

ÅRSREDOVISNING 2018

Fabege

Stadsutveckling
c/o Fabege

Stockholm C/o Fabege

Fabege utvecklar attraktiva stadsdelar. För oss betyder det att vi först och främst inte bygger hus, vi skapar förutsättningar för människor och företag att prestera. På så sätt ser vi oss gärna som en viktig del av våra kunders konkurrenskraft. Det är mycket som den moderna människan ska hinna med: hämtning och lämning av barn, träning, ärenden. Och inte minst ska vi jobba. Vår ambition är att göra det så enkelt som möjligt för våra kunders medarbetare att få ihop sina liv. Då kan man aldrig tänka smått. Man måste se helheten. Hela företaget. Hela området. Hela människan. Hela tiden.

Våra stadsdelar

- STOCKHOLMS INNERSTAD
- HAMMARBY SJÖSTAD
- ARENASTADEN
- HAGA NORRA
- SOLNA BUSINESS PARK
- FLEMINGSBERG

89

FASTIGHETER

3,0 miljarder kr

HYRESVÄRDE

1 252 000 kvm

UTHYRNINGSBAR YTA

181

MEDARBETARE

67,6 miljarder kr

FASTIGHETSVÄRDE

var 10:e kvm

KONTORSYTA I STOCKHOLM

60 %

ANDEL GRÖN
FINANSIERING

71 %

ANDEL GRÖNA HYRESAVTAL
AV TOTAL YTA

428 000 kvm

KOMMERSIELLA BYGGRÄTTER

INNEHÅLL

INLEDNING

2018 i siffror	2 ○
Året som gått	4 ○
VD har ordet	6 ○
Värdeskapande	8 ○
Mål och utfall	10 ○
Affärsmodell	13 ○
Medarbetare	14 ○

OMVÄRLD OCH MARKNAD

Så bygger vi ett hållbart Stockholm	16 ○
Fabege möter aktuella samhällsförändringar	18 ○
Stockholm är Sveriges tillväxtmotor	20 ○

STADSUTVECKLING

Så utvecklar vi en attraktiv plats	22 ○
Stockholms innerstad	24 ○
Hammarby Sjöstad	25 ○
Haga Norra	26 ○
Arenastaden	27 ○
Solna Business Park	28 ○
Flemingsberg	29 ○
Projekt	30 ○

VERKSAMHET

Affärsområde Förvaltning	36 ○
Affärsområde Fördling	38 ○
Affärsområde Transaktion	40 ○
Energi och miljö	43 ○
Hållbara relationer	46 ○

EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse	49 ●
Finansiering	52 ●
Risker och möjligheter	54 ●
Koncernen	61 ●
Totalresultat	61 ●
Finansiell ställning	62 ●
Förändring i eget kapital	63 ●
Kassaflödesanalyser	64 ●
Moderbolaget	65 ●
Resultaträkning	65 ●
Balansräkning	65 ●
Förändring i eget kapital	66 ●
Kassaflödesanalyser	66 ●
Noter	67 ●
Bolagsstyrningsrapport	82 ○
Ordförande har ordet	82 ●
Koncernledning	91 ●
Styrelse och revisor	92 ●
Årsredovisningens undertecknande	94 ●
Revisionsberättelse	95 ●

ÖVRIG INFORMATION

Hållbarhetsnoter	98 ○
Nyckeltal	98 ○
GRI-index	99 ○
Hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen	101
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	102
Femårsöversikt	103
Härledning av nyckeltal	104
Fabegeaktien	106 ○
Fastighetsbestånd	110
Fastighetsförteckning	112
Definitioner	119
Årsstämma och anmälan	120 ○

- Granskad finansiell information
- Översiktligt granskad hållbarhetsinformation

Information om Fabege's hållbarhetsarbete beskrivs i respektive verksamhetsområde och styrning av hållbarhetsfrågorna återfinns i bolagsstyrningsrapporten. För mer information om Fabege's hållbarhetsarbete, se www.fabege.se. Hållbarhetsinformation som granskats översiktligt av revisorerna framgår av GRI-indexeringen på sidorna 99–100.

Information om Fabege's hållbarhetsstyrning (MAD) återfinns på www.fabege.se/MAD.

Omslagsbild: Rendering över nya takterrassen på Apotekaren 22.

2018 i siffror

88%

Great Place To Work

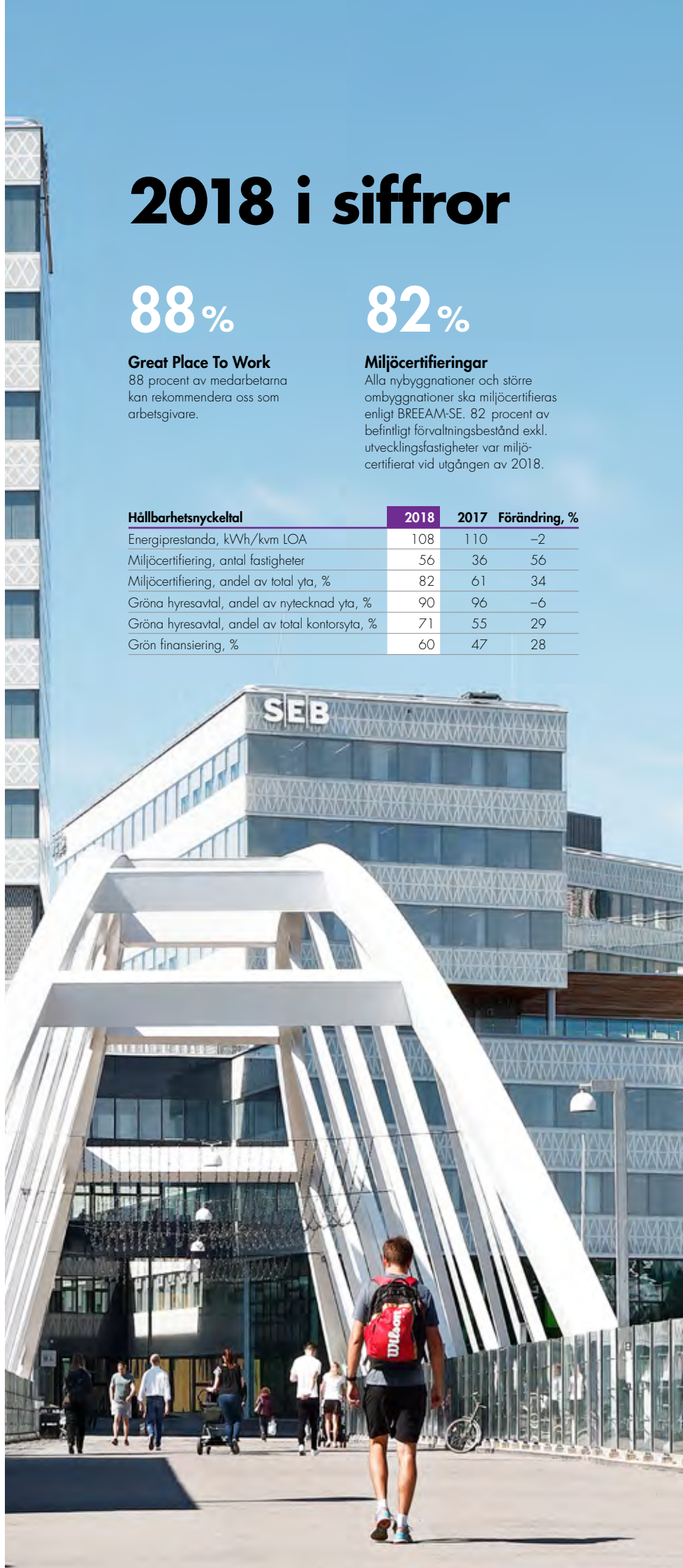
88 procent av medarbetarna kan rekommendera oss som arbetsgivare.

82%

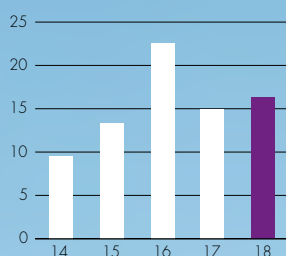
Miljöcertifieringar

Alla nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras enligt BREEAM-SE. 82 procent av befintligt förvaltningsbestånd exkl. utvecklingsfastigheter var miljöcertifierat vid utgången av 2018.

