteintäkter	12	0	0
Räntekostnader	12	-627	-705
Bokslutsdisposition	40	-204	-67
Resultat före skatt		-1 073	370
Aktuell skatt	14	-19	-
Uppskjuten skatt	14	50	8
Årets resultat		-1 042	378

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

MODERBOLAGET

BALANSRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	40	12 516	12 592
Fordringar hos koncernföretag		42 671	41 103
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	12	8
Uppskjuten skattefordran	27	402	352
Andra långfristiga fordringar	20	140	428
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 741	54 483
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 742	54 484
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		7	5
Övriga fordringar		57	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120	65
Summa kortfristiga fordringar		184	129
Likvida medel	34	53	30
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		237	159
SUMMA TILLGÅNGAR		55 979	54 643
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		3 460	3 660
Årets resultat		-1 042	378
Summa eget kapital		10 681	12 301
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	28	68	68
Summa avsättningar		68	68
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25, 31	13 138	12 736
Derivatinstrument	26	559	658
Skulder till koncernföretag		24 783	21 724
Summa långfristiga skulder		38 480	35 118
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 25, 31	6 592	7 012
Leverantörsskulder		3	8
Skatteskulder		-	-
Övriga skulder		33	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	122	117
Summa kortfristiga skulder		6 750	7 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 979	54 643

MODERBOLAGET

FÖRÄNDRING I
EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	23				
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
Årets resultat				-1 042	-1 042
Summa intäkter och kostnader för perioden				-1 042	-1 042
Kontantutdelning				-579	
Eget kapital 31 december 2016		5 097	3 166	2 417	10 681

MODERBOLAGET

KASSAFLÖDES-
ANALYSER

Belopp i Mkr	Not	2016	2015
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-42	-80
Erhållen ränta		527	838
Erlagd ränta	32	-584	-705
Betald inkomstskatt		-2	3
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-101	56
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-55	958
Kortfristiga skulder		14	41
Summa förändring av rörelsekapital	33	-41	999
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-142	1 055
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-2 111	-1 474
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 111	-1 474
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-579	-538
Erhållna och lämnade koncernbidrag		-204	-67
Återköp/avyttring egna aktier		0	0
Upptagna lån/amortering av skulder		3 059	1 033
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 276	428
Förändring likvida medel		23	9
Likvida medel vid periodens början	34	30	21
Likvida medel vid periodens slut	34	53	30

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 2016. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringens 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 rapporteringens 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.

Kassaflödesanalys

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

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Skattelagstiftningen i Sverige ger 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. Ränror 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 bokslutsdisposition. Ändringen i RFR 2 avseende koncernbidrag har medfört att bolaget nu redovisar koncernbidrag som en bokslutsdisposition. Förmånsbestämda och avgiftsbestämda planer redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningsstandard vilken bygger på bestämmelserna i Trygghetslagen.

Nya och ändrade standarder och tolkningar 2016

Nya standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2016.

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

IFRS 9 Finansiella instrument träder i kraft 1 januari 2018. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs till beror på företagets affärsmodell (syftet med innehavet av den finansiella tillgången), dels den finansiella tillgångens kontraktssenliga 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 "expected loss-metod".

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder träder i kraft 1 januari 2018. Vidare utkom förtydliganden till rekommendationen under 2016, vilka ännu ej godkänts av EU. Idag redovisar Fabege vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar på kontraktssdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. IFRS 15 kan medföra att transaktionen och därmed försäljningsintäkten istället ska redovisas vid tillträdet. Vidare medför rekommendationen ökade upplysningskrav kring försäljningen.

IFRS 16 Leasing träder i kraft 1 januari 2019. IFRS 16 innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning. Klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte längre göras. Den underliggande tillgången i leasingavtalet redovisas i rapporten över finansiell ställning.

Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9, 15 och 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna. Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkning som ännu inte trätt i kraft inte väntas få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på Fabeges redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2016.

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 2017, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Not 3 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Kapitalförsörjning

Fabege 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 35 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,0 gånger.

Fabeges kapitalförsörjning hänförs till tre källor: eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 23 002 Mkr (16 479), räntebärande skulder till 21 978 Mkr (21 068) och övriga skulder till 5 243 Mkr (4 204). Fabeges åtaganden gällande covenant är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar förutom börsnotering en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. På fastighetsnivå varierar belåningsgraderna ur ett pantsättningsperspektiv mellan 60 och 75 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 161231	Utfall 151231
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	36,1	21,4
Soliditet, %	lägst 35	46	39
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,0	2,7	2,3
Belåningsgrad, %	högst 55	46	52

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

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Fabege 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 finansiärer är de nordiska affärsbankerna. Upplåningen är företrädesvis säkerställd med pantbrev och fastigheter.

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 46 procent (52). Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 4 992 Mkr (3 805). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Fabege hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 1 891 Mkr exklusive certifikatsprogrammet. 2016 etablerade Fabege ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, om 2 Mdkr.

Lånelöften per 31 december 2016

År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	4 992
< 1 år	5 666	2 006
1–2 år	8 712	6 697
2–3 år	2 320	1 612
3–4 år	1 925	1 425
4–5 år	–	–
5–10 år	3 993	3 993
10–15 år	–	–
15–20 år	–	–
20–25 år	1 253	1 253
Summa	28 869	21 978

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 ränterisken 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 21 978 Mkr (21 068) med en medelränta om 2,54 procent (2,58) exkl lånelöften och 2,64 procent (2,67) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 4 992 Mkr (3 805) av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingick lånebelopp för pågående projekt med 2 553 Mkr (2 592), vars räntor om 55 Mkr (46) har aktiverats. För aktivering av räntor används den kvartalsvisa genomsnittliga externa låneräntan för koncernen. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,8 år (4,1).

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,2 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 84 dagar. Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswapavtal om totalt 8 800 Mkr, med förfall till och med 2026 och en fast årlig ränta mellan 0,26 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 5 100 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2017 och 2018. För 63 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 559 Mkr (658). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfalltidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till 99 Mkr (262). Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan, då bolaget har strukturerade derivatprodukter i portföljen. En marknadsvärdering av låneportföljen (exkl derivatprodukter) visar ett övervärde 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 44 Mkr (24), huvudsakligen avseende periodiserade uppläggningskostnader för låneavtal och obligationsprogram. 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.

Likvidflöden

År	Mkr	Beräknade per 2016-12-31				Beräknade per 2015-12-31			
		Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2015									
2016						-7 059	-156	-391	-7 606
2017		-6 998	-164	-347	-7 509	-3 441	-109	-296	-3 846
2018		-6 697	-103	-225	-7 025	-4 897	-72	-184	-5 153
2019		-1 612	-67	-118	-1 797	0	-50	-85	-135
2020		-1 425	-53	-100	-1 578	0	-50	-69	-119
2021		0	-47	-88	-135	-425	-49	-58	-532
2022		0	-47	-64	-111	0	-49	-36	-85
2023		0	-47	-49	-96	0	-49	-25	-74
2024		-2 058	-37	-35	-2 130	-2 059	-38	-14	-2 111
2025		-1 934	-20	-19	-1 973	-1 934	-20	-2	-1 956
2026–2038		0	-145	-6	-151	0	-73	0	-73
2039		-1 253	-6	0	-1 259	-1 253	-6	0	-1 259
		-21 977	-736	-1 051	-23 764	-21 068	-721	-1 160	-22 949

För att beräkna likvidflöden 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 från till resp krediters förfall, då de antagits slutamorteras.

Ränteförfallostruktur per 31 december 2016

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år	10 928	2,82	50
1–2 år	4 750	3,37	21
2–3 år	1 000	2,13	4
3–4 år	0	0	0
4–5 år	1 000	2,68	4
5–6 år	800	0,99	4
6–7 år	800	0,91	4
7–8 år	800	0,96	4
8–9 år	900	0,95	4
9–10 år	1 000	1,02	5
Summa	21 978	2,54	100

¹⁾ I snitträntan för perioden < 1 år ingår marginalen för hela skuldportföljen, pga att bolagets räntebindning görs med hjälp av ränteswappar, 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 kreditvärda motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas genom nettingavtal/ISDA-avtal och bedöms vid årsskiftet vara obefintlig. Beträffande Fabeges kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt provas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar 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

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Finansiella tillgångar						
Fordringar hos intresseföretag			138	421		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	7				
Andra långfristiga fordringar			260	280		
Kundfordringar			14	13		
Övriga fordringar			1 537	365		
Upplupna intäkter			136	66		
Kortfristiga placeringar	114	70				
Likvida medel			62	32		
Summa	126	77	2 147	1 177	0	0
Finansiella skulder						
Skulder till kreditinstitut					21 978	21 068
Derivatinstrument	559	658				
Leverantörsskulder					104	328
Övriga skulder					369	108
Upplupna kostnader	69	73			15	115
Summa	628	731	0	0	22 466	21 619

Resultat från finansiella instrument per värderingskategori, koncernen

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Rörelsens intäkter och kostnader			-7	-9		
Ränteintäkter			23	31		
Räntekostnader	-430	-373			-173	-240
Orealiserade värdeförändringar, derivat	99	262				
Värdeförändringar, aktier	5	10				
Summa	-326	-101	16	22	-173	-240

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori, moderbolaget

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Finansiella tillgångar						
Fordringar hos koncernföretag			42 671	41 103		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	8				
Andra långfristiga fordringar			140	428		
Övriga fordringar			57	59		
Upplupna intäkter			120	65		
Likvida medel			53	30		
Summa	12	8	43 041	41 685		0
Finansiella skulder						
Skulder till koncernföretag					24 783	21 724
Skulder till kreditinstitut					19 730	19 748
Derivatinstrument	559	658				
Leverantörsskulder					3	8
Upplupna kostnader	69	73			44	44
Summa	628	731		0	44 560	41 524

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Rörelsens intäkter och kostnader			-7	-9		
Ränteintäkter			527	549		
Räntekostnader	-430	-373			-197	-332
Orealiserade värdeförändringar, derivat	99	262				
Värdeförändringar, aktier	5	10				
Summa	-326	-101	520	540	-197	-332

● Redovisningsprincip

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. För derivat tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

upphov till någon resultateffekt för Fabega. 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.

Derivatinstrument

Fabega 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.

Not 4 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR FÖR REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

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 värdet på respektive andel och avseende reversfordringar vilket belopp som förväntas inflyta.

