



Fabege

VI SKAPAR
FÖRUTSÄTTNINGAR
FÖR FRAMGÅNG

ÅRSREDOVISNING 2017

INNEHÅLL

INLEDNING

Detta är Fabege	1	○
Året som gått	2	○
VD har ordet	4	○
Medarbetare	6	○
Så skapar vi värde	10	○
Affärsmodell	12	○
Mål och utfall	14	○

STADSELSUTVECKLING

Marknadsöversikt	16	○
Så arbetar vi med stadsdelsutveckling	20	○
Stockholms innerstad	22	○
Hammarby Sjästad	23	○
Arenastaden	24	○
Haga Norra	26	○
Solna Business Park	27	○
Projekt	28	○

VERKSAMHET

Verksamhetsöversikt	34	○
Affärsområde Förvaltning	36	○
Affärsområde Förädling	38	○
Affärsområde Transaktion	40	○
Energi och miljö	42	○
Hållbara relationer	46	○
Värdering av fastighetsbeståndet	48	○

EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse	51	●
Finansiering	54	●
Risker och möjligheter	57	●
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	○
Hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen	100	○
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	101	○
Femårsöversikt	102	○
Härledning av nyckeltal	103	○
Fabegeaktien	104	○
Fastighetsbestånd	108	○
Fastighetsförteckning	110	○
Definitioner	116	○
Årsstämma och anmälan	117	○

● 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, se www.fabega.se. Hållbarhetsinformation som granskats översiktligt av revisorerna framgår av GRI-indexeringen på sidorna 98–99.

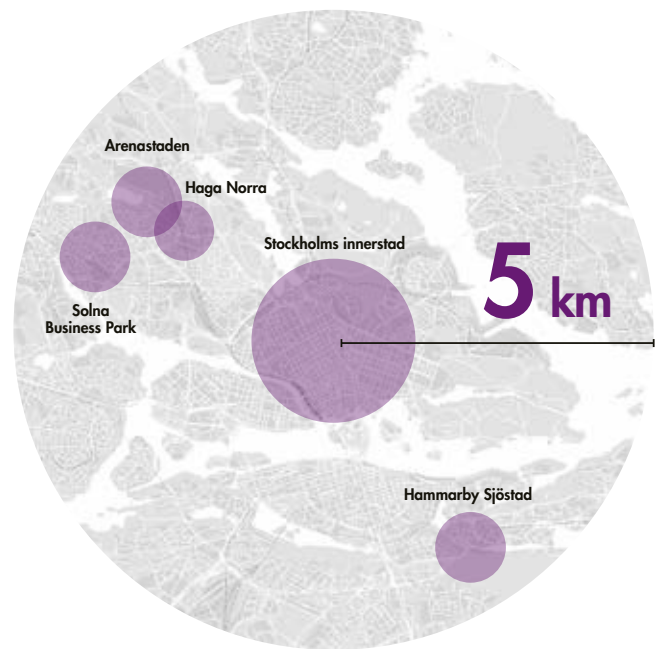
Information om Fabeges hållbarhetsstyrning (DMA) återfinns på www.fabega.se/DMA.

Omslagsbild: Visionsbild över fastigheten Farao 15–17 i Arenastaden.



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 vårt ägande är långsiktiga och vår passion är att skapa rätt förutsättningar för alla som bor, verkar och vistas i våra områden. Vi finns på attraktiva, välbelägna delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet.



"Fabeges koncentrerade fastighetsbestånd ger oss goda möjligheter att påverka utvecklingen av hela stadsdelar."

57,9 miljarder kr
MARKNADSVÄRDE

2,6 miljarder kr
HYRESVÄRDE



47 %
ANDEL GRÖN FINANSIERING

90 FASTIGHETER



- ATTRAKTIVA LÄGEN
- SAMLADE BESTÅND
- MODERNA FASTIGHETER

1 136 000 kvm
UTHYRINGSBAR YTA

...VILKET ÄR CIRKA VAR

10:e kvm
KONTORSYTA I STOCKHOLM



161
MEDARBETARE

Hänt under 2017

2017 var ett mycket framgångsrikt år med flera nystartade projekt och stora nyuthyrningar. Över 50 procent av den pågående nyproduktionen av kontor i Stockholm utförs av Fabege. Det gör oss till den största kontorsutvecklaren i Sverige. Vi fortsatte att utveckla vårt hållbarhetsarbete och att skapa rätt förutsättningar för vår personal att prestera på topp.



HAGA NORRA

■ I Haga Norra, precis vid den gröna Wijnbladsparken, påbörjade vi utvecklingen av en ny attraktiv och hållbar stadsdel med moderna kontor, bostäder och ett brett utbud av service. Haga Norra erbjuder det perfekta läget, med närheten till servicen i Mall of Scandinavia, natursköna Hagaparken med plats för rekreation, fantastiska kommunikationer vid Solna Station samt ett stort antal arbetsplatser i Arenastaden, Karolinska Sjukhuset och Kl. Sammantaget kommer stadsdelen att bestå av 900 bostäder, 70 000 kvm kontor och 7 000 kvm service. Målet är att hela området ska vara färdigtutvecklat 2025. För mer information, se www.haganorra.se.

SEB FLYTTADE IN I ARENASTADEN

■ I maj 2017 flyttade cirka 3 000 SEB-medarbetare in i sina nya lokaler i Arenastaden. Det är Sveriges största nybyggda kontor, med en uthyrningsbar yta på 72 200 kvm och ska bli arbetsplats för cirka 4 500 SEB-medarbetare. Kontoret är miljöcertifierat enligt BREEAM-SE Excellent och utsågs av tidningarna Lokalnytt och Fastighetsvärlden till Sveriges snyggaste kontor 2017.



NYUTHYRNINGAR

■ Enligt tidningen Fastighetsvärlden genomförde Fabege de två största nyuthyrningarna av kontor i Stockholm under 2017. Störst var uthyrningen av 16 500 kvm till Swedbank i vårt projekt Grand Central Sundbyberg. Näst störst var uthyrningen till Skolverket på 13 800 kvm i Solna Business Park. Andra stora nyuthyrningar som vi genomförde under året var till Naturvårdsverket på 7 700 kvm och Goodbye Kansas på 5 200 kvm, båda i Hammarby Sjöstad. Vi genomförde även flera stora och lyckade omförhandlingar och vår återköpsgrad låg på 84 procent under 2017.



"Flera nystartade projekt!"

STOR PROJEKT-VOLYM

■ Vi påbörjade två projekt i Hammarby Sjöstad under året. I Trikäfabriken 9 sker en utbyggnad på höjden vilket gör att fastigheten dubbleras i storlek till 16 000 kvm. Tillbyggnaden kommer att utgöras av en trästomme. Naturvårdsverket har tecknat ett grönt hyresavtal på 7 700 kvm i fastigheten. Inflyttning planeras till våren 2019.

I fastigheten Båtturen 2 skapas ett kontor på 5 200 kvm åt Goodbye Kansas.

I Lagern 4, Solna, påbörjades en samhällsfastighet på 5 100 kvm åt Solna Stad som beräknas stå klar tredje kvartalet i år. Fastigheten kommer att innehålla skola, ett antal förskoleavdelningar och ett LSS-boende (bostäder som är anpassade för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar).

Vid årets slut omfattade vår projektportfölj 206 000 kvm och uthyrningsgraden var 88 procent. För mer information om våra projekt, se sidorna 28–33.

NETTO-UTHYRNING

244
Mkr



FABEGES STORA HÄLSOSATSNING



■ Vi har en bred ansats kring hälsa där vi tar hänsyn till hela medarbetaren, både fysiskt och psykiskt. Under året har vi arbetat aktivt med att öka våra medarbetares kunskap inom ett brett spektrum av hälsofrågor, för att därigenom uppmuntra långsiktigt hälsosamma och motiverade individer. Bland annat genomförs en utbildningsserie med obligatoriska föreläsningar inom fyra olika viktiga hälsoaspekter: Fysisk aktivitet, Kost, Vila/återhämtning och Relationer. Alla medarbetare har även möjlighet att träna med sina kollegor på arbetstid en gång i veckan. Förutom den fysiska aktiviteten blir träningen också något som svetsar medarbetarna samman som ett lag. På alla kontor finns omklädningsrum för att underlätta motion i anslutning till arbetet. Allt utifrån tesen om att ifall medarbetarna mår bra så mår även företaget bra och presterar bättre.

"Redan stora positiva effekter som uppskattas av medarbetarna."

GRÖNA HYRESAVTAL



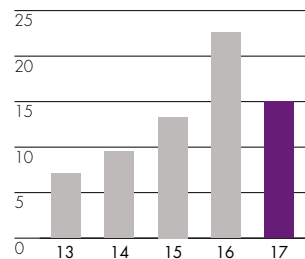
■ Ett Grönt hyresavtal innebär att båda parter enas om en gemensam miljöagenda för lokalen. Materialval, förnybar el, flexibel utformning av lokalen och källsortering är exempel på åtaganden som kan omfattas av avtalet. Gröna hyresavtal är en viktig grund för miljöcertifiering av byggnaden.

ANDEL GRÖNA HYRESAVTAL AV TOTAL NYTECKNAD YTA

94 %

FINANSIELL ÖVERSIKT

TOTALAVKASTNING PÅ FASTIGHETSPORTFÖLJEN, %



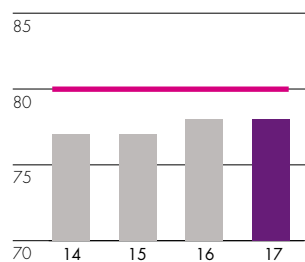
Driftnetto plus realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid årets ingång.

NÖJDA MEDARBETARE, PRESTATIONSINDEX



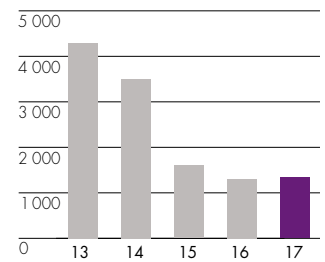
99 procent av medarbetarna deltog i medarbetarundersökningen 2017. Resultatet för medarbetarna visar på ett prestationsindex på 3,8. Genomsnitt för branschen är 3,5. För cheferna uppgår prestationsindex till 4,1.

NÖJD KUNDINDEX



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

KOLDIOXIDUTSLÄPP, TON



Fabeges koldioxidutsläpp har minskat med över 95 procent sedan 2002.

NYCKELTAL	2017	2016	Förändring, %
Hyresintäkter, Mkr	2 280	2 105	8
Driftsöverskott, Mkr	1 680	1 507	11
Årets resultat efter skatt, Mkr	5 632	7 107	-21
Avkastning på eget kapital, %	22,1	36,1	-39
Överskottsgrad, %	74	72	3
Soliditet, %	47	46	2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,7	19
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	34,05	42,97	-21
Utdelning per aktie ¹⁾ , kr	4,50	4,00	12,5
Andel grön finansiering, %	47	19	147

1) Avser föreslagen utdelning.

Vi är stolta men inte förvånade

Redan 2008 bestämde vi oss. Vi skulle bli framgångsrika, och vi skulle bli det genom att utveckla organisationen till ett starkt lag. Vårt verktyg för det var att arbeta med vår värdegrund SPEAK som beskriver hur vi ska agera. Ett tydligt kulturarv efter Erik Paulssons tid som VD för Fabege. Genom värdeorden Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet skapar vi rätt förutsättningar och utvecklar produkter som ligger i linje med kundernas behov, både idag och i framtiden. Vårt arbete har gett resultat. Under de senaste fem åren har vi haft den högsta genomsnittliga totalavkastningen i fastighetsportföljen av alla kommersiella fastighetsbolag i Sverige, en position vi har som ambition att behålla.

Starkt 2017

2017 kännetecknades av gynnsamma marknadsförutsättningar för fastighetsbranschen med stigande hyresnivåer, ökande fastighetsvärden och fortsatt låga räntenivåer. Det har givetvis gynnat oss, men vi har utvecklat en lönsamhet utöver marknadens medvind. Under året stod vi för över 50 procent av all nyproduktion avseende kontorsfastigheter i Stockholm, en volym som är betydande. Vi har dock inte bara en stor projektvolym utan även en hög vinstmarginal. Detta ger sammantaget en mycket hög lönsamhet. Vi menar att vår goda lönsamhet

är ett resultat av två faktorer. Lagarbetet – att alla medarbetare på Fabege ingår i ett lag med gemensamma spelregler och tydliga ramar för framgång – och vår långsiktiga strategi kring stadsdelsutveckling. Kort sagt; vi levererar det kunderna vill ha.

Ökad lönsamhet genom stadsdelsutveckling

Det finns inte ett hus vi inte kan bygga till en kund. Däremot är varje plats unik. Det var en av våra viktigaste utgångspunkter när vi för tio år sedan bestämde oss för att skapa rätt förutsättningar för våra kunder



Våra medarbetare hälsar SEB välkomna till Arenastaden med "lila" mattan.

och bli det naturliga valet bland fastighetsbolag. Därigenom kom vi också fram till att vi skulle arbeta med stadsdelsutveckling i stället för enbart utveckling av enstaka hus.

För att kort beskriva vår filosofi kring stadsdelsutveckling, så bygger den på att vi utvecklar egna byggrätter genom att aktivt arbeta med nya planprocesser i vårt befintliga bestånd. Den ursprungliga marken inskaffar vi till låg kostnad genom att köpa större, underutvecklade områden. I linje med vår affärsmodell ökar vi attraktiviteten i våra stadsdelar genom att skapa en levande stadsdel med både boende och arbetande samt tillföra ett stort utbud av service i spårbundna lägen. Detta innebär att området och därmed våra fastigheter ökar i attraktivitet och värde.

Vårt industriella sätt att arbeta med långsiktig, strukturerad förädling av industriområden och utveckling av eftersatta områden är något vi kan göra om och om igen, enligt samma modell. Stockholm förväntas vara en av de snabbast växande städerna i hela Europa de närmaste åren med fördubblad befolkning inom 35 år. Det innebär att det kommer att finnas ett stort behov av områden att utveckla när staden fortsätter att växa utåt i många år framöver. Områden som idag inte räknas som attraktiva.

Attraktivitet, hållbarhet och lönsamhet går hand i hand

Våra kunder efterfrågar framför allt moderna kontor på attraktiva platser med goda kollektiva kommunikationer. I alla de aspekterna ligger hållbarhet som en naturlig grund. Genom våra hållbara stadsdelar skapar vi möjligheter för högre lönsamhet samtidigt som vi minskar vårt miljöavtryck. Vi har som mål att miljöcertifiera samtliga fastigheter och parallellt med det är vårt mål även att finansieringen ska vara grön.

Vår ambition är att fortsätta utvecklas som företag och som stadsdelsutvecklare, och vi har identifierat några förbättringspunkter för att göra våra stadsdelar ännu mer lönsamma, hållbara och attraktiva i framtiden:

- **Mer trivsamt**

Med bättre bottenvåningsarkitektur, levande gatumiljöer, fler butiker, mer grönska och en mer profilstark arkitektur kan våra stadsdelar bli ännu mer trivsamma.

- **Bättre logistik**

Med många inflyttade företag och e-handels utveckling ökar gods-transporterna ständigt i våra stadsdelar. En självklarhet i framtiden är att vi hanterar det centraliserat med miljövänliga samtransporter av varor och avfall för en renare, tryggare, tystare och mer hållbar stadsdel.

- **Förbättrad kollektivtrafik**

Vi har redan idag god kollektivtrafik till alla våra områden, men den kan bli ännu bättre. Vi arbetar till exempel med att få Arlandabanan till Arenastaden, vi delfinansierar tunnelbanans gula linje, vi verkar för att få utföra överdäckning av tågspåren i Solna Business Park samt ytterligare öka bussförbindelserna till och från Hammarby Sjöstad och Solna Business Park.

- **Balans mellan boende och arbetande**

Först när det finns lika många boende som arbetande i ett område har man optimala förutsättningar för en effektiv och levande stadsdel. Kollektivtrafik, parkeringsplatser och hela serviceutbudet kan dubbelutnyttjas och man skapar tillsammans synergier för varandra.



Utsikter inför 2018

Kontorsmarknaden i Stockholm står stark med mycket låga vakanser och hög efterfrågan. Samtidigt ser räntenivåerna ut att bli kvar på låga nivåer under lång tid, om än med förväntningar om successiva räntehöjningar under 2018. Om inte konjunkturen kraftigt vänder nedåt kommer det att innebära en fortsatt gynnsam utveckling för Fabeges fastigheter.

På risksidan finns, förutom en eventuell nedgång i konjunkturen, förslag om förändringar i beskattning som om de genomförs kommer att ha en negativ inverkan på fastighetssektorn. Ännu föreligger dock inga konkreta lagförslag, vi avvaktar och följer utvecklingen.

Vi kommer under 2018 att se stigande hyresintäkter genom omförhandlingar och nya projekt samtidigt som vi har ambitionen att öka kostnadseffektiviteten och förbättra lönsamheten i förvaltningen. Fabeges har en organisation som förmår ta vara på möjligheter att skapa värde. Med vårt stabila kassaflöde i förvaltningen och med vår välbelägna projektportfölj ser jag fram emot en fortsatt god utveckling också under 2018.

Med vår långsiktiga affärsmodell skapas inte bara värden för våra aktieägare, utan även samhället i stort vinner på strukturerad stadsdelsutveckling. Kunderna får en arbetsplats där personalen trivs och blir produktiv. Kommunen får en attraktiv stadsdel med mer service och fler arbetstillfällen och framgången ökar motivationen bland våra medarbetare.

Vi är oerhört stolta över det vi åstadkommit hittills, men vi nöjer oss inte där. Vi kommer att arbeta vidare i våra befintliga stadsdelar, liksom i kommande stadsdelar som planeras för framtiden. Vi är övertygade om att vår framgångsresa kommer att fortsätta, tack vare vår ambition, vår långsiktighet och vår affärsmodell. Men framför allt tack vare vårt lag. Därmed vill vi tacka våra aktieägare och partners för året som gått och ser fram emot en spännande resa under 2018.

Christian Hermelin, VD

Investering i värdegrund och hälsa – vårt recept för framgång

Fabege är ett gott exempel på det som många undersökningar visar, att värderingsstyrda företag är mer lönsamma och har högre tillväxt¹. Dessa organisationer har i regel högre kundnöjdhet, bättre samarbeten och har en mer förändringsbenägen organisation.

83%

AV MEDARBETARNA
GER FABEGE 4 ELLER 5
I BETYG PÅ EN
FEMGRADIG
SKALA



■ Företag med starka värderingar är mer attraktiva och framgångsrika som arbetsgivare. Vi erbjuder våra medarbetare en arbetsmiljö där vår kultur, baserad på välbefinnande och delaktighet, utgör en naturlig del av vår vardag.

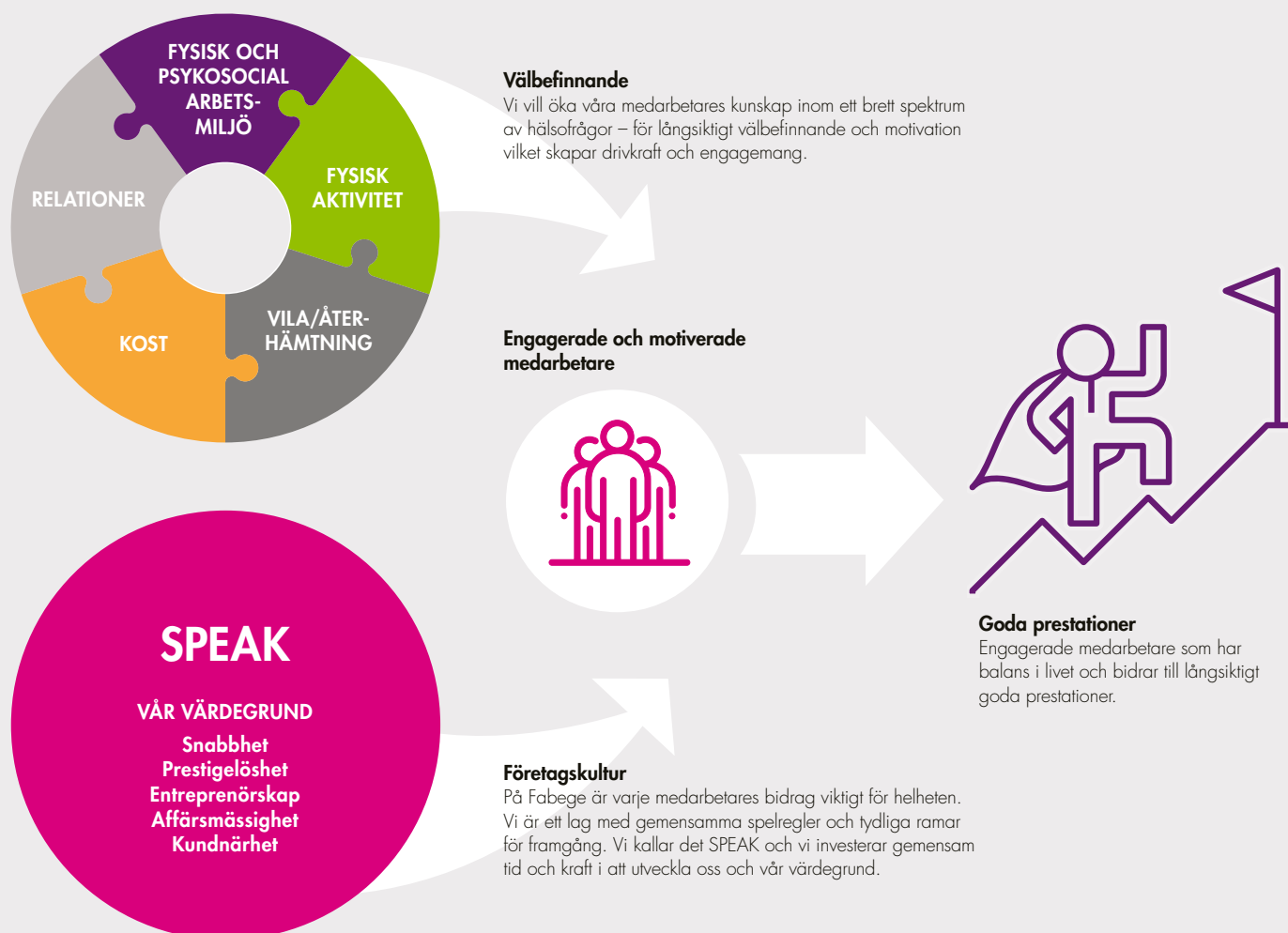
Stark värdegrund

Vi har aktivt arbetat med vår värdegrund i över tio år och den vidareutvecklas ständigt, även om grunden är densamma. Fabeges kärnvärden handlar mer om ramverk och inspiration än om kontroll, och mer om människan än om systemet. Vi är övertygade om att det är våra kreativa och kunniga lagspelare som var och en bidrar till att

göra Fabege framgångsrikt. Vår värdegrund bygger på fem hörnplattor: Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet, Kundnärhet – som utgör det ramverk som vi kallar SPEAK.

Snabbhet betyder att vi är effektiva, prioriterar snabba beslut, ger snabb återkoppling och erbjuder enkla lösningar. **Prestigelöshet** innebär att Vi är viktigare än Jag. Vi visar respekt och är lyhörda mot våra arbetskamrater, kunder och leverantörer. Vårt **entreprenörskap** har bidragit till många nya möjligheter – varje projekt är en utmaning och vi ser alltid möjligheter, är kreativa och hittar lösningar. **Affärsmässighet** betyder att vi agerar professionellt, håller vad vi lovar och söker win-win-lösningar för alla parter. Vi ser till helheten och vad som är

HÄLSOSAMMA OCH MOTIVERADE MEDARBETARE SKAPAR EN PRESTATIONSKULTUR



¹⁾ Manifesto – En svensk studie på 600 företag globalt om hur organisationer arbetar med värderingar för att påverka attraktion och prestation, gjord av företaget Wildfire i samarbete med forskare från Psykologiska Institutionen vid Stockholms universitet.

"Fabege erbjuder sina medarbetare en långsiktigt hållbar arbetsmiljö, i kombination med utmärkta prestationsförutsättningar."

Gert Ohlin, Senior Partner, Sustainable Performance som genomfört Fabeges undersökning under 7 år.

bäst för våra kunder, medarbetare och samhället på lång sikt. Genom **kundnärlighet** skapar vi förtroende och långsiktiga kundrelationer. Vi är öppna, lyhörda och har ett personligt bemötande som bekräftas i våra årliga kundundersökningar.

Investering i medarbetarnas välbefinnande

Fabege har en bred ansats kring hälsa där vi tar hänsyn till hela medarbetaren, både fysiskt och psykiskt. Under året har vi arbetat aktivt med att öka våra medarbetares kunskap inom ett brett spektrum av hälsofrågor, för att därigenom uppmuntra långsiktigt hälsosamma och motiverade individer.

Bland annat genomförs en utbildningsserie med obligatoriska föreläsningar inom fyra olika viktiga hälsoaspekter: Fysisk aktivitet, Kost, Vila/Återhämtning och Relationer.

Fysisk aktivitet

Svenskar är bland de som sitter mest i Europa och bristen på rörelse är ett folkhälsoproblem som bara växer. Forskning visar att även små avbrott för rörelse har betydelse, och genom att öka kunskapen hoppas vi öka vårt välbefinnande. Alla medarbetare har möjlighet att träna med sina kollegor på arbetstid en gång i veckan. Förutom den fysiska aktiviteten blir träningen också något som svetsar medarbetarna samman som ett lag. På alla kontor finns omklädningsrum för att underlätta motion i anslutning till arbetet.

Kost

För att må bra behöver vi även äta bra. Genom att öka medarbetarnas kunskap i ämnet hoppas Fabege kunna uppmuntra till kloka val.

Vila/Återhämtning

Att regelbundet ta sig tid för återhämtning och eftertanke är viktigt för att kunna prestera väl och att undvika stressrelaterade problem. Vi uppmuntrar våra medarbetare till att ha god balans mellan tid som läggs på arbete respektive tid för fritid och vila. En ökad medvetenhet kring återhämtningens betydelse gynnar Fabege som arbetsplats över tid.



Relationer

För att nå jämvikt i livet och prestera väl behöver alla delar fungera, både hemma och på arbetet. Därför handlar en av föreläsningarna om vikten av att ta hand om alla sina relationer.

Goda prestationer och belöning

Fabege genomför regelbundet en medarbetarundersökning för att ta reda på hur våra medarbetare mår och upplever Fabege som arbetsgivare. Resultatet ger en aktuell bild av hur medarbetarna upplever sina arbetsförutsättningar utifrån ett prestationsperspektiv. Fabege prestationsindex ligger på 3,8 på en 5-gradig skala. Detta kan jämföras med branschsnittet som ligger på 3,5. Vårt mål är att nå 4,0 och att hela tiden utvecklas. Undersökningen visar också att graden av engagemang hos medarbetarna är nästan dubbelt så hög som hos svenska företag i genomsnitt. Ett förbättringsområde som identifierades var att öka medarbetarnas delaktighet och påverkan.

Arbetsmiljö

En hälsosam och ergonomiskt utformad arbetsmiljö är viktig för medarbetarnas välbefinnande, och det gäller i lika hög grad den psykosociala arbetsmiljön. Med många gemensamma aktiviteter, en aktiv och öppen dialog och en tydlig värdegrund erbjuder vi en god arbetsmiljö på alla plan.

Vi delar på vår framgång

Alla medarbetare omfattas av bolagets vinstandelsstiftelse och summan som tilldelas är lika för alla anställda. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till vår lönsamhet och avkastning på eget kapital. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen, som uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. Det är styrelsen som fattar beslut om avsättningen till vinstandelsstiftelsen.

För 2017 beslöt styrelsen att avsättning skulle uppgå till två prisbasbelopp per heltidsanställd medarbetare vilket motsvarar ett värde av 91 000 kr.

VI SOM ÄR 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, både internt och externt. Vi ser och värnar om varje persons unika egenskaper och förmågor, så att vi tillsammans skapar en stark helhet. Vi strävar alltid efter att skapa rätt förutsättningar för våra kunder, och då börjar det med oss som organisation. Vi har byggt vårt företag med laganda, och det är så vi kommer att fortsätta att bygga vårt Fabege.

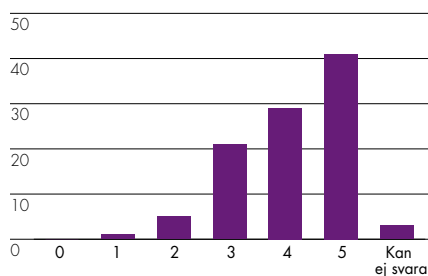
PRESTATIONSINDEX ÖVER SNITTET

Resultatet för medarbetarna visar på ett prestationsindex på 3,8. Genomsnitt för branschen är 3,5. För cheferna uppgår prestationsindex till 4,1.

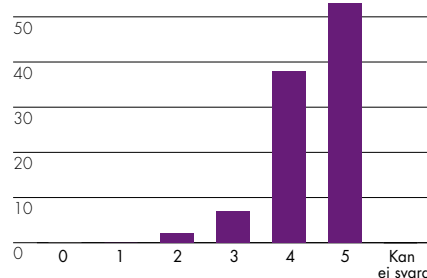
PRESTATIONSINDEX

3,8

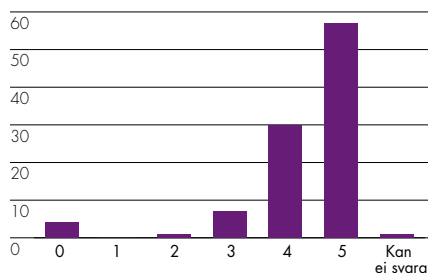
FÖRTROENDE FÖR NÄRMASTE CHEF, %



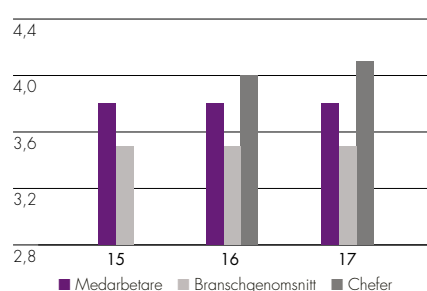
ALLMÄNT ARBETSMILJÖ, %



REKOMMENDERA FABEGE, %



NÖJDA MEDARBETARE, PRESTATIONSINDEX



Så skapar Fabege värden på Stockholms kontorsmarknad

Fabège 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



Medarbetare

- 161 medarbetare
- Förvaltning: 60 %
- Affärsutveckling och Projekt: 23 %
- Administration: 17 %



Hållbara relationer

- 900 kunder
- Cirka 1 500 leverantörer
- Relationer med kommuner och beslutsfattare



Energi och miljö

- 1 13,4 GWh Energi
- 479 000 m³ Vatten
- Material



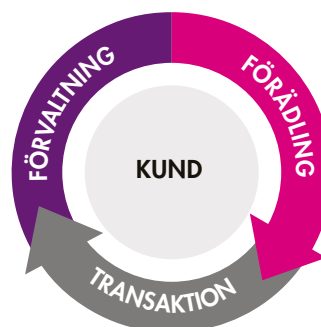
Fastigheter

- 90 fastigheter
- 676 000 m² byggrätter



Finansiellt

- Eget kapital
- Räntebärande skulder



Affärsidé

Fabège arbetar med hållbar stadsdelsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Fabège skapar värden genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som förvärv.