Hållbarhetsnyckeltal	2018	2017	Förändring, %
Energiprestanda, kWh/kvm LOA	108	110	-2
Miljöcertifiering, antal fastigheter	56	36	56
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	82	61	34
Gröna hyresavtal, andel av nytecknad yta, %	90	96	-6
Gröna hyresavtal, andel av total kontorsyta, %	71	55	29
Grön finansiering, %	60	47	28

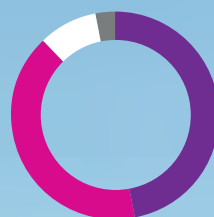


TOTALAVKASTNING PÅ FASTIGHETSPORTFÖLJEN, %



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

FASTIGHETSVÄRDE 67,6 MILJARDER KR



Solna	47%
Innerstaden	41%
Hammarby Sjöstad	9%
Övriga marknader	3%

Finansiella nyckeltal	2018	2017	Förändring, %
Hysesintäkter, Mkr	2 517	2 280	10
Driftsöverskott, Mkr	1 875	1 680	12
Årets resultat efter skatt, Mkr	7 699	5 632	37
Avkastning på eget kapital, %	24,5	22,1	11
Belåningsgrad fastigheter, %	39	43	9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2	16
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,9	11
Soliditet, %	51	47	9
Överskottsgrad, %	74	74	0
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	23,28	17,03	37
Utdelning per aktie ¹⁾ , kr	2,65	2,25	18

¹⁾ Avser föreslagen utdelning.

3

GODA SKÄL ATT ÄGA AKTIER I FABEGE

Fokus på stadsutveckling och kommersiella fastigheter

Genom de senaste årens arbete med renodling av vårt fastighetsbestånd till utvalda geografiska områden samt fokus på kontorsmarknaden är vi nu ett av de mest specialiserade fastighetsbolagen på den svenska fastighetsmarknaden.

Tydlig geografisk koncentration – vi utvecklar Stockholm

Att vi finns på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet skapar många fördelar. Det ger oss god marknadskännedom och effektiv förvaltning. Stockholm är tillväxtmotorn i svensk ekonomi och efterfrågan på moderna kontor förväntas öka.

Stor potential i projektportföljen

Vi är Stockholms största utvecklare av kontorsfastigheter och har stått för över 50 procent av all nyproduktion av kontor i Stockholmsregionen de senaste åren. Vi har 428 000 kvm kommersiella byggrätter i vår portfölj kvar att utveckla.

ÅRET SOM GÅTT

Viktiga händelser

2018 var ett mycket framgångsrikt år med hög färdigställandegrad och stora inflyttningar. Det gör oss till en av de största kontorsutvecklarna i Sverige. Vi fortsatte att utveckla vårt hållbarhetsarbete och nu är 82 procent av fastighetsbeståndet miljöcertifierat samt all större nyproduktion.

FINANSIERING

Extern rating av Moody's

Fabege erhöll i februari en investment grade rating från Moody's med betyget Baa3, stable outlook. Fabege är sedan många år aktiva på kapitalmarknaden genom såväl ett grönt icke säkerställt MTN-program som ett certifikatsprogram. Bolaget har även möjlighet till säkerställd obligationsfinansiering via Svensk Fastighetsfinansiering (SFF). Totalt uppgick kapitalmarknadsfinansieringen per årsskiftet till elva miljarder kronor, eller 42 procent av den totala upplåningen.

Ramen för det gröna MTN-programmet utökades under året från fem till åtta miljarder kronor och per årsskiftet var sex miljarder utestående på löptider upp till sju år. Vår ambition är att öka vår kapitalmarknadsfinansiering via det gröna obligationsprogrammet, och kreditratingen tillsammans med hållbarhetskraven ger oss förutsättningar för finansiering till bättre villkor.

"Avkastning i våra projekt 98 procent."

PROJEKT

Hög färdigställandegrad och stora inflyttningar

2018 var ett år som präglades av stora inflyttningar. I Arenastaden flyttade bland annat resterande SEB-medarbetare in, vilket innebär att 4 500 SEB-medarbetare nu rör sig i stadsdelen. Även mobiloperatören Tre, Telenor, Migrationsverket och Ica flyttade in i våra fastigheter under året. Sammanlagt övergick hela 126 000 kvm från projekt till förvaltning under året.



NYTT PROJEKT – #PARK 1 ARENASTADEN

Moderna kontor och Solnas nya simhall

Vid Signalbron i Arenastaden, i direkt närhet till Mall of Scandinavia och Friends Arena, kommer Fabege att utveckla en ny kontorsbyggnad med moderna kontor, restaurang och gym och Solna Stads nya simhall. Byggnaden kommer att ha två stora ljusgårdar som binder ihop husets olika delar, vilket skapar goda ljusmiljöer på kontorsplanen. En av de två entréerna till kontoret vetter mot Gustav III:s Boulevard och den andra finns i direkt anslutning till Signalbron. Det stora entrérummet kopplar samman husets olika nav: entrén, kopplingen till Signalbron och husets två ljusgårdar.

Byggnaden utvecklas för att kunna möta behoven hos både små och stora kunder med möjlighet till egna entréer, trapphus, samlingspunkter för medarbetare och moderna, stora sammanhängande kontorsytor.



MEDARBETARE

Vi fortsätter att växa

Under 2018 har vi välkomnat 28 nya medarbetare, ett rekordår i antal rekryteringar. Växande och nya marknadsområden, flera stora hyresgästinflyttningar och ambitiösa mål kring stadsutveckling och hållbarhet har medfört att vi stärkt vår organisation med ännu fler kompetenta medarbetare. I början av året var vi 161 anställda och vid årets slut hela 181 medarbetare.

Vårt fokus är kund och att skapa förutsättningar för våra kunders framgång. Med en utökad förvaltnings- och driftorganisation kan vi arbeta än mer fokuserat för en positiv kundupplevelse och nöjda hyresgäster. Även andra funktioner som stärker oss ur ett strategiskt och affärsmässigt perspektiv har fått nya medarbetare.



28

NYA MEDARBETARE



PROJEKT

Första nollenergi-hotellet

I Arenastaden bygger Fabège Skandinaviens första nollenergi-hotellet. Genom 21 borrhål för geoenergi samt totalt nästan 2 500 kvm solceller på fasad och tak kommer vi att producera mer energi än vad som förbrukas i fastighetsenergi. Hotellet blir en del av Nordic Choice Hotels kedja Comfort Hotel med 336 rum, 88 lägenheter för longstay samt kommer att inrymma Nordic Choice Hotels svenska huvudkontor. Projektet beräknas stå klart under första kvartalet 2021.



SATSNING I FLEMINGSBERG

Internationellt affärsdistrikt växer fram

Redan idag är Flemingsberg en plats som samlar världsledande forskning, högre utbildning, företag och resande. Här finns bland annat Karolinska Institutet och Södertörns högskola samt en rad växande Life Science-bolag.

Tillsammans med Huddinge kommun och WA Fastigheter har vi nu ambitionen att förnya och utveckla Flemingsbergs stationsområde och tillhörande stadsdelar till en internationell affärs- och forskningshubb. Här vill vi ge plats för 50 000 arbetande, 50 000 boende och 50 000 besökare, i en stadsdel som erbjuder både arbetsplatser och bostäder samt ett pulserande stadsliv. Flemingsberg kommer även att ge tillgång till bred service, närhet till större friluftsområden och orörd natur.

Idag är Flemingsberg utpekad som en regional stads kärna och lyfts fram som en självklar knutpunkt för morgondagens infrastruktur. Med de regionala och nationella investeringar som redan är beslutade, tillsammans med de förutsättningar som redan finns på platsen, besitter Flemingsberg unika förutsättningar att växa och skapa en balans i Stockholmsregionen. En del av visionen är att snabbtåg i framtiden ska stanna i Flemingsberg och binda ihop Skavsta i söder med Arlanda i norr. Målsättningen är att detaljplaner ska vara klara år 2020–2021. Fabège har i ett första skede förvärvat tre stationsnära fastigheter till ett sammanlagt fastighetsvärde om ca 750 Mkr i vad som förväntas bli ett minst lika stort stadsutvecklingsprojekt som Arenastaden.

STRATEGISKT INITIATIV

WAW – Work Away from Work

Fabège har under 2018 utvecklat ett eget koncept för att underlätta för våra kunders medarbetare att få ihop sitt livspussel och samtidigt möta den ökande efterfrågan på co-working-tytor. I dag tillbringar den genomsnittliga stockholmaren mer tid i trafiken än hen har semester. Det vill vi ändra på och etablerar därför kontorshubbar under varumärket WAW i Arenastaden, City och Hammarby Sjöstad. Kontor där våra kunders medarbetare kan checka in och känna att de har sitt Work Away from Work i en professionell kontorsmiljö.