Not 5 SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	Förvaltning jan-dec 2016	Förädling jan-dec 2016	Transaktion jan-dec 2016	Totalt jan-dec 2016	Förvaltning jan-dec 2015	Förädling jan-dec 2015	Transaktion jan-dec 2015	Totalt jan-dec 2015
Hysesintäkter	1 833	272		2 105	1 888	110		1 998
Fastighetskostnader	-464	-134		-598	-517	-52		-569
Driftsöverskott	1 369	138	0	1 507	1 371	58		1 429
Överskottsgrad, %	75	51	0	72	73	53		72
Central administration och marknadsföring	-55	-15		-70	-57	-8		-65
Räntenetto	-425	-117		-542	-515	-67		-582
Resultatandelar i intresseföretag	-411	-13		-424	-94			-94
Förvaltningsresultat	478	-7	0	471	705	-17	0	688
Realiserade värdeförändringar fastigheter			491	491			21	21
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	5 731	1 883		7 614	2 603	649		3 252
Resultat före skatt per segment	6 209	1 876	491	8 576	3 308	632	21	3 961
Värdeförändring räntederivat och aktier				104				272
Resultat före skatt				8 680				4 233
Fastigheter, marknadsvärde	38 803	9 039		47 842	32 626	7 653		40 279
Uthyrningsgrad, %	95	84		94	94	79		93

● Redovisningsprincip

Segmentrapportering

Segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högsta 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. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens synsätt med uppdelning i 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 orealiserade 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.

Fastigheterna Uarda 7 och Nationalarenan 8 har efter färdigställande i februari respektive april omklassificerats från projektfastigheter till förvaltningsfastigheter. Uarda 7 avyttrades under fjärde kvartalet. De under året förvärvade fastigheterna Fräsaren 9 i Solna Business Park och Selfoss 1 i Kista klassificerades som förädlingsfastigheter. Den nyförvärvade fastigheten Sadelplatsen 1, Järva krog, klassificerades som en förvaltningsfastighet. Fastigheten Orgeln 7, Sundbyberg, omklassificerades från förvaltningsfastighet till projektfastighet då fastigheten tomställdes och ska totalrenoveras och byggas till.

Not 6 ANSTÄLLDA OCH LÖNEKOSTNADER M.M.

Medelantalet anställda	2016	Varav män	2015	Varav män
Moderbolaget	37	15	37	13
Dotterbolagen	106	78	104	75
Koncernen totalt	143	93	141	88

Mkr	Löner och andra ersättningar 2016	Sociala kostnader 2016	Löner och andra ersättningar 2015	Sociala kostnader 2015
Moderbolaget	35	28	29	23
– varav pensionskostnader		11		10
Dotterbolagen	63	38	58	33
– varav pensionskostnader		13		10
Koncernen totalt	98	66	87	56
– varav pensionskostnader totalt		24		20

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2016	Styrelse 2015	Ledande befattningshavare 2016	Ledande befattningshavare 2015
Män	4	5	4	4
Kvinnor	4	2	2	2
Totalt	8	7	6	6

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de tre personer som tillsammans med verkställande direktören och två vice VD utgjort koncernledningen under 2016. 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 marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sidan 91.

Fabege har en vinstandelstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2016 har avsättning gjorts med cirka 12,8 (7,1) Mkr motsvarande 1,67 prisbasbelopp per anställd inklusive löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

Pension

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år. Pensionspremien utgår under anställningstiden med 35 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-planen eller motsvarande 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 2016 uppgick arvodet till totalt 2 350 tkr (1 950). Därav har styrelsens ordförande erhållit 800 tkr (800), och övriga ledamöter 1 550 tkr (1 150). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, tkr

Koncernledning 2016, tkr	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	4 745	133	1 599	6 477
Vice verkställande direktörer	5 971	205	1 283	7 459
Andra ledande befattningshavare	4 925	204	1 831	6 960

Varav rörlig ersättning har utgått med 922 (900) tkr till VD, 856 (835) tkr till två vice VD samt 553 (506) 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 2015, tkr	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

Styrelse, tkr	2016			2015		
	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Summa	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Summa
Erik Paulsson (ordförande)	800	–	800	800	–	800
Anette Asklin	200	–	200			
Anna Engebretsen	200	–	200			
Eva Eriksson	200	40	240	200	40	240
Märtha Josefsson	200	70	270	200	70	270
Pär Nuder	200	40	240	200	40	240
Svante Paulsson	200	–	200	200	–	200
Mats Qviberg	200	–	200	200	–	200
Summa	2 200	150	2 350	1 800	150	1 950

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas enligt den aktuella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterligare upparbetning av denna pensionsskuld.

Not 7 HYRESINTÄKTER

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

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

Mkr	Koncernen	
	2016	2015
Förfall:		
Inom 1 år	344	317
Mellan 1 till 5 år	1 217	1 223
Senare än 5 år	493	465
Bostäder, garage/parkering	140	131
Summa	2 194	2 136

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2016 och intäkter enligt redovisningen 2016 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2016. 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.

● Redovisningsprincip

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 successiv inflyttning redovisas i den period de avser. Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Leasing – Fabege som leasetagare

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

Not 8 FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	Koncernen	
	2016	2015
Driftkostnader, underhåll och hyresgästpassningar	-258	-269
Fastighetsskatt	-161	-142
Tomträttsavgäld	-23	-23
Momskostnad	-9	-8
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	-147	-127
Summa	-598	-569

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

Mkr	Koncernen	
	2016	2015
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	3 656	26
Bokfört värde och omkostnader	-3 165	-5
	491	21
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2016-12-31	7 381	3 249
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	233	3
	7 614	3 252
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	8 105	3 273

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:

Mkr	Koncernen	
	2016	2015
Resultat fastighetsförsäljningar, helår:		
Försäljningsintäkter	3 656	26
Bokfört värde och omkostnader (baserat på värde vid årets ingång) exkl värdeförändring på sålda fastigheter	-2 932	-2
	724	24
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	7 381	3 249
	7 381	3 249
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	8 105	3 273
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	8 122	3 372
Negativa	-17	-99
Summa	8 105	3 273

Not 11 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	505	538
Ränteintäkter, reverser	22	30	22	11
Resultat från övriga värdepapper	5	10	5	10
Summa	26	40	532	559

Not 12 RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	1	1	0	0
Summa	1	1	0	0
Räntekostnader	-574	-613	-627	-705
Summa	-573	-613	-627	-705

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

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

● Redovisningsprincip

Lånekostnader

I koncernredovisningen har lånekostnader belastat resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Fabege aktiverar lånekostnader som är hänförliga till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer av värdehöjande karaktär. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. I enskilda bolags redovisning har huvudprincipen, att samtliga lånekostnader ska belastas resultatet för det år till vilket de hänför sig, tillämpats.

Not 13 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, AKTIER

Resultatet om 5 Mkr (10) avser realiserat samt orealiserat från AIK Fotboll AB.

Not 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	-5	-2	-	0
Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	-83	0	-19	-
Summa aktuell skatt	-88	-2	-19	0
Uppskjuten skatt	-1 485	-999	50	8
Summa skatt	-1 573	-1 001	31	8
Nominell skatt (22 %) på resultat efter finansiella poster	-1 910	-931	236	-81
Skatteeffekter justeringsposter:				
Utdelning från dotterbolag	-	-	-	176
Nedskrivning andelar dotterbolag	-	-	-183	-88
Upplösnings av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	368	7	-	-
Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	-83	-	-19	-
Övrigt	52	-77	-3	-1
Summa skatt	-1 573	-1 001	31	8

Redovisningsprincip

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 så kallade 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. Utnyttjande av underskottsavdrag är beroende av skattemässiga vinster. 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 hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Not 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen har sedan år 2000 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsindex riklinjer. Under 2016 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 2014–2016. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentligt 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 6,5 procent (7,0) 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 4,5 procent (4,9). Restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. Restvärdet utgörs av tomtens/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot 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 kassaflödeskalkylerna 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	2016	2015
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Viktad kalkylränta, %	6,5	7,0
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,5	4,9
Genomsnittlig långsiktig vakans	4,9	4,4
Drift och underhåll:		
Kommersiellt, kr/kvm	272	296

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 2016	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Innerstaden	21 513	4,17	25,6
Solna	22 014	4,83	12,7
Hammarby Sjöstad	3 938	4,99	19,1
Övriga marknader	377	-	-
Totalt	47 842	4,53	18,9

Marknadsvärden 31 december 2015	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
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

Mkr	Koncernen	
	2016	2015
Ingående verkligt värde	40 279	32 559
Fastighetsförvärv	460	1 600
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 673	2 879
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	7 381	3 249
Värdeförändringar, avseende under året sålda fastigheter	233	3
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	-3 184	-11
Utgående verkligt värde	47 842	40 279

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdetförändring före skatt, %	Resultat- effekt, Mkr	Soliditet, %	Belänings- grad, %
+1	373	46,1	45,5
0	0	45,8	45,9
-1	-373	45,5	46,4

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hysesnivå	±10%	4,4
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	±0,25%	2,6
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,0

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 fastställda verkliga värde.

Fabege har pantsatt vissa fastigheter, se även not 31. Ställda säkerheter och Eventuallförluster.

Redovisningsprincip**Förvaltningsfastigheter**

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

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

Not 16 INVENTARIER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	19	19	6	6
Investeringar	1	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-12	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8	19	6	6
Ingående avskrivningar	-18	-18	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar	12	0	0	0
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6	-18	-5	-5
Bokfört värde	2	1	1	1

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningar

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

Not 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG¹⁾

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående redovisat värde	217	631	0	0
Tillskott/Förvärv	256	52	–	–
Nedskrivningar	-266	–	–	–
Resultatandel	-66	-94	–	–
Utdelningar	-35	-427	–	–
Omklassificeringar	–	55	–	–
Utgående redovisat värde	106	217	0	0
Bokfört värde	106	217	0	0

Resultat från delar i intresseföretag inkluderar 59 Mkr i resultat från försäljning av SFF som redovisades som ett joint operation.

Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i % ²⁾	Redovisat värde 2016	Redovisat värde 2015
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	0	35
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	6	6
Visio Ltd 3330786359 ⁴⁾	Stockholm	50,0	0	0
Visio Utveckling AB 556848-9032	Stockholm	50,0	48	52
Arenabolaget i Solna KB ³⁾ 969733-4580	Stockholm	49,5	50	111
Arenabolaget i Solna AB 556742-6811	Stockholm	49,5	0	0
Swedish Arena Management KB 969733-6312	Stockholm	49,5	0	11
Swedish Arena Management AB 556742-6829	Stockholm	49,5	0	0
			106	217

¹⁾ Se mer information om intressebolagen i not 35.

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

³⁾ Arenabolaget äger och förvaltar Friends arena.

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%)

Mkr	Koncernen	
	2016	2015
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	44	72
Driftöverskott	-144	-135
Årets resultat	-270	-339
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 717	3 906
Omsättningstillgångar	472	576
Summa tillgångar	4 189	4 482
Eget kapital	1 353	756
Minoritet	55	53
Avsättningar	17	0
Övriga skulder	2 764	3 673
Summa eget kapital och skulder	4 189	4 482
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	664	266

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Fabege bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. 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 under året emitterat säkerställda obligationer om totalt 3 992 (3 528) Mkr varav 2 540 (706) Mkr avser gröna obligationer. Inom ramen för detta program har Fabege under året emitterat säkerställda fastighetsobligationer om totalt 2 248 (1 273) Mkr, varav 1 566 (406) Mkr avser gröna obligationer.