Strategi

Fabèges 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. Fabèges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad.

Företagskultur

Fabège arbetar utifrån den gemensamma värdegrunden SPEAK, som genomsyrar hela verksamheten. SPEAK står för Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärlighet. 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."

RESULTAT AV VÅRT ARBETE

VÄRDE FÖR SAMHÄLLET



Medarbetare

- 87 % av våra medarbetare skulle rekommendera oss som arbetsgivare
- Löner och andra ersättningar: 103 Mkr
- Kompetensutveckling



Hållbara relationer

- 89 % av kunderna skulle rekommendera oss
- 75 % hållbarhetsgranskade strategiska samarbetspartners
- 94 % gröna hyresavtal (nytecknad yta)
- Kompetens kring hållbar stadsutveckling



Energi och miljö

- 1 344 ton koldioxidutsläpp (3 % högre jämfört med föregående år)
- 4 297 ton avfall (50 % till materialåtervinning)



Fastigheter

- 71 000 m² nyproducerad uthyrningsbar yta under året, totalt 1 136 000 m² uthyrningsbar yta vid årets slut
- 13 fastigheter miljöcertifierades under året, totalt var 36 miljöcertifierade/registerade för certifiering vid årets slut



Finansiellt

- Årets resultat efter skatt: 5 632 MSEK
- Totalavkastning på fastighetsportföljen: 15,0 %
- Avkastning på eget kapital: 22,1 %
- Föreslagen utdelning 2017: 744 MSEK
- Andel grön finansiering uppgår till 47 %



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

Fabega 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.

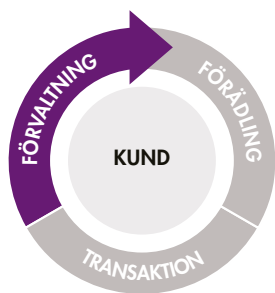
Stadsdelen

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 Fabega med och utvecklar staden.



Med kunden i centrum

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



FÖRVALTNING: Låg risk med stabilt kassaflöde

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

Genomfört 2017

2017 tecknade vi nya stora uthyrningsavtal med bland andra Swedbank, Skolverket och Naturvårdsverket vilket medförde en nettouthyrning på 244 Mkr. Under 2017 intensifierades arbetet med miljöcertifieringar och 13 fastigheter certifierades enligt BREEAM In-use. Sammanlagt var 61 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd miljöcertifierat vid årsskiftet. I årets Nöjd Kund-undersökning (NKI) bibehåller Fabege ett index om 78 på bolagsnivå och uppvisar ökande eller bibehållna betyg inom de kvalitetsområden vi mäter.

ÖVERSKOTTSGRAD

74%

NÖJD KUND-INDEX

78

GRÖNA HYRESAVTAL*

94%

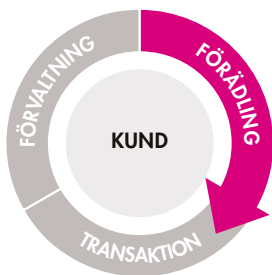
ÅTERKÖPSGRAD

84%

Fokus 2018

Under 2018 sker flera stora inflyttningar, framför allt i Hammarby Sjästad, Solna Business Park och Arenastaden. Vi har därför under året ytterligare stärkt vår organisation för att kunna hjälpa våra hyresgäster till en framgångsrik flytt. 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. Under 2018 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.

*Gäller för nytecknad yta.



FÖRÄDLING: Skapar värden – ökar kvaliteten i portföljen

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 2017

Vi färdigställde projektet Uarda 6 i Arenastaden, på 18 000 kvm där Siemens och Ambea är stora hyresgäster. Totalt genomförde vi cirka 200 mindre projekt och hyresgästanpassningar för att höja kvaliteten i fastighetsportföljen. Vi startade fyra större projekt under året, Trikäfabriken 9 på 16 000 kvm med bland annat Naturvårdsverkets nya huvudkontor, Goodbye Kansas nya huvudkontor på 5 200 kvm i Hammarby Sjöstad, Bilias nya anläggning på ca 15 600 kvm i Haga Norra samt en samhällsfastighet på 5 100 kvm åt Solna Stad.

AVKASTNING PROJEKT

72%

MILJÖCERTIFIERING AV
PÅGÅENDE PRODUKTION

100%

TOTAL INVESTERING

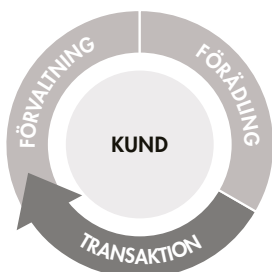
2,8 Mdkr

UTHYRNINGSGRAD
STORA PROJEKT

88%

Fokus 2018

Under 2018 har vi en planerad investeringsvolym om cirka 3,0 Mdkr för projektverksamheten. Hela sex av våra större projekt kommer att färdigställas för inflyttning under 2018. Målet är att starta ett antal nya stora projekt under 2018. Hållbarhetsperspektivet är fortsatt i fokus och alla stora ombyggnadsprojekt och nya byggnader ska miljöcertifieras.



TRANSAKTION: Finansierar projekt – ökar potentialen i portföljen

Fastighetsaffärer är också en hörnsten och naturlig del av vår affärsmodell. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, genom både förvärv och försäljningar.

Genomfört 2017

Under året förvärvade vi två förvaltningsfastigheter och fyra mark-/projektfastigheter, alla i Solna. Dessa ger oss möjligheter till fortsatt värdeskapande projektutveckling i nära anslutning till våra övriga bestånd. Under andra kvartalet avyttrades en markfastighet till ett delägt bolag. Inga andra fastigheter avyttrades under året. Vi såg ett fortsatt stort intresse från investerare för våra fastigheter.

FÖRSÄLNING

0 Mdkr

TRANSAKTIONSVINST

0 Mkr

FÖRVÄRV

1,3 Mdkr

FÖRVÄRV VOLYM

27 000 kvm

Fokus 2018

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

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 2017. Resultatet visar på ett prestationsindex på 3,8. Genomsnitt för branschen var 3,5. Samtliga chefer genomförde även en undersökning där prestationsindex hamnade på 4,1.

3,8/4,1

Total sjukfrånvaro under 2017 uppgick till 2,5 procent. 

2,5%

Hållbara relationer



MÅL

Nöjd kund-index

Nöjda kunder är viktiga 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 73 procent av den totala inköpsvolymen.

100%

UTFALL

Fabege genomförde en kundundersökning 2017 med hög svarsfrekvens och bra resultat. I årets mätning nåddes ett index om 78 på en 100-gradig skala vilket var detsamma som 2016. Kundnöjdheten ligger genomgående på en hög nivå, vilket bland annat visas av att 89 procent av kunderna skulle rekommendera Fabege som hyresvärd.

89

Ackumulerat 2017 har vi hållbarhetsgranskat 75 procent av våra strategiska samarbetspartners.

75%

Energi och miljö



MÅL

Energieffektivisering

Energianvändningen ska minska med ytterligare 20 procent till år 2020, vilket motsvarar en genomsnittlig energianvändning på 94 kWh/kvm och år. Total energianvändning ska senast 2020 ligga 50 procent lägre än riksnittet 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 energianvändningen var cirka 6,6 procent lägre ackumulerat 2017. Energieffektiviseringsarbetet har tagit längre tid än beräknat. Under 2017 har extra resurser tillsatts och nya beräkningar indikerar en minskning med 17 procent till år 2020.

-6,6%

2017 certifierades ett av de sju större nyproduktionsprojekten med förväntat resultat. Under 2017 färdigställdes 13 Breeam In-Use-certifieringar. Arbetsprocessen har börjat ta form och ett flertal läromoder och viktiga insikter har gjorts under året. 

100%

Under 2017 utgjorde andelen Gröna hyresavtal 94 procent av total nytecknad yta, som en följd av årets stora nyuthyrningar. 

94%

Fastigheter



MÅL

Överskottsgrad

Överskottsgradsmålet uppgick till 74 procent 2017. Målet är att öka överskottsgraden till 75 procent till 2020.

73%

Avkastning projekt

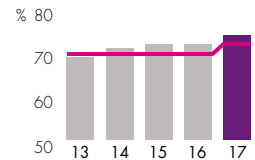
Fabege har som målsättning att investera minst 1,5 Mdkr per år i den egna projektportföljen. Under de närmaste åren beräknas investeringarna uppgå till minst 2 Mdkr per år. Nya projekt ska ge en avkastning på investerat kapital om minst 20 procent genom värdetillväxt.

Minst

20%

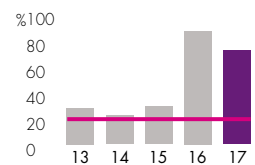
UTFALL

Överskottsgraden har stadigt förbättrats, tack vare ökande intäkter, ett allmer modernt bestånd och fortsatt arbete med kostnads-effektivisering. Utfallet för 2017 överträffade målet.



74%

Under 2017 uppgick investeringarna i projekt- och förädlingsfastigheterna till drygt 2,8 Mdkr med en avkastning om 72 procent. Det avser främst värdetillväxt i de stora pågående projekten.



72%

Finansiellt



MÅL

Avkastning på eget kapital

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

22%

Belåningsgrad

Styrelsen beslöt 2017 att sänka målet från högst 55 procent till högst 50 procent.

Högst

50%

Soliditet

Soliditeten ska vara lägst 35 procent.

Lägst

35%

Räntetäckningsgrad

Styrelsen beslöt 2017 att höja målet från att minst uppgå till 2,0 gånger till 2,2 gånger.

Minst

2,2 ggr

Skuldkvot

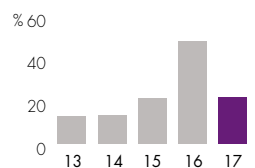
Styrelsen beslöt 2017 att införa skuldkvot som nytt finansiellt mål. Skuldkvoten ska på sikt uppgå till högst 13 gånger.

Högst

13 ggr på sikt

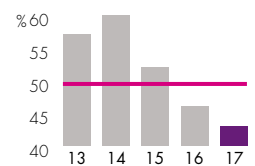
UTFALL

Avkastningen på eget kapital uppgick till 22 procent genom bidrag från förvaltning och förädling.



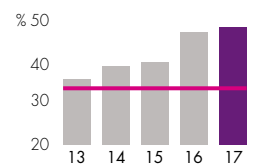
22%

Belåningsgraden minskade till 43 procent till följd av stigande fastighetsvärden och värdeskapande investeringar.



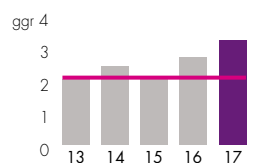
43%

Soliditeten ökade till 47 procent under 2017 som en följd av att balansräkningen stärkts genom ett starkt resultat från verksamheten och stigande fastighetsvärden.



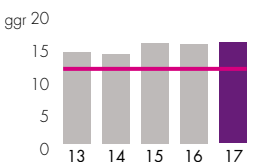
47%

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



3,2 ggr

Skuldkvoten beräknad som räntebärande skulder dividerat med driftöverskott minus central administration uppgick till 15,5 gånger.



15,5 ggr

Megatrender i Stockholms kontorsvärld

Megatrender är omfattande samhällsförändringar som påverkar människor och verksamheter på olika sätt. Genom att försöka identifiera trenderna och tolka drivkrafterna får vi bättre möjligheter att snabbare och med större precision utveckla vår verksamhet på ett sätt som ännu bättre motsvarar kundernas behov.

1. URBANISERING

■ Stockholm förväntas växa snabbast i hela Europa de närmaste åren. Enligt prognoser kommer Stockholms län år 2030 att ha en halv miljon fler invånare än idag. Antal kontorssysselsatta människor växer i ungefär samma tempo som befolkningen i Stockholm, vilket innebär en ökad efterfrågan på kontorslokaler. Samtidigt är utbudet av kontorslokaler i innerstaden begränsat, på grund av låga vakansgrader och små möjligheter till projekt för nybyggnation. Staden fortsätter därför att växa geografiskt och stadsgränserna flyttas ut till närområdena, med följderna att även de yttre delarna av staden får en stabil hyresutveckling och låga vakansgrader.

Fabeges respons:

Genom de senaste årens arbete med renodling och koncentration av fastighetsportföljen är Fabege nu en av de mest specialiserade aktörerna på den svenska fastighetsmarknaden. Vår höga geografiska koncentration och vårt fokus på kontor ger oss en god position på de delmarknader vi fokuserar på: Stockholms innerstad, Hammarby Sjöstad, Solna Business Park, Haga Norra och Arenastaden.



2. HÅLLBARA KONTOR OCH STADSDELAR

■ Under de senaste decennierna har allt mer uppmärksamhet riktats mot frågor om klimatförändring, miljöförstöring och överutnyttjande av naturresurser. Sveriges hållning är tydlig: 2050 ska vi inte längre bidra till växthuseffekten. Visionen är att nettoutsläppen av växthusgaser ska vara noll. Denna målsättning kräver bland annat nya byggtekniker och smartare städer. Ny teknik skapar möjligheter att bygga med mer energieffektiva material och miljöcertifierade byggnader blir en allt större konkurrensfördel för att sänka kostnaderna, attrahera hyresgäster och öka lönsamheten. Kunder ställer också höga krav på omgivningen och den kringsservice som finns. Därför är efterfrågan som störst i levande stadsdelar som kan erbjuda en omfattande service och moderna kontor.

Fabeges respons:

I vår roll som stadsdelsutvecklare är vi en aktör som tar ansvar för samhället omkring oss och vi har höga ambitioner för vårt miljöarbete. Vår målsättning är att bygga väl balanserade och trivsamma och hållbara lokaler, byggnader och stadsmiljöer som tillgodoser människors och vår jords långsiktiga behov. Vi arbetar med verktyg som miljöcertifieringar, energioptimering, gröna hyresavtal, energieffektiva ombyggnationer i centrala lägen nära hållbara kommunikationer. Konkreta exempel är vår medverkan i projektet Last Mile Logistics samt målet att alla våra förvaltningsfastigheter ska vara miljöcertifierade före årets slut 2018.



"Digitalisering är sannolikt den snabbaste och kraftfullaste megatrenden som vår mänsklighet någonsin har upplevt."

3. DIGITALISERING

■ Digitalisering är sannolikt den snabbaste och kraftfullaste megatrenden som mänskligheten någonsin har upplevt. Den kommer att påverka varje samhälle, individ, företag och tjänst och driva på förändringar inom de allra flesta områden. Ny digital teknik innebär att funktioner automatiseras, helt nya tjänster skapas och våra beteenden förändras. Det innebär också att kunder och medarbetare ställer helt nya krav på oss som fastighetsägare. Genom digitala lösningar kan till exempel fastighetsförvaltningen effektiviseras så att den gagnar både hyresgäster och miljön, samtidigt som den skapar lönsamhet i form av lägre kostnader.

Fabeges respons:

Vi har de senaste åren kopplat upp alla våra fastigheter till ett digitalt fibernätverk. Tack vare det kan vi samla in och analysera information om varje fastighet i realtid, och när det gäller förbrukning av el, vatten, kyla och värme kan vi optimera vår resursanvändning. Att arbeta med digitala verktyg för att hantera vår klimatbelastning är en viktig fråga för oss.

Vi ser också över hur vi kan underlätta och snabba upp kommunikationen med våra kunder med hjälp av digitala tjänster. Ett exempel är Fabege-appen där hyresgäster kan göra felanmälningar och få information om aktuella händelser i fastigheten de befinner sig i. Genom vårt klustertänk bygger vi öppna fibernät i hela stadsdelen, vilket skapar mervärde åt alla som vistas i våra stadsdelar.



4. ÖKADE KRAV PÅ SPÅRBUNDNA LÄGEN

■ Den bildrivna trafiksituationen kommer oundvikligen att försämrats i Stockholm när befolkningen fortsätter att växa. Vägtrafiken påverkar stadsmiljön negativt i form av buller, hälsoskadlig tätortsluft, barriärer och en ökad klimatpåverkan. Hur stadsdelens transporter fungerar hänger tydligt samman med områdets attraktivitet. Det innebär att företagens beroende av kontor i spårbundna lägen ökar och de blir därmed ännu mer attraktiva i framtiden. Nära tillgång till spårbundna kommunikationer möjliggör smidig arbetspendling för både boende och medarbetare, samtidigt som företagen blir mer lättillgängliga för sina kunder. Detta medför att kontor som ligger längre bort från en spårbunden station kommer att få svårt att attrahera nya kunder framöver.

Fabeges respons:

Fabeges fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till Stockholms innerstad och ett fåtal attraktiva, välbelägna delmarknader som redan idag har goda spårbundna kommunikationer. Vid förvärv är god kollektivtrafik en viktig parameter vi tittar på. Vi arbetar även aktivt med att förbättra förutsättningarna för pendlingsmöjligheter för våra kunders medarbetare. Som exempel kan nämnas att Fabege bidrar med 100 miljoner kronor till finansieringen av tunnelbana till Arenastaden, och upplåter mark till bygget av tunnelbana i Hammarby Sjöstad.



Sveriges starkaste fastighetsmarknad

Hyrestillväxten har accelererat ytterligare under 2017, både i Stockholms innerstad och i attraktiva områden utanför tullarna. Trots en något vikande bostadsmarknad i slutet av året ser vi en fortsatt stark kontorsmarknad med högre hyror och fortsatt låga räntor.



■ Stockholm är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa. Tillväxttakten ökar och år 2020 beräknas Stockholm ha över en miljon invånare. Det finns mycket som talar för Stockholm som en högin-tressant tillväxtmarknad de närmaste åren. Stadens befolkning är ung, ekonomin är stark och arbetslösheten låg. Företagandet ligger högst i landet och här finns landets största och mest intressanta arbetsmarknad inom både privat och offentlig verksamhet.

Skype, King, Mojang, Klarna och Spotify är alla unicorns – techbolag värderade till mer än en miljard kronor – som grundats i Stockholm. Endast i Silicon Valley finns fler techjättar per capita än här. Under 2016 utsågs Stockholm till världens näst bästa ekosystem för startups av riskkapitalbolaget SparkLabs. Fastighetsrådgivningsfirman JLL rankar 2017 Stockholm som den tredje bästa marknaden för investerare efter London och Paris tack vare starka tillväxtutsikter i BNP och stort humankapital.

Hyresnivåerna visar på fortsatt positiv utveckling

Stockholms kontorsmarknad utgörs av bestånd främst i kommunerna Stockholm, Solna, Sundbyberg, Nacka, Sollentuna, Järfälla och Upplands Väsby. Den totala kontorssstocken i Storstockholm bedöms vara cirka 12,4 miljoner kvadratmeter. Stockholms innerstad uppskattas ha en kontorssstock motsvarande 4,4 miljoner kvadratmeter.

Efterfrågan på moderna, effektiva kontorslokaler i Stockholm är fortsatt mycket hög och det begränsade utbudet i kombination med att många företag i Stockholmsregionen går bra medför fortsatt stigande hyresnivåer och låg vakansgrad. Nya, yteffektiva kontor i kombination med flexibla arbetssätt har blivit allt vanligare, vilket innebär att

kostnaderna per medarbetare för kunderna dock inte ökat i samma takt, trots höjda hyror per kvadratmeter. Många företag har gått från 20–30 kvm per anställd i början av 2000-talet till cirka 10–15 kvm per anställd. Även stadsnära områden med relativt sett högre vakansgrader gynnas av fortsatt stigande hyresnivåer och sjunkande vakansgrader i innerstan, i första hand levande stadsdelar med spårbundna lägen.

Stark marknad fortsätter att locka investerare

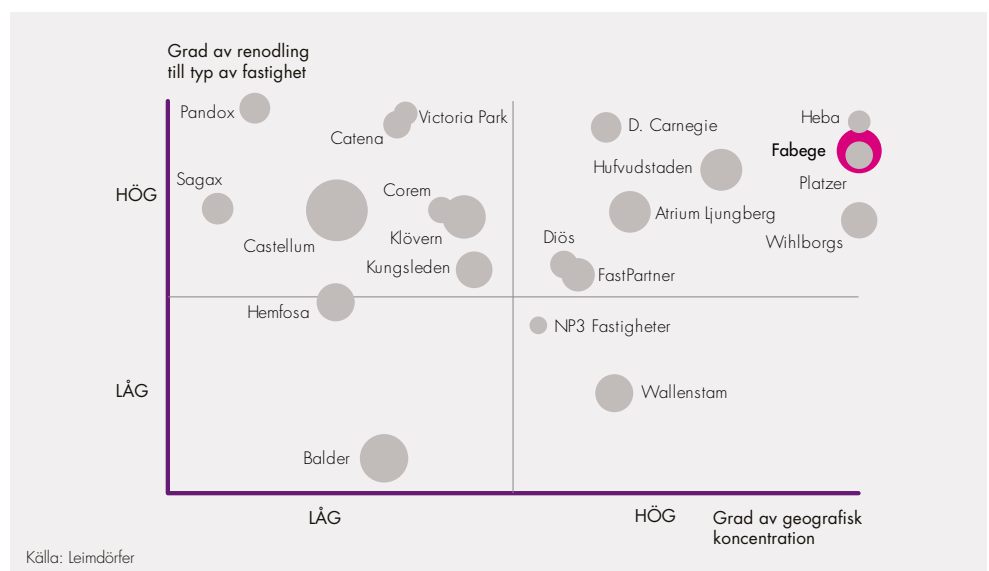
Fastighetsmarknadens tillväxt har resulterat i att intresset för fastigheter som placeringsalternativ är fortsatt stort. Kontorsmarknaden i Stockholm karaktäriseras av hård konkurrens och få fastigheter är ute till försäljning. Fastighetsägandet i Stockholm utgörs till stor del av institutioner, framförallt försäkringsbolag och pensionskapitalbolag, och det finns bara ett fåtal stora utvecklare som är aktiva på kontorsidan.

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.

Fabeges höga geografiska koncentration och fokus på kontor i levande stadsdelar ger oss en god position genom de delmarknader vi fokuserar på: Stockholms innerstad, Hammarby Sjöstad samt Solna med Arenastaden, Haga Norra och Solna Business Park. Vi har idag en närapå unik roll på den svenska kontorshyresmarknaden som fastighetsägare med den kombinerade rollen som stadsdelsutvecklare och förvaltare, något som placerat oss som en av de mest specialiserade aktörerna på den svenska fastighetsmarknaden.

RENODLING OCH KONCENTRATION, SVENSKA BÖRSNOTERADE FASTIGHETS BOLAG 2017

Genom de senaste årens arbete med renodling och koncentration av fastighetsportföljen är Fabege 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, som 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 spekulat. Aktörer vi möter inom nyproduktion av kontor är Skanska, NCC, Vasakronan och Humlegården.



Så arbetar vi med stadsdelsutveckling

Tack vare ett långsiktigt perspektiv och ett samlat fastighetsbestånd kan vi bidra till att göra investeringar i hela stadsmiljön. Det kan handla om förbättrade möjligheter till kollektivt resande, att underlätta för cyklister samt att skapa trygga gatumiljöer med ett lockande serviceutbud och gröna oaser, där människor trivs. Vi ser helt enkelt till helheten.

■ Vi vet vad som krävs för att lyckas i ett stadsutvecklingsprojekt, och vi har förutsättningarna för att göra det.

- Stora volymer sammanhängande, oexploaterad mark
- Spårbundna lägen
- Bra samarbete med en handlingskraftig kommun och att vi gemensamt sätter en vision

Det är tre grundförutsättningar för att skapa både attraktiva stadsdelar och lönsamhet.

Diversifiering för en levande stad

En blandad användning av staden är en av de viktigaste aspekterna av en levande stadsdel. Om ett område bara erbjuder arbetsplatser blir det lätt ödsligt på kvällen när kontoren tömts. Med inbäddade bostadskvarter blir området levande hela dygnet. Samtidigt innebär kontorsverksamhet ett bredare underlag för restauranger och andra serviceidkare att kunna etablera sig och utvecklas. Fabege tar en aktiv roll i utvecklingen av kollektivtrafik och service som restauranger, butiker, konferens- och träningsanläggningar och grönområden. Tack vare det kan vi underlätta livspusslet för alla i våra områden och samtidigt skapa god lönsamhet.

Medvetet resande

Fastighetsbranschen har stor potential att påverka resandet till och från arbete och boende. I vår strävan mot ökad hållbarhet lägger vi stor vikt vid att skapa förutsättningar för hållbara resmönster. Vi har sedan flera år ett nära samarbete med KTH som utvecklat processverktyget CERO¹ i syfte att hitta ekonomiskt hållbara strategier för att minska klimatavtrycken vid resor till och från våra fastigheter. Flera av de stora företag som kommer att flytta till våra fastigheter inom de närmaste åren har också valt att arbeta med CERO.

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. Medarbetarnas resebetende och preferenser analyseras och används som beslutsunderlag för att på sikt minska den totala klimatbelastningen.

Finansiering av tunnelbana

Fabege bidrar till finansieringen av tunnelbana till Arenastaden med 100 miljoner kronor. En första utbetalning på 25 miljoner genomfördes under 2017. Med tunnelbanan som beräknas stå klar tidigast 2024 får våra kunders medarbetare ytterligare kollektiva resmöjligheter och Arenastaden stärks som kommunikationsnav. Vid arbetet med tunnelbanan till Hammarby Sjöstad upplåter vi mark under byggtiden för en arbetstunnel samt etablering.

Bättre förutsättningar för cyklister

Antalet cyklister i Stockholm har fördubblats det senaste decenniet och vi vill att de ska bli ännu fler. Fabege ökar varje år antalet cykelparkeringar för att öka tillgängligheten och bidra till ett ökat cyklande. I Solna Business Park erbjuder poolcyklar till alla kunder. Vi tillhandahåller cykelkservice och omklädningsrum åt våra kunder i alla våra områden. I SEB:s nya lokaler i Arenastaden har vi byggt ett cykelgarage för 1 250 cyklar.

Fossilfria transporter

En viktig hållbarhetsaspekt i en stadsdel är transporter. Vi installerar löpande uttag för elbilar i både fastigheter och gatumiljöer för att underlätta för våra kunders medarbetare att resa mer hållbart. Under året har Fabege också investerat i en ny flotta av servicebilar som alla drivs med el. I Arenastaden deltar vi i projektet Last Mile Logistics med syfte att fossilfritt och tyst samtransportera varor och avfall in i och ut ur området.

BREEAM är vårt processverktyg

Genom att se till helheten när det gäller människor, miljö och ekonomi kan vi bidra positivt i de områden där vi är verksamma, med målet att skapa levande, attraktiva och trygga stadsdelar för boende och våra kunders medarbetare. För att kvalitetssäkra våra stadsdelsutvecklingsprojekt arbetar vi med miljöcertifieringssystemet BREEAM, som omfattar byggnaderna men även deras sociala och miljömässiga påverkan på omgivningen.

FABEGE TAR ANSVAR I HELA SAMHÄLLSBYGGNADSPROCESSEN, FRÅN PLANLÄGGNING TILL UTHYRNING.

En traditionell stadsutvecklingsmodell inkluderar kommuner, byggbolag och fastighetsbolag som tar varsin del i processen. På Fabege arbetar vi för att komma in långt tidigare i planeringen. 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.





INNERSTADEN

Fortsatt högtryck i huvudstaden

Stockholm är en av Europas snabbast växande städer och efterfrågan på kontor i innerstaden är större än någonsin. Attraktiva lägen, de bästa kommunikationerna och ett stort service- och nöjesutbud har lett till höga hyresnivåer och mycket låga vakansgrader.

■ Stockholms innerstad är Nordens största kontorsmarknad och en av de snabbast växande i Europa. Med de bästa kommunikationerna, en hög servicenivå och moderna kontor i anrika kvarter är efterfrågan på kontor i innerstan större än någonsin. Samtidigt råder en stor brist på större, sammanhängande kontorslokaler på marknaden där få nybyggda ytor tillkommer. Tillsammans med en god konjunktur bidrog det till att göra 2017 till ett år då hyresnivåerna ökade rekordartat i Stockholms innerstad, med mycket låga vakansgrader.

En betydande fastighetsägare i innerstan

Fabege är en av de större fastighetsägarna av kommersiella fastigheter i Stockholms innerstad med 29 fastigheter om totalt 400 000 kvm.

Hyresvärdet på beståndet uppgår till 1 144 Mkr, vilket motsvarar cirka 44 procent av koncernens totala hyresvärde.

Vårt bestånd i innerstan kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge runt Kungsgatan och Drottninggatan. Vid Stockholms norra infart äger vi Wenner-Gren Center, en välkänd profil med höga arkitektoniska värden, precis som vår fastighet Tidningshuset vid den västra infarten där DN och Expressen har sin verksamhet.

Långsiktig förädling

Vi har under året fortsatt att flytta fram våra positioner som stadsdelsutvecklare i centrala Stockholm, om än i mindre projekt. I fastigheten Hägern Mindre på Drottninggatan 27–29 pågår grepp för att förnya handeln i bottenvåningen och göra den mer attraktiv. Fastigheten blir i och med det också certifierad enligt BREEAM In-Use. I syfte att fortsätta utvecklingen med att lyfta Kungsgatan till sin forna glans har vi förädlad fastigheten Bocken 39. Nya hyresgäster flyttar in och vi har konverterat en gammal nattklubb och två butiker till en stor, modern affärslokal där Adlibris under 2018 kommer att öppna sin flaggskeppsbutik i Stockholm.

"Den svenska huvudstadsregionen är navet i svensk ekonomisk utveckling och innerstaden är Nordens största kontorsmarknad."



HAMMARBY SJÖSTAD

Tillväxt och kreativitet i sjönära läge

Hammarby Sjöstad har en lång historia av verksamheter som präglats av nytänkande. Med sitt läge vid hamninloppet till Hammarby sjö och med en mängd innovativa kontorslokaler som nu fylls av kreativa företag är nybyggarandan starkare än någonsin.