VD HAR ORDET

Fabeges lag är det bästa i stan

När vi lagt 2018 bakom oss kan jag konstatera att det var ytterligare ett fantastiskt år för Fabege. Vi visade ett förvaltningsresultat som var 25 procent högre än 2017, vilket ändå var ett mycket bra år. Skälet till att vi år efter år levererar bättre resultat än våra branschkollegor är att vi har fokus på Stockholm, på kontor och på att utveckla hela stadsdelar. Till det kommer att vår organisation, vårt lag, är det bästa i stan. Det är jag stolt över.

■ Jag får ofta frågan om vi letar efter andra marknader. Jag svarar alltid att det gör vi inte, inte så länge som det finns så mycket kvar att göra i Stockholm. Hyrestillväxten är mycket stark, både när det gäller omförhandlingar och nyuthyrningar, hela staden växer och efterfrågan ökar långsiktigt. Fördelarna med vårt fokus är uppenbara. Eftersom vi fokuserar på Stockholm känner vi marknaden mycket väl, kan varenda gata och vet alltid vilka företag som rör på sig, eller behöver röra på sig, och viktigast av allt – vi finns alltid nära våra kunder. Det ger oss en stark konkurrensfördel.

Satsningen i Flemingsberg

Samtidigt behöver Stockholm utvecklas för att skapa en bättre regional balans. Idag bor hälften av Stockholms invånare söder om city, men de flesta arbetar i city eller på norra sidan och pendlar. Det betyder att de sammantaget, i tid räknat, sitter i bilen, i tunnelbanan, eller på pendeln längre än de har semester, med allt vad det innebär för livskvalitet och miljöpåverkan. Kollektivtrafik och transportleder norrut är överbelastade på morgonen, men tomma i sydlig riktning. Vi vet att bristen på bostäder hindrar attraktiva arbetsgivare från att växa. Om vi i högre grad skapar kvalitet och nyttjar den kapacitet och de möjligheter som finns i södra Stockholm, kan vi få en helt ny dynamik, samtidigt som vi ökar livskvaliteten för alla dem som tröttnat på att pendla och vill ha jobb och bostad nära varandra. Att driva en sådan utveckling är smart, hållbart och i linje med vår affärsmodell.

Vi tror på den södra sidan, därför presenterade vi i somras vår satsning i Flemingsberg. Det är ett slumrande område som vi ser att vi, tillsammans med duktiga samarbetspartners, kan omvandla till en spännande och attraktiv plats för såväl arbete som boende. Här finns mark, en handlingskraftig kommun och tillgång till de kommunikationer som ger oss hållbara arbetsplatser. Det kommer att ta mindre än tio minuter från T-Centralen och 30 minuter från Arlanda att spårburet ta sig till Flemingsberg. Det

"Vår affärsmodell att själva utveckla attraktiva byggrätter fungerar mycket bra och ger oss goda möjligheter till en fortsatt extraordinär lönsamhet under många år framöver."





gör Flemingsberg till ett starkt och hållbart alternativ. För Fabege innebär det att vi då kan erbjuda attraktiva fastigheter både norr och söder om Stockholm, något jag tror kommer att bli mycket eftertraktat inom en snar framtid. Vi är redan i full gång med den översiktliga planeringen. Jag ser verkligen fram emot att få följa projektets utveckling.

Eftersom vi under 2018 avslutat ett antal stora projekt, är det en del som har oroat sig för att vi inte skulle ha tillräckligt i skafferiet inför 2019. Projekten är viktiga för vår utveckling och vårt substansvärde, men här känner jag ingen tvekan. Vi har mycket kvar att göra i Arenastaden och i Haga Norra, som är nästa nya stadsdel. Där ska vi, tillsammans med våra samarbetspartners, utveckla en levande ny stadsdel, med både boende och kontor. Attraktiva byggrätter i bra, men outvecklade lägen, ger oss mycket goda möjligheter till en fortsatt stark tillväxt under många år framöver. Vår framgång har skapat en flaskhals genom att våra planlagda byggrätter tagit slut. Vi ser nu att vi kommer få fler godkända planprocesser under året vilket ger förutsättningar för fler projekt.

Framtidsutsikter

Vi ser nu att även om konjunkturprognoserna för de kommande två åren visar på en viss avmattning så är tillväxten fortfarande positiv för riket som helhet. Och Stockholm kan som vanligt förväntas bidra med en tillväxt som är starkare än genomsnittet. Med den mycket låga vakansen och begränsade nyproduktionen i Stockholm, så tror jag på fortsatt ökade hyror så länge vi inte möter en mycket svagare konjunktur än den som förutspått. Räntebilden är stabil. Styrräntan stiger, men det har en marginell inverkan och ränteprognoserna för de närmaste åren verkar inte heller bjuda på några dramatiska förändringar. Så länge inte tillväxt och räntor förändras radikalt kommer marknaden att fortsätta att växa. Fabeges verksamhet styrs av utbud och efterfrågan, och vi ser en fortsatt stark efterfrågan efter hållbara, effektiva och attraktiva kontorsytor, och med det också stigande hyresnivåer. Det är något vi ska fortsätta att utnyttja fullt ut.

Nya utmaningar

I december 2018 beslutade jag mig för att efter tolv år som vd lämna Fabege och gå över i

egen verksamhet. Sådana beslut är inte lätta att fatta. Jag är privilegierad som har fått vara med om en fantastisk resa och fått se Fabeges utveckling över tid. En av de viktigaste uppgifterna för mig när jag tillträdde var att få till ett lag, en organisation som är snabb, prestigelös, har entreprenörskap, är affärsmässig och kundnära – den som vi beskriver i vår värdegrund SPEAK. Kulturen fanns, men laget behövde byggas. Det laget finns nu på plan, och det fungerar lika bra utan mig. Med tanke på det, vår starka portfölj och de fortsatt goda marknadsutsikterna, känns det som rätt tid att lämna över. Fabeges resa fortsätter utan mig, men jag kommer att följa den noga och med intresse och tillförsikt, det kan jag försäkra.

Ett stort tack till medarbetare, samarbetspartners och ägare för den här tiden. Jag önskar er all framgång!

Christian Hermelin, VD

VÄRDESKAPANDE

Så skapar Fabege värden på kontorsmarknaden

Vi tar en aktiv roll i utvecklingen av Stockholms stadsdelar. Genom nära samarbeten med andra och en hållbar användning av våra resurser ser vi till helheten och skapar värden för dem som bor, verkar och vistas i våra områden.

RESURSER VI UTVECKLAR



Medarbetare

- 181 medarbetare
- Förvaltning: 62 procent
- Affärsutveckling och Projekt: 25 procent
- Administration: 13 procent



Hållbara relationer

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



Energi och miljö

- 105,9 GWh energi
- 475 000 m³ vatten
- Hållbara material



Fastigheter

- 89 fastigheter
- 428 000 kvm kommersiella byggrätter



Finansiellt

- Eget kapital
- Räntebärande skulder

VÅR VERKSAMHET

Affärsidé

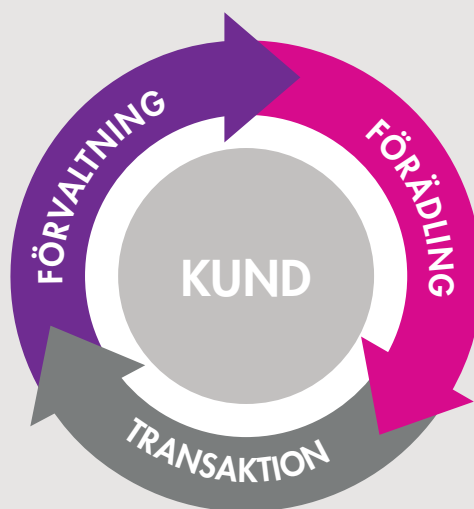
Fabège arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Fabège skapar värden genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som förvärv.