● Redovisningsprincip**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 värdepappersskatt 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 mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen. Kapitalandel om 50% i denna not är intresseföretag och inte samarbetsarrangemang.

Not 18 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

Fordringar hos intresseföretag avser i sin helhet fordringar på Visio Utveckling AB om 138 (421) Mkr. Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERS-INNEHAV

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	7	285	8	286
Förvärv/Investeringar	–	–	–	–
Värdeförändringar	5	36	4	36
Försäljningar	–	–315	–	–315
Utgående anskaffningsvärde	12	7	12	8
Bokfört värde	12	7	12	8

Innehav	Bokfört värde, Mkr
AIK Fotboll AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 4 042 649 stycken	12
Summa	12

Not 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förfallotidpunkt:				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	260	280	140	428
Senare än 5 år från balansdagen	0	0	0	0
Summa	260	280	140	428

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen

Andra långfristiga fordringar avser främst reversfordringar.

Not 21 KUNDFORDRINGAR

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen	
	2016	2015
0–30 dagar	17	12
31–60 dagar	0	0
61–90 dagar	1	1
> 90 dagar	3	9
Varav reserverat	–7	–9
Summa	14	13

● Redovisningsprincip**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.

Not 22 ÖVRIGA FORDRINGAR

I koncernen finns en kortfristig fordran på intressebolaget Oscarsborg om 31 Mkr (46) samt reverser med förfall inom ett år om 174 Mkr (174). Övriga fordringar påverkas per balansdagen av ej reglerade köpeskillingar, Uarda7 och Profi fastigheter) samt spårade medel om 53 (53) Mkr.

● Redovisningsprincip**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.

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, 4:00 kr.

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

● Redovisningsprincip**Egna aktier**

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

Not 24 CHECKRÄKNINGSKREDITER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Beviljad kreditlimit	610	610	610	610
Outnyttjad del	-610	-610	-610	-610
Utnyttjad del	0	0	0	0

Not 25 SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOTIDPUNKTER

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	7 458	7 059	6 592	7 012
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	9 274	8 763	7 892	8 429
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	5 246	5 246	5 246	4 307
Summa	21 978	21 068	19 730	19 748

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

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.

Not 26 DERIVATINSTRUMENT

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Långfristigt övervärde	14	65	14	65
Summa övervärde	14	65	14	65
Kortfristigt undervärde	-35	-39	-35	-39
Långfristigt undervärde	-538	-684	-538	-684
Summa undervärde	-573	-723	-573	-723
Totalt	-559	-658	-559	-658

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3 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 3. Värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultat på separat rad, Värdeförändringar räntederivat. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

IFRS, nivå 3, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående värde	-396	-521	-396	-521
Förvärv/Investeringar	-	-	-	-
Värdeförändringar	178	125	178	125
Förfall	-	-	-	-
Utgående värde	-218	-396	-218	-396
Bokfört värde	-218	-396	-218	-396

Värdeförändringen om 178 Mkr (125) avser derivatinstrument som bolaget innehar vid årets utgång, och framgår av rapport över totalresultat.

Not 27 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/FORDRAN

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-1 129	-1 092	-279	-208
Skilnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	4 516	3 077	-	-
Derivatinstrument	-123	-144	-123	-144
Övrigt	7	-55	-	-
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	3 271	1 786	-402	-352

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 5,1 Mdkr (5,0), 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 -196 Mkr hänförligt till förbrukning löpande förvaltningsresultat, 368 Mkr hänförligt till fastighetsförsäljningar och -1 675 Mkr avser värdeförändring på fastigheter.

Not 28 AVSÄTTNINGAR

Av totala avsättningar 214 Mkr (149) avser 70 Mkr (8) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier för sålda fastigheter, 110 Mkr avsättningar till pensioner (107). Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 35 Mkr (34).

Mkr	Hyresgarantier	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2016-01-01	8	34	107	149
Årets avsättningar	69	8	5	82
Utnyttjats/betalats under året	-7	-7	-2	-17
Per 2016-12-31	70	35	110	215
Avsättningar består av				
Långfristig del	69	35	110	214
Kortfristig del	1	-	-	1
Summa	70	35	110	215

Hyresgarantier

Hyresgarantierna har en återstående löptid mellan 1 år och 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 7 Mkr (5). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till preliminära 148 procent (153). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Fabege 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.

● Redovisningsprincip

Avsättningar

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.

Not 29 LEVERANTÖRSSKULDER

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

Not 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förskottsbetalda hyror	317	313	–	–
Upplupna räntekostnader	84	90	84	89
Övrigt	171	98	38	28
Summa	572	501	122	117

Not 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsinteckningar	17 272	16 271	–	–
Aktier i dotterbolag	10 988	5 234	–	–
Reverser	–	–	16 267	15 858
Summa	28 260	21 505	16 267	15 858
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser tff dotterbolag	–	–	929	1 493
Borgensförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	202	333	202	333
Övrigt	0	100	0	100
Summa	202	433	1 131	1 926

Koncernen har pensionsutfästelser om 35 Mkr (31) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 132 procent (142). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

● Redovisningsprincip

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser 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.

Not 32 ERLAGD RÄNTA

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 647 Mkr (634), varav 55 Mkr (46) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

Not 33 FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förändring enl. balansräkning	–1 330	1 728	–41	1 002
Förändring fordringar resp skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader, aktuell skatt samt ej reglerade köpeskillingar avseende sålda fastigheter	1 302	–686	–	–3
Summa	–28	1 042	–41	999

Not 34 LIKVIDA MEDEL

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

● Redovisningsprincip

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.

Not 35 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Hansan AB. Under 2016 har konsulttjänster om 1 Mkr (2) köpts in.

Fordringar hos Projektbolaget Oscarsborg AB uppgick per 2016-12-31 till 31 Mkr (46). Reverser om 142 Mkr (428) är utställda till intressebolaget Visio. Tillskott om 218 Mkr har lämnats till ABS. 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 under året emitterat säkerställda obligationer om totalt 3 992 Mkr (3 528), varav 2 540 Mkr (706) avser gröna obligationer. Inom ramen för detta program har Fabege under året emitterat säkerställda fastighetsobligationer om totalt 2 248 Mkr (1 278), varav 1 566 Mkr (406) avser gröna obligationer. Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 36 UTDELNING PER AKTIE

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2016 respektive 2015 uppgick till 3,50 kr per aktie och 3,50 kr per aktie. Vid årsstämman den 29 mars 2017 kommer en utdelning avseende 2016 om 4,00 kr per aktie, totalt 661 566 288 kronor, att föreslås. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2017-01-31, 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 37 FASTSTÄLLANDE AV ÅRSREDOVISNING

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 28 februari 2017. Årsstämma hålls den 29 mars 2017.

Not 38 NETTOOMSÄTTNING

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 39 RÖRELSENS KOSTNADER

Mkr	Moderbolaget	
	2016	2015
Personalkostnader	-82	-64
Administrations- och driftskostnader	-181	-161
Avskrivning inventarier	0	0
Summa	-263	-225

Not 40 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	Moderbolaget	
	2016	2015
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-831	-400
Koncernbidrag	-204	-67
Anteciperad utdelning på aktier	0	800
Summa	-1 035	333

Mkr	Moderbolaget	
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	14 389	14 389
Förvärv och tillskott	755	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 144	14 389
Ingående nedskrivningar	-1 797	-1 397
Nedskrivning	-831	-400
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 628	-1 797
Bokfört värde	12 516	12 592

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	0
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			12 516

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

Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 166 bolag (162), varav 156 (156) är helägda och 10 (10) är delägda.

Redovisningsprincip

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 exponerat 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.

Not 41 ARVODE OCH ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Deloitte:				
Revisionsuppdrag ¹⁾	2 916	2 800	2 916	2 800
Annan revisionsverksamhet	210	200	210	200
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	3 126	3 000	3 126	3 000

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

Not 42 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 43 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämans förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	3 459 255 950
Årets resultat	-1 042 307 195
Summa	2 416 948 755

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 4,00 kr per aktie	661 566 288
I ny räkning balanseras	1 755 382 467
Summa	2 416 948 755

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 HAR ORDET

VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING

BÄSTE AKTIEÄGARE,

En sund bolagsstyrning som skapar förtroende hos aktiemarknad och andra intressenter är av största vikt. 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 sammantagna kompetens och erfarenhet är till nytta för bolagets fortsatta utveckling. Vår årskalender innefattar sex ordinarie styrelsemöten med fastlagda agendapunkter. Däremellan sammanträder styrelsen vid behov, oftast i samband med beslutsfrågor mellan möten. Vi har nära till beslut och löpande kontakt med bolagets ledning.

Som styrelsens ordförande och aktieägare gläds jag åt att Fabege återigen har lagt ett mycket framgångsrikt år till handlingarna. Verksamheten fortsätter att utvecklas och Fabege har alltmer blivit känt för sina stadsutvecklingsprojekt och sin starka position på Stockholms fastighetsmarknad.

Fabege bedriver en mycket värdeskapande verksamhet och har genom sina erfarenheter byggt upp ett stort förtroende som hyres-

värd och fastighetsutvecklare på Stockholmsmarknaden. Även om Arenastaden kanske är det område som fått mest uppmärksamhet under senare år så ser vi många intressanta möjligheter i fortsatt utveckling av citybeståndet och i våra övriga områden. Under året har vi bidragit till stadsutveckling också på södra sidan av Stockholm genom att vi bygger ett nytt kontor för mobiloperatören 3 i anslutning till Söderstaden vid Globen. Jag ser fram emot många nya spännande projekt och fortsatta möjligheter att stärka relationen till kunderna och konkurrenskraften på marknaden.

2016 präglades av en mycket stark hyresmarknad med låga vakanser och stigande hyresnivåer. Mot bakgrund av det låga ränteläget utgör fastigheter ett intressant alternativ för investerare, vilket bidragit till den positiva utvecklingen med stigande intäkter och fastighetsvärden. Något som Fabege kunnat dra nytta av under året och som också bidragit till bolagets substansstillväxt och därmed ökade aktieägarvärde.

Jag är stolt över bolaget och alla medarbetare som så engagerat fortsätter att skapa framgång. 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.