■ I det tidigare industriområdet Hammarby Sjöstad fanns en unik möjlighet att utvidga den centrala innerstaden, samtidigt som ett gammalt hamnområde förvandlades till ett modernt bostadsområde. Idag har Hammarby Sjöstad utvecklats till en självklar hubb för företag som söker ett dynamiskt innerstadsläge med kreativa kontorsmiljöer, hög servicenivå, tillgång till härliga grönområden och en väl utbyggd kollektivtrafik – bland annat kan man båtpendla hit.

En växande stadsdel med kreativa kontorsmiljöer

Efterfrågan på både kontor och bostäder är hög och Hammarby Sjöstad växer fortfarande så det knakar. Flera aktörer utvecklar för närvarande ytterligare 1 300 nya bostäder och 150 000 kvm kontor, i form av både nybyggnation och förädling. Totalt tillförs cirka 10 000 kontorsarbetsplatser i området. Fabege kommer att fortsätta utveckla området de närmaste åren. Våra planer innefattar både exploatering av byggrätter och förädling av befintliga fastigheter, liksom utveckling av butiker och ett attraktivt serviceutbud.

Zombies i sjöstaden

Fabege är den största fastighetsägaren inom kommersiella lokaler i området. En av våra fastigheter utgörs av den tidigare trikåfabriken som byggdes på 1920-talet. Byggnaderna har genomgått en omfattande förädling från funktionalistisk industri till ett modernt kontorshus med trästomme. Under 2018 flyttar bland andra Naturvårdsverket in.

En annan spännande hyresgäst i området är Goodbye Kansas, ett av Sveriges snabbast växande animationsföretag som bland annat gör specialeffekter till tv-serien Walking Dead. De behövde en lokal som rymde alla medarbetare och som kunde husa en Motion-Capture-studio med sju meters takhöjd. Företaget fann vad de sökte i Fabeges pågående projekt Båtturen 2, och kommer att disponera hela den 5 200 kvm stora byggnaden själva efter inflyttningen 2019.

UTHYRINGSBAR YTA

105 000 kvm

UTHYRINGSBAR YTA

346 000 kvm



"Arenastaden är ett av Stockholms starkaste varumärken när det gäller expansiva stadsdelar för företagsetableringar."

ARENASTADEN

En stadsdel utöver det vanliga

Trots att Arenastaden redan idag är en högst levande stadsdel där nära 30 000 människor bor och arbetar så är den inte färdig. Nya bostäder planeras, kontorsfastigheter kommer att byggas och flera stora företag kommer att flytta in de närmaste åren.

■ Arenastaden har på några få år etablerat sig som ett av Stockholms mest spännande närområden för företag tack vare arkitektur av internationell klass, ett överträffat utbud av shopping och tydligt fokus på hållbarhet. Här mixas estetik, trivsel och funktion till en väl fungerande helhet. Närheten till Mall of Scandinavia med sitt stora utbud av handel, service och restauranger ger området en stor attraktionskraft för företagens medarbetare.

Goda kommunikationer i efterfrågat område

Arenastaden har mycket goda kommunikationer som ytterligare förbättrats under året då citybanan invigdes. Idag går pendeltågen både oftare och snabbare, resan till Stockholm City tar cirka 7 minuter. Det råder en mycket god efterfrågan på kontorslokaler i området och hyresnivåerna är högre än i andra förorter runt Stockholm. Idag finns cirka 350 000 kvm kontor och drygt 25 000 arbetsplatser, och ytterligare drygt 50 000 kvm kontorsyta är under produktion.

Fabege äger majoriteten av alla kontorsfastigheter i Arenastaden, vilket innebär att vi har stora möjligheter att bedriva en framgångsrik utveckling för en hållbar och levande stadsdel.

Många ledande företag har redan valt att etablera sin verksamhet här. Under 2017 flyttade knappt 3 000 SEB-medarbetare in i Sveriges största nybyggda kontor med fokus på hållbarhet. Även fastigheten Uarda 6 stod klar under året och var fullt uthyrd redan tidigare, bland annat till Siemens och H&M. Bland våra övriga hyresgäster i Arenastaden finns KPMG, Svea Ekonomi, Nike, Adidas, Svenska Spel och Telia Company.

Men Arenastaden är inte färdigbyggd i och med det. Fabege fortsätter att expandera och vi förädlar befintliga fastigheter, skapar nya byggrätter och möjliggör därmed för fortsatt stadsdelsutveckling. Nästa steg blir att öka antalet bostäder i området och därigenom utveckla den levande staden ytterligare. Längs Dalvägen kommer den nya gula tunnelbanelinjen att ha en uppgång efter färdigställandet som beräknas till tidigast 2024. Här planeras ett flertal bostadshus och utökad service.

DE SISTA KILOMETRARNÄ GÖR STOR SKILLNAD

Fabege deltar i pilotprojektet Last Mile Logistics i Arenastaden tillsammans med Catena, Ragn-Sells och Servistik. Projektet innebär bland annat att vi etablerar en logistikterminal för omlastning av inkommande och utgående transporter i Arenastaden. Ett fullt utbyggt Arenastaden kommer utan åtgärder att generera över 1 000 transporter per vecka. Målet är att minska dagens transporter i Arenastaden till 2021 med 70 procent vilket kommer att bidra till en renare, tryggare, tystare och mer hållbar stadsdel.

25 000

ARBETAR I ARENASTADEN 2018

HAGA NORRA

Ny stadsdel i unikt läge

Mellan gröna parker i gott kommunikationsläge utvecklas nu en ny attraktiv och hållbar stadsdel. Med en stor andel bostäder, moderna kontor och ett brett utbud av service kommer Haga Norra att bli ytterligare en levande, expansiv stadsdel på gränsen mellan Solna och Stockholm.

■ Området norr om Stockholm har blivit alltmer attraktivt med åren, mycket tack vare etableringen av Arenastaden, Nya Råsunda och den utbyggda kollektivtrafiken.

Det stora området väster om Frösundavik som under många år var Bilias anläggning blir grunden till Fabeges nyaste stadsdel Haga Norra. När Bilia har flyttat in i sin nya fullserviceanläggning på västra delen av tomten 2021 påbörjas exploateringen av den nya stadsdelen, och området kommer att förvandlas de närmaste åren. Hela Haga Norra beräknas vara färdigutvecklat under 2026–2027. Då kommer stadsdelen att erbjuda ett utomordentligt gott läge mitt i ett spännande sammanhang med närhet till servicetäta Arenastaden, natursköna Hagaparken och till Karolinska Sjukhuset och KI med ett stort antal arbetsplatser. Den första etappen beräknas vara klar 2021.

Utvecklingen av Haga Norra är ambitiös och innehåller bland annat sex bostadskvarter av olika karaktär och med ett rikt serviceutbud i bottenvåningarna. Fabege samarbetar med bostadsexploatörer och vi kommer tillsammans med dem att utveckla området för drygt 2 000 boende i ett första skede.

Två miljöcertifierade kontorsbyggnader kommer att välkomna både stora och små företag till drygt 70 000 kvadratmeter kommersiella ytor. Kontorshusen ligger som en skärm mot vägen och bäddar in bostäderna. Planläggningen av bostäder och kontor har påbörjats, och vidare planer kommer att presenteras under 2018.

Kommunikationer under utveckling

Haga Norra ligger ett stenkast från Solna Station där Stockholm City nås på sju minuter, Odenplan på fyra minuter och Arlanda på 30 minuter med pendeltågets nya citybana. Tvärbanan kommer att byggas ut från Solna station till Hagastaden, många busslinjer passerar redan området och stadsdelen har en omedelbar närhet till motorvägen (E4). Dessutom är det nära till både Arlanda och Bromma flygplats. När tunnelbanan kommer till Arenastaden planeras en uppgång i närheten av Haga Norra, vilket kommer att öka tillgängligheten ytterligare.

70 000 kvm

UTHYRINGSBAR YTA VI SKAPAR

"Kontorshusen ligger som en skärm mot vägen och bäddar in bostäderna."



SOLNA BUSINESS PARK

Dynamiskt och grönt

Ett modernt kontor i rätt läge är en allt viktigare aspekt för dagens medarbetare. Det är till och med det som kan avgöra i valet mellan två likvärdiga arbetsgivare. Man efterfrågar urbana och levande stadsdelar där servicen är bred och lockande. Det är vår vision av Solna Business Park.

■ Solna stad är bäst i Sverige på att attrahera svenskt näringsliv – tio år i rad har Solna stad utsetts till Sveriges mest näringslivsvänliga kommun enligt en årlig undersökning som genomförs på uppdrag av Svenskt Näringsliv. Det säger sig därför självt att många företag känner sig extra välkomna här.

Solna Business Park är ett etablerad kontorsområde där flera välkända aktörer har valt att ha sina huvudkontor. Coop, EVRY, Unilever och SBAB utgör tillsammans med en rad medelstora och mindre företag redan idag en vital och hälsosam mix. Den mixen vill vi bygga vidare på, för vår vision är större än så.

Ny vision för Solna Business Park

Fabege är den största kommersiella fastighetsägaren i Solna Business Park. Vår vision är att i Solna Business Park utveckla en tät, urban miljö för 36 000 arbetande, 5 000 boende och 60 000 kvm service och

butiker. Med service, restauranger, uteserveringar, gym, skolor, parker och en gatumiljö med puls skapas den tätaste stadsdelen utanför Stockholms innerstad, och en av Storstockholms mest attraktiva.

En del fastigheter rivs för att ge plats åt helt nya under de närmaste fem åren. Andra kommer att byggas om och utvecklas till flexibla, moderna kontor i samarbete med några av Sveriges nytänkande arkitekter. Samtidigt är vår vision att utveckla 2 000 bostäder.

Bästa kollektivtrafikläget efter T-centralen

På gångavstånd från Solna Business Park möts pendeltåg, tunnelbana, tvärbana och bussar i knutpunkten Sundbybergs station, och ger området en mycket god tillgänglighet. Mäljarbanan gör det enkelt att pendla från Västerås och Enköping, och med Bromma flygplats runt knuten når man resten av Sverige. De kommande åren förbättras kollektivtrafikläget ytterligare. Vi erbjuder också våra kunders medarbetare poolcyklar, cykelgarage, omlädningsrum och professionell cykelservice.

UTHYRINGSBAR YTA

233 000 kvm



HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Solna Business Park är redan idag en grön stadsdel inifrån och ut. All el som levereras till våra fastigheter är certifierad, vindproducerad el från Vattenfalls nordiska anläggningar. Fjärrvärmerna och fjärrkylan är märkt "Bra miljöval". Och stadsdelen ska fortsätta utvecklas hållbart. Vi tar just nu fram ett program baserat på CityLab Action, ett forum för hållbar stadsutveckling, som ska användas i utvecklingen av Solna Business Park.

HUS MED HISTORIA OCH INDUSTRIKÄNSLA



TRIKÅFABRIKEN 9

Färdigställt: Q2 2019

Uthyrningsbar yta: 16 700 kvm

Beräknad investering: 450 Mkr

Största hyresgäst: Naturvårdsverket

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good

16 700 kvm

■ I Hammarby Sjöstad finns ett av Fabeges senaste utvecklingsprojekt, Trikåfabriken. Byggnaden som rymmer mer än hundra år av historier och minnen ska nu omvandlas till en dynamisk kontorsbyggnad.

"Trikåfabriken är en unik industrifastighet som byggs om till ett levande, modernt och miljömässigt hållbart kontorshus."



KOPPARHUS I VÄSTRA SJÖSTADEN

HAMMARBY-TERRASSEN – BÅTTUREN 2

Färdigställt: Q2 2019

Uthyrningsbar yta: 5 200 kvm

Beräknad investering: 170 Mkr

Hyresgäst: Goodbye Kansas

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good

5 200 kvm

■ Båtturen 2 är belägen i den västra delen av Hammarby Sjöstad intill Hammarby kanal, Hammarby Allé och Värmeverket (Fortum). Den fristående kontorsbyggnaden blir till en fond i det ellipsformade parkstråket som sträcker sig från Hammarbyterrassen fram till Lumafabriken.



NYA SÖDERSTADENS BLICKFÅNG

PELAREN 1

Färdigställt: Q4 2018

Uthyrningsbar yta: 21 300 kvm

Beräknad investering: 780 Mkr

Största hyresgäst: 3 (Hi3G Access)

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good

21 300 kvm

■ Ett hus som verkligen syns och som fullt ut andas hyresgästernas varumärke – mitt i den nya Söderstaden. 50 000 bilpendlare passerar byggnaden varje dag och den finns dessutom i blickfånget när världsartister är på besök.



MED HÅLLBARHET I GRUNDEN

SIGNALEN 3

Färdigställt: Q4 2018

Uthyrningsbar yta: 31 100 kvm

Beräknad investering: 1 130 Mkr

Största hyresgäst: ICA

Miljöklass: BREEAM-SE Excellent

31 100 kvm



■ Vårt projekt Signalen är ett typiskt exempel på ett byggprojekt med hållbarhetstänk i grunden. Modern arkitektur, öppna och flexibla arbetsytor och miljöhänsyn är projektets signum. ICA är vår första hyresgäst i Signalen och hyr cirka 80 procent av fastigheten.

SKANDINAVISK MODERNISM

UARDA 6

Färdigställt: Q4 2017

Uthyrningsbar yta: 17 800 kvm

Beräknad investering: 600 Mkr

Största hyresgäst: Siemens

Miljöklass: Miljöbyggnad Guld

17 800 kvm

■ Med tonvikt på naturliga material som sten och ljusa träslag färdigställdes projektet Uarda 6 i Arenastaden under hösten 2017. Interiören har drag av skandinavisk modernism och tekniken i byggnaden ligger i absolut framkant. Detta är mycket speciella lokaler för hyresgäster med höga krav.





4 500 MEDARBETARE I SVERIGES SNYGGASTE KONTOR

PYRAMIDEN 4

Färdigställt: Q2 2018

Uthyrningsbar yta: 72 200 kvm

Beräknad investering: 2 600 Mkr

Hyresgäst: SEB

Miljöklass: BREEAM-SE Excellent

72 200 kvm

■ I början av maj 2017 flyttade cirka 3 000 SEB-medarbetare in i två av de tre sammanlänkade kontorsbyggnaderna i Arenastaden som skapats särskilt för SEB. Under 2018 anländer ytterligare 1 500 personer. Med ett miljöperspektiv in i minsta detalj är detta ett av Sveriges största kontorsprojekt under överskådlig tid.

"SEB:s nya kontor har utsetts till 2017 års snyggaste kontor av Lokalnytt och Fastighetssverige, baserat på kriterierna stil, arbetsmiljö och nytänkande."





MODERNT OCH FLEXIBELT I HJÄRTAT AV SUNDBYBERG

ORGELN 7 – GRAND CENTRAL SUNDBYBERG

Färdigställt: Q4 2018

Uthyrningsbar yta: 38 500 kvm

Beräknad investering: 1 070 Mkr

Största hyresgäster: Migrationsverket och Swedbank

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good

38 500 kvm

■ I livfulla Sundbybergs centrum skapas en modern kontorsfastighet med tunnelbana, pendeltåg, tvärbana, bussar och fjärrtåg direkt vid entrén. Fastigheten är fullt uthyrd.



HISTORISK MARK I RÅSUNDA UTVECKLAS

HÖRNAN 1

Färdigställt: Q2 2018

Uthyrningsbar yta: 16 300 kvm

Beräknad investering: 530 Mkr

Största hyresgäst: Telenor

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good

16 300 kvm



■ Kontoren vi utvecklar i Råsunda har ett fantastiskt läge, för att inte säga unikt. Genuina gamla Råsunda på ena sidan och servicetäta Solna Centrum på andra. Tvärbanan, tunnelbanan och bussar stannar utanför dörren.



LAGERN 4

Färdigställt: Q3 2018

Uthyrningsbar yta: 5 100 kvm

Beräknad investering: 140 Mkr

Hyresgäst: Solna stad

Miljöklass: BREEAM In-Use

5 100 kvm

■ I nära samarbete med Solna stad utvecklar vi stadsdelen Råsunda. Tanken är att den ska förtäta till en tydligt urban miljö. Vi utvecklar nu skola, ett antal förskoleavdelningar och LSS-boende (bostäder som är anpassade för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar).

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, PER 31 DECEMBER 2017

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Bedömt hyresvärde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Orgeln 7	Kontor/Butik	Sundbyberg	Q4-2018	38 500	90	120	1 416	1 070	617
Hörnan 1	Kontor	Solna	Q2-2018	16 300	69	51	779	530	432
Pyramiden 4 ³⁾	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	72 200	100	182	3 409	2 600	2 492
Pelaren 1	Kontor	Globen	Q4-2018	21 300	94	69	684	780	456
Lagern 4	Skola	Solna	Q3-2018	5 100	100	14	127	140	32
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q4-2018	31 100	78	92	1 015	1 130	543
Triåfabriken 9	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	16 700	50	54	359	450	132
Båtturen 2 (del av)	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	5 200	100	18	60	170	15
Summa				206 400	88	600	7 849	6 870	4 719
Övriga mark och projektfastigheter							861		
Övriga förädlingsfastigheter							4 273		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							12 983		

1) Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2017.

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 2017.

3) Drygt 70 % av projektet är färdigställt med inflyttning i maj 2017.

BYGGRÄTTSPORTFÖLJ 2017¹⁾

Typ	Kvm	Godkänd detaljplan
Kommersiella byggrätter	412 000	44 %
– Varav i Arenastaden	177 000	49 %
Bostadsbyggrätter	264 000	34 %
Summa	676 000	40%

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

Vår värdeskapande verksamhet

Vår affärsmodell kombinerar stadsdelsutveckling med en proaktiv och kundorienterad förvaltning och kontinuerlig förbättring av fastighetsbeståndet. Vi investerar i strategiska förvärv där vi kan skapa värden för framtiden.

VÅRA TRE AFFÄRSOMRÅDEN

Förvaltning

Förädling

Transaktion

Verksamhetens resultat

Alla affärsområden ska bidra till verksamheten och till resultatet. Affärsområde Förvaltning bidrar 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 de senaste åren.

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. Under 2017 genomfördes inga försäljningar.

AFFÄRSOMRÅDENAS BIDRAG TILL RESULTATET 2017



- Förvaltning 68 %
- Förädling 32 %
- Transaktion 0 %

MKR	2017	2016	2015	2014	2013
Bidrag Förvaltning	4 805	6 209	3 308	1 755	944
Bidrag Förädling	2 282	1 876	632	266	409
Bidrag Transaktion	0	491	21	300	135
Bidrag från verksamheten	7 087	8 576	3 961	2 321	1 488
Bidrag, kr per aktie	43	52	24	14	9

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 GRI-index och i Hållbarhetsrapporten enligt ÄRL på sid 98–100.

Medarbetare

- Hälsa och säkerhet
- Kompetensutveckling
- Anställningsvillkor



Hållbara relationer

- Kundens hälsa och säkerhet
- Hållbarhetsgranskad leverantörskedja
- Samarbeten för hållbar stadsdelsutveckling
- Antikorruption och god affärsetik



Energi och miljö

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



Fastigheter

- Moderna och hållbara lokaler
- Miljöcertifierade fastigheter
- Gröna hyreskontrakt



Finansiellt

- Sunda finansiering
- Grön finansiering





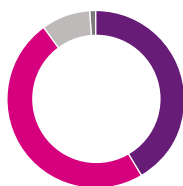
Mobil "pocket park" i Solna Business Park blev ett uppskattat inslag i närmiljön under året.

FABEGES FASTIGHETSBESTÅND

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	29	400	24 127	1 144	94
Hammarby Sjöstad	11	105	4 704	227	95
Solna	47	631	28 341	1 223	94
Övriga marknader	3	0	717	0	0
Totalt	90	1 136	57 889	2 594	94

VÄRDEFÖRDELNING

MARKNADSVÄRDE, ANDEL



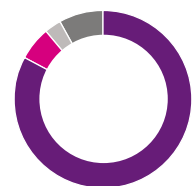
- Stockholms innerstad, 42 %
- Solna, 49 %
- Hammarby Sjöstad, 8 %
- Övrigt, 1 %

HYRESVÄRDE, ANDEL



- Stockholms innerstad, 44 %
- Solna, 47 %
- Hammarby Sjöstad, 9 %

HYRESVÄRDE LOKALTYP, ANDEL



- Kontor, 83 %
- Butiker, 6 %
- Industri/lager, 3 %
- Övrigt, 8 %

Nära relationer för god förvaltning

Rätt utformade lokaler, flexibla lösningar, daglig service och nära relationer till våra kunder är grunden i Fabeges fastighetsförvaltning. Med ett metodiskt och systematiskt arbetssätt, kontinuerlig uppföljning och engagerade medarbetare som tar ansvar utgår vi alltid ifrån våra hyresgästers behov.

■ Fabege är hyresvärd åt över 900 företag, och fler än 80 000 personer besöker dagligen våra lokaler. Genom vårt största verksamhetsområde Förvaltning möter vi alla våra kunder utifrån deras unika behov med ett långsiktigt, målmedvetet och systematiskt arbete som pågår varje dag, i varje fastighet.

Kundfokuserad strategi för uthyrning

Vår uthyrningsstrategi är enkel men tydlig: Kunden står i centrum. Genom att vi kartlägger och analyserar kundens specifika behov kan vi erbjuda ett kundanpassat förslag som väl matchar önskemål och verksamhet. Vi har också en uttalad strategi att locka stora företag till våra kärnområden då de bidrar till att öka stadsdelens attraktivitet.

Idag kan företag och verksamheter förändras snabbt och plötsligt uppstår behovet av att byta lokal. Tack vare vårt breda utbud av attraktiva lokaler i bra lägen har vi goda möjligheter att möta behov hos både befintliga och potentiella hyresgäster.

Nära förvaltning med egen personal

Vi arbetar alltid nära våra kunder i både beslut och service. Verksamhetsområde Förvaltning är indelat i fyra geografiska områden där majoriteten av våra fastigheter finns: Stockholms innerstad, Hammarby Sjöstad, Arenastaden och Solna Business Park. Varje enhet arbetar självständigt med stort eget ansvar och goda möjligheter att fatta snabba beslut.

Genom att vi har lokalkontor i alla våra områden kan vi erbjuda snabb och personlig service. All förvaltning sker med egen personal. Vi känner kunderna, fastigheterna och området väl och finns tillgängliga för att snabbt hantera frågor och lösa problem. Vi hanterar frågor som uppstår på ett affärsmässigt och konstruktivt sätt, oavsett om det handlar om att ordna fler cykelparkeringsplatser eller att hjälpa växande företag att hitta en större lokal som uppfyller nya behov och önskemål.

Inflyttningar

Under 2017 skedde flera stora inflyttningar i våra områden. Bland annat genomförde SEB en deletapp i Sveriges hittills största kontorsflytt när knappt 3 000 medarbetare flyttade in i Arenastaden. Under 2018 sker flera stora inflyttningar, framför allt i Hammarby Sjöstad, Solna Business Park och Arenastaden.

God förberedelse, tydligt kommunicerade ansvarsområden och ett kundfokuserat arbetssätt är våra förutsättningar för att framgångsrikt driftsätta ett kontor i en ny lokal som ska fungera från dag ett. Vi hjälper till att förbereda kundens lokalorganisation, ett arbete som i princip börjar i och med att avtalet tecknas. Det senaste året har vi ytterligare stärkt vår organisation för att kunna hjälpa våra hyresgäster till en framgångsrik flytt.

Fortsatt högt Nöjd Kund Index

Fabege genomför årligen en Nöjd Kund-undersökning (NKI) för att mäta hur nöjda kunderna är totalt sett. Den ger oss också underlag för att genomföra kvalitetsförbättringar inom de områden som våra kunder tycker är viktiga.

I 2017 års mätning bibehåller Fabege ett index om 78 på bolagsnivå och uppvisar ökande eller bibehållna betyg inom de kvalitetsområden vi mäter. Under 2017 har stort fokus lagts på att arbeta proaktivt och att hålla en hög och jämn servicegrad. Detta återspeglas i enkäten där kunderna bekräftar att vi är engagerade och lyhörda. Det är enkelt att få kontakt med oss och smidigt att göra en felanmälan via app eller hemsida.

Lojaliteten ligger alltså på en hög nivå där 9 av 10 kunder skulle rekommendera Fabege som hyresvärd, vilket också visar sig i återköpsgraden som har ökat och är på en hög nivå, 84 procent.

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.

Våra olika marknadsområden uppvisar ett jämnt resultat, något som tyder på en stabil och enhetlig servicegrad genom hela förvaltningsorganisationen.

Gröna hyresavtal för ökad samverkan

Våra Gröna hyresavtal ger oss en plattform att tillsammans med våra hyresgäster ytterligare minska lokalernas miljöpåverkan. Ett Grönt hyresavtal innebär att båda parter enas om en gemensam miljöagenda för lokalen genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Materialval, förnybar el, flexibel utformning av lokalen, energieffektivisering och källsortering är exempel på åtaganden som kan omfattas av avtalet. Gröna hyresavtal är en viktig grund för miljöcertifiering av byggnaden. Vårt mål att öka andelen Gröna hyresavtal går hand i hand med kundernas ökade efterfrågan. Under 2017 utgjorde andelen Gröna hyresavtal 89 procent av total nytecknad yta och 94 procent av nytecknad årshyra.

Fokuserad förvaltning utifrån kundens behov

En nära, tillgänglig och lyhörd förvaltning är grundläggande för att ha nöjda kunder i fastighetsverksamheten. Vår kundnära förvaltning är resultatet av ett metodiskt arbete med systematiserade processer för att hantera, mäta, följa upp och effektivisera våra processer i varje led. Överskottsgraden ökade under året med en procentenhet till 74 procent. Den höga överskottsgraden kan delvis hänföras till årets låga vakansgrad och ökande hyresnivåer, men är också ett resultat av vårt kontinuerliga fokus på effektivitetsförbättringar och kostnadsuppföljning i förvaltningen.



Sveriges näst största parallellmontage av rotorväxlare har under året installerats i fastigheten Trängkären, även kallad Tidningshuset. Rotorn ska bidra till att minska fastighetens energiförbrukning avsevärt.

Digitaliserad förvaltning

Digitaliseringen av fastighetsbranschen har slagit igenom på allvar de senaste åren. Vi ser att det finns en enorm potential i att styra och övervaka fastigheter med smarta system och uppkopplad teknik. Detta ger oss även nya möjligheter att erbjuda våra hyresgäster en enklare vardag, vilket stärker vår kundrelation ytterligare.

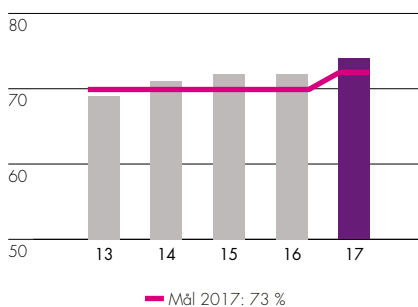
Idag är samtliga fastigheter i vårt bestånd uppkopplade till ett digitalt fibernätverk. Genom det kan vi till exempel samla in information om hissanvändning, se vilka larm som har aktiverats och mäta fastighetens förbrukning av el, vatten, kyla och värme genom digitala mätpunkter. När vi läser av och analyserar information i realtid kan vi agera omedelbart på avvikelser. Att arbeta med vår klimatbelastning genom att minska energianvändning är en viktig fråga för oss. Med

digital styrning har vi till exempel möjlighet att jämna ut även små svängningar i förbrukningen för att därmed ytterligare minska vårt klimatavtryck.

Ökad säkerhet och kommunikation

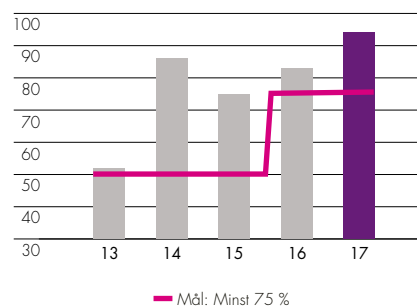
Säkerhet har blivit ett än mer aktuellt område de senaste åren. Vi arbetar på att ytterligare förstärka den fysiska säkerheten genom bland annat ökad kontroll av in- och utpasseringar i fastigheter och på byggarbetsplatser med hjälp av digital teknik. Med digitala tjänster kan vi också underlätta och snabba upp kommunikationen med våra kunder. I vår Fabege-app kan hyresgäster till exempel smidigt göra felanmälningar och få information om aktuella händelser i fastigheten.

ÖVERSKOTTSGRAD, %



Överskottsgradsmålet för 2017 om 73 procent uppnåddes. Ambitionen är att öka överskottsgraden till 75 procent år 2020.

ANDELEN GRÖNA HYRESAVTAL, %



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

Gröna investeringar



Vi genomför kontinuerligt olika typer av gröna investeringar i våra fastigheter som till exempel fönsterbyten för att skapa ett bättre inomhusklimat och en lägre energianvändning. Under 2017 har vi bland annat installerat flera luftvärmepumpar för baslast som återvinner överskottsvärme i fastigheten. Långsiktigt tittar vi på att bygga balanserade stadsdelar där byggnader fördelar värme och kyla emellan sig och tar vara på överskottet.

Aktiv roll i stadsdelsutveckling

Fabege har en unik position på Stockholms fastighetsmarknad som stadsdelsutvecklare. Med en stor byggrättsportfölj som kan kundanpassas och förädlas utifrån specifika behov, och ett stort utbud i attraktiva områden kan vi erbjuda våra kunder många olika alternativ.

■ Fabege har på bara ett decennium gått från att bygga och förvalta enskilda fastigheter till att utveckla hela stadsdelar med kollektivtrafik, cykelvägar, trygga och trivsamma gatumiljöer och ett lättillgängligt och rikt serviceutbud. Vårt befintliga fastighetsbestånd möter kundernas efterfrågan väl, och genom nyproduktion och tillskapande av nya byggrätter säkerställer vi att vi även gör det i framtiden.

Nyproduktion och ombyggnad

Fabege är Stockholms största utvecklare av kontorsfastigheter och stod för över 50 procent av all nyproduktion i Stockholmsregionen 2017. Vi har därmed stor erfarenhet av att utveckla och förädla fastigheter till attraktiva kontor med god kostnadskontroll i hela processen. Ett av våra mål är att attrahera hyresgäster till fastigheter som inte är färdigutvecklade, för att tillsammans förädla lokalerna utifrån kundens specifika behov.

Fabeges verksamhet för ombyggnad är indelad i två enheter, en för stora utvecklingsprojekt och en för mindre projekt och löpande underhåll. Vid större projekt agerar Fabege byggherre och upphandlar byggentreprenörer för genomförandet. Genom en noggrann 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. Fabeges ombyggnadsprojekt ska leda till attraktivare lokaler och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt. Det kan vara anpassningar inför en ny inflyttning eller anpassning till en befintlig kunds förändrade behov. Ofta sker anpassningar i samband med omförhandlingar av hyresavtal. Vetskapen om att vi kan anpassa lokalen efter växlande behov skapar trygghet hos kunderna och borgar för en hög återköpsgrad. Under 2017 genomförde vi cirka 200 mindre projekt för att möta våra kunders behov och skilda förutsättningar.