Strategi

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

Företagskultur

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





RESULTAT AV VÅRT ARBETE



Medarbetare

- 88 procent av våra medarbetare skulle rekommendera oss som arbetsgivare
- Löner och andra ersättningar: 113 Mkr
- Kompetensutveckling och friskvård



Hållbara relationer

- 77 procent återköpsgrad
- 39 av 40 hållbarhetsgranskade strategiska samarbetspartners
- 96 procent gröna hyresavtal (nytecknad yta)
- Andel grön finansiering uppgår till 60 procent



Energi och miljö

- 849 ton koldioxidutsläpp
- 3 820 ton avfall



Fastigheter

- 126 000 kvm färdigställd nyproducerad uthyrningsbar yta under året, totalt 1 251 000 kvm uthyrningsbar yta vid årets slut
- 14 fastigheter miljöcertifierades under året, totalt var 56 miljöcertifierade/registrerade för certifiering vid årets slut



Finansiellt

- Årets resultat efter skatt: 7 699 Mkr
- Totalavkastning på fastighetsportföljen: 16,3 procent
- Avkastning på eget kapital: 24,5 procent
- Föreslagen utdelning 2018: 877 Mkr

VÄRDE FÖR SAMHÄLLET

Individen

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

Företagen

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

Stadsdelen

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

MÅL OCH UTFALL

Utveckling mot uppsatta mål

Medarbetare	MÅL	UTFALL	
■ Nöjda medarbetare	Fabege gör varje år en medarbetarundersökning. Under 2018 valde vi att göra undersökningen tillsammans med Great Place to Work. Målet är att ha ett förtroendeindex om minst 85 procent. 85 %	100 procent av medarbetarna deltog i årets medarbetarundersökning. Resultatet visade på ett genomsnittligt förtroendeindex på 78 procent och 88 procent av medarbetarna skulle rekommendera Fabege som arbetsgivare. 78 %	
■ Bibehållen låg sjukfrånvaro	Fabeges mål är att bibehålla en låg sjukfrånvaro med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar.	Total sjukfrånvaro under 2018 uppgick till 2,2 procent. 2,2 % ✓	
Hållbara relationer	MÅL	UTFALL	
■ Nöjd kund-index	Nöjda kunder är viktiga för Fabege. Målet är att nå index 80 i Fabeges NKI-mätning. 80	Fabege genomförde en kundundersökning 2017 med hög svarsfrekvens och nådde ett index om 78 på en 100-gradig skala. I år valde Fabege att komplettera kundundersökningen med en fördjupad kunddialog för att ännu bättre förstå kundernas behov och förväntningar. 78	
■ Grön finansiering	Fabeges målsättning är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön eller hållbar år 2020. Fabege uppmuntrar den finansiella marknaden till ett större ansvarstagande i hållbarhetsfrågor. 100 %	Per årsskiftet var 60 procent av utestående finansiering grön och 49 procent av de totala kreditfaciliteterna gav möjlighet till grön finansiering. Samtliga Fabeges svenska långivare tillhandahåller nu gröna finansieringsalternativ. 60 %	
■ Hållbarhetsgranskningar av leverantörer	100 procent av Fabeges strategiska samarbetspartners ska vara hållbarhetsgranskade till år 2020. Dessa partners bedöms motsvara cirka 75 procent av den totala inköpsvolymen. 100 %	Akkumulerat 2018 har vi hållbarhetsgranskat 39 av våra 40 strategiska samarbetspartners. 98 %	
Energi och miljö	MÅL	UTFALL	
■ 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 %	Den totala energianvändningen var ca 2,5 procent lägre ackumulerat 2018 än 2014. Den varma sommaren har bidragit till en ökning av energiprestandan om cirka 5 procent (jämfört med 2017). Ett stort antal åtgärder pågår som driver arbetet framåt, men målet bedöms inte nås till 2020. -2,5 %	
■ Miljöcertifieringar	Alla nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras enligt BREEAM-SE. 100 procent av total yta ska vara miljöcertifierad 2018. 100 %	Under 2018 färdigställdes 14 BREEAM-certifieringar. Arbetsprocessen har börjat ta form och ett flertal lärdomar och viktiga insikter har gjorts under året. 82 % av total yta	
■ Gröna hyresavtal	Gröna hyresavtal ska utgöra minst 75 procent av total nytecknad yta. Minst: 75 %	Under 2018 utgjorde andelen gröna hyresavtal 96 procent av total nytecknad yta, som en följd av årets stora nyuthyrningar. 96 % ✓	



Fastigheter

MÅL

UTFALL

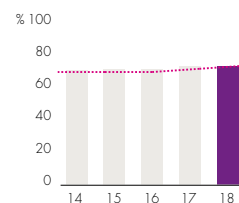
■ Överskottsgrad

Målet var att öka överskottsgraden till 75 procent till 2020. Den nya fastighetstaxeringen innebär att målet inte kommer att nås till 2020. Vi har därför reviderat målsättningen till att vara uppfylld 2022.

Minst: **74 %** (mål 2018)

Överskottsgraden har stadigt förbättrats, tack vare ökande intäkter, ett alltmer modernt bestånd och fortsatt arbete med kostnadseffektivisering.

74 % ✓



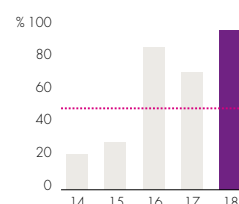
■ Avkastning projekt

Fabege har som målsättning att investera minst 2,5 Mdkr per år i den egna projektportföljen. Nya projekt ska ge en avkastning på investerat kapital om minst 50 procent genom värdetillväxt.

Minst: **50 %**

Under 2018 uppgick investeringarna i projekt och förädlingsfastigheter till drygt 2,4 Mdkr med en avkastning om 98 procent. Det avser främst värdetillväxt i de stora pågående projekten.

98 % ✓



Finansiellt

MÅL

UTFALL

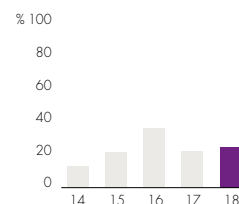


■ Avkastning på eget kapital

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

Avkastningen på eget kapital uppgick till 24,5 procent genom bidrag från förvaltning och förädling.

24,5 % ✓



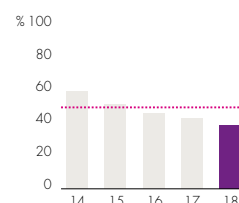
■ Belåningsgrad

Belåningsgraden ska aldrig överstiga 50 procent.

Högst: **50 %**

Belåningsgraden minskade till 39 procent till följd av stigande fastighetsvärden och värdeskapande investeringar.

39 % ✓



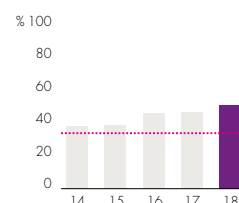
■ Soliditet

Soliditeten ska vara lägst 35 procent.

Lägst: **35 %**

Soliditeten ökade till 51 procent under 2018 som en följd av att balansräkningen stärks genom ett starkt resultat från verksamheten och stigande fastighetsvärden.

51 % ✓



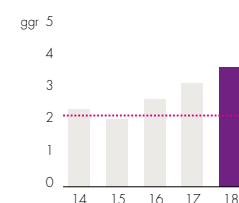
■ Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.

Minst: **2,2 ggr**

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

3,7 ggr ✓



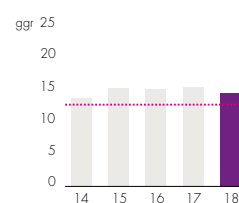
■ Skuldkvot

Skuldkvoten ska på sikt uppgå till högst 13 gånger.

Högst: **13 ggr på sikt**

Skuldkvoten beräknad som räntebärande skulder dividerat med driftsöverskott minus central administration uppgick till 14,6 gånger.

14,6 ggr



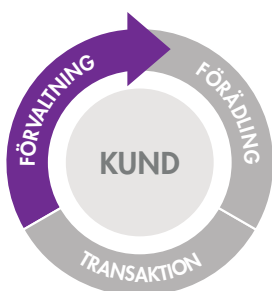


Efter sommaren flyttade Tre in
med sina 1 200 medarbetare i
nytt kontor vid Globen.

AFFÄRSMODELL

Värdeskapande i tre steg

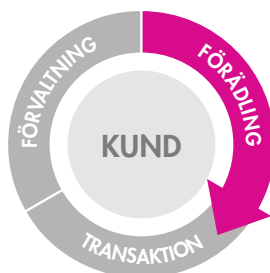
Med moderna kommersiella fastigheter på ett begränsat antal delmarknader i Stockholmsregionen, är Fabeges mål att utveckla hållbara stadsdelar och skapa rätt förutsättningar för kundernas behov.