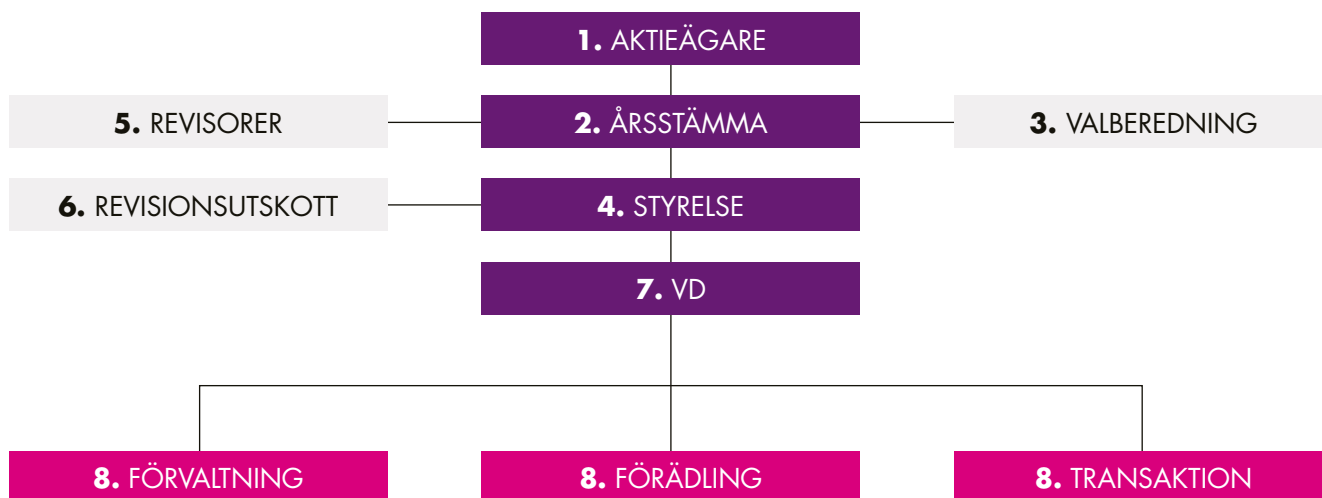
Vi i styrelsen föreslår en utdelning på 4,00 kr per aktie.

Erik Paulsson
Ordförande, Fabege



STYRNINGSTRUKTUR

Ansvar 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, %	2016-12-31
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 stämмоordförande, 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 ir@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 VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på ordinarie årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2016 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor med auktoriserade revisor Kent Åkerlund som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2017. Kent Åkerlund har vid sidan av Fabeges revisionsuppdrag i följande större företag: Clas Ohlson, Bactiguard, FastPartner och Tagehus. Kent Åkerlund har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller verkställande direktör. Deloitte har vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått Fabege i revisionsnära uppdrag främst relaterade till 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 ledamöternas 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 förse styrelsen med 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, bolagets uppförandekod och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen översyn av dessa.
- Vilka ärenden som alltid ska underställas styrelsen såsom beslut om större förvärf, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att säkerställa att Fabege iakttar de skyldigheter beträffande information med mera 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 VD:s assistent och HR-chefen. Fabeges hela chefsgrupp träffas vid flera tillfällen per år för diskussion om bland annat 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. Respektive verksamhetschef har ansvar för den operativa styrningen och uppföljning. 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.fabeg.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 säkerställa att uppförandekoden efterlevs. Innehållet revideras och följs upp årligen av företagets styrelse och koncernledning.

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och följs 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 där bland annat minsta varseltid regleras.

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 2016 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 drift, projekt, HR, kommunikation och finans. Sedan flera år pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affärsetik och antikorruption. Exempel på aktiviteter är information och utbildning om antikorruption och mutlagstiftning samt etiska diskussioner i samband med företagsinterna konferenser. Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuterats i hållbarhets- och etikgrupperna. 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.

BOLAGSSTYRNINGEN 2016

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 11 april 2016. Till ordförande att leda stämman valdes Erik Paulsson. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 77,0 miljoner aktier motsvarande 46,5 procent av antalet röster representerade. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.fabege.se/arsstamma2016. Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara åtta och att omvälja Eva Eriksson, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Mats Qviberg, Erik Paulsson och Svante Paulsson samt att nyvälja Anette Asklin och Anna Engebretsen.

Till styrelseordförande valdes Erik Paulsson. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2016 utgår med totalt 2 350 tkr (1 950).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 3,50 kr med avstämningsdag 13 april 2016.

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 81.

Valberedningen

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i Fabeges valberedning och den 16 september 2016 offentliggjordes valberedningen. Valberedningen består av följande ledamöter: Bo Forsén (Backahill AB), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkrings-fondförvaltning), Gustav Lindner (Investment AB Öresund), Mats Qviberg (familjen Qviberg). Tillsammans representerade valberedningen 23,8 procent av rösterna i Fabege per 31 januari 2017.

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 styrelse-

arbetet. 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 2017-01-31, %
Bo Forsén	Backahill AB ¹⁾	15,4
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkrings-fondförvaltning	2,8
Gustav Lindner	Investment AB Öresund	3,3
Mats Qviberg	Familjen Qviberg	2,3
Totalt		23,8

¹⁾ Inklusive Erik Paulsson med familj

Valberedningens förslag inför årsstämma 2017

Valberedningen föreslår omval av Anette Asklin, Anna Engebretsen, Eva Eriksson, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Erik Paulsson, och Mats Qviberg. Därmed föreslår valberedningen sju styrelseledamöter; varav tre ledamöter inklusive ordförande representerar de stora ägarna Backahill AB och familjen Qviberg, och ytterligare fyra invalda ledamöter. För valberedningens övriga förslag hänvisas till kallelsen till årsstämma som offentliggörs den 23 februari 2017.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning 2016

Till styrelsen valdes åtta ledamöter på årsstämman 2016. Erik Paulsson valdes 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 Fabegeaktier. Fabeges styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Koden.

Styrelsearbetet 2016

Under 2016 höll styrelsen totalt tretton styrelsemöten varav sex ordinarie möten, ett extra möte, ett konstituerande möte och fem per capsulam-möten. På agendan fanns ett antal stående punkter: Finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor 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. Strategiplan och budget för 2017 fastställdes vid

decembermötet. Utöver dessa behandlade styrelsen ett antal särskilda frågor (se figur på sidan 88).

Under 2016 fattade styrelsen beslut om flera större transaktioner och investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Totalt under 2016 avyttrades fem fastigheter för sammanlagt 3,6 Mdkr. Tre fastigheter förvärvades för totalt 0,5 Mdkr. Beslut fattades om investeringar på cirka 2 Mdkr avseende utveckling och förädling av fastigheter i befintligt bestånd. Vidare beslutades att förvärva tre fastigheter i Ulriksdal från Peab samt att förvärva Peabs andel om 50 procent av aktierna i sedan tidigare delägda Visio. Efter förvärvet äger Fabege 100 procent av Visio som äger byggrätter i Solna. Affären med Peab tillträdts i januari 2017. Styrelsen beslutade också att förvärva Peabs, Jernhusens och Solna stads andelar i Arenabolaget i Solna KB som äger Friends arena. Efter förvärvet uppgår Fabeges ägarandel i Arenabolaget till 66,7 procent.

I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i december 2016. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer. Vidare fattade styrelsen beslut om årlig översyn av Fabeges uppförandekod och finanspolicy. Styrelsen har under året också antagit en mångfaldhetspolicy samt en skattepolicy.

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen i Fabege, ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Styrelsens sammansättning ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de valda ledamöternas kompetens, erfarenhet, kön, ålder, utbildning och yrkesbakgrund. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållande i övrigt.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2016 uppgick arvudet till totalt 2 350 tkr, varav ordförande erhållit 800 tkr, övriga ledamöter, 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 följs. Ersättningspolicyn specificeras på sid 74.

Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidorna 74. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2017.

Revisionsutskottet

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2016 bestått av Märtha Josefsson (ordf.), Eva Eriksson och Pär Nuder. Under 2016 hölls fyra möten med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som flerårssimulering av resultat- och balansräkningar och nyckeltal, förvärvs- och försäljningskalkyler vid fastighetstransaktioner samt uppdateringar av Koden för bolagsstyrning och börsregelverket och dess påverkan på Fabege. Vidare gjordes en genomgång av pågående utredningar och nyheter på skatteområdet samt utarbetande av en skattepolicy för koncernen. 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 2016



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 följer 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 med beloppsmässigt stora flöden inom hyresintäkter, utgifter för projektinvesteringar, 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 2016 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. Bolagets verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område har tillsammans det operativa ansvaret för den intern kontrollen.

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 2016 infördes en ny insiderpolicy som en effekt av den nya marknadsmissbruksförordningen (MAR). Under året infördes också en av styrelsen beslutad skattepolicy. Vidare 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. Sedan 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 följs. Medarbetare utbildas löpande eller vid behov för att säkerställa erforderlig kompetens. Samtliga kritiska processer ses över löpande och under 2016 gjordes en särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2016, en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer. En central controllerfunktion stödjer arbetet med uppföljning av de operativa enheterna – Förvaltning och Förädling. Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall 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 2016 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 november 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. Via bolagets BI-system tillgängliggörs information löpande för verksamhetsansvariga.

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 styrel-

sens 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. 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 2016 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll i väsentliga processer inte funnit anledning att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister vare sig 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 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, AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF	ÅSA BERGSTRÖM VICE VD, EKONOMI- OCH FINANSCHIEF	KLAS HOLMGREN CHEF PROJEKT OCH FÖRÄDLING	ANDERS BORGREN 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 Modcenter, vd och grundare av Brubaker AS.	Senior manager KPMG, ekonomichiefsbefattningar 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, Entre- prenadengenjör 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 företags- ekonomi.
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.



ANETTE ASKLIN
FÖDD 1961
STYRELSELEDAMOT
SEDAN 2016.



ANNA ENGBRETSEN
FÖDD 1982.
STYRELSELEDAMOT SEDAN
2016.



EVA ERIKSSON
FÖDD 1959.
STYRELSELEDAMOT
SEDAN 2011.

Övriga uppdrag:

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

Styrelseordförande i GU Ventures AB och RO Gruppen Förvaltning AB. Styrelseledamot i Backa Läkarhus AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

Styrelseledamot i Investment AB Öresund, Bilja AB och MQ Holding AB.

Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB.

Utbildning:	Folkskola. Företagsledare sedan 1959.	Civilekonom	Civilekonom	Civilingenjör.
Aktieinnehav:	Privat och via bolag 25 184 285	1 000	200 000	10 000
Invald år:	1998	2016	2016	2011
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen:	NEJ	JA	JA	JA
Oberoende gentemot större aktieägare:	NEJ	JA	JA	JA
Arvode, tkr ¹⁾	800	200	200	240
Närvaro Styrelse:	12 (13)	10 (10)	10 (10)	12 (13)
Närvaro Revisionsutskott:	2 ¹⁾	2 ¹⁾	2 ¹⁾	4



REVISOR

KENT ÅKERLUND
FÖDD 1974.

Huvudansvarig revisor i Fabège sedan 2013. Auktoriserad revisor på Deloitte AB.

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



MÄRTHA JOSEFSSON
FÖDD 1947.
STYRELSELEDAMOT
SEDAN 2005.

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



PÄR NUDER
FÖDD 1963.
STYRELSELEDAMOT
SEDAN 2010.

Styrelseordförande i AMF Pension AB, Tredje AP-fonden, Öbergs färghus och Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i SkiStar AB, Beijerinvest AB, IP Only och Cleanergy. Senior Counselor Albright Stonebridge Group.



SVANTE PAULSSON³⁾
FÖDD 1972.
STYRELSELEDAMOT
SEDAN 2007.

Ansvarig för strategi och projekt i Backahill AB. Vice styrelseordförande i Backahill AB. Styrelseledamot i Diös Fastigheter AB och AB Cernelle.