Långsiktig affärsutveckling ger utdelning

Effektiv och långsiktig affärsutveckling har spelat stor roll för Fabeges position som Stockholm största fastighetsutvecklare av nya kontor. En grundläggande beståndsdel i vår affär är att vi utvecklar våra egna byggrätter. Skapade byggrätter på egen mark har ett mycket lågt ingångsvärde jämfört med om de förvärvats på fastighetsmarknaden.

Tack vare långsiktighet, god balansräkning och vår strategiska placering i utvecklingsområden har vi goda möjligheter att göra resan att omvandla lågavkastande industrimark till högavkastande ytor för kontor, handel och bostäder.

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. Vi arbetar också för infrastrukturella förbättringar i våra områden. Utökad

kollektivtrafik som tvärbanans hållplats i Solna Business Park och ny tunnelbanelinje till Arenastaden är projekt som vi under lång tid arbetat aktivt för. Fastigheten Stora Frösunda i Solna som förvärvades 2015 är ett gott exempel på hur vi arbetar långsiktigt. Årets uthyrning till Bilia frigör nu byggrätter på fastigheten för exploatering av kontorsfastigheter och försäljning. Som ett resultat av det uppvärderades byggrätterna med 695 Mkr under året.

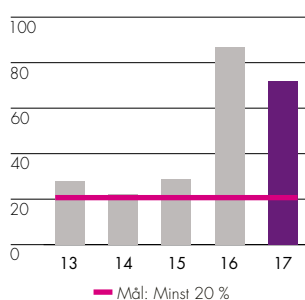
Framtida utvecklingsmöjligheter

Vid årsskiftet hade Fabege drygt 200 000 kvadratmeter kontor under produktion. Utöver det förfogar vi även över ett omfattande antal byggrätter i våra geografiska kärnområden. Vid årsskiftet uppgick kontorsbyggrätter till cirka 412 000 kvadratmeter. 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 möjligheter inom och utanför vårt bestånd för att tillskapa helt nya byggrätter för bostäder eller kontor, och därigenom ytterligare öka den framtida potentialen i företagets portfölj.

Effektiv förädlingsprocess

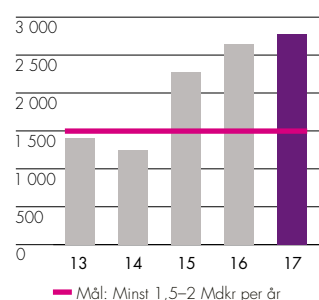
Byggindustrins produktivitet och kvalitet har utvecklats de senaste åren, och Fabege arbetar ständigt med att identifiera hur processen kan bli än mer effektiv. Vi tittar bland annat på hur en mer industrialiserad byggprocess skapar fördelar i kvalitet, miljöpåverkan och inte minst kostnadseffektivitet. Genom att effektivisera nyttjandet av resurser

AVKASTNING PROJEKT, %



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

INVESTERINGAR, MKR



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.

*"En grundläggande beståndsdel
i vår affär är att vi utvecklar
våra egna byggrätter."*

och hyrda maskiner kan vi förkorta totala antalet arbetsdagar för ett projekt och därigenom minska kostnaderna.

Inom nyproduktion används bland annat prefabricerade element som monteras på plats. Tillverkning av komponenter i en mer kontrollerad miljö är positivt ur arbetsmiljösynpunkt. Det förkortar också byggtiden och reducerar mängden byggavfall på arbetsplatsen.

Riskfyllda arbetsmiljöer

Vi har stort fokus på arbetsmiljöfrågorna för att minimera tillbud och olyckor på våra arbetsplatser. Byggarbetsplatser är riskfyllda miljöer och här ska självklart all tillämplig lagstiftning och alla säkerhetsrutiner följas. Arbetsmiljön och arbetsgivaransvaret på byggarbetsplatser är entreprenörernas ansvar, men vi tar en aktiv roll i vårt kravställande.



Ökad potential genom transaktioner

Fastighetsaffärer är en naturlig och central del av vår verksamhet. Genom köp och försäljning kan vi förbättra kvaliteten i vårt bestånd och skapa utrymme för nya investeringar. Vi analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt.

■ Vårt fokus på att stärka bolaget genom att skapa förutsättningar för investeringar som ger hög avkastning ligger i linje med vår ambition att fortsätta växa och utveckla våra stadsdelar. Genom att avyttra och förvärva fastigheter kan vi öka potentialen i fastighetsportföljen. De förvärv som görs ska vara belägna i attraktiva lägen och ha god tillväxtpotential, men också gärna ett existerande kassaflöde.

Kontinuerlig genomlysning av beståndet

Vi genomför kontinuerligt värdering och analys av fastigheter för att utnyttja möjligheter att skapa värdetillväxt, både genom köp och försäljning. Faktorer som läge, skick, möjlighet att tillskapa byggrätter, hyresnivåer och vakansgrad avgör en fastighets tillväxtpotential.

Analysen leder till förvärv av fastigheter där tillväxtpotentialerna bedöms som goda, och avyttring av fastigheter med begränsad potential för ökat driftnetto och värde. 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. Vår nära relation med marknadens aktörer ger också förutsättningar för en djup kunskap om marknaden och skapar möjligheter till affärer.

Årets transaktioner

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 2017 förvärvades totalt fem fastigheter, alla i Solna, där vi ser stor potential för fortsatt utveckling i nära anslutning till vårt övriga bestånd. Inga större avyttringar gjordes under året.

Fortsatt stort intresse för moderna kontor

Stockholm transaktionsmarknad har varit fortsatt stark under året som en följd av den låga räntenivån, och den starka utvecklingen ser ut att fortsätta den närmaste tiden. Kontor i attraktiva lägen anses utgöra låg risk och de utgör fortsatt en stor del av den samlade transaktionsvolymen. Bristen på objekt i de mest attraktiva lägena har fått investerarna att söka sig till fastigheter utanför Stockholms innerstad, där transaktionsaktiviteten har ökat under året.

Det är främst svenska investerare som ligger bakom majoriteten av fastighetsförvärven under 2017. Bland utländska investerare lockas amerikanska och tyska pensionsförvaltare av den svenska marknaden som i ett internationellt sammanhang kan anses vara relativt politiskt stabil. Den starka transaktionsmarknaden ger Fabega en god position tack vare vårt attraktiva fastighetsbestånd där vi har goda möjligheter att kunna avyttra fastigheter för att finansiera framtida utvecklingar.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETS-BESTÅNDET

FASTIGHETSFÖRSÄLNINGAR

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Selfoss 1	Kista	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			0

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Distansen 4	Solna	Mark	0
Distansen 6	Solna	Kontor	11 052
Distansen 7	Solna	Garage	9 810
Fortet 2	Solna	Kontor	6 400
Järva 4:17	Solna	Mark	0
Nationalarenan 3	Solna	Mark	0
Totalt fastighetsköp			27 262

Distansen 6 i Solna ligger
cirka 100 meter från
pendeltågsstationen.



Vi har bytt ut hela vår bilpark till elbilar och därmed minskat utsläppen av koldioxid i stadskörning från cirka 6 500 kg till cirka 141 kg per år. Det motsvarar en bilresa 1,3 varv runt jorden.



Fabeges miljöansvar

Fabeges ambitioner för miljöarbetet är höga. Vi vill skapa välbalanserade och trivsamma lokaler i byggnader och stadsmiljöer som främjar människors långsiktiga behov, både fysiskt och socialt. Med ett systematiskt arbetssätt skapar vi hållbara kontor och stadsdelar.

- Fabeges miljöarbete är en förutsättning för vår framtida verksamhet och integrerat i det dagliga arbetet i alla 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.

Energieffektivisering

Vår ambition är att vara branschledande inom energieffektivisering och hållbara kontorsfastigheter. Vi har under många år arbetat systematiskt med att effektivisera energianvändningen i våra fastigheter och minska vår klimatpåverkan, med goda resultat. Våra medarbetares kunskap och långsiktiga engagemang är en viktig framgångsfaktor för ett lyckat energioptimeringsarbete.

Det aktuella målet för befintliga fastigheter är att minska energibehovet med 20 procent till år 2020, jämfört med basåret 2014. Att nå ett så ambitiöst mål kräver ofta stora insatser och omfattande investeringar i äldre byggnader, speciellt när man som Fabege arbetat systematiskt med energieffektivisering i över 15 år. Viktiga fokusområden i vår energistrategi är bland annat återvinning av kyla från serverrum, klimatskåtsåtgärder, förbättrad värmeåtervinning i ventilation och behovsanpassning med hjälp av digitalisering.

Åtgärder under året

Under 2017 har vi bland annat installerat baslastvärmepumpar för att effektivisera användningen av tillgänglig energi i fastigheten. Vi har utvecklat övergripande styr- och övervakningssystem som flaggar avvikelser och möjliggör att vi kan prioritera och agera snabbare. Sensorer avläser var folk befinner sig i fastigheten och systemen kan behovsanpassa klimatet lokalt. Systemen har också fått en högre användarvänlighet där vi genom visualisering kan följa temperaturintervall i en specifik byggnad. Vi har arbetat med klimatskalet i flera befintliga kontorsfastigheter under året.

Under 2018 kommer ytterligare ett 15-tal större energieffektiviseringsprojekt att initieras som förväntas bidra till minskningar av energianvändningen.

Utsläpp av växthusgaser

Sedan 2002 har Fabeges koldioxidutsläpp minskat med över 95 procent, från cirka 40 000 ton 2002 till cirka 1 344 ton 2017. Det har bland annat åstadkommits genom systematisk energioptimering, genom konvertering från olja till fjärrvärme och byte från egna kylmaskiner till fjärrkyla.

Klimatneutral fjärrvärme och ett förändrat fastighetsbestånd med

en övertikt av nybyggda fastigheter har också bidragit till utvecklingen. All el som levereras till våra fastigheter är certifierad, vindproducerad el. Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg använder vi enbart fjärrvärme och fjärrkyla märkt ”Bra Miljöval” och i Stockholm köper vi klimatneutral fjärrvärme. Vi har under året konverterat hela vår bilpark till elbilar och därmed minskat utsläppen av koldioxid i stadskörning från cirka 6 500 kg till cirka 141 kg per år.

Vi har ännu inte möjlighet att redovisa vårt klimatavtryck från byggproduktionen. Men genom att arbeta med avtalsfrågan kring hur vi styr våra entreprenader och utveckla interna system för inrapportering har vi som målsättning att i framtiden kunna rapportera koldioxidutsläppen även för produktionen.

Miljöcertifiering ökar värdet på våra fastigheter

Miljöcertifiering av en fastighet ställer bland annat krav på energianvändning och effektiv installationsteknik, vilket bidrar till lägre driftskostnader. Certifierade fastigheter stödjer också våra kunders eget hållbarhetsarbete och är i dagsläget ett krav från många företag. Miljöcertifiering är utöver det en förutsättning för grön finansiering som innebär bättre villkor vid belåning, vår största kostnad i dagsläget. Sammantaget bidrar en miljöcertifiering till ökad attraktionskraft och lägre kostnader. Värderingen av fastigheten påverkas också positivt, vilket också ökar intresset från investerare.

Under 2017 intensifierades arbetet med miljöcertifieringar och 13 fastigheter certifierades enligt BREEAM In-use. Sammanlagt var 61 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd miljöcertifierat vid årsskiftet. Målsättningen är att hela det befintliga beståndet ska certifieras enligt BREEAM In-use till 2018, och på sikt nå upp till nivå Very Good.

All Fabeges nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, med miniminivå Very Good, och flera befintliga fastigheter är även klassificerade enligt Miljöbyggnad. Läs mer om våra miljöcertifieringar i faktarutan på sid 45.

Minskade avfallsmängder och resurshushållning

Vår ambition är att öka återvinningsgraden och minimera det avfall som går till deponi och förbränning. Forskning visar att återvinning bör ske så nära källan som möjligt och gärna inför öppen ridå för att nå bästa resultat. Därför har vi valt att arbeta tillsammans med våra kunder och återvinningsföretag för en kundanpassad service och god resurshushållning. Kunder uppmanas att källsortera sitt eget avfall. En viktig del i det är att arbeta med kommunikation för att skapa förståelse och engagemang, något som kommer att vara i stort fokus under 2018 i och med flera stora inflyttningar i våra kontorsfastigheter.

Vid ny- och ombyggnation undersöks alltid möjliga ytor för källsortering för att optimera hanteringen i förhållande till exempelvis materialflöden och transporter.



Ljuskärden i Uarda 6, Arena-
staden. Attraktiva och friska arbets-
platser inspirerar och stimulerar
kreativa processer och tilltalar
arbetsgivare.

Medvetna materialval

Miljöanpassade byggmaterial har på några få år 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 miljöanpassade materialval ska vara enkelt och en självklar del av vårt dagliga arbete. Den nya fastigheten Triakåfabriken i Hammarby Sjästad byggs till exempel med trästomme som bidrar till lägre utsläpp av växthusgaser. Inom ramen för vår leverantörsgrensning har vi haft ett särskilt fokus på just materialval under året. Utifrån det kan vi konstatera att vi måste vara tydliga beställare och stötta våra entreprenörer med information och utbildning kring medvetna materialval, och att vi måste bli ännu bättre på att följa upp efterlevnad av våra krav.

Återbruk

En viktig komponent vid ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar är hållbar design för att skapa förutsättningar för återbruk. Stora mängder byggprodukter och inredningsmaterial slängs idag i onödan. Fabege deltar i ett projekt tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet och andra aktörer för att närmare studera affärsmöjligheter och metodutveckling kring återanvändning av byggprodukter. Genom att redan från början använda rätt material och monteringsmetoder för dörrar, glaspartier, undertaksplattor, väggar och golvplattor kan vi skapa goda möjligheter för återbruk och därigenom bidra till minskad miljöpåverkan på både kort och lång sikt.

Hälsa i den hållbara stadsdelen

En hållbar arbetsplats har gynnsamma effekter inte bara på miljön utan även på människor och verksamheter. Hållbar arbetsmiljö handlar om den fysiska omgivningen med faktorer som ljus, ljud, ventilation och inredning, men lika viktigt är de psykosociala faktorerna. När dessa krav uppnås mår medarbetarna bra och presterar väl.

Från vårt håll handlar det också om att göra det lätt att göra rätt. Genom att placera attraktiva trapphus framför hissarna uppmuntrar vi människor till att ta trapporna. Vi tipsar våra kunder om hur de kan

öka rörligheten för medarbetarna på kontoret. Det kan vara att använda höj- och sänkbara skrivbord som skjuts upp på kvällen vilket gör att alla medarbetare kommer till ståbord på morgonen, placeringen av kaffemaskiner och skrivare kan också bidra till ökad rörlighet. Hälsa är även en fråga för stadsdelsutvecklingen. Genom närhet till service och kommunikationer uppmuntras medarbetare och boende till att promenera istället för att åka bil.

Miljöcertifieringar ger vägledning



Citylab Action

Citylab Action är ett vägledande forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling, organiserat av Sweden Green Building Council (SGBC). Åtaganden och effektmål är fastställda av SGBC, medan projektmål och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För ett certifierat hållbarhetsarbete ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

BREEAM

Det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM är det mest spridda av de internationella systemen i Europa. Systemet omfattar projektledning, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM-SE har tagits fram för att kunna certifiera byggnader enligt svenska regler och BREEAM In-Use används för befintliga byggnader.

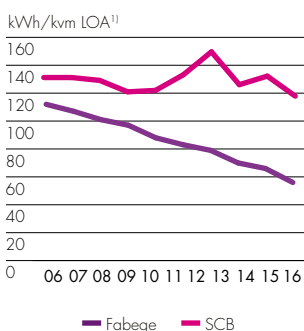
Miljöbyggnad

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

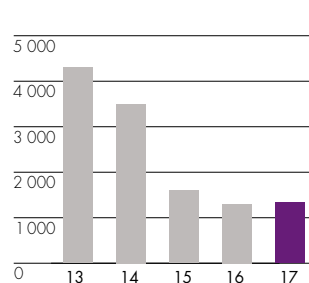
Greenbuilding är ett EU-initiativ för minskad energianvändning. Kravet för certifiering är att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i BBR (Boverkets byggregler).

VÄRMEANVÄNDNING I LOKALER



Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har över tid reducerat värmeanvändningen drastiskt. Fabeges värmeanvändning 2017 var i genomsnitt 58 kWh/kvadratmeter LOA (59) och 53 kWh/kvadratmeter LOA (55) SCB-värde för 2017 ännu ej tillgängligt.

KOLDIOXIDUTSLÄPP, TON



Fabeges koldioxidutsläpp har minskat med över 95 procent sedan 2002.

Förbrukningsstatistik, totalt	2017	2016
Miljöcertifiering, totalt antal ¹⁾	36	24
Gröna hyresavtal, nytecknad yta, %	94	83
Energiprestanda värme, kWh/kvadratmeter LOA ²⁾	58	59
Energiprestanda kyla, kWh/kvadratmeter LOA ³⁾	21	22
Energiprestanda el (köpt), kWh/kvadratmeter LOA	57	56
Energiprestanda el kWh/kvadratmeter (exkl HG-el) ⁴⁾	37	35
Energiprestanda totalenergi kWh/kvadratmeter LOA	110	113
Vattenanvändning, tusen kubikmeter	479	470
Vattenanvändning, liter/kvadratmeter	464	504
Koldioxidutsläpp (CO ₂ -ekvivalenter), ton	1 344	1 300
Återvunnet avfall, ton	2 149	1 849
Avfall till deponi, ton	9	7,4
Avfall till förbränning, ton	2 140	1 968

¹⁾ Avser såväl avslutade projekt som pågående certifieringar

²⁾ Energianvändning, värme, 59,3 GWh totalt

³⁾ Energianvändning, kyla, 16,8 GWh totalt

⁴⁾ Energianvändning, el, ca 37,3 GWh totalt

⁵⁾ Energianvändning 113,4 GWh totalt

En trovärdig motpart på alla plan

Hög etik och moral är en grundförutsättning för att vi ska kunna skapa långsiktiga, hållbara affärsrelationer och vara en trovärdig motpart till alla våra intressenter. Genom att involvera och kommunicera med såväl medarbetare som kunder och leverantörer möjliggör vi ett etiskt agerande i alla lägen.

■ Genom vår verksamhet påverkar vi de samhällen vi verkar i. För oss är det en självklarhet att vårt varumärke ska stå för trygghet, tillförlitlighet och sunda värden hos alla som kommer i kontakt med oss i våra stadsdelar. En grundförutsättning för att vi ska kunna bedriva vår verksamhet långsiktigt lönsamt och hållbart är att vi alltid agerar på ett etiskt och moraliskt försvarbart sätt.

Uppförandekoden

Under 2017 uppdaterade vi vår uppförandekod som omfattar samtliga medarbetare och kommuniceras i introduktionsprogrammet. Vi har även en uppförandekod särskilt anpassad för leverantörer som numera ingår i alla nya leverantörsavtal. Där regleras bland annat respekt för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöfrågor och affäretik.

Ledningen ställer krav på hög affäretik, och det förs löpande etiska diskussioner i bolaget på många olika nivåer. Vi har en etisk agenda som bland annat innebär nolltolerans mot alla former av kränkningar, trakasserier och övergrepp. Under de senaste tio åren har ett fåtal incidenter kommit till ledningens kännedom och i samtliga fall har vi agerat kraftfullt. Det är av yttersta vikt för oss att alla medarbetare ska känna sig trygga på jobbet och vi har flera kanaler för att fånga upp händelser.

Etik och antikorrupktion

På Fabege vill vi hålla den etiska och moraliska diskussionen konstant levande. Vi försöker därför löpande hitta olika infallsvinklar. På personalkonferenser har vi till exempel haft etiska dilemmafrågor och på Café Fabege har vi nu senast haft information om uppdateringar i mutlagstiftningen och om vår förbättrade visselblåsartjänst. I samband med de diskussioner som förs har vissa områden identifierats som särskilt utsatta och ett resultat har till exempel varit att vi har beslutat att vi inte handlar med Fabeges leverantörer privat om det innebär en affärs-mässig risk.

Vi tar heller inte emot julklappar eller presenter om de inte givits till hela personalen. De presenter som ändå kommer lottas ut bland hela personalen. Ett ytterligare exempel är att den grupp som arbetar med projektutveckling har identifierat sig som särskilt utsatta ur en korrupsionsaspekt och har infört en specifik uppförandekod för sin avdelning. För att i möjligaste mån känna oss trygga med att vi identifierar och hanterar de risker som finns i verksamheten på ett bra sätt gjordes 2014 en genomgripande riskanalys, som sedan löpande följs upp.

Visselblåsartjänst

Vi är angelägna om att fånga upp miss-tankar om eventuella missförhållanden på ett tidigt stadium, helst genom dialog men även via anonyma rapporteringssystem.

För att förbättra möjligheterna att föra fram eventuella missförhållanden har vi inrättat en ny visselblåsartjänst där både anmälan och den efterföljande dialogen är lösenordsskyddade och anonymiserade för den som önskar. En arbetsgrupp säkerställer att de anmälningar som kommer in utreds omgående och att lämpliga åtgärder vidtas.

Transparens kring skattebetalningar

Fabege bedriver all sin verksamhet i Sverige och alla medarbetare är anställda av svenska bolag. Vi är en engagerad stadsdelsutvecklare som tar ansvar för en hållbar samhällsutveckling och i det ingår att bidra till samhället genom att betala skatt. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning.

Vi bedriver vår verksamhet på ett affärsmässigt sätt i syfte att skapa avkastning för ägarna vilket innebär att vi eftersträvar en kostnadseffektiv skattehantering. Vi följer alla skattelagar och regler. I områden där regelverket är otydligt agerar vi transparent och med försiktighet. Vi avstår helt från aggressiv och avancerad skatteplanering.

#MeToo

Med anledning av den våg av metoo-berättelser som sköljt över Sverige genomförde Fabege en anonym medarbetarenkät för att undersöka eventuella kränkningar i den egna organisationen. I samband med enkäten tydliggjordes Fabeges nolltolerans mot alla former av trakasserier samt vilka kanaler medarbetarna kan använda för att rapportera eventuella missförhållanden. Både enkäten och det tydliga ställningstagandet från ledningen uppskattades. 80 procent av medarbetarna svarade på enkäten. Resultatet indikerade att det inte förekommer sexuella trakasserier inom företaget, men att det i mindre skala förekommer oönskad jargong och beteenden. 39 procent önskar att vi fortsätter att diskutera metoo-frågor. Vi kommer nu att ta fram en plan för fortsatt dialog.

47 % AV
ALLA VÅRA LÅN
ÄR GRÖNA

Ett grönt lån är ett lån som går till finansiering av någon form av miljöbefrämjande åtgärd, till exempel energieffektivisering eller finansiering av en miljöcertifierad fastighet.

FABEGES LEVERANTÖRER

Upphandlingsprocessen av leverantörer/entreprenörer fyller en viktig funktion för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, konkurrens, objektivitet och likabehandling i leverantörsleden. Vår uppförandekod och inköpspolicy syftar till att tydligt klargöra våra etiska ståndpunkter.

Fabege har ett stort antal leverantörer som varierar både i storlek och i relationens längd. Det kan röra sig om en totalentreprenad för ett helt kontorskvarter till mindre leverantörer för daglig drift. Fabege har kategoriserat alla leverantörer och valt att primärt hållbarhetsgranska dem som är strategiska samarbetspartners. Även dessa kan variera från år till år, men det rör sig om cirka 40 större leverantörer som motsvarar cirka 75 procent av Fabeges årliga inköpsvolym. Målet 2020 är att alla 40 strategiska samarbetspartners ska vara hållbarhetsgranskade. Ackumulerat 2017, har 30 hållbarhetsgranskats.

GRANSKNINGSCYKEL



Fabege har en leverantörsgranskningscykel som löper över fyra år.

För att garantera att Fabeges leverantörer/entreprenörer uppfyller de krav som ställs i avtalen genomförs regelbundna granskningar av ekonomi, kvalitet och hållbarhetsparametrar. Samtliga strategiska samarbetspartners genomgår en fullständig hållbarhetsgranskning vart fjärde år. Under mellanperioderna genomförs granskningar av särskilda frågeställningar.

Under 2017 genomfördes en revision av entreprenörer som anlitas för bland annat hyresgäst Anpassningar och som stod för ca 800 Mkr av Fabeges inköpsvolym. Syftet med granskningen var att kontrollera efterlevnaden av Fabeges krav på att allt material som byggs in i byggnaderna ska vara godkänt av Byggarubedömningen¹. Frågeställningarna berörde bland

annat systematik kring arbetet med inköp av miljöklassade material, rutiner och arbetsprocesser kopplat till materialval.

Revisionen identifierade flertalet utmaningar inom uppföljning och rutiner. Fabege fördjupar sina kunskaper inom Byggarubedömningen för att tydligare precisera sina krav på entreprenörernas kunskap, insamlingsmetodik och rutiner inom våra hyresgäst Anpassningar. Revisionen har lett till en positiv dialog med leverantörerna som åtagit sig att förbättra sina rutiner.

Under 2018 planerar Fabege för en granskning av arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.

¹) Byggarubedömningen (BVB) är en icke vinstdrivande ekonomisk förening som tillhandahåller information om och bedömer hållbarhetsbedömda varor samt främjar produktutvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.



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 2017 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 driftöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en kalkylperiod på tio år. Den

genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 6,35 procent (6,5) och baserades på riskfri realränta plus kompensation för inflationsförväntningar och objektspecifik fastighetsrelaterad risk. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 4,36 procent (4,5). 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.

VÄRDERINGSUNDERLAG

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

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



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

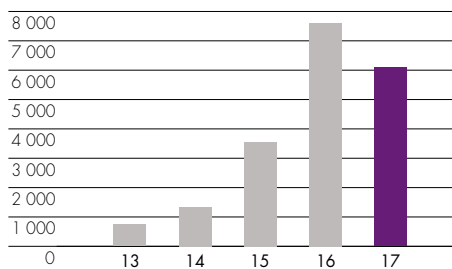


Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.



Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING, MKR



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR UNDER ÅRET

Örealiserade värdeförändringar uppgick under året till 6 095 Mkr (7 641). Värdeförändringen motsvarar en värdeuppgång med cirka 13 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 2017 uppgick till 57,9 Mdkr (47,8).

MARKNADSVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING PER DELMARKNAD, 2017-12-31

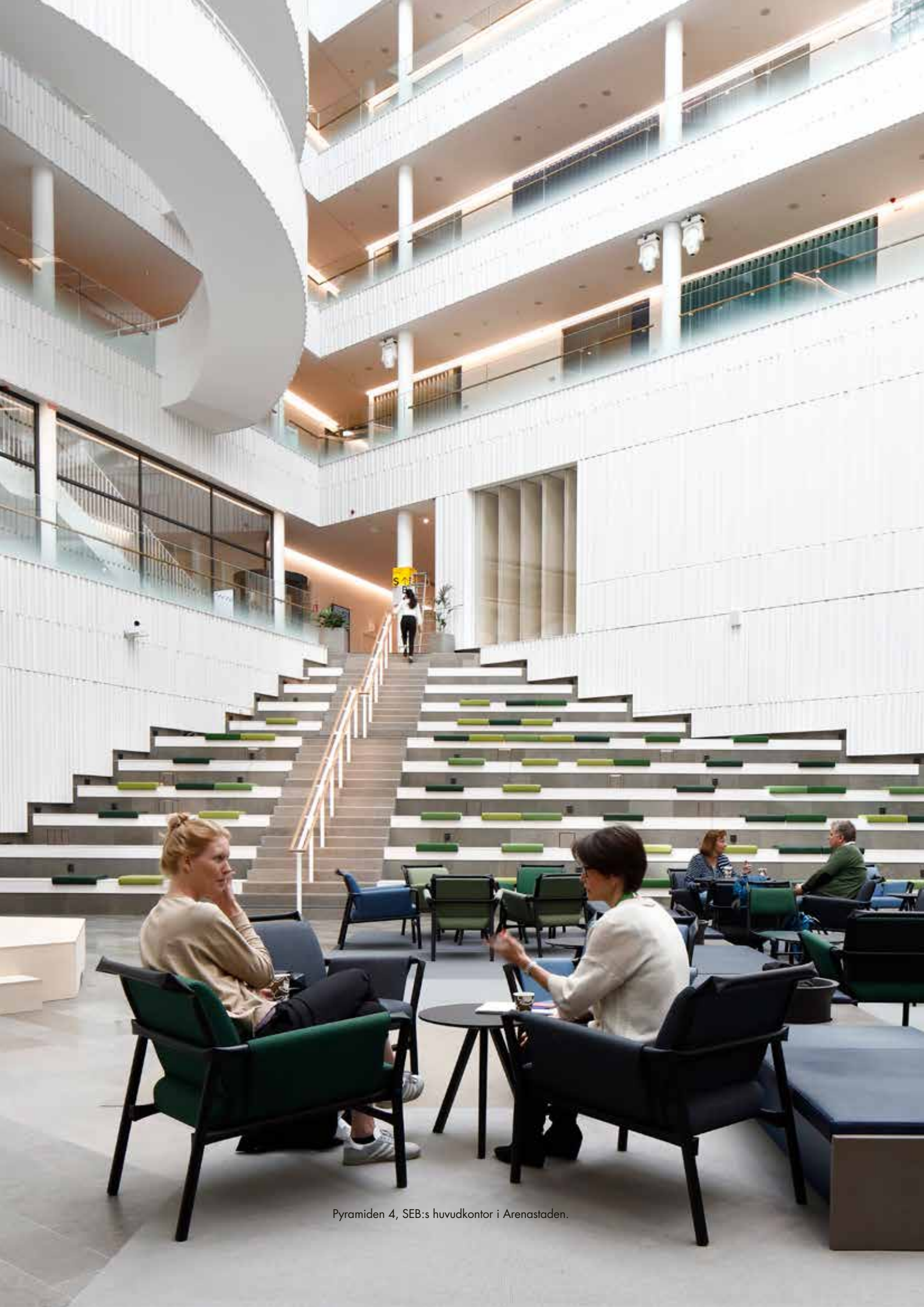
Delmarknad	Marknadsvärde Mkr	Andel %	Direktavkastning %
Stockholms innerstad	24 127	42	4,05
Solna	28 341	49	4,58
Hammarby Sjästad	4 704	8	4,77
Övriga marknader	717	1	-
Totalt	57 889	100	4,36

FASTIGHETERNAS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA KASSAFLÖDE UNDER VALD KALKYLPERIOD BERÄKNAS ENLIGT FÖLJANDE:

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

FABEGES TIO VÄRDEMÄSSIGT STÖRSTA FASTIGHETER

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	74 200
Trängkären 7	Marieberg	76 184
Apotekaren 22	Norrmalm	28 325
Nationalarenan 8	Arenastaden	45 774
Stora Frösunda 2	Frösunda	40 723
Bocken 35 & 46	Norrmalm	15 362
Bocken 39	Norrmalm	20 441
Nöten 4	Solna Strand	60 995
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 264
Luma 1	Hammarby Sjästad	38 322



Pyramiden 4, SEB:s huvudkontor i Arenastaden.