FÖRVALTNING:

Låg risk med stabilt kassaflöde

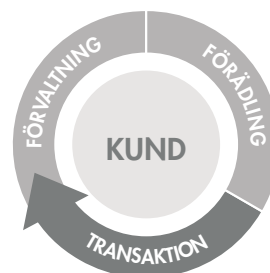
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen och närmiljön är en hörnsten i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsidig lojalitet.



FÖRÄDLING:

Skapar värden – ökar kvaliteten i portföljen

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



TRANSAKTION:

Finansierar projekt – ökar potentialen i portföljen

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

Verksamhetens resultat

Alla affärsområden ska bidra till verksamheten och till resultatet. Affärsområde Förvaltnings bidrag består dels av driftöverskottet i förvaltningen, dels av värdetförändringar 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.

AFFÄRSOMRÅDENAS BIDRAG TILL RESULTATET 2018



MKR	2018	2017	2016	2015	2014
Bidrag Förvaltning	6 470	4 805	6 209	3 308	1 755
Bidrag Förädling	2 329	2 282	1 876	632	266
Bidrag Transaktion	285	0	491	21	300
Bidrag från verksamheten	9 084	7 087	8 576	3 961	2 321
Bidrag, kr per aktie	27	22	26	12	7



ÅSA BERGSTRÖM

Vice VD, ekonomi- och finanschef

– Under en rad av år har vi visat att vi kan öka potentialen i portföljen genom att sälja lågavkastande fastigheter och återinvestera i värdeskapande projektutveckling.

MEDARBETARE

Investeringar i värdegrund och hälsa – vårt recept på framgång

Fabege är ett gott exempel på det många undersökningar¹⁾ visar, att värderingsstyrda företag tenderar att vara mer attraktiva och framgångsrika som arbetsgivare. Dessa organisationer har i regel starkare tillväxt, högre kundnöjdhet, bättre samarbeten och en mer förändringsbenägen organisation.

■ En stark värdegrund och lagspel bidrar till goda affärer. Vi erbjuder våra medarbetare en arbetsmiljö där vår kultur, baserad på välbefinnande och delaktighet, utgör en naturlig del av vår vardag. Vi arbetar aktivt med vår värdegrund och är övertygade om att det är våra duktiga medarbetare som var och en – och tillsammans – bidrar till att göra företaget framgångsrikt.

Gemensam värdegrund

Vår värdegrund SPEAK genomsyrar hela verksamheten och står för nyckelorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnähet. Kärnvärdena är framtagna som ett ramverk, och handlar mer om inspiration än om kontroll, och mer om människan än om systemet. Vi har arbetat kontinuerligt med vår värdegrund i över tio år och den utvecklas ständigt, även om grunden är densamma. Tillsammans med vår uppförandekod ska värdegrunden vara en utgångspunkt för våra medarbetares agerande.

Vi delar på vår framgång

På Fabege vill vi belysa att varje medarbetares insats är av betydelse för företagets framgång. Det är därför självklart för oss att alla anställda ska omfattas av vår vinstandelsstiftelse och att summan som avsätts ska vara lika för alla. 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. För 2018 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till två prisbasbelopp per heltidsanställd, vilket motsvarar ett värde av 93 000 kr.

Hälsosatsningen fortsätter

Fabege har en bred ansats kring hälsa där vi tar hänsyn till helheten, både ur ett fysiskt och psykosocialt perspektiv. Under året har vi fortsatt med vår satsning för att öka våra medarbetares kunskap inom viktiga hälsoaspekter. Genom utbildningar och föreläsningar på teman som kost, vila, relationer och fysisk aktivitet, vill vi uppmuntra till långsiktigt hälsosamma individer.

Vi försöker också ständigt utforma arbetsmiljön och våra lokaler för att ge förutsättningar till både återhämtning och fysisk aktivitet. På alla våra kontor finns omklädningsrum och alla medarbetare har möjlighet att träna med sina kollegor minst en gång i veckan på arbetstid. Förutom den fysiska aktiviteten bidrar träningen även till att svetsa samman medarbetarna som ett lag.

För att öka medarbetarnas insikter om sin egen hälsostatus har vi återigen genomfört frivilliga hälsoundersökningar. Drygt 93 procent av medarbetarna valde att delta. Alla anställda erbjöds en större screening där såväl den fysiska som psykosociala hälsan omfattades. Utöver att medarbetarna får en ökad insikt om sitt välmående får vi kunskap om hälsostatusen på aggregerad nivå, vilket bidrar till att vi kan förbättra vårt långsiktiga hälsoarbete.

Great Place to Work

Vi vill vara det självklara valet för duktiga, drivna och engagerade personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar därför hela tiden för att stärka vårt varumärke som arbetsgivare. Med målsättningen att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser har vi under året inlett ett samarbete med Great Place to Work. Syftet är att tillsammans med

dem utveckla och utvärdera Fabeges arbetsplatskultur. I ett första steg har vi genomfört Great Place to Works omfattande medarbetarundersökning för att kartlägga hur vi uppfattas som arbetsgivare. I nästa steg kommer Great Place to Work att utvärdera vårt sätt att organisera, leda och motivera våra medarbetare.

Jämlikhet

Fastighetsbranschen anses traditionellt vara mansdominerad, men lockar allt fler kvinnor. Vi ser gärna att de blir fler och vi arbetar kontinuerligt för en bättre könsfördelning. Det är vår övertygelse att vi skulle gynnas av att få in fler kvinnor på olika befattningar. Vid årets slut var det två kvinnor i koncernledningen av totalt sex medlemmar, vilket motsvarar 33 procent. Den totala andelen kvinnor inom bolaget var 32 procent. Allt fler män tar ut längre föräldraledighet och det ser vi som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

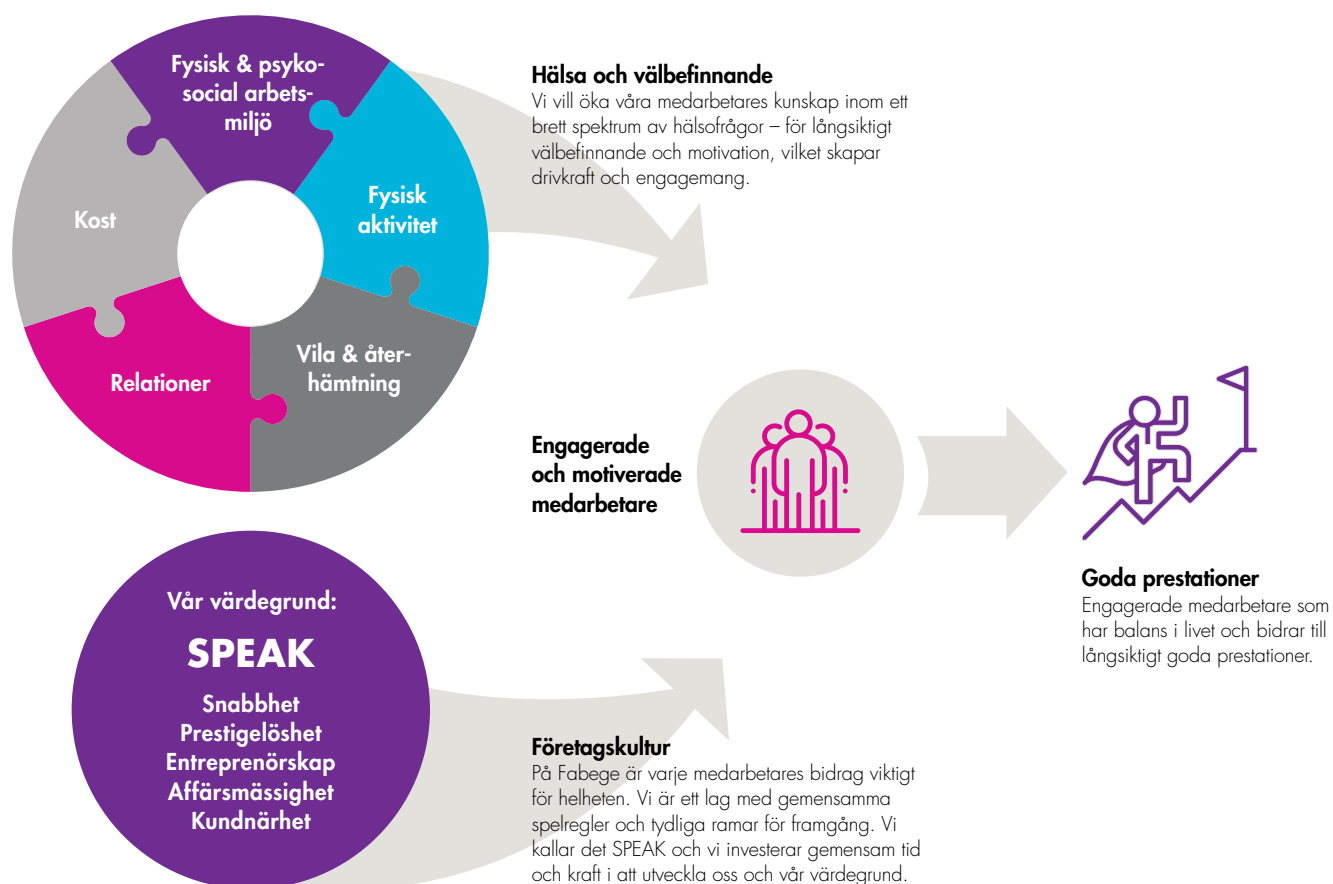
88%

AV MEDARBETARNA KAN
REKOMMENDERA FABEGE
SOM ARBETSGIVARE

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.