MATS QVIBERG
FÖDD 1953.
VICE ORDFÖRANDE SEDAN 2012, STYRELSELEDAMOT
SEDAN 2001.

Styrelseordförande i Bilia AB och i Investment AB Öresund.

Fil kand i nationalekonomi	Jur kand.	High School i USA	Civilekonom
120 960	10 007	Med familj och via bolag 165 818	Eget och makas innehav 3 150 182
2005	2010	2007	2001
JA	JA	JA	JA
JA	JA	NEJ	JA
270	240	200	200
13 (13)	12 (13)	12 (13)	13 (13)
4	4	²⁾	²⁾

¹⁾ Styrelsearvode utbetalas i efterskott.

²⁾ Ej medlem av revisionsutskottet.

³⁾ Svante Paulsson har avböjt omval till styrelsen 2017.

Aktieinnehav per den 31 december 2016.

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 28 februari 2017

Erik Paulsson
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Anna Engebretsen
Styrelseledamot

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Pär Nuder
Styrelseledamot

Svante Paulsson
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Vice Ordförande

Christian Hermelin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 februari 2017
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I FABEGE AB (PUBL)
ORGANISATIONSNUMMER 556049-1523

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82–93. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 51–94 i detta dokument. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningar och balansräkningar för moderbolaget och Rapport över totalresultat och Rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabège redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2016 är upptaget till 47 842 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter i förvaltning värderats av externa värderare och varje kvartal utförs även interna värderingar av delar av beståndet, samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till risker och riskhantering på sidan 56 och not 15 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av Fabeges rutin för framtagande av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av konsekvent tillämpning av rutinerna och att integritet föreligger i processerna.
- Granskning av indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen såväl som i de externa värderingarna för ett urval av fastigheterna för bedömning av fullständighet och värdering.
- Utvärdering av kompetensen och objektiviteten hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabège har under 2016 investerat i fastigheter för totalt 3 113 Mkr, varav 2 653 Mkr avser investeringar i ny-, till- och ombyggnad. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgäst Anpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till den senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnad eller nybyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas, övriga projektfastigheter värderas enligt ortsprismetoden. Värderingen av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden vilket kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet risker och riskhantering på sidan 57 och not 15 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning av Fabeges rutiner för utveckling och förädling av fastigheter, däribland processen för investeringsbeslut, attestinstruktioner och uppföljning av projektutfall.
- Granskning av redovisning av projektvinster i pågående projekt.
- Granskning av ett urval av aktiverade utgifter i projekt.

Redovisning av fastighetsförvärv och avyttringar

Beskrivning av risk

Fabège har under 2016 genomfört ett antal fastighetstransaktioner där förvärv uppgår till 460 Mkr och avyttringar till 3 159 Mkr. Transaktioner innefattar ett flertal väsentliga bedömningar, förvärv klassificeras antingen som tillgångs- eller rörelseförvärv, vilket bland annat påverkar redovisningen av uppskjuten skatt.

Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och riskhantering på sidan 56, och not 10 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av Fabeges rutiner för förvärv och avyttringar av fastigheter.
- Väsentliga transaktioner har granskats mot underliggande avtal för att säkerställa att transaktionerna redovisats vid rätt tidpunkt och med rätt belopp samt att eventuella villkor beaktats korrekt i redovisningen.
- Granskning av klassificeringen av förvärv som tillgångs- eller rörelseförvärv.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Redovisning av inkomstskatter

Beskrivning av risk

Fabeges redovisning av inkomstskatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar. Hänsyn behöver tas till förekomst av förlustavdrag, skattemässiga avskrivningar, avdragsgilla ombyggnationer, försäljning av fastigheter och värdeförändringar på fastigheter och derivat. Felaktiga bedömningar och antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och riskhantering på sidan 59 och not 14 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av Fabeges rutiner för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt.
- Granskning av beräkningar av aktuell och uppskjuten skatt mot underlag och utvärderat mot gällande skattelagstiftning.
- Granskning av hanteringen av realiserade och orealiserade vinster och förluster på derivat och genomförda fastighetstransaktioner i skatteberäkningarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-50, samt 98-113. Det är styrelsen och verkställande direktören och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldig att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll

som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de

åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82–93 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm 28 februari 2017

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2016

Detta är Fabeges sjätte hållbarhetsredovisning enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Fabege redovisar sitt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsredovisningen ingår i Fabeges årsredovisning för 2016 som avser verksamhetsåret 2016. Hållbarhetsstyrning (DMA) redovisas på hemsidan, www.fabega.se/DMA. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsredovisning publicerades i februari 2016. Informationen i hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 100. Innehållet i hållbarhetsredovisningen är valt med utgångspunkt i Fabeges mest väsentliga frågor givet verksamhet och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle. Fabeges avsikt är att hållbarhetsredovisningen och information om hållbarhetsstyrningen (DMA) tillsammans med årsre-

dovisningen för 2016 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. Inflytande utövas genom styrelserepresentation. 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 2016.

UPPLYSNING	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR/UTELÄMNANDE
Strategi och Analys			
G4-1	VD:s uttalande	5	
Organisationsprofil			
G4-3	Organisationens namn	51	
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	1, 6–9, 12–39	
G4-5	Lokalisering av huvudkontor	113	
G4-6	Länder där organisationen är verksam	1	
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	102–103	
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på	1, 14–29	
G4-9	Organisationens storlek	2	
G4-10	Total personalstyrka, uppdelat på anställningsform, anställningsvillkor och kön	48–49	Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Fabege tillhör arbetsgivarorganisationen Almega.
G4-11	Andel anställda med kollektivavtal	49	
G4-12	Organisationens leverantörskedja	44–45	
G4-13	Väsentliga förändringar	98	
G4-14	Beskrivning om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	56–59	Bolagets identifierade risker är utvalda utifrån den påverkan de kan ha på miljön
G4-15	Medlemskap i hållbarhetsinitiativ	27, 37	
G4-16	Engagemang i organisationer	27, 37	
Identifierade väsentliga aspekter och avgränsningar			
G4-17	Organisationsstruktur	82–87	
G4-18	Process för definition av redovisningens innehåll	webb/DMA	
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter	webb/DMA	
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	
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning	98	
Intressentdialog			
G4-24	Intressentgrupper som involverats av företaget	webb/DMA	
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	webb/DMA	
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenterna	webb/DMA	
G4-27	Viktiga områden som har lyfts via kommunikationen med intressenter	webb/DMA	

UPPLYSNING	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR/UTELÄMNANDE
Information om redovisningen			
G4-28	Redovisningsperiod	98–99	Kalenderår 2016
G4-29	Senaste utgivna rapport	98–99	Hållbarhetsredovisning 2015, utgiven februari 2016
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	82–94	
Etik och integritet			
G4-56	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppförande	44–49	

GRI-ASPEKT	AVGRÄNSNING	INDIKATOR	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR/UTELÄMNANDE
Miljö				
Energi	Väsentlig IO/UO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.	G4-EN3 – Energiförbrukning inom organisationen	6–7, 11, 42–43	För mer info se webb/DMA ¹⁾
		G4-EN6 – Minskning i energiförbrukning	6–7, 11, 42–43	Avsteg: Redovisningen inkluderar ackumulerat utfall av energioptimering och energiprojekt.
		G4-CRE1 – Energiprestanda i byggnader	6–7, 11	
Utsläpp	Väsentlig IO/UO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.	G4-EN16 – Indirekta utsläpp av växthusgas	7, 42–43	För mer info se webb/DMA Avser scope 2. För mer info se webb/DMA.
		G4-EN19 – Minskning av utsläpp av växthusgas	42–43	För mer info se webb/DMA
		G4-CRE3 – Utsläppsintensitet i byggnader	7, 42–43	För mer info se webb/DMA
Avfall				För mer info se webb/DMA ¹⁾
	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	43	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. Avsteg: Uppdelning farligt avfall och icke farligt avfall.
Kundrelationer				För mer info se webb/DMA
	Relevant IO och UO då goda kundrelationer påverkar både återköpsgrad och nyuthyrning.	G4-PR5 – Kundnöjdhet	2, 11, 31–33	
		G4-CRE8 – Andel miljöcertifierade byggnader	11, 37	
Anställdas hälsa och välbefinnande				För mer info se webb/DMA
	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	47, 49	
		G4-LA5 – Andel av personalstyrkan som är representerad i formella kommittéer för hälsa och säkerhet	47	
		G4-LA11 – Andel anställda som har regelbundna utvecklingssamtal	47	
		G4-LA12 – Medarbetare, styrelse och lednings-sammansättning utifrån mångfaldsindikatorer	47–48, 74, 91–93	
		G4-HR3 – Antal fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	85	Inga rapporterade fall av diskriminering
Affärsetik				För mer info se webb/DMA
	Relevant IO och UO då Fabeges uppförandekod ställer höga krav på både medarbetare och samarbetspartners.	G4-SO5 – Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	44–45	Inga rapporterade fall av korruption
Leverantörer				För mer info se webb/DMA
	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	Avsteg: Fabeges bedömning är att det är av större relevans att rapportera andel av totala leverantörer.
		G4-HR10 – Andel nya leverantörer som granskats avseende mänskliga rättigheter	44–45	Avsteg: 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	Avsteg: 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.fabeg.se/dma

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTIG GRANSKNING AV HÅLLBARHETS-REDOVISNING 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 2016. 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 om-

fattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASB:s 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 kriterierna, 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 28 februari 2017

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Andreas Drugge
Specialistmedlem i FAR

FEMÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013	2012
RESULTATRÄKNINGAR, MKR					
Hysesintäkter	2 105	1 998	2 087	2 059	1 869
Driftsöverskott	1 507	1 429	1 485	1 411	1 264
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	491	21	300	135	167
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	7 614	3 252	1 339	739	1 409
Förvaltningsresultat	471	688	682	614	693
Resultat före skatt	8 680	4 233	1 867	1 992	2 032
Resultat efter skatt	7 107	3 232	1 738	1 530	-88
BALANSRÄKNINGAR, MKR					
Förvaltningsfastigheter	47 842	40 279	32 559	33 384	31 636
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	1	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	516	925	1 542	1 583	1 398
Omsättningstillgångar	1 687	444	1 859	365	474
Kortfristiga placeringar	114	70	34	—	—
Likvida medel	62	32	23	98	200
Eget kapital	23 002	16 479	13 783	12 551	11 382
Avsättningar	3 486	1 935	1 084	1 083	753
Räntebärande skulder	21 978	21 068	19 551	19 038	18 035
Derivatinstrument	559	658	920	447	854
Ej räntebärande skulder	1 198	992	680	2 312	2 685
Övriga långfristiga skulder	—	619	—	—	—
Balansomslutning	50 223	41 751	36 018	35 431	33 709
NYCKELTAL ¹⁾					
Överskottsgrad, %	72	72	71	69	68
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,1	2,4	2,0	2,3
Sysselsatt kapital, Mkr	45 839	38 824	34 255	32 036	30 293
Soliditet, %	46	39	38	35	34
Soliditet, % efter justering	46	39	40	—	—
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,3	1,4	1,5	1,6
Belåningsgrad fastigheter, %	46	52	60	57	57
Belåningsgrad fastigheter, % efter justering	46	52	56	—	—
Avkastning på eget kapital, %	36,1	21,4	13,2	12,8	-0,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	29,5	13,2	7,6	8,7	9,0
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	2,64	2,58	3,09	3,61	3,8
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	3 133	4 479	1 355	—	2 191
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 656	26	3 889	1 202	1 448
Medelantal anställda	143	138	132	125	119
DATA PER AKTIE, KR ¹⁾					
Resultat	42,97	19,54	10,51	9,26	-0,54
Eget kapital	139	100	83	76	70
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,70	10,53	-11,58	—	—
Kassaflöde från löpande verksamhet, justerad	—	—	-5,77	—	—
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	163	115	95	—	—
EPRA EPS	3,01	3,94	4,09	—	—
Utdelning ²⁾	4,00	3,50	3,25	3,00	3,00
Direktavkastning, %	2,7	2,5	3,2	3,9	4,6
Börskurs vid årets slut ³⁾	148,90	140,10	100,60	76,80	65,75
Antal aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	165	165	165	165	164
Antal aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	165	165	165	165	162

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

²⁾ Kontantutdelning 2016 enligt förslag.