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2017.

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 2017. Den 31 december 2017 ägde Fabège 90 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,6 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 57,9 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 13,0 Mdkr. Av hyresvärdet avsåg 94 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 94 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 94 procent (95). Nyuthyrningen under året uppgick till 389 Mkr (262) medan nettouthyrningen var 244 Mkr (127). Uppsägningar uppgick till 145 Mkr (135). De tre största uthyrningarna under året avsåg projektuthyrningar till Swedbank i Orgeln 7, Sundbyberg, Bilia i Stora Frösunda 2, Arenastaden samt Skolverket i Fräsaren 12, Solna Business Park. Därutöver tecknades ytterligare ett antal större projektuthyrningar samt många mindre avtal avseende förvaltningsuthyrningar.

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Ett kontraktsvärde om cirka 211 Mkr omförhandlades under året (194). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 26 procent (23). Återköpsgraden under året uppgick till 84 procent (81).

Ansvarsfullt företagande

Fabège har upprättat en hållbarhetsredovisning enligt GRI. Hållbarhetsredovisningen har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsredovisningens innehåll framgår av det GRI-index samt hållbarhetsrapport som presenteras på sidorna 98–100. Eftersom hållbarhetsarbetet inom Fabège är integrerat i den löpande verksamheten redovisas också resultatet av detta integrerat i den löpande verksamhetsrapporteringen. Fabeges strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och involverar idag på olika sätt 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 långsiktigt hållbart. Genom att tillse att det byggs såväl kontor som bostäder, service och rekreation med närhet till kommunikationer skapas levande och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastigheterna miljöcertifieras, att kunderna erbjuds gröna hyresavtal och att bolaget har en ambitiös målsättning för ytterligare minskad energianvändning.

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 samt att respektera mänskliga rättigheter är vitalt. Fabège följer upp att leverantörerna agerar enligt bolagets uppförandekod.

Tack vare det ambitiösa hållbarhetsarbetet och finansmarknadens ökande intresse för ansvarsfulla investeringar har andelen grön finansiering fortsatt att öka under året.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2017	2016	2015
Antal fastigheter	90	82	83
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 136	1 062	1 092
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	93
Hyresvärde, Mkr	2 594	2 335	2 300
Överskottsgrad, %	74	72	72

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	jan-dec 2017	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Förvaltningsresultat	974	478	705
Värdoförändringar (förvaltningsbeståndet)	3 831	5 731	2 603
Bidrag Förvaltning	4 805	6 209	3 308
Förvaltningsresultat	18	-7	-17
Värdoförändringar (förädlingsresultat)	2 264	1 883	649
Bidrag Förädling	2 282	1 876	632
Realiserade värdoförändringar	0	491	21
Bidrag Transaktion	0	491	21
Totalt bidrag från verksamheten	7 087	8 576	3 961

Förvärv och försäljningar

Under första kvartalet tillträdde sedan tidigare avtalade affärerna avseende fastigheterna Distansen 4, 6 och 7 samt Fortet 2, alla i Solna. Uarda 7, Arenastaden, frånträdde. Vidare tillträdde Peabs andelar av Visio som äger byggrätter i Solna. Under andra kvartalet avyttrades bostadsbyggrätten Selfoss 1, Kista, till det till 50 procent delägda bolaget Selfoss Invest AB. Transaktionen medförde inget redovisat realiserat resultat.

Då inga ytterligare transaktioner genomfördes under året uppgick realiserade värdeförändringar till 0 Mkr (491).

Genom fastighetsdelning har tre nya fastigheter, Hörnan 1, Lagern 3 och Lagern 4, avskiljts från Lagern 2.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Under 2017 fattades beslut om större projektinvesteringar om 2 447 Mkr (1 946), varav investeringarna i Stora Frösunda 2, Arenastaden, och Orgeln 7, Sundbyberg, var de största. Årets investeringar uppgick till 2 778 Mkr (2 649) varav 2 193 Mkr (2 159) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 72 procent (87). Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 585 Mkr (490), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgäst Anpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

I maj färdigställdes cirka 70 procent av Pyramiden 4 och den färdigställda ytan togs i bruk av SEB. Fastigheten kvarstår dock som projektfastighet till dess hela fastigheten är färdigställd i maj 2018. I november färdigställdes Uarda 6 i samband med att Siemens flyttade in.

Den sammantagna projektvolymen i de åtta stora pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 6,9 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 206 400 kvm. Samtliga projekt löper på enligt plan. Uthyrningsgraden i de stora projektfastigheterna uppgick till 88 procent.

Intäkter och resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 5 632 Mkr (7 107), motsvarande 34,05 kr per aktie (42,97). Årets resultat före skatt uppgick till 7 351 Mkr (8 680). Förvaltningsresultatet ökade men lägre realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkterna ökade till 2 280 Mkr (2 105) och driftsöverskottet ökade till 1 680 Mkr (1 507). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 10 procent (10) och driftsöverskottet ökade med cirka 13 procent (12). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (72).

Under andra kvartalet avyttrades markfastigheten Selfoss 1 till

delägda Selfoss Invest AB. Transaktionen innebar ingen resultat-effekt. Inga ytterligare transaktioner genomfördes under året och realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick därmed till 0 Mkr (491). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 6 095 Mkr (7 614). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 3 831 Mkr (5 731) var till största delen hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,36 procent (4,53). Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 1 569 Mkr (1 883), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna. Efter att avtal tecknats med Bilja om avflyttning och byggnation av en ny anläggning på fastigheten Stora Frösunda 2 i Solna värderades de kvarvarande byggrätterna upp med 695 Mkr i tredje kvartalet.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -105 Mkr (-425) och avsåg kapitaltillskott till Arenabolaget under året. Beloppet inkluderar poster av engångskaraktär i samband med operatörsbytet.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 268 Mkr (99) främst till följd av stigande långräntor och att några av de äldre dyrare swaparna löpt ut. Räntenettet minskade till -509 Mkr (-542). Ökad belåning uppvägs av lägre snittränta.

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -1 719 Mkr (-1 573). Beloppet föregående år inkluderar upplösning av uppskjuten skatteskuld i samband med fastighetsförsäljningar med 368 Mkr. Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Skattesituation

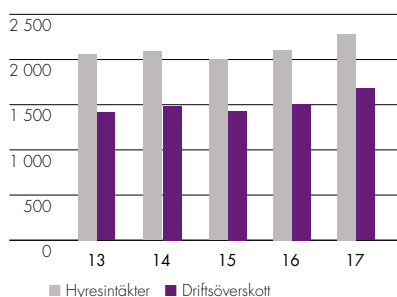
Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen utnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 4,8 Mdkr (5,1). 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.

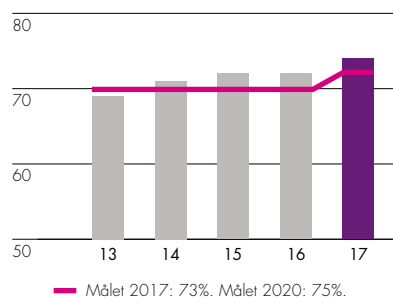
Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2017 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 33,7 Mdkr (26,2). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 4 988 Mkr (3 271) i enlighet med tabell på sidan 53.

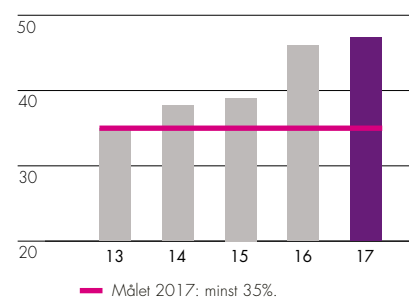
HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



ÖVERSKOTTSGRAD



SOLIDITET



Uppskjuten skatt hänförlig till, Mkr	2017	2016
- underskottsavdrag	-1 066	-1 129
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	6 124	4 516
- derivatinstrument	-64	-123
- övrigt	-6	7
Nettoskuld uppskjuten skatt	4 988	3 271

Betald skatt 2017, Mkr	2017	2016
Inkomstskatt	1	4
Fastighetsskatt	168	161
Mervärdesskatt	39	61
Stämpelskatt	54	26
Energiskatt	18	17
Summa	279	269

De nya skatteförslagen

Finansdepartementets förslag om förändrad företagsbeskattning och det sedan tidigare aviserade förslaget om förändrad beskattning vid fastighetstransaktioner har båda negativ påverkan på fastighetssektorns förutsättningar att driva verksamhet.

För Fabege bedöms sänkningen av skattesatsen till 20 procent i kombination med räntebegränsningen initialt få en positiv effekt till följd av dagens låga marknadsräntor. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde). Förslaget att halvera avdrag mot underskott innebär en likviditetseffekt då Fabege kommer att betala en viss andel inkomstskatt. Vidare uppstår en positiv redovisningsmässig engångseffekt då den uppskjutna skatteskulden värderas till den nya skattesatsen.

Paketeringsutredningens förslag och effekt på Fabege är helt avhängig framtida fastighetsförsäljningar. I balansräkningen finns en avsättning för uppskjuten skatt på fastigheter som vid årsskiftet uppgick till cirka 6,1 Mdkr. Full belastning skulle öka den uppskjutna skatteskulden med ytterligare 1,3 Mdkr baserat på dagens skattesats om 22 procent. Redovisningsmässigt aktualiseras dock denna skuld först i takt med att de fastigheter den avser avyttras.

Förslaget om förändrat uttag av transaktionsskatt (stämpelskatt) innebär att den latent stämpelskatten om 2 procent mest sannolikt får en direkt negativ effekt på fastighetsvärderingarna. För Fabege uppgår denna effekt till motsvarande 2 procent av aktuellt fastighetsvärde, knappt 1,2 Mdkr.

I september 2017 löpte remisstiden för de båda förslagen ut. Fabege har lämnat sina synpunkter på förslagen till Finansdepartementet.

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 992 Mkr (805). Förändring av rörelsekapital påverkade kassaflödet med -209 Mkr (-28). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 697 Mkr (-1 076), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades med 2 201 Mkr (329). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med 287 Mkr (30) under perioden.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid årets slut uppgick till 28 012 (23 002) Mkr och soliditeten till 47 procent (46). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 169 kr (139). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde för fastigheter var substansvärdet per aktie 206 kr (166). EPRA NAV uppgick till 201 kr per aktie (163).

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 203 Mkr (221) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 142 Mkr (-1 073). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 2 Mkr (1).

Styrelsens arbete

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

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 149 personer (143), varav 48 kvinnor (50) och 101 män (93). 38 var anställda i moderbolaget (37). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 161 (158), varav (54) 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 2017 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 uppnädd 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 2017 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 jämförts 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 Nasdaq Stockholm. 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 2,2 gånger (inklusive realiserade värdeförändringar). Belåningsgraden ska understiga 50 procent och skuldkvoten ska på sikt uppgå till max 13 gånger. 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 28 012 Mkr, vilket i relation till den totala balansomslutningen om 59 384 Mkr gav en soliditet om 47 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 av de större nordiska bankerna samt investerare på den svenska kapitalmarknaden.

47 %
ANDEL GRÖN
FINANSIERING



Kreditavtalen med bankerna ger till viss del möjlighet att låna pengar efter behov, inom på förhand uppställda ramar och villkor. Sammantaget under året refinansierades befintliga kreditavtal om totalt 4 095 Mkr på löptider mellan tre och fem år. Nya låneavtal om 2 170 tecknades på löptider mellan tre och tio år samtidigt som låneramar om totalt 1 550 Mkr sades upp och amorterades. Ny upplåning på kapitalmarknaden gjordes till ett totalt belopp om 3 026 Mkr. Fabege har även tecknat gröna låneramar med samtliga sina svenska banker.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per den sista december till 2 718 Mkr.

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.

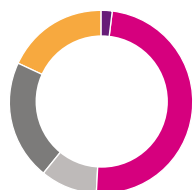
Obligationsprogram

Genom att etablera ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö lanserade Fabege i april 2016 en ny grön finansieringsmöjlighet. Via programmet lånade Fabege vid årsskiftet 2 700 Mkr.

Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF), som delägs tillsammans av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB, ger ut obligationer säkrade med pant i fastigheter på den svenska kapitalmarknaden. Via

- Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är centralt för verksamheten. Vid utgången av 2017 utgjorde bankfinansiering 51 procent av upplåningen. Fabege hade outnyttjade kreditfaciliteter på 2,7 Mdkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 4,0 år.
- Hög soliditet och låg skuldsättning skapar trygghet.
- Merparten av belåningen är säkerställd med pantbrev i fastigheter.

FINANSIERING PER 31 DECEMBER 2017



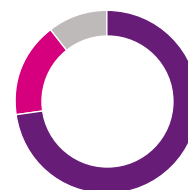
- Revolverande lån, 2 %
- Övriga lån, 49 %
- Outnyttjade faciliteter, 10 %
- Obligationslån, 21 %
- Företagscertifikat, 18 %

KAPITALFÖRSÖRJNING



- Eget kapital, 47 %
- Räntebärande skulder, 42 %
- Övriga skulder, 11 %

SÄKERHETSFÖRDELNING



- Pantbrev i fastigheter, 72,8 %
- Aktier i dotterbolag, 16,9 %
- Blancokrediter, 10,3 %

SFF lånade Fabege vid årsskiftet totalt 3 068 Mkr varav 2 386 Mkr under det gröna ramverket.

Hållbar finansiering

De senaste åren har möjligheterna till olika former av hållbar finansiering ökat, en utveckling som Fabege välkomnar och uppmuntrar i största möjliga utsträckning. Av Fabeges elva olika typer av finansiering ger nu åtta möjlighet till grön sådan. Bolaget har under året tecknat tre nya gröna banklån. Alla svenska banker som är finansierare till Fabege erbjuder därmed denna möjlighet. I samtliga fall avser de finansiering av miljöcertifierade fastigheter. Sedan tidigare har bolaget även en grön finansiering via Europeiska Investeringsbanken samt gröna obligationer via SFF och MTN-programmet. Totalt uppgår den gröna finansieringen därmed till 47 procent (19) av utestående lån eller 45 procent (21) av totala låneramar.

I takt med att bolagets fastigheter miljöcertifieras är målsättningen att även finansieringen ska vara hållbar. Grön finansiering ger nu även effekter i prissättningen genom lägre marginaler.

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

Säkerheter

Fabeges upplåning har traditionellt huvudsakligen varit säkerställd med pantbrev i fastigheter och till viss del även aktier i fastighetsägande dotterbolag. I takt med att upplåningen på kapitalmarknaden växer ökar även antalet fastigheter som är obelånade. Under året har andelen ökat från 10 till 19 procent av det totala fastighetsvärdet. En viss del av belåningen är även upptagen in blanco. Se fördelning i diagrammet på sid 54.

Räntebindning

Per den 31 december 2017 var 54 procent av Fabeges låneportfölj bunden med en genomsnittlig räntebindningstid om 2,5 år. Räntebindning görs med hjälp av ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 90 dagar. Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswapavtal om totalt 13 500 Mkr, med förfall till och med 2027 och en fast årlig ränta mellan 0,24 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 3 000 Mkr på nivåer mellan 3,95 och 3,98 procent före marginal med förfall i juni 2018. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2017 till 291 Mkr (559). 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 räntederivatet samt värderingen av desamma i not 3 på sid 69–70.

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 2017-12-31	Andel av röstetalet, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,3

Anställda äger via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs och Fabeges vinstandelsstiftelse totalt 510 901 aktier motsvarande 0,31 procent i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2017 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.

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, PER 31 DECEMBER 2017

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	5 000
< 1 år	6 827	2 817
1–2 år	3 046	2 338
2–3 år	6 925	5 425
3–4 år	1 800	300
4–5 år	3 200	3 200
5–10 år	4 508	4 508
10–15 år	0	0
15–20 år	0	0
20–25 år	1 253	1 253
Totalt	32 559	24 841

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, PER 31 DECEMBER 2017

	Belopp, Mkr	Snitt- ränta, %	Andel, %
< 1 år	15 571	2,58	63
1–2 år	1 270	1,76	5
2–3 år	0	0,00	0
3–4 år	1 000	2,68	4
4–5 år	1 000	0,84	4
5–6 år	1 000	0,85	4
6–7 år	1 000	0,93	4
7–8 år	1 000	0,96	4
8–9 år	1 000	1,02	4
9–10 år	2 000	1,19	8
Totalt	24 841	2,10	100

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.

Nya finansiella måltal

Styrelsen fattade under året beslut om ett antal viktiga finansiella nyckeltal. Målet för belåningsgrad sänktes från max 55 procent till max 50 procent. Målet för räntetäckningsgrad ökade från 2,0 gånger till 2,2 gånger. Vidare infördes ett nytt finansiellt måltal: skuldkvot, som på sikt ska uppgå till max 13 gånger. Syftet är att stärka den finansiella profilen.

FINANSIELLA MÅL, PER 2017-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	22,1
Soliditet, %	minst 35	47
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	3,2
Belåningsgrad, %	max 50	43
Skuldkvot, ggr	På sikt max 13	15,5

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

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. Fabege strävar efter att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag vilket innebär hantering av risker förknippade med bland annat miljöbelastning, etiskt beteende och mänskliga rättigheter.

Nedan beskrivs Fabeges syn på och hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

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 intäkts- tillväxt 2017. För 2018 förväntas fortsatt intäktsstillväxt till följd av färdigställda projektfastigheter och fortsatt höjda hyresnivåer vid omförhandlingar.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	±1 %	±23,7
Hyresnivå, kommersiella intäkter	±1 %	±22,9
Ekonomisk uthyringsgrad	±1 %-enhet	±26,0
Fastighetskostnader	±1 %	±6,0

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2017
Hyresintäkter – kundförluster	Inställda betalningar från kunder. Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet.	Kontraktsporföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 15 största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör cirka 28 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är små, dels tack vare god kreditvärdighet, dels tack vare goda rutiner där sena betalare snabbt fångas upp. Under de senaste fem åren har de totala hyresförlusterna uppgått till 0,1 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. Uthyringsgraden i den totala portföljen inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (94). I förvaltningsportföljen uppgick uthyringsgraden till 94 procent (95). Hyrestillväxten i identiskt bestånd uppgick under året till drygt 9,5 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 2017 omförhandlade Fabege en volym om cirka 211 Mkr med en genomsnittlig ökning på 26 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 till både 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 26 %
- Övriga kunder 74 %

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Antal avtal	Årshyra, tkr	%
2018	580	361 067	15
2019	325	430 760	18
2020	210	468 843	19
2021	89	203 304	8
2022	48	173 473	7
2023 och senare	133	652 811	27
Kommersiellt	1 385	2 290 258	94
Bostadsavtal	128	12 128	0
Garage- och parkering	893	138 724	6
Totalt	2 406	2 441 110	100

MARKNAD OCH AFFÄRER

RISK

Fastighetskostnader

BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER

En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomtträtsavgälder 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 nedkylning.

PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2017

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. 2017 uppgick överskottsgraden till 74 procent. Fabege har som målsättning att öka överskottsgraden till 75 procent till år 2020.

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 byggtjänster. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om minst 1,5–2 Mdkr är det viktigt för Fabege att hantera dessa projektrisken på bästa sätt.

PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2017

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 drygt 200 tkvm med en total investering om cirka 6,9 Mdkr. Uthyrningsgraden i projekten uppgår till 88 procent vilket medför låg risk för vakans vid färdigställande. I portföljen ingår också drygt 675 tkvm helägda byggrätter (kontor och bostäder) med ett genomsnittligt bokfört värde på dygt 5 tkr/kvm vilket ger goda förutsättningar för framtida värdeskapande i projektportföljen. Krav på volym avseende förkontrakterade kunder vid projektbeslut avgörs från fall till fall.

Planprocess

Planprocesser är tidskrävande och beroende av resurser hos kommunerna. Möjligheterna att exploatera byggrätter riskerar att bli en trång sektor.

Ledtiderna för planprocesserna är långa. Fabege strävar efter ett nära samarbete med de kommuner som berörs. Fabege arbetar med egen personal med hög kompetens och erfarenhet av planfrågor.

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 under 2018.

Värdoförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	452	47,5	42,5
0	0	47,2	42,9
-1	-452	46,9	43,3

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hysesnivå	±10%	4,9
Driftkostnad	±50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	±0,25%	2,7
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,2

RISK

Fastighetsvärden

BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER

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

PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2017

Värdet på fastighetsportföljen påverkas av Fabeges avtals- och kundstruktur, av företagets förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. Fabeges fastighetsportfölj med stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen utgör attraktiva investeringsobjekt även i sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projekt- och förädlingsfastigheter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet.

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultatet. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Cirka 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter 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 57,9 Mdkr (47,8) motsvarande ungefär 52 tkr/kvm (45).

FINANSIELLT

Finansiering

Genom räntesäkring av cirka 54 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 2017	±1 %-enhet	52/68
Räntekostnader längre perspektiv	1 %-enhet	248,4

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 2017

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 4,0 år (3,8) och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 2,7 Mdkr (1,9). Räntebindning sker enligt finanspolicyn utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswapar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Derivatet redovisas till verkligt värde. I de fall den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde som redovisas via resultaträkningen. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 2,5 år (2,2). Mer detaljerad information om Fabeges finansiering framgår i avsnittet Finansiering på sida 54 och i not 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering på sida 69.

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 2017
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 2017 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. Översvämning via inträngande vatten från markytan kan förhindras bland annat genom förändring av marklutningar, invallningar och pumpning av vatten från lågpunkter.
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 2017 var cirka 61 procent 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 2017
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 ännu. Fabege följer utvecklingen löpande. 2016 antogs en skattepolicy av styrelsen som ger riktlinjer för Fabeges skattehantering. Där slås bland annat fast att Fabege ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och där regelverket är otydligt ska Fabege agera transparent och med försiktighet. Fabege ska ha en etiskt, legalt och affärsmässigt motiverad skattehantering och helt avstå från aggressiv eller avancerad skatteplanering.

ETIK OCH ANTIKORRUPTION

Etik och antikorrupktion

Fabeges uppförandekod ställer krav på hur medarbetarna förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policys och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom avtal och en speciellt anpassad uppförandekod

för leverantörer och samarbetspartners ställer Fabege krav på att leverantörer och andra samarbetspartners accepterar att efterleva Fabeges nolltolerans mot oetiskt beteende.

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2017
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.	Etiska frågor diskuteras löpande internt vid personalmöten och konferenser. Fabeges etiska råd som inrättades för sju år sedan har ett särskilt ansvar för att fånga upp och hantera etiska frågeställningar internt. Fabege har också en visselblåsarfunktion dit både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera oetiskt beteende. 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 i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

MEDARBETARE

Medarbetare

I förhållande till de värden som förvaltas har Fabege en relativt liten

medarbetarstyrka där ett flertal kompetenser är unika för den funktionen. Detta kan i viss mån göra företaget sårbart.

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2017
Kompetensförsörjning	I takt med den tekniska och digitala utvecklingen ökar kraven på teknisk kompetens hos Fabeges personal. Det råder idag brist på denna typ av kunskap på marknaden.	Fabege söker nya möjligheter t ex via Arbetsförmedlingen och nyanlända. En annan väg är via samarbete med utbildningsenheter för att på ett tidigt stadium skapa ett intresse för företaget och branschen.
Beroende av nyckelpersoner	Fabege har en relativt sett liten personalstyrka och vissa nyckelfunktioner är personberoende.	Fabege strävar alltid efter att det ska finnas back-up i form av personal som kan rycka in för varandra t ex vid sjukdom. Vid gemensamma resor skiljs alltid personer med likartad kompetens åt. Viss back-up kan också säkerställas av konsulter.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Värdegrund och uppförandekod

Fabeges värdegrund SPEAK sätter ramarna för ett önskat beteende. Detta understöds av Fabeges uppförandekod samt mer detaljerade policys och riktlinjer. Genom avtal och en speciellt anpassad uppför-

randekod för leverantörer och samarbetspartners ställer Fabege krav på att leverantörer och andra samarbetspartners accepterar att efterleva Fabeges nolltolerans mot osunda arbetsvillkor och kränkningar.

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2017
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	Fabege accepterar ingen form av kränkning av mänskliga rättigheter eller annan form av kränkande särbehandling eller osunda arbetsvillkor vare sig internt eller hos våra samarbetspartners. 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.	Fabege genomför årligen en medarbetarenkät som ger svar på hur väl medarbetarna trivs och deras förutsättningar att prestera. Fabeges värdegrund SPEAK är ett återkommande tema för utvärdering och diskussion i samband med rekrytering, utvecklingssamtal och personalkonferenser. I samband med #MeToo-rörelsen gjordes även en anonym medarbetarenkät för att undersöka eventuella kränkningar inom företaget. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla större leverantörer hållbarhetsgranskas av ett fristående bolag. 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 i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

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 nedkylning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsavslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Utsikter inför 2018

Såväl fastighets- som hyresmarknad är fortsatt starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling under 2018. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader bedöms ge ett förbättrat förvaltningsresultat samtidigt som projektverksamheten fortsätter att skapa värden. 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 orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen och derivatportföljen är svårprognosticerade lämnas ingen total prognos för bolaget.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	1 755 382 467
Årets resultat	110 371 091
Summa	1 865 753 558

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 4:50 kr per aktie	744 262 074
I ny räkning balanseras	1 121 491 484
Summa	1 865 753 558

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 januari 2018, det vill säga 165 391 572 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämnings-tidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (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 det sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 7,3 procent av moderbolagets egna kapital och 2,7 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 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 -235 Mkr (-449), 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 26 februari 2018

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2017	2016
Hysesintäkter	5, 7	2 280	2 105
Fastighetskostnader	8	-600	-598
Driftsöverskott		1 680	1 507
Central administration och marknadsföring	9	-74	-70
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	41	26
Ränteintäkter	12	-	1
Resultat från andelar i intresseföretag	17	-105	-425
Räntekostnader	12	-550	-574
Förvaltningsresultat	1-6, 16, 42	992	471
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	0	491
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	6 095	7 614
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	3,26	268	99
Värdeförändringar, aktier	13	-4	5
Resultat före skatt		7 351	8 680
Aktuell skatt	14	-1	-88
Uppskjuten skatt	14	-1 718	-1 485
Årets resultat		5 632	7 107
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		-15	-5
Årets totalresultat		5 617	7 102
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 617	7 102
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		34,05	42,97
Totalresultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		33,96	42,97
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	2017	2016
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	57 889	47 842
Inventarier	16	4	2
Andelar i intresseföretag	17	122	106
Fordringar hos intresseföretag	18	138	138
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	10	12
Andra långfristiga fordringar	20	72	260
Summa anläggningstillgångar		58 235	48 360
Kundfordringar	21	32	14
Övriga fordringar	22	367	1 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		248	136
Kortfristiga placeringar		153	114
Likvida medel	34	349	62
Summa omsättningstillgångar		1 149	1 863
SUMMA TILLGÅNGAR		59 384	50 223
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		19 843	14 888
Innehav utan bestämmande inflytande		55	–
Summa eget kapital	23	28 012	23 002
Skulder till kreditinstitut	25, 31	17 024	14 520
Derivatinstrument	26	291	559
Uppskjuten skatteskuld	27	4 988	3 271
Avsättningar	28	233	214
Summa långfristiga skulder		22 536	18 564
Skulder till kreditinstitut	24, 25, 31	7 817	7 458
Leverantörsskulder	29	98	104
Avsättningar	28	1	1
Skatteskulder	14	32	86
Övriga skulder		105	436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	783	572
Summa kortfristiga skulder		8 836	8 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 384	50 223

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande- inflytande	Summa eget kapital ¹⁾
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			7 107		7 107
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	0	23 002
Ingående balans per 1 januari 2017	5 097	3 017	14 888		23 002
Årets resultat			5 632		5 632
Summa intäkter och kostnader för perioden			5 632	0	5 632
TRANSAKTIONER MED ÄGARE					
Kontantutdelning			-662		-662
Förvärvad minoritetsandel				55	55
Summa transaktioner med ägare			-662		-662
Övrigt totalresultat			-15		-15
Utgående balans per 31 december 2017	5 097	3 017	19 843	55	28 012

¹⁾ Hänförligt till moderföretagets aktieägare i sin helhet.

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2017	2016
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		1 680	1 507
Central administration		-74	-70
Återläggning avskrivningar		1	0
Erhållen ränta		9	11
Erlagd ränta	32	-624	-647
Betald inkomstskatt		-	4
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		992	805
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av kortfristiga fordringar		40	84
Förändring av kortfristiga skulder		-249	-112
Summa förändring av rörelsekapital	33	-209	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten		783	777
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-2 676	-2 600
Förvärv av fastigheter		-1 314	-460
Avyttring av fastigheter		1 439	2 315
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-146	-332
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 697	-1 076
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning till aktieägarna	3	-662	-579
Förändring räntebärande skulder ¹⁾		2 863	908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 201	329
Periodens kassaflöde		287	30
Likvida medel vid periodens början	34	62	32
Likvida medel vid periodens slut	34	349	62

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	2017	2016
Nettoomsättning	38	203	221
Rörelsens kostnader	39	-257	-263
Rörelseresultat	1-3, 6, 16, 42	-54	-42
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	40	-	-831
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11, 13	-4	532
Värdetförändringar, räntederivat	3,26	268	99
Ränteintäkter	12	450	0
Räntekostnader	12	-597	-627
Bokslutsdisposition	40	79	-204
Resultat före skatt		142	-1 073
Aktuell skatt	14	0	-19
Uppskjuten skatt	14	-32	50
Årets resultat		110	-1 042

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	2017	2016
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	3	1
Summa materiella anläggningstillgångar		3	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	40	12 516	12 516
Fordringar hos koncernföretag		40 402	42 671
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	10	12
Uppskjuten skattefordran	27	370	402
Andra långfristiga fordringar	20	-	140
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 298	55 741
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 301	55 742
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		-	7
Övriga fordringar		2	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83	120
Summa kortfristiga fordringar		85	184
Likvida medel	34	347	53
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		432	237
SUMMA TILLGÅNGAR		53 733	55 979
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Överkursfond		3 166	3 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 756	3 460
Årets resultat		110	-1 042
Summa eget kapital		10 129	10 681
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	28	68	68
Summa avsättningar		68	68
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25, 31	15 373	13 138
Derivatinstrument	26	291	559
Skulder till koncernföretag		21 252	24 783
Summa långfristiga skulder		36 916	38 480
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 25, 31	6 400	6 592
Leverantörsskulder		1	3
Övriga skulder		108	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	111	122
Summa kortfristiga skulder		6 620	6 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 733	55 979

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	23				
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
Årets resultat				110	110
Summa intäkter och kostnader för perioden				110	110
Kontantutdelning				-662	-662
Eget kapital 31 december 2017		5 097	3 166	1 865	10 129

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2017	2016
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-54	-42
Erhållen ränta		450	527
Erlagd ränta		-597	-584
Betald inkomstskatt		-	-2
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-201	-101
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		92	-55
Kortfristiga skulder		69	14
Summa förändring av rörelsekapital	33	161	-41
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-40	-142
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 126	-2 111
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 126	-2 111
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning	3	-662	-579
Erhållna och lämnade koncernbidrag		79	-204
Upptagna lån/amortering av skulder		2 043	3 059
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 460	2 276
Förändring likvida medel		294	23
Likvida medel vid periodens början	34	53	30
Likvida medel vid periodens slut	34	347	53

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 2017. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

Kassaflödesanalys

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

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar 2017

Nya standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2017.