Hälsosamma och motiverade medarbetare skapar en prestationskultur



OMVÄRLD OCH MARKNAD

Så bygger vi ett hållbart Stockholm

Vår ambition stannar inte vid att bygga hållbara fastigheter. Vi ska bygga ett hållbart Stockholm. Vi arbetar med ett helhetsperspektiv för att stärka stadskärnan som upplevelsebaserad mötesplats där bekvämlighet och trivsel ges ett stort utrymme. Nu behövs nya sätt att möta den ökande efterfrågan på livskvalitet med så små klimatavtryck som möjligt.

Vi ska vara klimatneutrala 2030

En viktig del i en hållbar stad är ett väsentligt lägre klimatavtryck. Här börjar vi med oss själva och hoppas därmed inspirera fler att gå samma väg. Vi ökar våra kunskaper om vårt klimatavtryck och arbetar aktivt för att minska vårt utsläpp av växthusgaser.

Målet är att Fabeges förvaltning ska vara klimatneutral med netto-noll koldioxidutsläpp år 2030.

Strategiska initiativ

Genom ett antal strategiska initiativ arbetar vi aktivt och långsiktigt inom prioriterade hållbarhetsområden.



Energismarta stadsdelar

Vi har en hög ambition att ligga i framkant med vårt energiarbete, inte bara för våra fastigheter utan även för våra stadsdelar genom ett förnybart och hållbart energisystem.

Arbeta närmare hemmet – WAW

Vi skapar kontorshubbar i olika stadsdelar som är tillgängliga för våra kunders medarbetare. Det minskar behovet av pendlingsresor, vilket ger minskad miljöpåverkan och ökad bekvämlighet.

Social hållbarhet

Vi arbetar för att öka livskvaliteten i våra stadsdelar. Upplevelser, servicejänster, lärande, delaktighet, jämlikhet och god hälsa är ledstjärnor i vårt arbete.

Hållbarhetsgenomlysning av affärsstrategin

Tillsammans med Stockholm Environment Institute gör vi en hållbarhetsgenomlysning av vår affärsstrategi. Syftet är att se hur vi kan göra mest hållbarhetsnytta i förhållande till världsutvecklingen.

Miljö- och hälso-certifierade kontor

Genom miljöcertifieringen säkerställer vi byggnadens prestanda ur miljösynpunkt. Hälso-certifieringen främjar människors arbetsmiljö, hälsa, välbefinnande och produktivitet.

Urban Services

I Arenastaden deltar vi genom initiativet Urban Services i projektet Last Mile Logistics med syfte att fossilfritt och tyst samtransportera varor och avfall in i och ut ur stadsdelen.

Vårt målstyrda hållbarhetsarbete ger positiva effekter för såväl individen som företaget, stadsdelen och staden.

Individen

Stadsdelen

Staden

Företaget



Agenda 2030

Genom strategiska initiativ och löpande arbete bidrar vi också till FN:s globala hållbarhetsmål. Följande mål har Fabege identifierat som viktigast och där Fabege kan bidra mest. Se också avsnittet Mål och utfall.



Vi vill att våra medarbetare och alla som vistas i våra stadsdelar ska ha de bästa förutsättningarna för hälsosamma liv.

Läs mer i avsnitten:

- Medarbetare
- Hållbara relationer



Vi har i många år arbetat med energieffektivisering, förnybar energi och fria energier.

Läs mer i avsnittet:

- Förvaltning
- Energi & miljö



Engagerade medarbetare och nöjda kunder i fokus. Vår uppförandekod sätter ramarna.

Läs mer i avsnitten:

- Förvaltning
- Medarbetare
- Hållbara relationer



Vi eftersträvar jämställdhet och jämlikhet på alla nivåer inom företaget.

Läs mer i avsnitten:

- Medarbetare
- Hållbarhetsnoter



Vi har höga ambitioner inom miljöcertifiering, mobilitet och hållbar stadsutveckling.

Läs mer i avsnittet:

- Stadsutveckling
- Energi & miljö



Arbete med klimatdeklaration av byggprocessen, gröna hyresavtal samt materialval.

Läs mer i avsnitten:

- Förädling
- Förvaltning
- Energi & miljö



Gröna hyresavtal, hållbar infrastruktur, materialval och energieffektivisering hjälper oss att minska klimatpåverkan.

Läs mer i avsnitten:

- Förvaltning
- Förädling
- Energi & miljö
- Stadsutveckling

OMVÄRLD OCH MARKNAD

Fabege möter aktuella samhällsförändringar

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 är en av de städer i hela Europa som förväntas växa snabbast under de närmaste åren. Enligt prognoser kommer Stockholms län år 2030 att ha en halv miljon fler invånare än idag. Antal kontorssysselsatta växer i ungefär samma tempo som befolkningen i Stockholm, vilket ökar efterfrågan på kontorslokaler. Samtidigt ligger de flesta kontorsarbetsplatserna idag på den norra sidan av staden medan bostadsområdena är mer jämnt fördelade geografiskt. Följden blir att ett stort antal kontorssysselsatta i Stockholm måste ta sig från sina bostäder i söder till sina arbetsplatser i norr. Behovet av jämnare fördelning av bostäder och kontor i och runt om staden är därför stort.

Fabeges respons: Fabege arbetar aktivt med stadsutveckling som tar hänsyn till Stockholms tillväxt. Vi är idag en av de mest specialiserade aktörerna på Stockholms fastighetsmarknad med möjlighet att utveckla levande stadsdelar i både innerstan och norr och söder om stadskärnan. Vår höga geografiska koncentration och vårt fokus på kontor har gett oss en god position inom de delmarknader vi fokuserar på: Stockholms innerstad, Hammarby Sjöstad, Solna Business Park, Haga Norra och Arenastaden samt Flemingsberg.

2 KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Under de senaste decennierna har allt mer uppmärksamhet riktats mot frågor om klimatförändring. Sveriges hållning kring klimatpåverkan är tydlig: 2040 ska nettoutsläppen av växthusgaser vara noll. Klimatförändringarna medför även att perioder med extremväder blir allt vanligare i samhället. Utmaningar till följd av minskade grundvattennivåer, oväder och energibrist, blir därmed allt viktigare att hantera i framtiden. Ny teknik skapar möjligheter att bygga med förändrade materialval och produktionssätt och miljöcertifierade byggnader blir en allt större konkurrensfördel för att sänka kostnaderna, attrahera hyresgäster och öka lönsamheten.

Fabeges respons: Under 2018 har vi höjt ambitionerna för vårt hållbarhetsarbete ytterligare. Vårt mål är en klimatneutral förvaltning år 2030, vilket förutsätter att vi fortsätter vårt aktiva arbete för att minska vårt klimatavtryck. 82 procent av fastighetsbeståndet är nu miljöcertifierat. Vi kommer även att växla upp arbetet för att säkerställa fastigheternas drift och kondition i en framtid som i större utsträckning riskerar att präglas av extremväder.

3 DIGITALISERING

Digitaliseringen är sannolikt den snabbaste och mest kraftfulla megatrenden som världen någonsin upplevt. Den kommer att beröra varje samhälle, individ, företag och tjänst och driva på förändringar inom de allra flesta områden. I utvecklingen mot den smarta staden utnyttjas innovativa lösningar för att göra livet bättre och lättare för alla som vistas i staden. Ny digital teknik öppnar dörrar till nya sätt att leva och innebär att funktioner automatiseras, nya tjänster skapas och att våra beteenden förändras. Det innebär också att kunder och medarbetare ställer helt nya krav på oss som fastighetsägare.