³⁾ Senast betalt.

FABEGEAKTIEN

Fabeges aktie steg med 6,3 procent under 2016 och aktiekursen stod vid årets slut i 148,90 kr per aktie. Vid årets utgång hade Fabege 40 302 aktieägare.

Omsättning och handel

Fabeges aktie har under 2016 handlats på mer än tio olika handelsplatser, såväl reglerade marknadsplatser (börser) som andra handelsplattformar. De största handelsplatserna under 2016 var Nasdaq Stockholm, BATS Europe, LSE Group och BOTC med tillsammans cirka 91 procent av omsättningen i aktien.

	2016	2015
Marknadsvärde, Mdkr	24,6	23,2
Resultat per aktie ¹⁾ , kr	42,97	19,54
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie (EPRA NAV)	163	115
Omsättning Fabegeaktier, miljoner	229	123
– Varav på Nasdaq Stockholm, miljoner	94 (motsv. 41 %)	85 (motsv. 69 %)
Totalt omsattes aktier värda, Mdkr	32,0	14,3
– Varav Nasdaq Stockholm, Mdkr	13,31	9,5
Omsättning per handelsdag, aktier	1 146 000	491 000
Omsättningshastighet ²⁾ , %	138	74
Genomsnitt avslut per dag, st	2 965	1 072

¹⁾ Definitionen enligt IFRS.

²⁾ Räknet på den totala aktieomsättningen.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2016 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 2016 till 139 kr (100). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 166 kr (118). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således cirka 119 procent av substansvärdet. Ett osäkerhetsintervall i fastighetsvärderingar om +/- 1 procent innebär en påverkan på substansvärdet om +/- 373 Mkr, motsvarande 2,26 kr/aktie. Se känslighetsanalys fastighetsvärde på sidan 58. ERPA NAV uppgick till 163 kr/aktie (115).

Utdelningspolicy

Faberge ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt. Styrelsens förslag till årsstämman är en utdelning på 4,00 kr per aktie för 2016.

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.

Ägare

Den 31 december 2016 hade Fabege 40 302 (39 341) aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade tillsammans 44,8 procent av antalet utestående aktier.

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25 456 763	15,4
BlackRock Inc.	6 398 443	3,9
Investment AB Öresund	5 500 000	3,3
Länsförsäkringar Fonder	4 624 421	2,8
Fjärde AP-fonden	4 095 674	2,5
Mats Qviberg med familj	3 747 868	2,3
Vanguard	3 581 013	2,2
Norges Bank	3 184 225	1,9
Principal Global Investors	3 008 983	1,8
BNP Paribas Investment Partners	3 007 983	1,8
E.N.A City AB	2 810 000	1,7
Handelsbanken fonder	2 732 981	1,7
Stichting Pensioenfond ABP	1 997 177	1,2
State Street Global Advisors	1 984 189	1,2
Pensionskassan SHB försäkringsförening	1 920 000	1,2
Totalt 15 största aktieägare	74 048 851	44,8
Övriga	91 342 721	55,2
Totalt antal utestående aktier	165 391 572	100,0
Innehav av egna aktier	0	
Totalt antal registrerade aktier	165 391 572	100,0

Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen och Nasdaq.

TRE GODA ANLEDNINGAR ATT ÄGA AKTIER I FABEGE

1 Tydlig portföljstrategi

Vi fokuserar på stadsdelsutveckling och kommersiella fastigheter. Tillsammans med partners utvecklar vi hållbara stadsdelar med kontor, boende och service.

2 Attraktiv marknad

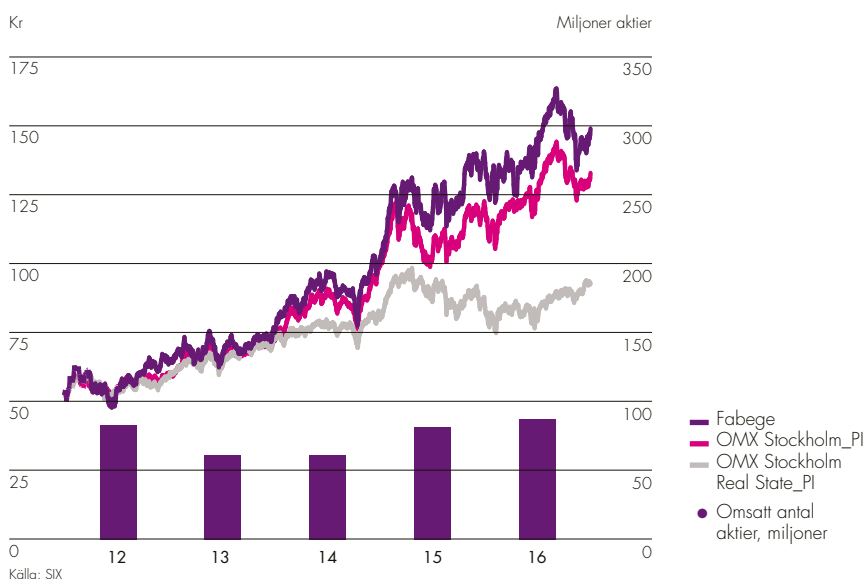
Vi finns på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet. Stockholm växer och efterfrågan på moderna hållbara kontor kommer vara fortsatt god, vilket leder till högre hyresnivåer och färre vakanser.

3 God totalavkastning

Totalavkastning definierad som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning har de senaste 5 åren uppgått till +232 procent. Minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar ges i aktieutdelning.

Källa: Alert IR

KURSVÄRDE 2012–2016



AKTIEINFORMATION

Segment: Nasdaq Large Cap
Sektor: Fastighetsbolag – OMX Stockholm Real Estate
ISIN-nummer: SE0000950636
LEI-kod: 549300JNPI46XNH0PM97
Ticker Bloomberg: FABG SS
Ticker Reuters: FABG.ST

Data per 31 december 2016

FÖRDELNING ÄGANDE PER KATEGORI



- Svenska institutioner, 31 %
- Utländska institutioner, 21 %
- Svenska privatpersoner, 30 %
- Övriga ägare, 18 %

HANDELSPLATTFORMAR



- Nasdaq OMX, 41 %
- Bats Europe, 25 %
- LSE Group, 13 %
- BOTC, 12 %
- Övriga, 9 %

FÖRDELNING ÄGANDE PER LAND



- Sverige 58 %
- USA 15 %
- Storbritannien 11 %
- Nederländerna 4 %
- Luxemburg 3 %
- Övriga 9 %

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställt och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen och Nasdaq.

FASTIGHETSBESTÅND

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 45 procent av det totala marknadsvärdet samt 47 procent av hyresvärdet.

Vid årsskiftet 2016/2017 ägde Fabege 82 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1,1 miljoner kvm. Marknadsvärdet uppgick till 47,8 Mdkr och det sammanlagda hyresvärdet till 2,3 Mdkr.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året avyttrades fem fastigheter och fyra fastigheter förvärvades. Affärerna var ett led i Fabeges fortsatta strategiska renodling mot koncentration till kontorsfastigheter i prioriterade områden och stärkt kassaflöde. De sammanlagda köpeskillningarna vid försäljningarna uppgick till 3 647 Mkr och gav ett realiserat resultat om 491 Mkr före skatt och 859 Mkr efter skatt. Under året tillträdde tre fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 459 Mkr. Den totala köpeskillningen för förvärvade ej tillträdde fastigheter uppgick till 1,3 Mdkr.

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.

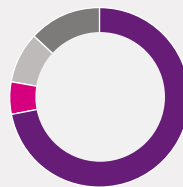
KOMMERSIELLA HYRESAVTALS FÖRFALLOSTRUKTUR,
PER 31 DECEMBER 2016

Förfall, år	Antal hyresavtal	AREA, KVM	Kontrakterad årshyra, tkr	Andel, %
2017	536	144 535	344 158	16
2018	324	156 901	387 630	18
2019	213	117 788	348 001	16
2020	96	131 290	323 177	15
2021	47	83 964	157 912	7
2022 och senare	119	194 884	495 190	22
Kommersiellt	1 335	829 362	2 056 068	94
Bostadsantal	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

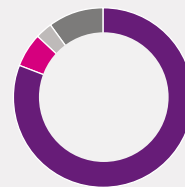
	2016	2015	2014	2013
Antal fastigheter	82	83	80	92
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 062	1 092	1 030	1 142
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	94	93
Hyresvärde, Mkr	2 335	2 300	2 186	2 397
Överskottsgrad, %	72	72	71	69

UTHYRINGSBAR YTA PER KATEGORI, TOTALT 1 062 TKVM



- Kontor, 72 %
- Butiker, 6 %
- Industri/lager, 9 %
- Övrigt, 13 %

HYRESVÄRDE PER KATEGORI, TOTALT 2 335 MKR



- Kontor, 81 %
- Butiker, 6 %
- Industri/lager, 3 %
- Övrigt, 10 %

HYRESAVTALENS GENOMSNITTIGA KVARVARANDE LÖPTID PER DELMARKNAD,
PER 31 DECEMBER 2016

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd
Stockholms innerstad	29	828	2,8
Solna	38	393	3,85
Hammarby Sjöstad	11	273	2,46
Övriga marknader	4	0	0
Totalt/genomsnitt	82	1 494	3,6

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd per 2016-01-01	40 279	83
+ Förvärv	460	3
+ Fastighetsregleringar	–	1
+ Ny-, till- och ombyggnationer	2 673	–
– Försäljningar	–3 184	–5
+/- Orealiserade värdeförändringar	7 614	–
Fastighetsbestånd 2016-12-31	47 842	82