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

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder med en uppdelning av intäkter på hyresintäkter (inklusive vidaredebitering av fastighetskonti) och serviceintäkter såsom vidaredebitering av värme, el med mera. Fabege's intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och förändringen bedöms inte få någon materiell påverkan på Fabege's finansiella rapportering.

Fastighetstransaktioner ska enligt IFRS 15 som huvudregel redovisas vid tillträde, vilket är en skillnad från nuvarande redovisningsprinciper då de normalt sett redovisas på kontraktsgörelsen. Fabege bedömer inte att denna förändring skulle få någon väsentlig effekt på resultaträkningen för 2017 men att balansräkningen per den 1 januari 2017 skulle ha förändrats med avseende på fastigheten Uarda 7 som avyttrades 2016 med tillträde 2017. Fastigheten skulle med den nya tillämpningen ha legat kvar som förvaltningsfastighet i balansräkningen i bokslutet 2016 och det skulle inte ha funnits någon fordran från försäljningen. Den finansiella rapporteringen per 2017-12-31 omfattar inte några sådana transaktioner.

Övergången till IFRS 15 bedöms således inte få någon materiell påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 ersätter IAS 39 den första januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Den enskilt största posten inom ramen för IFRS 9 avser derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditför-

lusterna är mycket små bedöms övergången inte få någon väsentlig påverkan på Fabege's finansiella rapportering.

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 med tillämpning från 2018 och innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Som hyresvärd och leasegivare bedöms förändringen inte påverka Fabege's redovisning. Standarden omfattar även redovisning av tomträtsavtal vilket kommer att innebära en förändring i Fabege's redovisning som dock inte bedöms få någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på Fabege's 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 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2017.

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 2018, 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 2,2 gånger.

Fabege's kapitalförsörjning hänförs till tre källor: eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 28 012 Mkr (23 002), räntebärande skulder till 24 841 Mkr (21 978) och övriga skulder till 6 531 Mkr (5 243). Fabege's åtaganden gällande covenanten 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 17-12-31	Utfall 16-12-31
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	22,1	36,1
Soliditet, %	lägst 35	47	46
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	3,2	2,7
Skuldkvot, ggr (på sikt)	max 13	15,5	15,3
Belåningsgrad, %	högst 50	43	46

¹⁾ Målet för avkastning på eget kapital är att utfälligt 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. Fabege's finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabege's 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. Fabege's finanspolicy anger att outhyttjade 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. Fabege's huvudsakliga finansierare är de nordiska affärsbankerna. Upplåningen är företrädesvis säkerställd med pantträtt i 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.

Not 3 fortsättning

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 43 procent (46). Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 5 000 Mkr (4 992). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Fabege hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 2 718 Mkr exklusive certifikatsprogrammet. 2016 etablerade Fabege ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, om 2 Mkr. Under 2017 utökades detta till 5 Mkr.

Lånelöften per 31 december 2017

År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	5 000
< 1 år	6 827	2 817
1–2 år	3 046	2 338
2–3 år	6 925	5 425
3–4 år	1 800	300
4–5 år	3 200	3 200
5–10 år	4 508	4 508
10–15 år	0	0
15–20 år	0	0
20–25 år	1 253	1 253
Totalt	32 559	24 841

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning ska enligt koncernens finanspolicy 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 24 841 Mkr (21 978) med en medelränta om 2,10 procent (2,54) exklusive lånelöften och 2,20 procent (2,64) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 5 000 Mkr (4 992) av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingick lånebelopp för pågående projekt med 5 229 Mkr (2 553), vars räntor om 58 Mkr (55) har aktiverats.

För aktivering av räntor används den kvartalsvisa genomsnittliga externa låneräntan för koncernen. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,0 år (3,8).

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,5 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 90 dagar. Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswapavtal om totalt 13 500 Mkr, med förfall till och med 2027 och en fast årlig ränta mellan 0,24 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 3 000 Mkr på nivåer mellan 2,95 och 3,98 procent före marginal och förfall i juni 2018. För 54 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 291 Mkr (559). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till 268 Mkr (99). Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. 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 25 Mkr (44), huvudsakligen avseende periodiserade upplåningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. Leverantörsskulder och övriga korffristiga 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 2017-12-31				Beräknade per 2016-12-31			
		Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2017						-6 998	-164	-347	-7 509
2018		-7 817	-222	-225	-8 294	-6 697	-103	-225	-7 025
2019		-2 338	-168	-151	-2 657	-1 612	-67	-118	-1 797
2020		-5 425	-127	-134	-5 686	-1 425	-53	-100	-1 578
2021		-300	-97	-123	-520	0	-47	-88	-135
2022		-3 200	-78	-99	-3 377	0	-47	-64	-111
2023		0	-78	-84	-162	0	-47	-49	-96
2024		-2 058	-50	-69	-2 177	-2 058	-37	-35	-2 130
2025		-1 934	-29	-52	-2 015	-1 934	-20	-19	-1 973
2026–2038		-515	-221	-57	-793	0	-145	-6	-151
2039		-1 253	-7	0	-1 260	-1 253	-6	0	-1 259
		-24 841	-1 076	-1 023	-26 941	-21 977	-736	-1 051	-23 764

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 fram till resp kreditets förfall, då de antagits slutamorteras.

Not 3 fortsättning

Ränteförallostruktur per 31 december 2017

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år	15 571	2,58	63
1-2 år	1 270	1,76	5
2-3 år	0	0,00	0
3-4 år	1 000	2,68	4
4-5 år	1 000	0,84	4
5-6 år	1 000	0,85	4
6-7 år	1 000	0,93	4
7-8 år	1 000	0,96	4
8-9 år	1 000	1,02	4
9-10 år	2 000	1,19	8
Summa	24 841	2,10	100

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

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Fabeges resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Den enda valutarisk Fabege exponeras för avser inköp från utländska leverantörer till vissa större projekt. Denna risk hanteras med hjälp av valutasäkringar.

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 prövas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende 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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Finansiella tillgångar						
Fordringar hos intresseföretag			138	138		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	12				
Andra långfristiga fordringar			72	260		
Kundfordringar			32	14		
Övriga fordringar			367	1 537		
Upplupna intäkter			248	136		
Kortfristiga placeringar	153	114				
Likvida medel			349	62		
Summa	163	126	1 206	2 147	0	0
Finansiella skulder						
Skulder till kreditinstitut					24 841	21 978
Derivatinstrument	291	559				
Leverantörsskulder					98	104
Övriga skulder					105	369
Upplupna kostnader	82	69			25	15
Summa	373	628	0	0	25 069	22 466

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	UB 2016	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Förändring i verkligt värde	UB 2017
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	14 520	2 504		17 024
Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	7 458	359		7 817
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	559		268	291
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	22 537	2 863	268	25 132

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	UB 2016	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Förändring i verkligt värde	UB 2017
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	13 138	2 235		15 373
Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	6 592	-192		6 400
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	559		268	291
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	20 289	2 043	268	22 064

Not 3 fortsättning

Resultat från finansiella instrument per värderingskategori, koncernen

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Rörelsens intäkter och kostnader			-1	-7		
Ränteintäkter			10	23		
Räntekostnader	-550	-430			-63	-173
Orealiserade värdeförändringar, derivat	268	99				
Värdeförändringar, aktier	-4	5				
Summa	-286	-326	9	16	-63	-173

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori, moderbolaget

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Finansiella tillgångar						
Fordringar hos koncernföretag			40 402	42 671		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	12				
Andra långfristiga fordringar				140		
Övriga fordringar			2	57		
Upplupna intäkter			83	120		
Likvida medel			347	53		
Summa	10	12	40 834	43 041	0	0
Finansiella skulder						
Skulder till koncernföretag					21 252	24 783
Skulder till kreditinstitut					21 773	19 730
Derivatinstrument	291	559				
Leverantörsskulder					1	3
Upplupna kostnader	80	69			12	44
Summa	371	628	0	0	43 038	44 560

Resultat från finansiella instrument per värderingskategori, moderbolaget

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Rörelsens intäkter och kostnader				-7		
Ränteintäkter			450	527		
Räntekostnader	-534	-430			-63	-197
Orealiserade värdeförändringar, derivat	268	99				
Värdeförändringar, aktier	-4	5				
Summa	-270	-326	450	520	-63	-197

● 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 avstaköp eller avstaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

upphov till någon resultat effekt för Fabege. Bankerna beslutar om stängning sker. Aktieinnehav har kategoriserats som "Finansiella tillgångar" som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i 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

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

Not 4 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR FÖR REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

Förvalningsfastigheternas 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 förvalningsfastigheter 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 garantiid. 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 2017	Förädling jan-dec 2017	Transaktion jan-dec 2017	Totalt jan-dec 2017	Förvaltning jan-dec 2016	Förädling jan-dec 2016	Transaktion jan-dec 2016	Totalt jan-dec 2016
Hysesintäkter	2 014	266		2 280	1 833	272		2 105
Fastighetskostnader	-477	-123		-600	-464	-134		-598
Driftsöverskott	1 573	143	0	1 680	1 369	138	0	1 507
Överskottsgrad, %	76	54		74	75	51	0	72
Central administration och marknadsföring	-58	-16		-74	-55	-15		-70
Räntenetto	-400	-109		-509	-425	-117		-542
Resultatandelar i intresseföretag	-105	0		-105	-411	-13		-424
Förvaltningsresultat	974	18	0	992	478	-7	0	471
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	0	0	491	491
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3 831	2 264		6 095	5 731	1 883		7 614
Resultat före skatt per segment	4 805	2 282	0	7 087	6 209	1 876	491	8 576
Värdeförändring räntederivat och aktier				264				104
Resultat före skatt	4 805	2 282	0	7 351	6 208	1 876	491	8 680
Fastigheter, marknadsvärde	44 906	12 983		57 889	38 803	9 039		47 842
Uthyrningsgrad, %	94	91		94	95	84		94

● 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 högsta 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. 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. Hyresintäkter 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 schablonfördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Under första kvartalet tillträdde fastigheterna Distansen 6 och 7, Solna, vilka klassificerades som förvaltningsfastigheter. Fortet 2 klassificerades som en förädlingsfastighet. Distansen 4 (mark) och de markfastigheter och byggrätter (ej fastighetsbildade) som förvärvades via Råsta klassificerades som mark- och projektfastigheter. Under andra kvartalet bildades projektfastigheten Hörnan 1 genom avstyckning från projektfastigheten Lagern 2. Fastigheten Sliparen 2 överfördes från förädlingsfastighet till förvaltningsfastighet. Under tredje kvartalet bildades projektfastigheterna Lagern 3 och Lagern 4 genom avstyckning från Lagern 2. Under fjärde kvartalet färdigställdes projektfastigheten Uarda 6 och överfördes till förvaltningsfastighet. Tre fastigheter i Arenastaden, Farao 15, Farao 16 och Farao 17, överfördes från förvaltning till förädlingsfastigheter. De tre fastigheterna förbereds för kommande projektutveckling.

Not 6 ANSTÄLLDA OCH LÖNEKOSTNADER M.M.

Medelantalet anställda	2017	Varav män	2016	Varav män
Moderbolaget	38	16	37	15
Dotterbolagen	111	85	106	78
Koncernen totalt	149	99	143	93

	2017	2016
Personalomsättning, %	9	8
Totalsjukfrånvaro, %	2,5	2,8
Antal anställda, medeltal, st	149	143

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder <29	1,4	2,0
Ålder 30–49	2,5	3,7
Ålder 50–	1,2	2,2

Mkr	Löner och andra ersättningar 2017	Sociala kostnader 2017	Löner och andra ersättningar 2016	Sociala kostnader 2016
Moderbolaget	36	29	35	28
– varav pensionskostnader		12		11
Dotterbolagen	67	38	63	38
– varav pensionskostnader		12		13
Koncernen totalt	103	67	98	66
– varav pensionskostnader totalt		24		24

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2017	Styrelse 2016	Ledande befattningshavare 2017	Ledande befattningshavare 2016
Män	4	4	4	4
Kvinnor	4	4	2	2
Totalt	8	8	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 2017. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD samt ekonom- 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 vinständelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinständelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2017 har avsättning gjorts med cirka 16,7 (12,8) Mkr motsvarande 2 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 bereder frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt principer för ersättning och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2017 uppgick arvodet till totalt 2 350 tkr (2 350). Därav har styrelsens ordförande erhållit 800 tkr (800), och övriga ledamöter 1 550 tkr (1 550). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, tkr

Koncernledning 2017, tkr	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	4 732	152	1 771	6 855
Vice verkställande direktörer	5 990	209	1 462	7 661
Andra ledande befattningshavare	5 043	222	1 975	7 240

Varav rörlig ersättning har utgått med 975 (922) tkr till VD, 819 (856) tkr till två vice VD samt 590 (553) 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 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

Styrelse, tkr	2017			2016		
	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Summa	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Summa
Erik Paulsson (ordförande)	800	–	800	800	–	800
Anette Asklin	200	–	200	200	–	200
Anna Engebretsen	200	–	200	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
Mats Qviberg	200	–	200	200	–	200
Jan Litborn	200	–	200	–	–	–
Summa	2 200	150	2 350	2 200	150	2 350

● 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 aktuariella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har för 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 uppsägningbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

Mkr	Koncernen	
	2017	2016
Förfall:		
Inom 1 år	361	344
Mellan 1 till 5 år	1 276	1 217
Senare än 5 år	653	493
Bostäder, garage/parkering	151	140
Summa	2 441	2 194

Not 7 fortsättning

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2017 och intäkter enligt redovisningen 2017 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2017. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de utgör 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. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktetsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

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	
	2017	2016
Driftskostnader, underhåll och hyresgästpassningar	-270	-258
Fastighetsskatt	-168	-161
Tomträttsavgäld	-24	-23
Momskostnad	-7	-9
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	-131	-147
Summa	-600	-598

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	
	2017	2016
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	127	3 656
Bokfört värde och omkostnader	-127	-3 165
	0	491
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2017-12-31	6 095	7 381
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	-	233
	6 095	7 614
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	6 095	8 105

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	
	2017	2016
Resultat fastighetsförsäljningar, helår:		
Försäljningsintäkter	127	3 656
Bokfört värde och omkostnader (baserat på värde vid årets ingång) exkl värdeförändring på sålda fastigheter	-127	-2 932
	0	724
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	6 095	7 381
	6 095	7 381
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	6 095	8 105
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	6 215	8 122
Negativa	-120	-17
Summa	6 095	8 105

Not 11 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	450	505
Ränteintäkter, reverser	45	22	45	22
Resultat från övriga värdepapper	-4	5	-4	5
Summa	41	26	491	532

Not 12 RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	0	1	450	527
Summa	0	1	0	0
Räntekostnader	-550	-574	-597	-1 154
Summa	-550	-573	-147	-627

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 -4 Mkr (5) avser realiserat samt orealiserat från AIK Fotboll AB.

Not 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-1	-5	-	-
Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	0	-83	0	-19
Summa aktuell skatt	-1	-88	0	-19
Uppskjuten skatt	-1 718	-1 485	-32	50
Summa skatt	-1 719	-1 573	-32	31
Nominell skatt (22%) på resultat efter finansiella poster	-1 617	-1 910	-31	236
Skatteeffekter justeringsposter:				
Underskott och temporära skillnader från föregående år	-47	-	-	-
Nedskrivning andelar dotterbolag och intressebolag	-24	-	-	-183
Upplösning av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	-	368	-	-
Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	-	-83	-	-19
Övrigt	-25	52	-1	-3
Summa skatt	-1 719	-1 573	-32	31

● 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 netobelopp.

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 riktlinjer. Under 2017 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 2015–2017. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma metodik som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

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

Not 15 fortsättning

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskotten 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 6,4 procent (6,5) 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 4,4 procent (4,5). 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 kassaflödeskalkylen efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderare med stöd av information från Fabege. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Kostnaderna bedöms öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen. Kassaflödeskalkyler med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat vid långa hyreskontrakt.

Värdering av övriga projektfastigheter

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

Värderingsantaganden	2017	2016
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Viktad kalkylränta, %	6,4	6,5
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,4	4,5
Genomsnittlig långsiktig vakans	4,6	4,9
Drift och underhåll:		
Kommersiellt, kr/kvm	260	272

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 2017	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Innerstaden	24 127	4,05	10,9
Solna	28 341	4,58	13,9
Hammarby Sjöstad	4 704	4,77	14,8
Övriga marknader	717	-	-
Totalt	57 889	4,36	21,0

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

Mkr	Koncernen	
	2017	2016
Ingående verkligt värde	47 842	40 279
Fastighetsförvärv	1 314	460
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 778	2 673
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	6 095	7 381
Värdeförändringar, avseende under året sålda fastigheter	0	233
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	-140	-3 184
Utgående verkligt värde	57 889	47 842

Not 15 fortsättning

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdetförändring före skatt, %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	452	47,5	42,5
0	0	47,2	42,9
-1	-452	46,9	43,3

Känslighetsanalys värdetförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hysesnivå	±10%	4,9
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	±0,25%	2,7
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,2

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

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

● 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 värdetförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet för den period de uppkommer på raden Realiserade värdetförändringar 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 värdetförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgäst Anpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktetsdagen.

Not 16 INVENTARIER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	8	19	6	6
Investeringar	2	1	2	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-12	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10	8	8	6
Ingående avskrivningar	-6	-18	-5	-6
Försäljningar och utrangeringar	0	12	0	0
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6	-6	-6	-5
Bokfört värde	4	2	3	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	
	2017	2016	2017	2016
Ingående redovisat värde	106	217	0	0
Tillskott/Förvärv	169	256	-	-
Nedskrivningar	-	-266	-	-
Resultatandel	-105	-66	-	-
Utdelningar	-	-35	-	-
Omklassificeringar	-48	-	-	-
Utgående redovisat värde	122	106	0	0
Bokfört värde	122	106	0	0

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ²⁾	Redovisat värde 2017, Mkr	Redovisat värde 2016, Mkr
Urban Services i Solna 559108-8391	Stockholm	50,0	1	0
Projektbolaget Oscarsborg AB 556786-3419	Stockholm	50,0	2	2
TCL Sarl 19982401227	Luxemburg	50,0	0	0
Selfoss Invest AB	Stockholm	50,0	2	0
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	6	6
Arenabolaget i Solna KB ²⁾ 969733-4580	Stockholm	66,7	111	50
Arenabolaget i Solna AB 556742-6811	Stockholm	50,0	0	0
Visio Utveckling AB 556848-9032	Stockholm	0	0	48
			122	106

¹⁾ Se mer information om intresseföretagen i not 35.

²⁾ Arenabolaget äger och förvaltar Friends arena. Fabege äger 66,7 % i Arenabolaget i Solna KB (ABS KB) som äger fastigheten Nationalarenan 1 (Friends arena). Vidare äger Fabege 50 % i Arenabolaget i Solna AB, som är komplementär i ABS KB. Till följd av att Fabege inte har bestämmande inflytande i ABS KB redovisas innehavet som andelar i intresseföretag och resultatet från bolaget som Resultat från andelar i intresseföretag

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	
	2017	2016
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	13	44
Driftsöverskott	-60	-144
Årets resultat	-212	-270
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 596	3 717
Omsättningstillgångar	253	472
Summa tillgångar	3 849	4 189
Eget kapital	2 197	1 353
Andel utan bestämmandeinflytande	55	55
Avsättningar	-	17
Övriga skulder	1 597	2 764
Summa eget kapital och skulder	3 849	4 189
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 442	664

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

Not 17 fortsättning

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 12 000 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 namnändrades 2016 till SFF (Svensk FastighetsFinansiering AB). Bolaget har under 2017 emitterat säkerställda obligationer om totalt 4 038 Mkr (3 992), varav 2 324 Mkr (2 540) avser gröna obligationer. Inom ramen för detta program har Fabege under året emitterat säkerställda fastighetsobligationer om totalt 1 226 Mkr (2 248). Samtliga avser gröna obligationer. Alla villkor är på marknadsmissa grunder.

● 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 värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Se även ABS, sid 77, fotnot 2.

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 procent i denna not är intresseföretag och inte samarbetsarrangemang.

Not 18 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

Fordringar hos intresseföretag avser i sin helhet fordringar på Selfoss Invest AB om 138 Mkr (Visio utveckling AB 138). Fordringarna löper med ränta på marknadsmissa villkor.

Not 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERS-INNEHAV

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	14	7	14	8
Förvärv/Investeringar		-		-
Värdeförändringar	-4	5	-4	4
Försäljningar		-		-
Utgående värde	10	12	10	12
Bokfört värde	10	12	10	12

Innehav	Bokfört värde, Mkr
AIK Fotboll AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 4 042 649 stycken	10
Summa	10

Not 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förfallotidpunkt:				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	38	260	0	140
Senare än 5 år från balansdagen	34	0	0	0
Summa	72	260	0	140

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen

Andra långfristiga fordringar avser främst reversfordringar.

Not 21 KUNDFORDRINGAR

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar, Mkr	Koncernen	
	2017	2016
0–30 dagar	23	17
31–60 dagar	3	0
61–90 dagar	2	1
> 90 dagar	5	3
Varav reserverat	-1	-7
Summa	32	14

● 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 kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 201 Mkr (174). Övriga fordringar påverkas per balansdagen även av ej reglerade köpeskilling avseende tilläggsköpeskilling, 127 MSEK. De 127 MSEK reglerades i januari 2018. Föregående års siffror innehåller även en fordran från försäljningen av Uarda 7, se redovisningsprinciper not 2, IFRS 15.

● Redovisningsprincip

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består i huvudsak av reversfordringar avseende försäljningslikvider för sålda ej frånträdde 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, 4:50 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	
	2017	2016	2017	2016
Beviljad kreditlimit	660	610	660	610
Outnyttjad del	-660	-610	-660	-610
Utnyttjad del	0	0	0	0

Not 25 SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOTIDPUNKTER

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	7 817	7 458	6 400	6 592
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	11 263	9 274	9 612	7 892
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	5 761	5 246	5 761	5 246
Summa	24 841	21 978	21 773	19 730

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

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	
	2017	2016	2017	2016
Långfristigt övervärde	15	14	15	14
Summa övervärde	15	14	15	14
Kortfristigt undervärde	-95	-35	-95	-35
Långfristigt undervärde	-211	-538	-211	-538
Summa undervärde	-306	-573	-306	-573
Totalt	-291	-559	-291	-559

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	
	2017	2016	2017	2016
Ingående värde	-218	-396	-218	-396
Förvärv/Investeringar	-	-	-	-
Värdeförändringar	117	178	117	178
Förfall	35	-	35	-
Utgående värde	-66	-218	-66	-218
Bokfört värde	-66	-218	-66	-218

Värdeförändringen om 117 Mkr (178) avser derivatinstrument som bolaget innehar vid årets utgång, och framgår av rapport över totalresultat.

Not 27 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/FORDRAN

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-1 066	-1 129	-306	-279
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	6 124	4 516	-	-
Derivatinstrument	-64	-123	-64	-123
Övrigt	-6	7	-	-
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	4 988	3 271	-370	-402

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 4,8 Mdkr (5,1), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är -241 Mkr hänförligt till förbrukning av löpande förvaltningsresultat och -1 341 Mkr avser värdeförändring på fastigheter.

Not 28 AVSÄTTNINGAR

Av totala avsättningar om 234 Mkr (215) avser 70 Mkr (70) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier för sålda fastigheter, 123 Mkr avsättningar till pensioner (110). Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 41 Mkr (35).

Mkr	Hyresgarantier	Övrigt	Avsatt till pension		Total
Per 2017-01-01	70	35	110		215
Årets avsättningar	-	8	-		8
Årets aktuariella antaganden	-	-	15		15
Utnyttjats/betalats under året	0	-2	-2		-4
Per 2017-12-31	70	41	123		234
Avsättningar består av					
Långfristig del	69	41	123		233
Kortfristig del	1	-	-		1
Summa	70	41	123		234

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 Försäkringsrådgivningsnämnden och å andra sidan av vad kollektivavtalsparterna bestämmer.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till cirka 8 Mkr (7). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till preliminära 154 procent (148). 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

● Redovisningsprincip

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

Not 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förskottsbetalda hyror	388	317	–	–
Upplupna räntekostnader	80	84	80	84
Övrigt	315	171	31	38
Summa	783	572	111	122

Not 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsinteckningar	18 102	17 272		
Aktier i dotterbolag	5 774	10 988		
Reverser	–	–	15 740	16 267
Summa	23 876	28 260	15 740	16 267
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser tff dotterbolag		–	933	929
Borgensförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	340	202	340	202
Övrigt	0	0	0	0
Summa	340	202	1 273	1 131

Koncernen har pensionsutfästelser om 34 Mkr (35) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 139 procent (132). 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 624 Mkr (647), varav 58 Mkr (55) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

Not 33 FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förändring enl. balansräkning	1 088	–1 330	164	–41
Förändring fordringar resp skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader, aktuell skatt samt ej reglerade köpeskillingar avseende sålda fastigheter	–1 297	1 302	–	–
Summa	–209	–28	164	–41

Not 34 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 660 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 NÄRSTÄENDE

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Hansan AB. Under 2017 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in.

Tillskott om 105 Mkr har lämnats till ABS. I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program. 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 och aktiepanter. Nya SFF namnändrades 2016 till SFF (Svensk FastighetsFinansiering AB). MTN-ramen har under året utökats till 12 000 Mkr (8 000). Bolaget har under 2017 emitterat säkerställda obligationer om totalt 4 038 Mkr (3 992), varav 2 324 Mkr (2 540) avser gröna obligationer. Inom ramen för detta program har Fabege under året emitterat säkerställda fastighetsobligationer om totalt 1 226 Mkr (2 248). Samtliga avser gröna obligationer. Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 36 UTDELNING PER AKTIE

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2017 respektive 2016 uppgick till 4 kr per aktie och 3,50 kr per aktie. Vid årsstämman den 9 april 2018 kommer en utdelning avseende 2017 om 4,50 kr per aktie, totalt 744 262 074 kronor, att föreslås. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2018-01-31, 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 26 februari 2018. Årsstämma hålls den 9 april 2018.

Not 38 NETTOOMSÄTTNING

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 39 RÖRELSENS KOSTNADER

Mkr	Moderbolaget	
	2017	2016
Personalkostnader	–85	–82
Administrations- och driftskostnader	–172	–181
Summa	–257	–263

Not 40 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	Moderbolaget	
	2017	2016
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	–	–831
Koncernbidrag	79	–204
Summa	79	–1 035

Mkr	Moderbolaget	
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	15 144	14 389
Förvärv och tillskott	–	755
Försäljning	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 144	15 144
Ingående nedskrivningar	–2 628	–1 797
Nedskrivning	–	–831
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–2 628	–2 628
Bokfört värde	12 516	12 516

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Bokfört värde, Mkr
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 179 bolag (166), varav 167 (156) är helägda och 12 (10) är delägda.

Redovisningsprincip**Dotterföretag**

Dotterföretag är de företag där koncernen har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exporant 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	
	2017	2016	2017	2016
Deloitte:				
Revisionsuppdrag ¹⁾	3 176	2 916	3 176	2 916
Annan revisionsverksamhet	181	210	181	210
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	3 357	3 126	3 357	3 126

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

2010 avyttrade Fabege ett fastighetsbestånd till Profi Fastigheter. Parterna avtalade om en tilläggsköpeskillning som efter att detaljplanen för den aktuella fastigheten vunnit laga kraft nu kunnat fastställas. Tilläggsköpeskillningen innebär ett realiserat resultat om drygt 80 Mkr över tidigare redovisat vinst. Beloppet kommer att redovisas som realiserad värdeförändring i första kvartalet 2018.

Not 43 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	1 755 382 467
Årets resultat	110 371 091
Summa	1 865 753 558

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 4:50 kr per aktie	744 262 074
I ny räkning balanseras	1 121 491 484
Summa	1 865 753 558

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

Stadsdelsutveckling skapar framgång

Bästa aktieägare,

Vi kan lägga ännu ett framgångsrikt år för Fabege till handlingarna. Fabege har fortsatt att utvecklas väl med en stark förvaltningsportfölj och många attraktiva projekt som lockar nya kunder. Fabege har framgångsrikt kunnat dra nytta av det gynnsamma marknadsläget och fastighetsportföljens totalavkastning är bland de bästa i branschen. Fastighetsmarknaden för stadsdelsutveckling och kommersiella lokaler i tillväxtområden fortsätter att vara stark och våra investeringsbeslut under det gångna året bäddar för fortsatt värdeskapande.

Det är glädjande att vi även i år kan föreslå årsstämman en utdelning på 4,50 kronor per aktie, en höjning med 0,50 kr. Vår utdelningspolicy säger att minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar ska ges i aktieutdelning.

I Fabege eftersträvar vi en effektiv bolagsstyrning som skapar förtroende hos aktiemarknad och andra intressenter. En grundläggande förutsättning för en sund bolagsstyrning är att det finns en bred kompetens och erfarenhet i styrelsen. I Fabeges styrelse finns kunskap från olika områden som fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling, finansiering och aktiemarknad.

Efter elva spännande och intensiva år som styrelseordförande är det dags att trappa ner och lämna över till yngre krafter. Det är med stolthet jag ser tillbaka på det värde som Fabege skapat under årens lopp och den position som företaget byggt genom sin kunskap om fastighetsmarknaden i Stockholm. Jag vill speciellt

rikta ett varmt tack till alla medarbetare som med sitt stora engagemang och kunnande har gjort Fabeges framgång möjlig.