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. Vi kan även optimera vår resursanvändning när det gäller förbrukning av el, vatten, kyla och värme. Vi undersöker hur vi bättre kan anpassa lokalerna för 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.



Strategiskt initiativ:

Ny stadsdel söder om Stockholm

Många stockholmare lägger idag mer tid på att arbetspendla än vad de gör på sin semester. Genom satsningen i Flemingsberg vill Fabege möta utmaningen som uppstår i samband med att hälften av alla stockholmare bor på den södra sidan av staden medan de flesta kontorsarbetsplatserna finns på den norra sidan eller i city – vi vill binda ihop staden och skapa fler arbetsplatser där människor bor.

Strategiskt initiativ:

Klimatanpassning för hållbara fastigheter

Vi strävar efter att skapa motståndskraftiga och anpassningsbara byggnader genom förnyelse och innovativt tänkande. Vi använder bland annat miljöcertifieringssystemet BREEAM-SE för att kartlägga och förebygga utmaningar med extremväder såsom storm, värmeböljor, låga grundvattennivåer, översvämningar med mera.

Strategiskt initiativ:

Uppkopplade byggnader

Uppkopplade fastigheter med tillgång till data i realtid ger möjligheter att skapa framtidens digitala lösningar. Vi vill att våra fastigheter på ett enkelt sätt ska kunna integreras med den smarta staden, och bidra till ett hållbart och effektivt resursanvändande samt en högre livskvalitet för invånarna. Vi implementerar effektiva och säkra sätt att samla in den dagliga data som fastigheterna genererar. Därmed kan vi bättre förstå hur våra fastigheter används, åtgärda fel och, utöver att optimera resursanvändningen, mer proaktivt sköta förvaltningen av våra fastigheter.



ANDERS BORGREN
Chef teknisk drift

– Vi försöker alltid hitta nya möjligheter att skapa bättre förutsättningar för våra kunder. Under året har vi startat 22 strategiska initiativ inom olika fokusområden. Det gör vi för att möta starka trender i samhället och därmed våra kunders förväntningar på oss.

Stockholm är Sveriges tillväxtmotor

Stockholm fortsätter att utmärka sig som en av Europas starkaste fastighetsmarknader. Hyresnivåerna har ökat under året samtidigt som staden visar en kraftig tillväxt.

■ Stockholm har varit drivande för Sveriges tillväxt under årtionden. Med mindre exponering mot export och tillverkning jämfört med resten av landet har regionen fortsatt att expandera till och med i tider när Sveriges totala ekonomi har minskat. En stark konjunktur i kombination med låg arbetslöshet talar för Stockholm som en mycket stark tillväxtmarknad under en lång tid framöver. Företagandet ligger högst i landet och här finns landets mest väldiversifierade arbetsmarknad inom både privat och offentlig verksamhet.

Växande efterfrågan på kontorslokaler

Befolkningen i Stockholm beräknas öka med nio procent per år fram till 2026, vilket gör tillväxten till den näst starkaste i Europa. I takt med att befolkningen ökar väntas också antalet kontorssysselsatta i staden växa. Efterfrågan på moderna, effektiva kontorslokaler med närhet till goda kommunikationer i Stockholm är fortsatt hög. Det begränsade utbudet i kombination med att många företag i staden går bra, har bidragit till stigande hyresnivåer och låga vakansgrader. Den nuvarande nybyggnationen möter inte upp efterfrågan kring att utveckla fler kontorslokaler i Stockholm. Hyrorna i Stockholm väntas enligt fastighetservicebolaget Cushman & Wakefield öka med 2,3 procent per år fram till år 2022, vilket kan jämföras med den förväntade hyresökningen i Göteborg och Malmö, på 1,7 procent respektive 1,3 procent. Prognosen för Stockholm kan även ställas i relation till den förväntade utvecklingen för hela EU, där hyrorna väntas öka med 0,9 procent.

Ökat intresse för flexibla arbetssätt

Samtidigt som efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm är stark, visar fler företag intresse för nya och flexibla lokaler. Fler och fler företag ser fördelar med att ha tillgång till satellitkontor eller kontorshubbar som delas med andra. Nya, yteffektiva kontor i kombination med anpassningsbara arbetssätt har blivit allt vanligare. Utvecklingen har bidragit till lägre kostnader per arbetsplats, vilket medfört att kostnaderna per medarbetare för kunderna inte ökat i samma takt som hyrorna per kvadratmeter. Många företag har gått från 20–30 kvm per anställd till cirka 10–15 kvm per anställd.

Starka tillväxtutsikter lockar investerare

Fastighetsmarknadens starka tillväxt i kombination med god tillgång på kapital och låga räntor har medfört en växande efterfrågan på fastigheter som placeringsalternativ. I takt med lägre avkastningskrav har intresset ökat, både för centrala lägen och för investeringar i närförorter. Samtidigt präglas marknaden alltså av hård konkurrens med få fastigheter som är ute till försäljning. Det finns bara ett fåtal stora utvecklare som är aktiva på kontorssidan och fastighetsägandet i Stockholm utgörs till stor del av institutioner, framförallt försäkringsbolag och pensionskapitalbolag. Ägarstrukturen innebär att det finns en god likviditet i fastigheterna på marknaden, i synnerhet för moderna byggnader som lever upp till de höga hållbarhets- och miljökrav som köparna ställer.

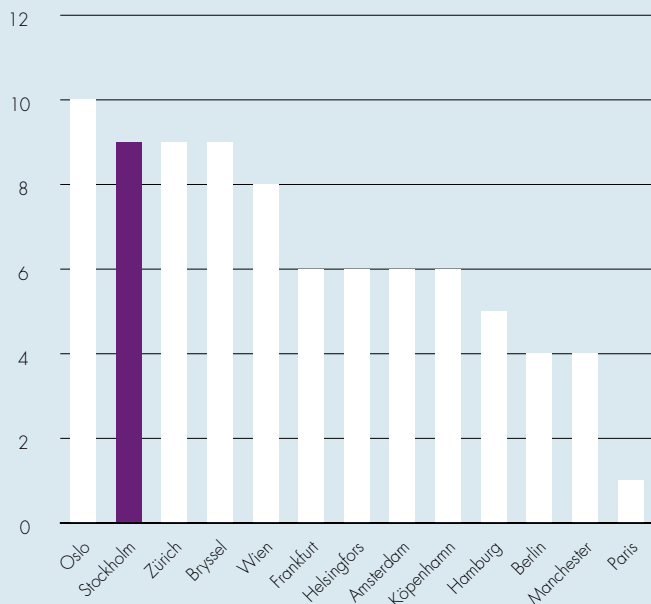
"Fortsatt stigande hyresnivåer och låga vakansgrader."

God position på marknaden

Vår strategi att enbart fokusera på kontorsmarknaden i Stockholm gör att vi har en väldigt stark marknadsposition inom vår nisch. Våra konkurrenter finns både inom uthyrning och nyproduktion av kontor. På uthyrningssidan utgörs konkurrenterna framförallt av de större fastighetsbolagen i Stockholmsområdet, som till exempel Vasakronan, Humlegården, Hufvudstaden och Skandia fastigheter. Inom nyproduktion finns det betydligt färre aktörer som är aktiva inom kontorssidan än inom bostadssidan. Bland bolagen vi möter inom nyproduktion av kontor finns aktörer som Skanska, NCC, Vasakronan och Humlegården. Vi ser för närvarande inga tecken på att nya aktörer kommer att etablera sig inom nyproduktion av kontor i Stockholm. Orsaken är att inträdesbarriärerna på kontorsmarknaden är mycket högre jämfört med bostadsmarknaden. Enligt Cushman & Wakefield är den totala kontorsmarknaden i Storstockholm cirka 11,6 miljoner kvm och nettoökning under 2019 förväntas vara cirka 135 000 kvm.