FÖRDELNING AV UTHYRNINGSBAR YTA, PER 31 DECEMBER 2016

KVM	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	279 516	26 560	31 082	8 942	8 444	45 540	400 083
Solna	411 505	27 713	33 950	11 791	903	71 042	556 904
Hammarby Sjöstad	74 108	9 992	13 457	0	691	6 824	105 072
Övriga marknader	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	765 129	64 265	78 489	20 733	10 038	123 406	1 062 059

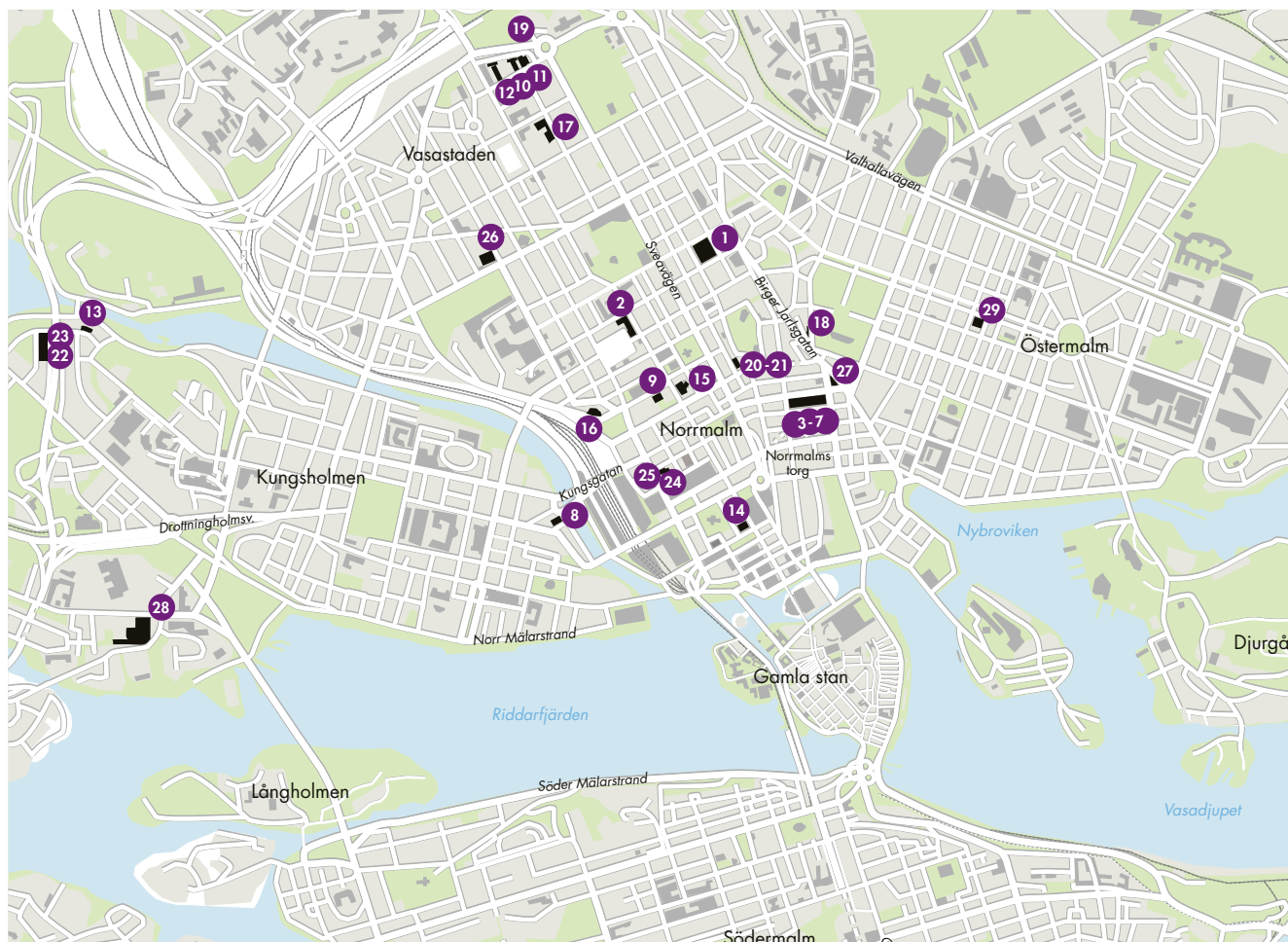
FASTIGHETSTABELL

Marknadssegment	31 DECEMBER 2016					1 JANUARI–31 DECEMBER 2016		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	60	921	38 803	2 190	95	1 956	–362	1 564
Färdlingsfastigheter ¹⁾	7	128	3 431	143	83	116	–27	85
Projektfastigheter ¹⁾	15	13	5 608	2	100	11	–13	–6
Summa	82	1 062	47 842	2 335	93	2 083	–440	1 643
Varav Innerstaden	29	400	21 513	1 097	95	989	–221	768
Varav Solna	38	557	22 014	1 014	94	900	–143	719
Varav Hammarby Sjöstad	11	105	3 938	224	92	193	–38	155
Varav Övriga	4	0	377	0	0	1	0	1
Summa	82	1 062	47 842	2 335	94	2 083	–402	1 643
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								–147
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								1 496

¹⁾ Se definitioner på sidan 112.²⁾ I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 220 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december) ej avräknade.³⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 december 2016 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott 1 496 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 507 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 2016. Koncerninterna hyresintäkter har återlagts i tabellen.

FASTIGHETFÖRTECKNING

STOCKHOLMS INNERSTAD PER 31 DECEMBER 2016



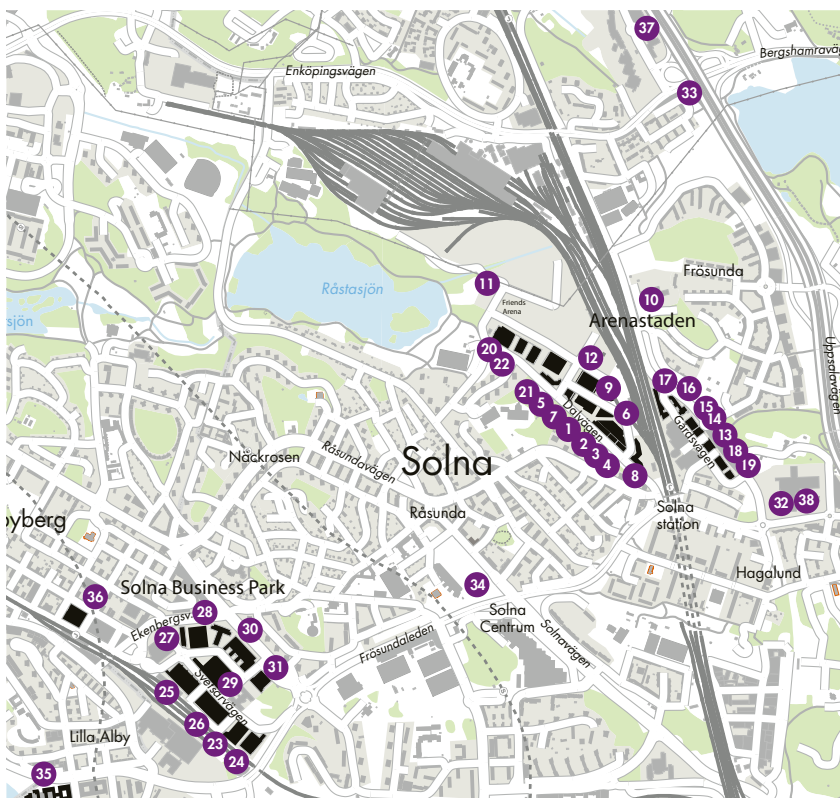
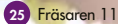
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxavärde tkr, 2016-12-31
STOCKHOLMS INNERSTAD											
1 Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21-23, Rådmansg 40, 42, Tuleg 7 A-B 13	1902/2002	24 825	680	1 854	0	0	958	28 325	755 000
2 Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	Rådmansg 61-65	1963	13 123	1 786	2 240	0	0	8 821	25 970	423 000
3 Bocken 35	Norrmalm	Lästmakarg 22-24	1951	14 790	127	445	0	0	0	15 362	753 000
4 Bocken 39	Norrmalm	Lästmakarg 20, Kungsg 7-15	1931	15 683	2 508	1 996	0	0	220	20 407	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	6 646	0	216	0	0	0	6 862	156 000
9 Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 510	48	198	0	0	0	3 756	94 000
10 Gelingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1963	11 138	658	2 703	0	0	2 415	16 914	246 000
11 Gelingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	8 830	2 470	266	0	0	1 183	12 749	175 000
12 Gelingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1963	12 775	2 804	7 094	0	0	0	22 673	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	Dröttningsgatan 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	11 692	0	75	0	0	0	11 767	0
18 Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5-7	1881	6 369	0	173	0	0	526	7 068	244 000
19 Ormråsket 10	Vasastan	Sveavägen 166-170, 186	1962/1967	13 472	3 449	627	0	0	2 071	19 619	317 000
20 Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakarg 18	1979	8 117	0	166	0	0	1 872	10 155	262 000
21 Oxen Mindre 38	Norrmalm	Malmskillnadsg 47 A, B	1979	122	0	0	2 822	0	0	2 944	0
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	18 853	4 038	766	0	0	2 229	25 886	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	826	119	0	3 542	571	9 553	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	1 617	1 605	48	0	5 400	0	8 670	372 000
28 Trängskåren 7	Marieberg	Gjörwellsg 30-34, Rålambsv 7-15	1963	45 905	1 711	8 342	0	0	20 051	76 009	820 950
29 Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58-60	1929	7 075	1 252	309	2 401	0	546	11 583	307 600
SUMMA INNERSTADEN				279 516	26 560	31 082	8 444	8 942	45 540	400 083	7 967 124

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2016.