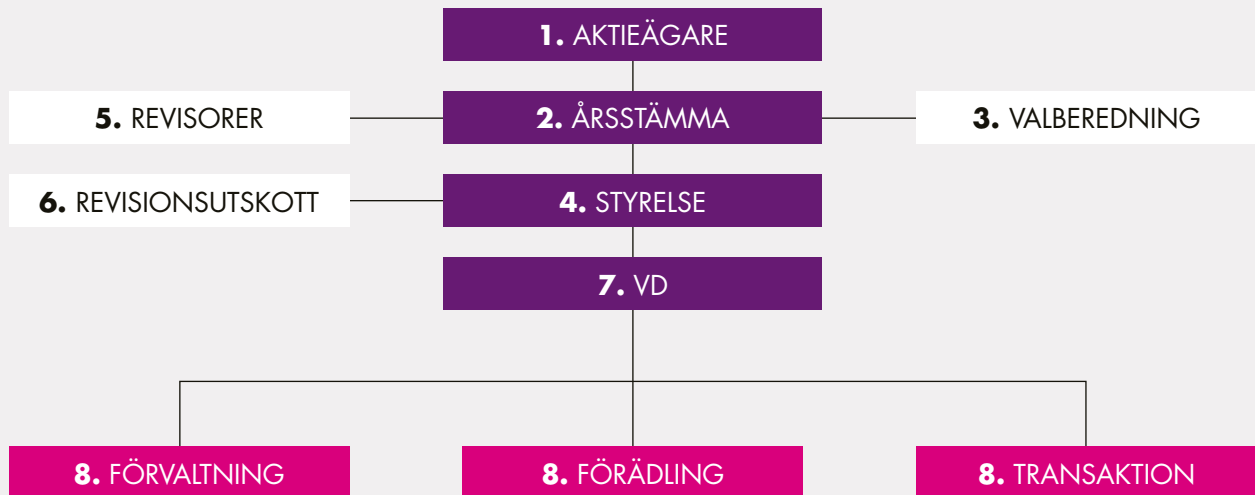
I min nya roll kommer jag att fortsätta följa Fabeges nya, spännande projekt, om än inte lika nära som tidigare. Förhoppningsvis finner ni aktieägare samma glädje som jag i att vara med och se Fabege utvecklas och skapa värde. Avslutningsvis vill jag tacka er alla som gjort det möjligt för Fabege att bygga en stark position på den svenska fastighetsmarknaden.

Erik Paulsson
Ordförande, Fabege



STYRNINGSSTRUKTUR

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, %	2017-12-31
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,3

Fabeges ägarstruktur framgår av sidorna 105–106 i årsredovisningen.

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 stämans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämmoderförande, 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 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 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 årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2017 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor med auktoriserade revisor Kent Åkerlund som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2018.

Kent Åkerlund har vid sidan av Fabeges revisionsuppdrag i följande större företag: Clas Ohlson, Bactiguard, FastPartner, Saminvest 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 annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning av Fabeges hållbarhetsrapportering som sker enligt GRI 4 Core och en lagstadgad genomgång av hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

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 förvärv, 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 91. Koncernledningen träffas löpande på operativa veckomöten och på regelbundna beslutsmöten cirka åtta gånger per år. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation samt månads- och kvartalsuppföljning. 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 och har ansvar för den operativa styrningen och uppföljningen. 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.



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

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



Restaurangen på bottenvåningen i Uarda 6, Arenastaden, är öppen för alla och ett populärt lunchställe.

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 varselperiod 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 kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsätt-

ning, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller ålder. Under 2017 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 antikorrupktion. Exempel på aktiviteter är information och utbildning om antikorrupktion och utmutlagstiftning samt etiska diskussioner i samband med företagsinterna konferenser.

Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuterats i hållbarhets- och etikgrupperna. Fabege vill agera med trovärdighet i etiska frågor och är angelägna om att fånga upp misstankar om eventuella missförhållanden på ett tidigt stadium, helst genom dialog men även via anonyma rapporteringssystem. För dem som vill vara anonyma har Fabege instiftat en visselblåsartjänst, som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordsskyddade. Under året har visselblåsartjänsten utnyttjats en gång. Detta ärende har hanterats och per årsskiftet finns inga utestående ärenden.

BOLAGSSTYRNINGEN 2017

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2017. Till ordförande att leda stämman valdes Erik Paulsson. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 76,0 miljoner aktier motsvarande 46,1 procent av antalet röster representerade. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.fabeg.se/arsstamma2017. Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

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

Till styrelseordförande valdes Erik Paulsson. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2017 utgår med totalt 2 350 tkr (2 350).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 4,00 kr med avstämningsdag 31 mars 2017.

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 representeras av 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 2017. 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 5 oktober 2017 offentliggjordes valberedningen.

VALBEREDNINGENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Representerade	Andel av röster 2018-01-31,%
Bo Forsén	Backahill AB ¹⁾	15,3
Thomas Ehlin	Fjärde AP-fonden	4,5
Mats Qviberg	Investment AB Öresund	3,3
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar fondförvaltning	2,3
Totalt		25,4

1) Inklusive Erik Paulsson med familj.

Valberedningens förslag inför årsstämma 2018

Efter att ha diskuterat styrelsens storlek och sammansättning föreslår valberedningen att styrelsen ska bestå av åtta ordinarie ledamöter utan suppleanter. Det är valberedningens uppfattning att styrelsens kompetens och erfarenhet möter de krav som kan ställas.

Valberedningen eftersträvar en jämn könsfördelning och förslaget innefattar fyra kvinnor och fyra män.

Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin, Anna Engebretsen, Eva Eriksson, Märtha Josefsson, Jan Litborn, Pär Nuder och Mats Qviberg samt nyval av Per-Ingemar Persson. Erik Paulsson har undanbett sig omval. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande.

Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Förslaget till styrelse i Fabege uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning 2017

Till styrelsen valdes åtta ledamöter på årsstämman 2017. 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 Kodens.

Styrelsearbetet 2017

Under 2017 höll styrelsen totalt 12 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, ett extra möte, ett konstituerande möte och fyra 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. Delårsrapporterna och bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden. Strategiplan och budget för 2018 fastställdes vid decembermötet. Utöver dessa behandlade styrelsen ett antal särskilda frågor (se figur på sidan 88).

Under 2017 fattade styrelsen beslut om flera större investeringar i befintlig fastighetsportfölj, totalt 2,4 Mdkr avseende utveckling och förädling av fastigheter i befintligt bestånd. Under året avyttrades en markfastighet till ett delägt bostadsutvecklingsbolag. I början av året tillträdde ett antal fastigheter avseende affärer som beslutats föregående år. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i december 2017. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer. Vidare fattade styrelsen beslut om att strama upp ett antal finansiella måltal. Målet för räntetäckningsgrad höjdes från min 2,0 till min 2,2 ggr. Målet för belåningsgrad sänktes från max 55 till max 50 procent. Styrelsen beslutade också om att inrätta ett nytt finansiellt mål: skuldkvot (se definition sid 116) vilket på sikt ska uppgå till max 13,0 ggr. Styrelsen genomförde också sin årliga översyn av Fabeges uppförandekod och finanspolicy.

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.

Styrelsens sammansättning utgör en jämn fördelning mellan män och kvinnor och bedöms i övrigt utgöra en bredd av kunskap och värdefulla kontaktnät inom relevanta områden.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2017 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. Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare specificeras på sid 53.

Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidan 74. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2018.

Revisionsutskottet

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2017 bestått av Märtha Josefsson (ordf.), Eva Eriksson och Pär Nuder. Under 2017 hölls fyra möten med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som affärsetik och uppförandekod, genomgång av processen för fastighetsvärdering, cybersäkerhet och IT-miljö och en mer övergripande genomgång av intern kontroll ur ett finansiellt perspektiv. Vidare gjordes en genomgång av Fabeges engagemang och risk i investeringen i Friends Arena. 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 2017



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 2017 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 interna kontrollen.

Policies och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, insiderhantering och skattehantering. Vidare finns redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning. Under 2017 infördes en ny policy för upphandling av revisionsnära tjänster. 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 april 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.

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 Fastighetsutveckling och projekt: Planprocess och projekt, genomförande samt upphandling/inköp.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, ränterisk, finansiell information samt skatter.
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, varumärke, etik samt IT.
- Riskområde Medarbetare: Resursbrist och personberoende

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 2017 gjordes en särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2017, 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/specifikation 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 2017 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 alltid pågår. 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 ansvariga 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 styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet. Revisionsutskottet har, förutom att ta del av den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar. 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 2017 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 Fabega 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 finanschef	Klas Holmgren Chef Projekt och förädling	Anders Borggren Chef Teknisk drift	Charlotta Liljefors Rosell Chef Förvaltning	Christian Hermelin Verkställande direktör
Född 1953. Anställd sedan 2006, i nuvarande befattning sedan 2014.	Född 1964. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2008.	Född 1970. Anställd sedan 2001, i nuvarande befattning sedan 2010.	Född 1958. Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.	Född 1963. Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.	Född 1964. Anställd sedan 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.
Tidigare anställningar:					
Chef för Stockholms Modecenter, VD och grundare av Brubaker AS.	Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bland andra Granit & Beton samt Oskarsborg.	Platzer Bygg, Platschef Peab, Platschef Peab Bostad, JM Entreprenad.	Chef för bland annat fast- ighetsförvaltning på ISS Facility Services AB, VD Arctella AB, Projektledare Kungsfiskaren AB, Entre- prenadingenjör 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 Paulsson¹⁾
Född 1942.
Styrelseordförande sedan
2007 och styrelseledamot
sedan 1998.



Anette Asklin
Född 1961
Styrelseledamot
sedan 2016.



Anna Engebretsen
Född 1982.
Styrelseledamot sedan
2016.



Eva Eriksson
Född 1959.
Styrelseledamot
sedan 2011.

Övriga uppdrag:	Styrelseordförande i Backahill AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB och Catena AB.	Styrelseordförande i GU Ventures AB och RO Gruppen Förvaltning AB. Styrelseledamot i Jenrhusen AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.	Styrelseledamot i Investment AB Öresund, Bilia AB och MQ Holding AB.	Styrelseledamot i OBOS, Norge.
------------------------	---	--	--	--------------------------------

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, tkr²⁾	800	200	200	240
Närvaro Styrelse:	12 (12)	12 (12)	12 (12)	12 (12)
Närvaro Revisionsutskott:	³⁾	³⁾	³⁾	4 (4)



REVISOR

Kent Åkerlund Född 1974.

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

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



Märtha Josefsson
Född 1947.
Styrelseledamot
sedan 2005.

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



Jan Litborn
Född 1951.
Styrelseledamot
sedan 2017.

Styrelseordförande i Arenabolaget i Solna AB, Råsta Holding AB, Eriandsson Holding AB, styrelseledamot i A City Media AB, Profi Förvaltning AB, Consensus Asset Management AB och Anders Hedin Invest AB.



Pär Nuder
Född 1963.
Styrelseledamot
sedan 2010.

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



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

Styrelseordförande i Bilja AB och i Investment AB Öresund.

Fil kand i nationalekonomi

Jur kand (advokat) vid Stockholms Universitet, Handelshögskolan i Stockholm. (Ej examen)

Jur kand

Civilekonom

120 960

3 400

10 007

Eget och makas innehav
3 150 182

2005

2017

2010

2001

JA

JA

JA

JA

JA

JA

JA

JA

270

200

240

200

12 (12)

9 (9)

11 (12)

11 (12)

4 (4)

³⁾

3 (4)

³⁾

¹⁾ Erik Paulsson har avböjt omval till styrelsen 2018.

²⁾ Styrelsearvode utbetalas i efterskott.

³⁾ Ej medlem av revisionsutskottet.

*Aktieinnehav per den 31 december 2017.

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 26 februari 2018

Erik Paulsson
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Anna Engebretsen
Styrelseledamot

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Pär Nuder
Styrelseledamot

Jan Litborn
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Vice Ordförande

Christian Hermelin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 februari 2018
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 2017-01-01 - 2017-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82-93 och den information som avser hållbarhetsrapporten på sidorna 60-61. 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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82-93 och den information som avser hållbarhetsrapporten på sidorna 60-61. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2017 är upptaget till 57 889 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare. 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 59 samt not 4 och 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

Fabege har under 2017 investerat 2 778 Mkr i ny- till- och ombyggnad av fastigheter. 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 om- eller nybyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas, övriga projektfastigheter värderas enligt ortsprismetoden. Värderingen av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet risker och riskhantering på sidan 58 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 inkomstskatter

Beskrivning av risk

Fabeges redovisning av inkomstskatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar. Hänsyn behöver tas till förekomst av underskottsavdrag, skattemässiga avskrivningar och temporära skillnader, 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 60 samt not 4, 14 och 27 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 utvärdering mot gällande skattelagstiftning.
- Granskning av hantering av realiserade och orealiserade värdeförändringar i derivat och fastigheter och genomförda fastighetstransaktioner i skatteberäkningarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-50 samt 98-117. Det är styrelsen 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 skyldiga 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 upplyser, 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2017-01-01-2017-12-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

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. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 6–15, 43–47, 60–61 samt Webb DMA (fabege.se/dma) och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Deloitte AB, utsågs till Fabege AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2017–03–29 och har varit bolagets revisor sedan 2002–04–04.

Stockholm 26 februari 2018

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsredovisning 2017

Detta är Fabeges sjunde hållbarhetsredovisning enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Fabege redovisar sitt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsredovisningen ingår i Fabeges årsredovisning för 2017 som avser verksamhetsåret 2017. Hållbarhetsstyrning (DMA) redovisas på hemsidan, www.fabege.se/DMA. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsredovisning publicerades i februari 2017. Informationen i hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 101. 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 årsredovisningen för 2017 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, samt 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 2017.

Upplysning	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar/utelämnande
Strategi och Analys			
G4-1	VD:s uttalande	4	
Organisationsprofil			
G4-3	Organisationens namn	51	
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	1, 10–11, 16–41	
G4-5	Lokalisering av huvudkontor	117	
G4-6	Länder där organisationen är verksam	1	
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	104–107	
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på	1, 16–35	
G4-9	Organisationens storlek	1	
G4-10	Total personalstyrka, uppdelat på anställningsform, anställningsvillkor och kön	10, 53	Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Fabege tillhör arbetsgivarorganisationen Almega.
G4-11	Andel anställda med kollektivavtal	10, 53	
G4-12	Organisationens leverantörskedja	47	
G4-13	Väsentliga förändringar	98	
G4-14	Beskrivning om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	57–62	Bolagets identifierade risker är utvalda utifrån den påverkan de kan ha på miljön
G4-15	Medlemskap i hållbarhetsinitiativ	45	
G4-16	Engagemang i organisationer	45	
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 2017
G4-29	Senaste utgivna rapport	98–99	Hållbarhetsredovisning 2015, utgiven februari 2016
G4-30	Redovisningscykel	98–99	Kalenderår
G4-31	Kontaktperson för redovisningen	117	
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	79, 46-47	

GRI-aspekt	Avgränsning	Indikator	Läshänvisning	Kommentar/utelämnande
Miljö				
Energi				
				För mer info se webb/DMA ¹⁾
	Väsentlig IO/UO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.	G4-EN3 – Energianvändning inom organisationen	10–11, 15, 42–45	
		G4-EN6 – Minskning i energianvändning	10–11, 15, 42–45	Avsteg: Redovisningen inkluderar ackumulerat utfall av energioptimering och energiprojekt.
		G4-CRE1 – Energiprestanda i byggnader	10–11, 15	
Utsläpp				
				För mer info se webb/DMA
	Väsentlig IO/UO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.	G4-EN16 – Indirekta utsläpp av växthusgas	11, 42–45	Avser scope 2. För mer info se webb/DMA.
		G4-EN19 – Minskning av utsläpp av växthusgas	42–45	För mer info se webb/DMA
		G4-CRE3 – Utsläppintensitet i byggnader	11, 42–45	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	45	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	3, 15, 36–37	
		G4-CRE8 – Andel miljöcertifierade byggnader	15, 109	
Anställdas hälsa och välbefinnande				
				För mer info se webb/DMA
	Relevant IO genom att Fabeges 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	9, 74-75	
		G4-LA5 – Andel av personalstyrkan som är representerad i formella kommittéer för hälsa och säkerhet	79	
		G4-LA11 – Andel anställda som har regelbundna utvecklingsamtal	79	
		G4-LA12 – Medarbetare, styrelse och lednings-sammansättning utifrån mångfaldsindikatorer	7–9, 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	46–47	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	46–47	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	46–47	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	46–47	Avsteg: Fabeges bedömning är att det är av större relevans att rapportera andel av totala leverantörer.

Förkortningar: DMA (Disclosure Management Approach) = hållbarhetsstyrning, IO= inom organisationen, UO= utanför organisationen

1) För webb se www.fabege.se/dma

Hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen

I tabellen nedan anges hänvisningar till Fabeges hållbarhetsrapport som upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Hänvisningar refererar till denna årsredovisning om inte annat anges. "Webb DMA" refererar till fabege.se/dma.

Område	Upplyningskrav	Miljö	Personal	Sociala förhållanden	Mänskliga rättigheter	Antikorruption
Affärsmodell	Hållbarhetsrapporten ska beskriva företagets affärsmodell	Så skapar vi värde och Affärsmodell s.10-13				
Policy	Hållbarhetsrapporten ska beskriva den policy som företaget tillämpar i frågorna, inklusive de granskningsförfaranden som har genomförts	Energi & miljö s. 43-45 Webb DMA: Energi & miljö	Medarbetare s. 7-9 Webb DMA: Medarbetare	Hållbara relationer s. 46-47 samt Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 61 Webb DMA: Hållbara relationer	Hållbara relationer s. 46-47 samt Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 61 Webb DMA: Hållbara relationer	Hållbara relationer s. 46-47 samt Risker och möjligheter, Etik och antikorruption s. 61 Webb DMA: Hållbara relationer
Resultatet av policyn	Hållbarhetsrapporten ska beskriva resultatet av policyn	Energi & miljö s. 43-45 Webb DMA: Energi & miljö	Medarbetare s. 7-9 Webb DMA: Medarbetare	Hållbara relationer s. 46-47 samt Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 61 Webb DMA: Hållbara relationer	Hållbara relationer s. 46-47 samt Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 61 Webb DMA: Hållbara relationer	Hållbara relationer s. 46-47 samt Risker och möjligheter, Etik och antikorruption s. 61 Webb DMA: Hållbara relationer
Väsentliga risker	Hållbarhetsrapporten ska beskriva de väsentliga risker som rör frågorna och är kopplade till företagets verksamhet inklusive, när det är relevant, företagets affärsförbindelser, produkter eller tjänster som sannolikt får negativa konsekvenser	Risker och möjligheter, Miljö s. 60	Risker och möjligheter, Medarbetare s. 61	Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 61	Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 61	Risker och möjligheter, Etik och antikorruption s. 61
Hantering av risker	Hållbarhetsrapporten ska beskriva hur företaget hanterar riskerna	Risker och möjligheter, Miljö s. 60	Risker och möjligheter, Medarbetare s. 61	Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 61	Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 61	Risker och möjligheter, Etik och antikorruption s. 61
Resultatindikatorer	Hållbarhetsrapporten ska beskriva centrala resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten	Energi & miljö s. 43-45 Webb DMA: Energi & miljö	Medarbetare s. 7-9 Webb DMA: Medarbetare	Hållbara relationer s. 46-47 Webb DMA: Hållbara relationer	Hållbara relationer s. 46-47 Webb DMA: Hållbara relationer	Hållbara relationer s. 46-47 Webb DMA: Hållbara relationer

Revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning

Till Fabege AB (publ)

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Fabege AB (publ) att översiktligt granska Fabege AB (publ):s hållbarhetsredovisning för år 2017. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning 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 på 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 ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. 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 gransk-

ning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASB:s standarder för revision 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. Vi är beroende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts.

Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras 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 av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 26 februari 2018

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Femårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATRÄKNINGAR, MKR					
Hysesintäkter	2 280	2 105	1 998	2 087	2 059
Driftsöverskott	1 608	1 507	1 429	1 485	1 411
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	0	491	21	300	135
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	6 095	7 614	3 252	1 339	739
Förvaltningsresultat	992	471	688	682	614
Resultat före skatt	7 351	8 680	4 233	1 867	1 992
Resultat efter skatt	5 632	7 107	3 232	1 738	1 530
BALANSRÄKNINGAR, MKR					
Förvaltningsfastigheter	57 889	47 842	40 279	32 559	33 384
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	2	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	342	516	925	1 542	1 583
Omsättningstillgångar	647	1 687	444	1 859	365
Kortfristiga placeringar	153	114	70	34	–
Likvida medel	349	62	32	23	98
Eget kapital	28 012	23 002	16 479	13 783	12 551
Avsättningar	5 221	3 486	1 935	1 084	1 083
Räntebärande skulder	24 841	21 978	21 068	19 551	19 038
Derivatinstrument	291	559	658	920	447
Ej räntebärande skulder	1 019	1 198	992	680	2 312
Övriga långfristiga skulder	–	–	619	–	–
Balansomslutning	59 384	50 223	41 751	36 018	35 431
NYCKELTAL¹⁾					
Överskottsgrad, %	74	72	72	71	69
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,7	2,1	2,4	2,0
Sysselsatt kapital, Mkr	53 144	45 839	38 824	34 255	32 036
Soliditet, %	47	46	39	38	35
Skuldkvot, ggr	15,5	15,3	15,4	13,8	14,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,0	1,3	1,4	1,5
Belåningsgrad fastigheter, %	43	46	52	60	57
Avkastning på eget kapital, %	22,1	36,1	21,4	13,2	12,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,1	29,5	13,2	7,6	8,7
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	2,20	2,64	2,58	3,09	3,61
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	4 092	3 133	4 479	1 355	–
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	140	3 656	26	3 889	1 202
Medelantal anställda	149	143	138	132	125
DATA PER AKTIE, KR¹⁾					
Resultat	34,05	42,97	19,54	10,51	9,26
Eget kapital	169	139	100	83	76
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,73	4,70	10,53	-11,58	–
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	201	163	115	95	–
EPRA EPS	5,45	3,01	3,94	4,09	–
Utdelning ²⁾	4,50	4,00	3,50	3,25	3,00
Direktavkastning, %	2,6	2,7	2,5	3,2	3,9
Börskurs vid årets slut ³⁾	174,60	148,90	140,10	100,60	76,80
Antal aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4
Antal aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4

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

²⁾ Kontantutdelning 2017 enligt förslag.

³⁾ Senast betalt.

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabege följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Soliditeten ska vara lägst 35 procent.
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.
- Skuldkvoten ska högst vara 13 gånger på lång sikt.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.

	2017	2016
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	28 012	23 002
Balansomslutning, Mkr	59 384	50 223
Soliditet, %	47	46
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	24 841	21 978
Bokfört värde fastigheter, Mkr	57 889	47 842
Belåningsgrad fastigheter, %	43	46
Skuldkvot		
Driftöverskott, Mkr	1 680	1 507
Central administration, Mkr	-74	-70
Summa, Mkr	1 606	1 437
Räntebärande skulder, Mkr	24 841	21 978
Skuldkvot, ggr	15,5	15,3
Räntetäckningsgrad		
Driftöverskott, Mkr	1 680	1 507
Central administration, Mkr	-74	-70
Summa, Mkr	1 606	1 437
Räntenetto, Mkr	-509	-541
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,7
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	24 841	21 978
Eget Kapital, Mkr	28 012	23 002
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,0

	2017	2016
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	992	471
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-580	-590
Summa, Mkr	412	-199
Nominell skatt (22 %), Mkr	-91	-26
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	901	497
Antal aktier, miljoner	165,4	165,4
EPRA EPS, kr per aktie	5:45	3:01
EPRA NAV		
Eget kapital, Mkr	28 012	23 002
Återläggning räntederivat, Mkr	291	559
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	4 988	3 271
Summa, Mkr	33 291	26 832
Antal aktier, miljoner	165,4	165,4
EPRA NAV, kr per aktie	201	163
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	5 632	7 107
Genomsnittligt kapital, Mkr	25 507	19 741
Avkastning på eget kapital, %	22,1	36,0
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	1 680	1 507
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	6 095	8 105
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	51 794	42 927
Totalavkastning fastigheter, %	15,0	22,4



Tre goda skäl att äga aktier i Fabege

1

FOKUS PÅ STADSDELSUTVECKLING OCH KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Vi fokuserar på stadsdelsutveckling och kontorsfastigheter i Stockholm. Genom de senaste årens arbete med renodling av vårt fastighetsbestånd till utvalda geografiska områden samt fokus på kontorsmarknaden är vi nu en av de mest specialiserade fastighetsbolagen på den svenska fastighetsmarknaden. Att vi finns på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet skapar många fördelar. Det ger oss god marknadskännedom, effektiv förvaltning och möjligheter att tillgodose en mängd service i våra områden som underlättar livspusslet för våra kunders medarbetare.

2

TYDLIG GEOGRAFISK KONCENTRATION

Alla våra fastigheter finns idag inom en cirka 5 km radie från Stockholms innerstad. Stockholm är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa. Tillväxttakten ökar och år 2020 beräknas Stockholm ha över en miljon invånare. Det finns ett tydligt samband mellan Stockholms antal invånare och antalet kontorssysselsatta. Det innebär att det kommer att finnas ett stort behov av områden att utveckla när staden fortsätter att växa utåt i många år framöver. Områden som idag inte räknas som attraktiva.

3

STOR POTENTIAL I PROJEKTPORTFÖLJEN

Fabege är Stockholms största utvecklare av kontorsfastigheter och stod för över 50 procent av all nyproduktion av kontor i Stockholmsregionen 2017. Vid årsskiftet hade Fabege drygt 200 000 kvadratmeter kontor under produktion. Utöver det förfogar vi även över ett omfattande antal byggrätter i våra områden. Byggrätterna skapar vi ofta genom att aktivt arbeta med nya planprocesser i vårt befintliga bestånd. Den ursprungliga marken inskaffar vi till låg kostnad genom att köpa större, underutvecklade områden. Det gör att vi får hög avkastning i våra projekt.

Fabegeaktien

Fabeges aktie steg med 16,7 procent under 2017 och aktiekursen stod vid årets slut i 174,60 kr per aktie. Vid årets utgång hade Fabege 38 424 aktieägare. Det svenska ägandet uppgick till 60,3 procent.

Omsättning och handel

Fabeges aktie har under 2017 handlats på ett stort antal olika handelsplatser, såväl reglerade marknadsplatser (börser) som andra handelsplattformar. De största handelsplatserna under 2017 var Cobe Europe, Nasdaq Stockholm, LSE Group och BOAT som tillsammans stod för cirka 96 procent av omsättningen i aktien.

	2017	2016
Marknadsvärde, Mdkr	28,9	24,6
Resultat per aktie ¹⁾ , kr	34,05	42,97
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie (EPRA NAV)	201	163
Omsättning Fabegeaktier, miljoner	241	229
– Varav på Nasdaq Stockholm, miljoner	87 (motsv. 36 %)	94 (motsv. 41 %)
Totalt omsattes aktier värda, Mdkr	38,2	32,0
– Varav Nasdaq Stockholm, Mdkr	13,93	13,31
Omsättning per handelsdag, aktier	959 203	1 146 000
Omsättningshastighet ²⁾ , %	146	138
Genomsnitt avslut per dag, st	3 302	2 965

¹⁾ Definitionen enligt IFRS.

²⁾ Räknat på den totala aktieomsättningen.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2017 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 tio procent av totalt antal 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 2017 till 169 kr (139). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 206 kr (166). EPRA NAV uppgick till 201 kr/aktie (163).

Utdelningspolicy

Fabege 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 4,50 kr per aktie för 2017.

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

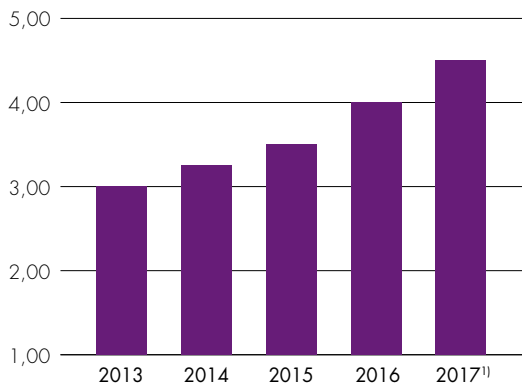
Den 31 december 2017 hade Fabege 38 424 (40 302) aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade tillsammans 45,0 procent av antalet utestående aktier.

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25 310 825	15,3
Fjärde AP-fonden	7 488 323	4,4
BlackRock Inc.	6 397 201	3,9
Investment AB Öresund	5 500 000	3,3
Vanguard	4 054 574	2,5
Mats Qviberg med familj	3 747 868	2,3
Länsförsäkringar fonder	3 631 100	2,2
E.N.A City AB	2 867 200	1,7
Handelsbanken fonder	2 785 873	1,7
Principal Global Investors	2 429 504	1,5
Swedbank Robur Fonder	2 810 000	1,4
TR Property Investment Trust	2 133 221	1,3
Stichting Pensioenfond ABP	1 960 997	1,2
Pensionskassan SHB försäkringsförening	1 920 000	1,2
Lannebo Fonder	1 823 376	1,1
Totalt 15 största aktieägare	74 400 612	45,0
Övriga	90 990 960	55,0
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.

UTDELNING

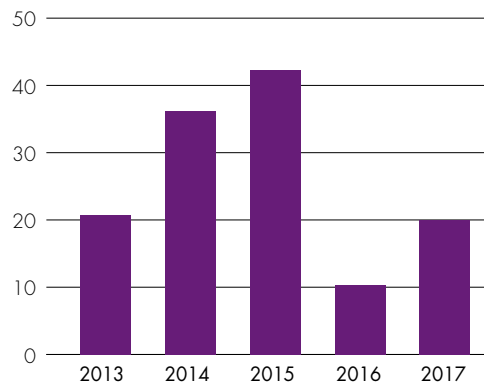
Kronor per aktie



1) Av styrelsen föreslagen utdelning.