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 uthyrningsbegränsningar 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 2016



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2016-12-31
SOLNA, ARENASTADEN											
1 Farao 14 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	8 620	0	2 291	0	0	1 174	12 085	73 827
2 Farao 15	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	708	1 016	0	0	1 020	9 171	78 248
3 Farao 16	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1973	2 792	1 617	1 402	0	0	540	6 351	55 800
4 Farao 17	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	4 038	0	1 233	0	0	560	5 831	61 000
5 Farao 19 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
6 Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1964	6 215	1 045	166	0	0	375	7 801	107 600
7 Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	4 939	400	100	0	0	0	5 439	63 798
8 Kairo 1	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	141 000
9 Pyramiden 4 ²⁾	Arenastaden		1960	0	0	0	0	0	0	0	6 861
10 Signalen 3 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
11 Solna Nationlarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	38 000
12 Solna Nationlarenan 8	Arenastaden	Stjärntorget 1, Råsta strandväg 15C, Evenemangsgatan 2C		45 774	0	0	0	0	0	45 774	315 600
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	9 101	581	330	0	0	6	10 018	145 000
17 Tygel 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	5 456	0	1 236	0	0	457	7 149	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	30	24 232	579 225
21 Uarda 4	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1992	6 504	0	1 482	0	0	0	7 986	88 600
22 Uarda 6 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 24–28, Evenemangsgatan 21–25		0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA SOLNA, ARENASTADEN				157 965	6 235	10 240	0	0	37 942	212 382	2 104 740
SOLNA, SOLNA BUSINESS PARK											
23 Fräsaren 9 ¹⁾	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1962	0	0	8 444	0	0	0	8 444	0
24 Fräsaren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	7 230	4 241	122	0	0	9	11 602	109 600
25 Fräsaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1962	33 198	0	1 657	0	1 840	2 610	39 305	485 000
26 Fräsaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12–18, 20, 20A	1964	19 400	10 163	202	0	0	6 840	36 605	462 000
27 Sliparen 1 ¹⁾	Solna Business Park	Ekensbergsv 115, Svetsarv 1–3	1963	362	0	3 032	0	0	1 388	4 782	18 200
28 Sliparen 2	Solna Business Park	Ekensbergsv 113, Svetsarv 3–5	1964	17 063	0	2 380	0	0	3 315	22 758	213 000
29 Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 6–14, Smidesv 5–7, Svetsarv 5–17	1967	34 690	5 047	1 263	467	0	3 701	45 168	450 347
30 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7–13	1964	27 091	1 071	3 035	436	2 491	6 090	40 214	351 000
31 Yrket 3	Solna Business Park	Smidesvägen 2–8	1982	4 864	0	1 076	0	0	1 470	7 410	31 969
SUMMA SOLNA BUSINESS PARK				143 898	20 522	21 210	903	4 331	25 423	216 287	2 121 116
SOLNA, ÖVRIGT											
32 Hagalund 2:2 ²⁾	Arenastaden	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
33 Järvakrogen 3	Frösunda	Enköpingsvägen 1		0	0	0	0	7 460	0	7 460	65 000
34 Lagern 2 ²⁾	Råsunda	Parkvägen 2–4, Solnavägen 31–51, Idrottsgatan 7	1985	12 516	0	101	0	0	0	12 617	80 972
35 Nöten 4	Solna Strand	Solna strandväg 2–60	1971	50 043	956	2 400	0	0	7 596	60 995	660 000
36 Orgeln 7 ²⁾	Sundbyberg	Järnvägsgränd 12–20, lysgränd 1, Roseng 2,4, Stureg 11–19	1966	0	0	0	0	0	82	82	250 000
37 Sadelplatsen 1	Frösunda	Vallgatan 11		6 363					0	6 363	
38 Stora Frösunda 2 ¹⁾	Arenastaden	Frösundaleden 4	1973	40 720	0	0	0	0	0	40 720	141 929
SUMMA ÖVRIGT				109 642	956	2 501	0	7 460	7 678	128 237	1 197 901
SUMMA SOLNA TOTALT				411 505	27 713	33 950	903	11 791	71 043	556 905	5 423 757

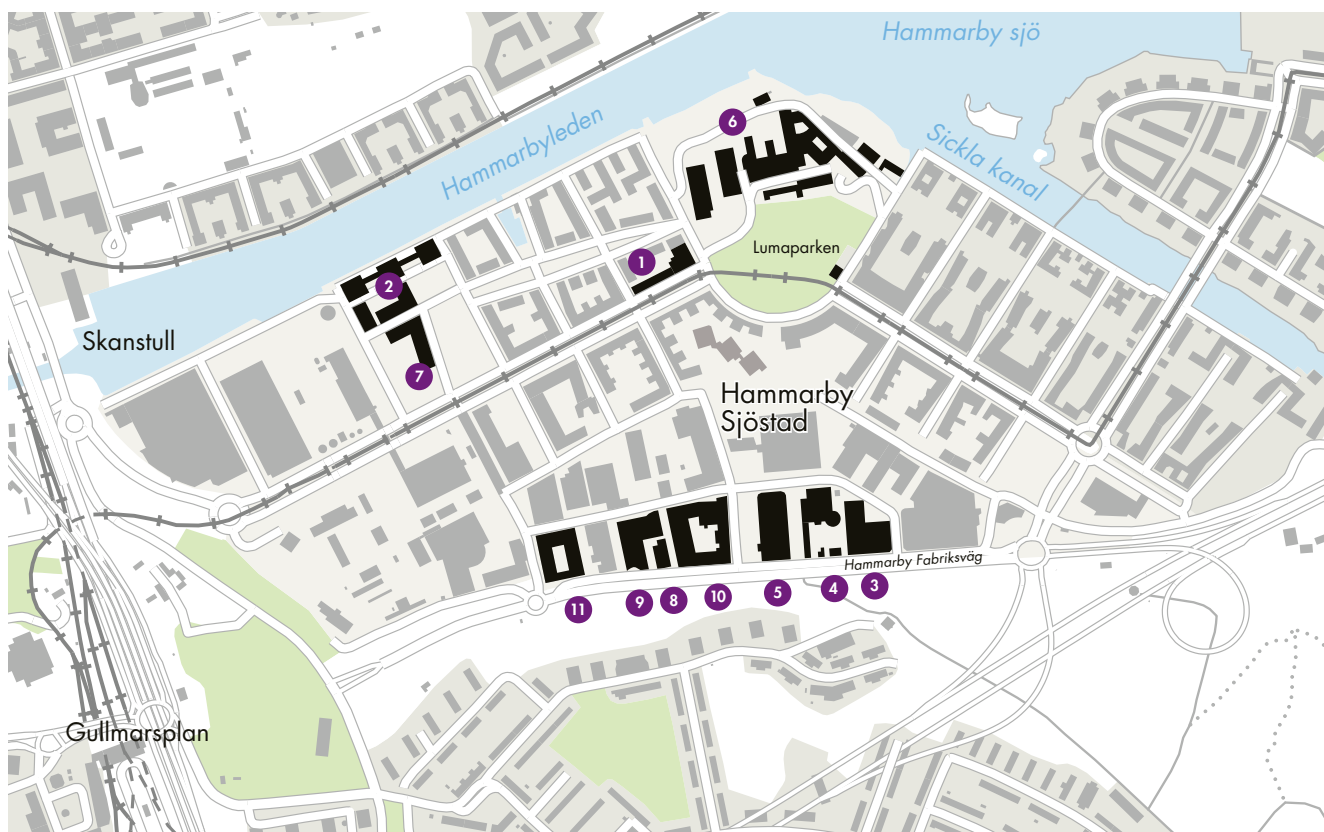
Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2016.

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 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 2016



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2016-12-31
HAMMARBY SJÖSTAD											
1	Fortygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad Hammarby Allé 93	1955	6 741	1 840	169	0	0	9	8 759	115 000
2	Båtturen 2	Hammarby Sjöstad Hammarby Kajv 12, Hammarby Kaj 14-18	1937	11 342	276	431	0	0	1 230	13 279	185 200
3	Korphoppet 1	Hammarby Sjöstad Virkesvägen 24-26	1949	8 004	754	4 623	0	0	750	14 131	33 949
4	Korphoppet 5 ²⁾	Hammarby Sjöstad Hammarby Fabriksväg 37-39	1968	0	0	0	0	0	0	0	3 400
5	Korphoppet 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, Glödlamps- gränd 1-6, Lumaparksv 2-18, 5-15, Kölnag 3	1930	29 802	2 538	1 388	690	0	3 848	38 266	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	34	0	0	0	34	4 679
9	Triåfabriken 4	Hammarby Sjöstad Virkesvägen 8-10	1991	5 208	3 464	913	0	0	975	10 560	100 000
10	Triåfabriken 8	Hammarby Sjöstad Virkesvägen 12, Heliosgatan 1-3	1930	13 011	692	1 645	0	0	12	15 360	60 000
11	Triåfabriken 9 ²⁾	Hammarby Sjöstad Virkesvägen 2-4	1928	0	0	0	0	0	0	0	41 600
SUMMA HAMMARBY SJÖSTAD				74 108	9 992	13 457	690	0	6 824	105 071	851 311

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2016.

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 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.

ÖVRIGA PER 31 DECEMBER 2016

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2016-12-31
ÖVRIGT, NORRA STOCKHOLM											
1	Tekniken 1 ²⁾	Sollentuna		0	0	0	0	0	0	0	4 691
2	Vallentuna Rieby 1:327 ²⁾	Vallentuna		0	0	0	0	0	0	0	227
3	Selfoss 1 ²⁾	Kista		0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA NORRA STOCKHOLM				0	0	0	0	0	0	0	4 918
ÖVRIGT, SÖDRA STOCKHOLM											
4	Pelaren 1 ²⁾	Globen Pastellvägen 2-6		0	0	0	0	0	0	0	8 400
SUMMA SÖDRA STOCKHOLM				0	0	0	0	0	0	0	8 400
SUMMA ÖVRIGT				0	0	0	0	0	0		13 318

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2016.

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 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.

DEFINITIONER

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av bolagets presentation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad *

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat 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 indexuppräknig 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. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

Segmentsrapportering

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade 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 dividerat med balansomslutning.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder, avsättningar och uppskjuten skatt.

Totalavkastning

Periodens driftöverskott plus orealiserade 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.

*Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Se vidare information i Bokslutskommunikén 2016 sid 14, Härledning av nyckeltal.

ÅRSSTÄMMAN OCH ANMÄLAN

Årsstämma hålls i Filmstaden Scandinavia IMAX-salongen, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19A Solna, onsdagen den 29 mars 2017 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 torsdagen den 23 mars 2017, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 torsdagen den 23 mars 2017.

Anmälan om deltagande i årsstämman sker 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.fabega.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 torsdagen den 23 mars 2017. 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 2017

Årsstämma	29 mars 2017
Delårsrapport jan–mars 2017	27 april 2017
Delårsrapport jan–jun 2017	7 juli 2017
Delårsrapport jan–sep 2017	19 oktober 2017



KONTAKTINFORMATION



Elisabet Olin
Kommunikationschef
08-555 148 20
elisabet.olin@fabega.se



Peter Kangert
IR-ansvarig
08-555 148 40
peter.kangert@fabega.se

INFORMATION TILL AKTIEÄGARE

Fabega publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Förutom som trycksak, finns alla publikationer också som pdf på bolagets webbplats, www.fabega.se. Samtliga aktieägare i Fabega har fått förfrågan om de önskar finansiell information från bolaget. Till de aktieägare som önskar tillhandahålla Fabega årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på bolagets webbplats. Fabega 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 Fabegas aktiekurs. Därutöver håller Fabega kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.

Fabega AB (publ)

Box 730, 169 27 Solna | Besök: Pyramidvägen 7, Solna | Telefon: 08-555 148 00 | Fax: 08-555 148 01
E-post: info@fabega.se | Internet: www.fabega.se
Organisationsnummer: 556049-1523 | Styrelsens säte: Stockholm

Form och produktion: Narva Tryck: Ätta.45, Järfälla, 2017



*Vi arbetar aktivt med
hållbar stadsutveckling
för att skapa attraktiva
miljöer åt våra kunder.*