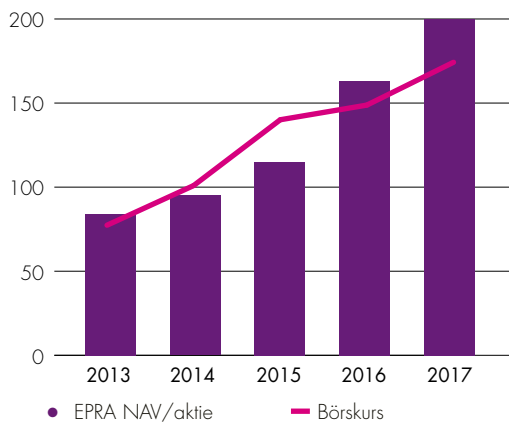
AKTIEAVKASTNING, %

Totalavkastning



BÖRSKURS OCH EPRA NAV/AKTIE

Kronor



AKTIEINFORMATION

Segment: Nasdaq Stockholm – Large Cap
 Sektor: Fastighetsbolag – OMX Stockholm Real Estate
 ISIN-nummer: SE0000950636
 LEI-kod: 549300JNPI46XNHOPM97
 Ticker Bloomberg: FABG:SS
 Ticker Reuters: FABG.ST

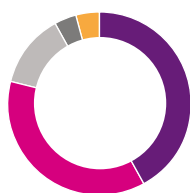
DATA PER 31 DECEMBER 2017

FÖRDELNING ÄGANDE PER KATEGORI



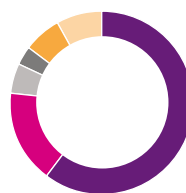
- Svenska institutioner, 24,5 %
- Utländska institutioner, 31,0 %
- Svenska privatpersoner, 14,7 %
- Övriga ägare, 21,8 %
- Anonymt ägande, 8,0 %

HANDELSPLATTFORMAR



- Cboe Europé, 42 %
- Nasdaq Stockholm, 37 %
- LSE Europé, 13 %
- BOAT, 4 %
- Övriga, 4 %

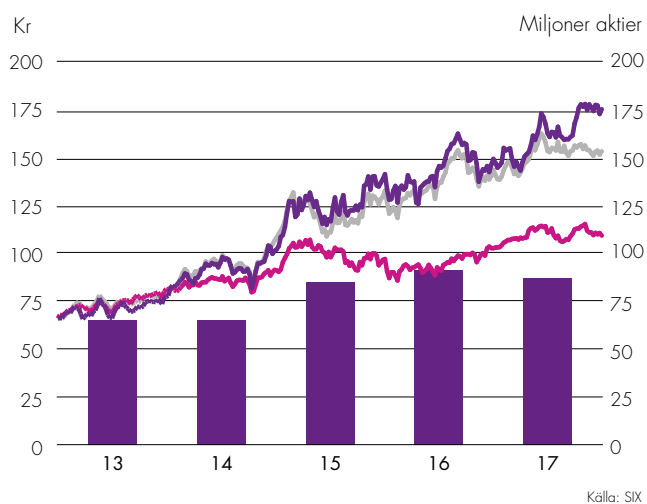
FÖRDELNING ÄGANDE PER LAND



- Sverige 60,3 %
- USA 16,6 %
- Storbritannien 5,2 %
- Nederländerna 3,4 %
- Övriga 5,3 %
- Anonymt 8,0 %

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

KURSVÄCKNING 2013–2017



— Fabege
 — OMX Stockholm_PI
 — OMX Stockholm Real State_PI
 ● Omsatt antal aktier, miljoner

Källa: SIX

ANALYTIKER SOM BEVAKAR FABEGE
2017-12-31

Firma	Analytiker
ABG Sundal Collier	Tobias Kaj
Carnegie Investment	Erik Granström
Danske Bank	Henrik Dahlgren
DnB NOR	Simen R. Mortensen
Goldman Sachs International	Julian Livingston-Booth
Green Street Advisors	Peter Papadakos
Handelsbanken	Albin Sandberg
Kempen	Robert Woerdeman
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt
Morgan Stanley	Bart Gysens
Nordea Bank	Niclas Häglund
Pareto Securities	Johan Edberg
SEB Enskilda	Svante Krokfors
UBS	Charles Boissier

AKTIEHISTORIK

År		Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2011–2017			165 391 572	5 097 368 249	30,82
2010	Indragning av återköpta aktier	–3 929 400	165 391 572	5 097 368 249	30,82
2009	Konvertering av förlagslån	9 418	169 320 972	5 096 558 087	30,1
2008	Konvertering av förlagslån	3 306	169 311 554	5 096 274 606	30,1
	Indragning av återköpta aktier	–9 150 673	169 308 248		
2007	Split 2:1	89 223 081	178 458 921	5 086 079 249	28,5
	Konvertering av förlagslån	25 763			
	Inlösenerbjudande Klöver AB	–5 948 205			
	Indragning av återköpta aktier	–5 441 100			
2006	Konvertering av förlagslån	62 435	100 599 382	5 029 969 100	50
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 381 376			
2005	Konvertering av förlagslån	3 176	96 155 571	4 807 778 550	50

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 74 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Därutöver finns butiker, industri/lager, bostäder, hotell och garage. Den största delmarknaden är Solna med 49 procent av det totala marknadsvärdet samt 47 procent av hyresvärdet.

Vid årsskiftet 2017/2018 ägde Fabege 90 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1,1 miljoner kvm. Marknadsvärdet uppgick till 57,9 Mdkr och det sammanlagda hyresvärdet till 2,6 Mdkr.

Förändringar i fastighetsbeståndet

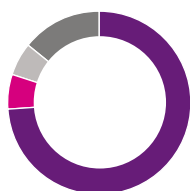
Genom fastighetsdelning har tre nya fastigheter, Hörnan 1, Lagern 3 och Lagern 4, avskiljts från Lagern 2.

Under första kvartalet tillträdde de sedan tidigare avtalade affärerna avseende fastigheterna Distansen 4, 6 och 7 samt Fortet 2, alla i Solna. Uarda 7, Arenastaden, frånträdde. Vidare tillträdde Peabs andelar av Visio som äger byggrätter i Solna. Under andra kvartalet avyttrades bostadsbyggrätten Selfoss 1, Kista till det delägda bolaget Selfoss Invest AB. Transaktionen medförde inget redovisat realiserat resultat. Då inga ytterligare transaktioner genomfördes under året uppgick realiserade värdeförändringar till 0 Mkr.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

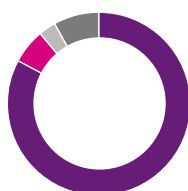
	2017	2016	2015	2014
Antal fastigheter	90	82	83	80
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 136	1 062	1 092	1 030
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	93	94
Hyresvärde, Mkr	2 594	2 335	2 300	2 186
Överskottsgrad, %	74	72	72	71

UTHYRINGSBAR YTA PER KATEGORI, TOTALT 1 136 TKVM



- Kontor, 74 %
- Butiker, 6 %
- Industri/lager, 6 %
- Övrigt, 14 %

HYRESVÄRDE PER KATEGORI, TOTALT 2 594 MKR



- Kontor, 83 %
- Butiker, 6 %
- Industri/lager, 3 %
- Övrigt, 8 %

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 2017

Förfall, år	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra, tkr	Andel, %
2018	580	154 151	361 067	15
2019	325	155 139	430 760	18
2020	210	204 071	468 843	19
2021	89	69 144	203 304	8
2022	48	59 063	173 473	7
2023+	133	259 817	652 811	27
Kommersiellt	1 385	901 385	2 290 258	94
Bostadsavtal	128	8 771	12 128	0
Garage- och parkering	893	121 858	138 724	6
Totalt	2 406	1 032 014	2 441 110	100

HYRESAVTALENS GENOMSNITTLIGA KVARVARANDE LÖPTID PER DELMARKNAD, PER 31 DECEMBER 2017

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd
Stockholms innerstad	29	823	2,8
Solna	47	464	6,4
Hammarby Sjöstad	11	278	2,5
Övriga marknader	3	0	0
Totalt/genomsnitt	90	1 565	4,4

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd per 2017-01-01	47 842	82
+ Förvärv	1 314	6
+ Fastighetsregleringar	–	3
+ Nj-, till- och ombyggnationer	2 778	–
– Försäljningar	–140	–1
+/- Orealiserade värdeförändringar	6 095	–
Fastighetsbestånd 2017-12-31	57 889	90

FÖRDELNING AV UTHYRINGSBAR YTA, PER 31 DECEMBER 2017

KVM	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	279 419	26 755	31 135	8 942	8 444	45 539	400 234
Solna	485 983	28 546	34 325	11 791	903	80 642	642 190
Hammarby Sjöstad	73 499	10 068	14 043	0	691	6 822	105 123
Övriga marknader	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	838 901	65 369	79 503	20 733	10 038	133 003	1 147 547

FASTIGHETSTABELL

Marknadssegment	31 DECEMBER 2017					1 JANUARI-31 DECEMBER 2017		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	61	959	44 906	2 334	94	1 956	-362	1 564
Förädlingsfastigheter ¹⁾	10	119	4 274	127	81	116	-27	85
Projektfastigheter ¹⁾	19	58	8 709	133	100	11	-13	-6
Summa	90	1 136	57 889	2 594	94	2 083	-440	1 643
Varav Innerstaden	29	400	24 127	1 144	95	989	-221	768
Varav Solna	47	631	28 341	1 223	94	900	-143	719
Varav Hammarby Sjöstad	11	105	4 704	227	92	193	-38	155
Varav Övriga	3	0	717	0	0	1	0	1
Summa	90	1 136	57 889	2 594	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 116.

2) I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 61 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december) ej avräknade.

FASTIGHETER SOM ÄR CERTIFIERADE ELLER REGISTRERADE FÖR CERTIFIERING

Fastighetsnamn	Område	Typ av certifiering	Nivå/status	Fastighetsnamn	Område	Typ av certifiering	Nivå/status
Barnhusväderkv. 36	Innerstaden	Breeam In Use	Very Good	Hägern Mindre 7	Innerstaden	Green Building	Metod 1&2
Bocken 35 & 46	Innerstaden	Breeam In Use	Very Good	Hörnän 1	Solna	Breeam SE	Very good
Båtturen 2 Kajhusen	Hammarby Sjöstad	Breeam In Use	Good	Järvakrogen 3	Solna	Breeam Bespoke	Very good
Båtturen 2 Kanallhuset	Hammarby Sjöstad	Breeam In Use	Very Good	Korphoppet 1	Hammarby Sjöstad	Breeam In Use	Pass
Distansen 6	Solna	Breeam SE	Excellent	Läraren 13	Innerstaden	Breeam in Use	Good
Distansen 7	Solna	Breeam SE	Excellent	Nationalarenan 8	Solna	Breeam SE	Excellent
Farao 20	Solna	Breeam in use	Good	Norrtälje 24	Innerstaden	Breeam In Use	Good
Farao 8	Solna	Green Building	Metod 1	Nöten 4	Solna	Miljöbyggnad	Silver
Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Breeam In Use	Good	Orgeln 7 Kontor	Sundbyberg	Breeam SE	Very Good
Fenix 1	Innerstaden	Breeam In Use	Pass	Orgen 7 Handel	Sundbyberg	Breeam SE	Very Good
Fräsaren 10	Solna	Breeam in Use	Good	Oxen Mindre 33	Innerstaden	Breeam In Use	Good
Fräsaren 10	Solna	Green Building	Metod 3	Pelaren 1	Globen	Breeam SE	Very Good
Fräsaren 11	Solna	Breeam in Use	Very Good	Pyramiden 4	Solna	Breeam SE	Excellent
Fräsaren 12	Solna	Breeam in Use	Very Good	Signalen 3	Solna	Breeam SE	Excellent
Getingen 13	Innerstaden	Breeam in Use	Very Good	Stigbygeln 6	Solna	Breeam In Use	Pass
Getingen 13	Innerstaden	Green Building	Metod 1	Svetsaren 2	Solna	Miljöbyggnad	Silver
Getingen 14	Innerstaden	Breeam In Use	Good	Trikåfabriken 9	Hammarby Sjöstad	Breeam SE	Very good
Getingen 14	Innerstaden	Green Building	Metod 1	Uarda 1	Solna	Miljöbyggnad	Silver
Getingen 15	Innerstaden	Breeam In Use	Good	Uarda 6	Solna	Miljöbyggnad	Guld
Hägern Mindre 7	Innerstaden	Breeam In Use	Very Good	Ynglingen 10	Innerstaden	Breeam In Use	Good

Fastighetsförteckning

STOCKHOLMS INNERSTAD PER 31 DECEMBER 2017

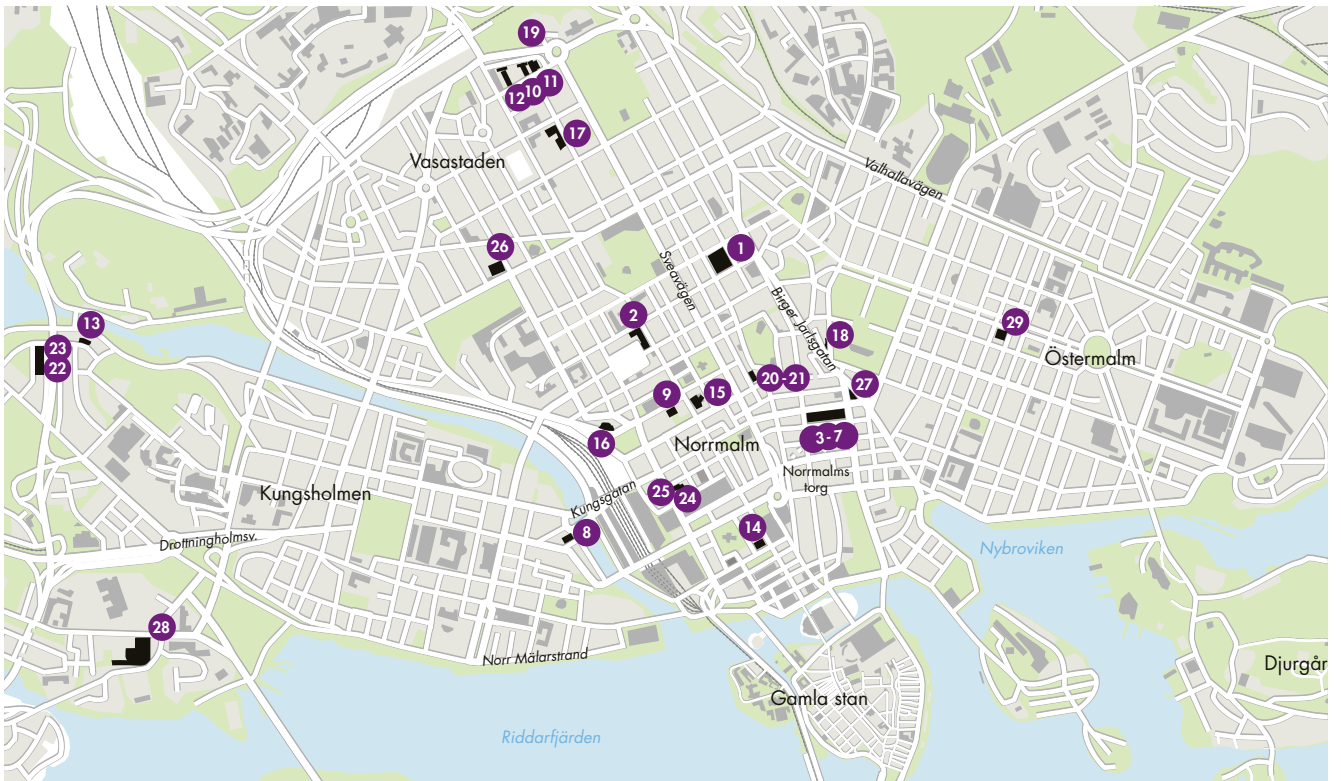
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2017-12-31	
STOCKHOLMS INNERSTAD												
1	Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21-23, Rådmanng 40,42, Tuleg 7 A-B 13	1902/2002	24 833	680	1 854	0	0	958	28 325	755 000
2	Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	Rådmanng 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	2 030	0	0	220	20 441	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	6 647	0	216	0	0	0	6 863	156 000
9	Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 510	48	198	0	0	0	3 756	94 000
10	Getingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1963	11 138	659	2 702	0	0	2 415	16 914	246 000
11	Getingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	8 830	2 470	266	0	0	1 183	12 749	175 000
12	Getingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1963	12 762	3 139	5 284	0	0	11	21 196	85 600
13	Glädjen 12	Stadshagen	Franzénsg 6, Hornsbergs Strand 17	1949	12 487	0	0	0	0	0	12 487	247 000
14	Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27-29	1971	8 684	1 579	894	0	0	2 167	13 324	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	Hagavägen 25 A-C, Vanadisvägen 9	1957	11 692	0	75	0	0	5	11 772	0
18	Norrälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5-7	1881	6 363	0	173	0	0	526	7 062	244 000
19	Ormråsket 10	Vasastan	Sveavägen 166-170, 186	1962/1967	13 472	3 409	706	0	0	2 071	19 658	317 000
20	Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakarg 18	1979	8 117	0	166	0	0	1 875	10 158	262 000
21	Oxen Mindre 38	Norrmalm	Malmkillnadsg 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	19 690	3 546	866	0	0	2 229	26 331	387 000
24	Pilen 27	Norrmalm	Bryggarg 12A	1907	1 847	0	233	0	0	0	2 080	65 813
25	Pilen 31	Norrmalm	Gamla Brog 27-29, Vasag 38	1988	4 422	826	202	0	3 542	572	9 564	348 000
26	Resedan 3	Vasastan	Dalagatan 13	1929	2 473	0	0	1 007	0	0	3 480	0
27	Sparven 18	Östermalm	Biiger Jarlsg 21-23, Kungsg 2	1929	1 617	1 605	48	0	5 400	0	8 670	372 000
28	Trängkåren 7	Marieberg	Gjörwellsg 30-34, Rålambsv 7-15	1963	45 866	1 711	8 557	0	0	20 050	76 184	820 950
29	Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58-60	1929	7 075	1 252	406	2 400	0	526	11 659	307 600
SUMMA INNERSTADEN					279 875	26 325	30 109	8 443	8 942	45 539	399 233	7 967 124

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2017.

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.

■ Certifierad/Registrerad för certifiering



1 Apotekaren 22

8 Drabanten 3



15 Islandet 3

SOLNA PER 31 DECEMBER 2017



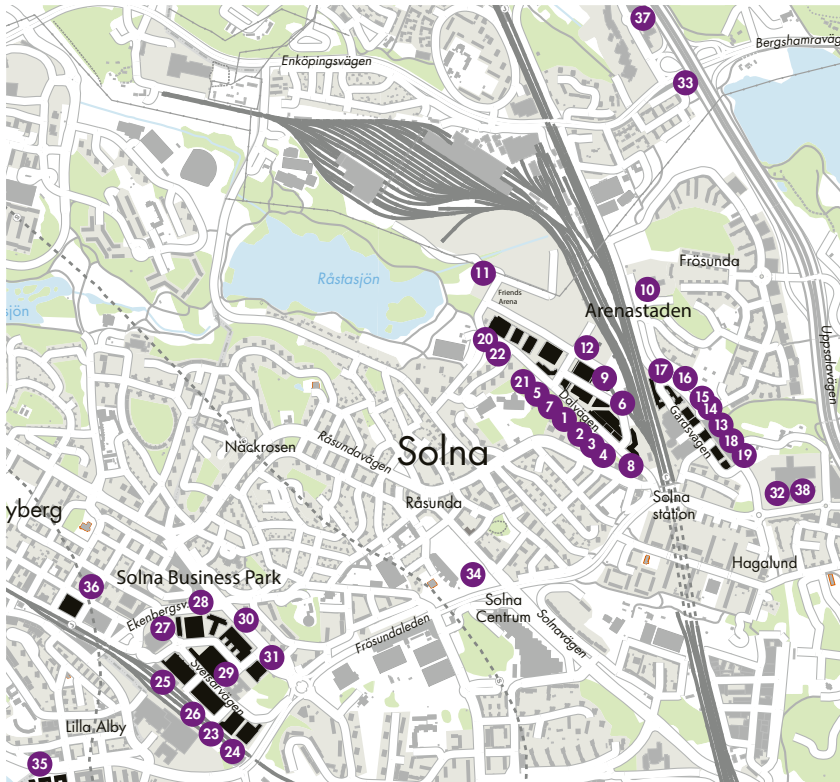
28 Fräsaren 11



20 Tygeln 3

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrmings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2017-12-31
SOLNA, ARENASTADEN											
1	Farao 14 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	0	0	0	0	1 174	1 174	73 827
2	Farao 15	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	708	830	0	1 020	8 985	78 248
3	Farao 16	Arenastaden	Dalvägen 4-6, Pyramidvägen 3	1973	2 792	1 617	1 402	0	540	6 351	55 800
4	Farao 17	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	4 038	0	1 233	0	560	5 831	61 000
5	Farao 19 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0
6	Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1964	6 215	1 045	166	0	375	7 801	107 600
7	Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 1	2001	4 939	400	100	0	0	5 439	63 798
8	Fortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1958	1 181	380	0	0	17	1 578	0
9	Järva 4:17	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0
10	Kairo 1	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	10 741	141 000
11	Pyramiden 4 ²⁾	Arenastaden		1960	50 564	0	0	0	0	50 564	6 861
12	Signalen 3 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0
13	Nationalarenan 3	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0
14	Solna Nationlarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	25 500	25 500	38 000
15	Solna Nationlarenan 8	Arenastaden	Stjärntorget 1, Råsta strandväg 15 C, Evenemangsgatan 2 C		45 774	0	0	0	0	45 774	315 600
16	Stigbygeln 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	8 898	0	0	0	0	8 898	103 600
17	Stigbygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	5 144	262	454	0	0	5 860	47 900
18	Stigbygeln 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 806	0	50	0	570	7 426	80 200
19	Stigbygeln 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12-18	2001	8 931	581	330	0	6	9 848	145 000
20	Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13-21	2001	4 397	0	0	0	5 100	9 497	98 300
21	Tömmen 1	Arenastaden	Gårdsvägen 2-4	1952	5 659	0	1 236	0	229	7 124	20 181
22	Tömmen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	2 610	2 610	0
23	Uarda 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27-31, Vintervägen 33	1987	22 206	1 603	480	0	30	24 319	579 225
24	Uarda 4	Arenastaden	Dalvägen 14-16	1992	6 496	0	1 482	0	0	7 978	88 600
25	Uarda 6 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 24-28, Evenemangsgatan 21-25		16 899	0	240	0	0	17 139	0

■ Certifierad/Registrerade för certifiering



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrrings- bar yta/kvm	Taxtvärde tkr, 2016-12-31
SUMMA SOLNA, ARENASTADEN				218 107	6 596	8 003	0	0	37 731	270 437	2 104 740
SOLNA, SOLNA BUSINESS PARK											
26	Fräsaren 9 ¹⁾	Solna Business Park Svetsarvägen 22	1962	1097	0	8442	0	0	0	9 539	0
27	Fräsaren 10	Solna Business Park Svetsarvägen 24	1964	7 235	4 241	128	0	0	9	11 613	109 600
28	Fräsaren 11	Solna Business Park Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1962	33 157	0	1 657	0	1 840	2 610	39 264	485 000
29	Fräsaren 12	Solna Business Park Svetsarvägen 12-18, 20, 20A	1964	19 400	10 163	202	0	0	6 840	36 605	462 000
30	Sliparen 1 ¹⁾	Solna Business Park Ekensbergsv 115, Svetsarv 1-3	1963	362	0	3 032	0	0	1 388	4 782	18 200
31	Sliparen 2	Solna Business Park Ekensbergsv 113, Svetsarv 3-5	1964	15 934	0	3 500	0	0	3 315	22 749	213 000
32	Smeden 1	Solna Business Park Englundav 6-14, Smidesv 5-7, Svetsarv 5-17	1967	34 624	4 980	1 251	467	0	3 701	45 023	450 347
33	Svetsaren 1	Solna Business Park Englundavägen 7-13	1964	27 644	1 071	2 407	436	2 491	6 090	40 139	351 000
34	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				144 317	20 455	21 694	903	4 331	25 423	217 123	2 121 116
SOLNA, ÖVRIGT											
35	Distansen 4 ²⁾	Ulriksdal	2016	0	0	0	0	0	0	0	0
36	Distansen 6	Ulriksdal Kolonnvägen 43-55	2016	10 513	539	0	0	0	0	11 052	0
37	Distansen 7	Ulriksdal Kolonnvägen 57-59	2016	0	0	0	0	0	9 810	9 810	0
38	Hagalund 2.2 ²⁾	Arenastaden Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
39	Hörnan 1 ²⁾			0	0	0	0	0	0	0	0
40	Järvakrogen 3	Frösunda Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 460	0	7 460	65 000
	Lager 3 ²⁾	Råsunda		7 377	0	147	0	0	0	7 524	80 972
41	Lager 2	Råsunda Parkvägen 2-4, Solnavägen 31-51, Idrottsgatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
42	Lager 4	Råsunda		0	0	0	0	0	0	0	0
43	Nöten 4	Solna Strand Solna strandväg 2-60	1971	50 043	956	2 400	0	0	7 596	60 995	660 000
44	Orgeln 7 ²⁾	Sundbyberg Järnvägsgränd 12-20, lysgränd 1, Roseng 2,4, Stureg 11-19	1966	0	0	0	0	0	74	74	250 000
45	Sadelplatsen 1	Frösunda Vallgatan 11		6 363					5	6 368	
46	Stora Frösunda 2 ¹⁾	Arenastaden Frösundaleden 4	1973	40 720	0	0	0	0	3	40 723	141 929
SUMMA ÖVRIGT				115 016	1 495	2 547	0	7 460	17 488	144 006	1 197 901
SUMMA SOLNA TOTALT				477 440	28 546	32 244	903	11 791	80 642	631 566	5 423 757

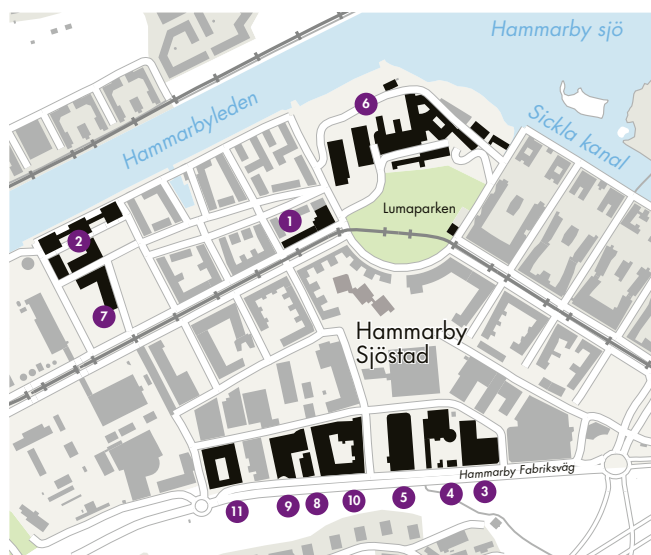
Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2017.

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 uthyrringsbegränsningar 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 2017



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, 2017-12-31	
HAMMARBY SJÖSTAD												
1	Fartygsstrafiken 2	Hammarby Sjöstad Hammarby Allé 93	1955	6 843	1 735	173	0	0	9	8 760	115 000	
2	Båtturen 2	Hammarby Sjöstad Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14-18	1937	11 348	276	444	0	0	1 230	13 298	185 200	
3	Korphoppet 1	Hammarby Sjöstad Virkesvägen 24-26	1949	8 255	590	4 557	0	0	750	14 152	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	1 443	691	0	3 848	38 322	217 683	
7	Skeppshandeln 2 ²⁾	Hammarby Sjöstad		0	0	0	0	0	0	0	32 000	
8	Trikefabriken 12 ¹⁾	Hammarby Sjöstad Hammarby Fabriksväg 27	1942	0	0	0	0	0	0	0	4 679	
9	Trikefabriken 4	Hammarby Sjöstad Virkesvägen 8-10	1991	4 683	3 464	1 454	0	0	975	10 576	100 000	
10	Trikefabriken 8	Hammarby Sjöstad Virkesvägen 12, Heliosgatan 1-3	1930	12 666	1 037	1 668	0	0	12	15 383	60 000	
11	Trikefabriken 9 ²⁾	Hammarby Sjöstad Virkesvägen 2-4	1928	0	0	0	0	0	0	0	41 600	
SUMMA HAMMARBY SJÖSTAD					73 597	10 068	13 993	691	0	6 824	105 173	851 311

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2017.

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.

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

ÖVRIGA PER 31 DECEMBER 2017



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, 2017-12-31
ÖVRIGT, NORRA STOCKHOLM											
1	Tekniken 1 ²⁾	Sollentuna		0	0	0	0	0	0	0	4 691
2	Vallentuna Rickeby 1:327 ²⁾	Vallentuna		0	0	0	0	0	0	0	227
SUMMA NORRA STOCKHOLM				0	0	0	0	0	0	0	4 918
ÖVRIGT, SÖDRA STOCKHOLM											
3	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	0	13 318

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2017.

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.

 Certifierad/Registrerade för certifiering

Definitioner

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen 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 delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾

Kontraktvärde 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.

Förvaltningsfastigheter¹⁾

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter¹⁾

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.

Hyresvärde¹⁾

Kontraktvärde 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.

Kontraktvärde¹⁾

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknung och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter¹⁾

Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning¹⁾

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.

Skuldkvot

Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders driftöverskott minus central administration.

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 fastigheter

Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång.

Återköpsgrad¹⁾

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad¹⁾

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

¹⁾ Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Årsstämman och anmälan



Årsstämma hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, måndagen den 9 april 2018 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC AB) förda aktieboken tisdagen den 3 april 2018, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 tisdagen den 3 april 2018.

Anmälan om deltagande i årsstämman sker på något av följande sätt:

- Per post till Fabege AB (publ), "Fabeges Årsstämma" c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm
- Per telefon 08-402 90 68
- Via Fabeges webbplats www.fabege.se/arsstamma

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast tisdagen den 3 april 2018. 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 2018

Årsstämma	9 april 2018
Avstämningsdag för utdelning	11 april 2018
Utbetalningsdatum av aktieutdelning	16 april 2017
Delårsrapport jan-mars 2018	24 april 2018
Delårsrapport jan-jun 2018	6 juli 2018
Delårsrapport jan-sep 2018	18 oktober 2018

KONTAKTINFORMATION



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



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

INFORMATION TILL AKTIEÄGARE

Fabege publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Förutom som trycksak, finns alla publikationer också som pdf på bolagets webbplats, www.fabege.se. Samtliga aktieägare i Fabege har fått förfrågan om de önskar finansiell information från bolaget. Till de aktieägare som önskar tillhandahåller Fabege årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på bolagets webbplats. Fabege tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på företags webbplats. Genom denna tjänst kan alla intresserade följa pressmeddelanden, delårsrapporter, årsredovisningar med mera.

På bolagets webbplats finns även aktuell information om Fabeges aktiekurs. Därutöver håller Fabege kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.