BEFOLKNINGSPROGNOS, %

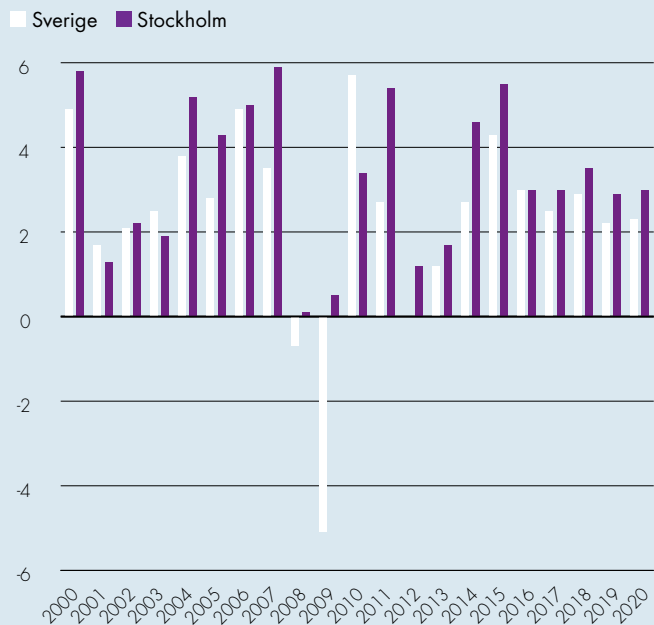
Prognosen för befolkningstillväxten fram till år 2026 är den näst starkaste i Europa.



Källa: OECD and Oxford Economics

BNP-TILLVÄXT I STOCKHOLM OCH SVERIGE, %

Stockholm har haft möjlighet att expandera till och med i tider när Sveriges totala ekonomi har minskat.



Källa: Oxford Economics

STOCKHOLM I TOPPEN AV TILLVÄXTLIGAN



Ease of doing business

Plats 4 i Europa
Plats 10 globalt

Best countries for business

Plats 4 globalt

LaSalle E-Regi Index

Plats 3 i Europa

Global innovation index

Plats 2 globalt

Cities of opportunity

Plats 4 i Europa
Plats 7 globalt

European innovation scoreboard

Plats 4 i Europeiska unionen

STADSUTVECKLING

Så utvecklar vi en attraktiv plats

Nyckeln till att utveckla en levande stadsdel som frodas är att möjliggöra en blandad användning av den. Med vårt långsiktiga perspektiv och samlade faststighetsbestånd kan vi bidra till att göra investeringar i hela stadsmiljön. Det kan handla om allt från att förbättra möjligheterna till kollektivt resande, underlätta för cyklister till att skapa trygga gatumiljöer med gröna oaser och ett lockande serviceutbud.



KLAUS HANSEN VIKSTRÖM
Vice VD och Affärsutvecklingschef

– Vi ser fram emot att få använda vår framgångsrika modell för stadsutveckling i Flemingsberg, där vi tillsammans med Huddinge kommun har ambitionen att utveckla området till en internationell affärs- och forskningshubb.

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

Tre grundförutsättningar:

- ✓ Stora volymer sammanhängande, oexploaterad mark
- ✓ Spårbundna lägen
- ✓ Bra samarbete med handlingskraftiga kommuner där vi gemensamt sätter en vision.

Det är dessa tre grundförutsättningar som krävs för att skapa både attraktiva stadsdelar och god lönsamhet.

Diversifiering för en attraktiv stad

Undersökningar visar att moderna fastigheter och närhet till goda kommunikationer i allt större utsträckning börjar betraktas som självklarheter för boende, arbetande och besökare i stadsdelarna. För att trivas och må bra i området efterfrågas även andra aspekter, där de viktigaste är:

- Servicetjänster och dagligvaruhandel
- Upplevelsebaserade mötesplatser
- Trygghet och grönska

Om ett område bara erbjuder arbetsplatser blir det lätt ödsligt när kontoren töms för dagen. Med inbäddade bostadskvarter blir stadsdelen trygg och trivsamt hela dygnet. Samtidigt innebär kontorsverksamhet i ett område att det finns bredare underlag för restauranger och serviceidkare att kunna etablera sig och utvecklas. Fabege tar en aktiv roll i utvecklingen av service som restauranger, butiker, konferens- och träningsanläggningar och grönområden. Därigenom kan vi underlätta livspusslet för alla människor i våra områden och samtidigt skapa god lönsamhet

Utveckling av kollektivtrafiken

Fabege bidrar till finansieringen av tunnelbana till Arenastaden med 180 Mkr. 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.

Medvetet resande

Fastighetsbranschen har stor potential att påverka resandet mellan arbete och boende.

Från planläggning till uthyrning:

Fabege tar ansvar i hela samhällsbyggnadsprocessen

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.

Stadsplanering

KOMMUN/FABEGE

Byggprocess

FABEGE/BYGGBOLAG

Förvaltning

FABEGE

Läs mer om hur planprocessen i Sverige fungerar på nästa sida.



Om man skapar stadsdelar där barn trivs och utvecklas, kommer de vuxna att må bra också. Det finns det många goda exempel på. Nu bygger vi parker åt barn på flera håll i Solna och arbetar för att minska trafiken på våra gator.

Vi lägger 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. Många av de stora företag som flyttat in i våra stadsdelar har också valt att arbeta med CERO.

Färre fossila transporter

Vi installerar kontinuerlig uttag för elbilar i både fastigheter och gatumiljöer för att underlätta för våra kunders medarbetare att resa mer hållbart. Hela vår serviceflotta utgörs av elbilar. I Arenastaden driver vi och våra samarbetspartners projektet Last Mile Logistics med syfte att fossilfritt och tyst samtransportera varor och avfall in i och ut ur området. Målet är att minska dagens transporter i Arenastaden med 70 procent till 2021 vilket kommer att bidra till en renare, tryggare, tystare och mer hållbar stadsdel.

Bättre förutsättningar för cyklister

Antalet cyklister i Stockholm har fördubblats det senaste decenniet och vi vill att de ska bli ännu fler. Vi ökar varje år antalet cykelparkeringar för att öka tillgängligheten och bidra till ett ökat cyklande. I Solna Business Park erbjuds poolcyklar till alla kunder. Vi tillhandahåller även cykelservice 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.

BREEAM är vårt processverktyg

För att kvalitetssäkra våra stadsutvecklingsprojekt arbetar vi med miljöcertifieringssystemet BREEAM, som omfattar byggnaderna men även deras sociala och miljömässiga påverkan på omgivningen. Vid utgången av 2018 var 82 procent av vår totala yta miljöcertifierad.

Planprocessen i Sverige

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen ska se ut inom planområdet. En normal planprocess tar mellan 2 och 3 år.

1 Planbesked

Om en förändring i ett planområde kräver en ny eller justering av befintlig detaljplan måste en ansökan om planbesked göras. Kommunen avgör om planarbetet får påbörjas eller inte.

2 Eventuellt program

Innan planarbetet påbörjas avgör kommunen om det eventuellt behövs ett program för att beskriva lämplig markanvändning, behov av infrastruktur och konsekvenser av en ny detaljplan. I programskedet sker ett första samråd. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det formella planförslaget som arbetas fram inför nästa samråd.

3 Samråd för detaljplan

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med Fabège. Ett första planförslag sänds ut på samråd till berörda sakägare och myndigheter för synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. Berörd nämnd beslutar om ett slutligt planförslag.

4 Granskning av detaljplan

När samrådet är klart kungörs förslaget till detaljplan, och de som är berörda får möjlighet att under minst tre veckor granska och lämna synpunkter på planen. Återigen görs eventuella justeringar av förslaget om inkomna synpunkter föranleder det. Inkomna synpunkter och kommentarer till dessa samlas i ett granskningsutlåtande. Därefter godkänns detaljplanen av berörd nämnd.

5 Antagande

Efter godkännandet går planen vidare till kommunfullmäktige för antagande (eller av på delegation utsedd politisk instans).

6 Överklagande

Kommunens beslut om detaljplan kan överklagas till Mark- och miljödomstolen inom tre veckor, förutsatt att den som överklagar är direkt berörd av förslaget och senast under granskningen lämnade in skriftliga synpunkter.

7 Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas, eller om överklagandet avslås, vinner planen laga kraft och kan genomföras.

8 Byggstart

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och att bygglov och startbesked erhållits av kommunen kan byggstart ske.

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

STOCKHOLMS INNERSTAD

Innerstaden är ständigt attraktiv

Stockholm kallar sig gärna för the Capital of Scandinavia och när det gäller kontorsmarknaden är det ingen överdrift. Stockholm är Nordens största marknad och en av de snabbast växande i Europa. Med attraktiva lägen, utmärkta kommunikationer och en hög servicenivå är efterfrågan på kontor i innerstaden större än någonsin.

■ Fabège är en av de större kommersiella fastighetsägarna i Stockholms innerstad. Att vara representerade i innerstan är viktigt för oss liksom för de flesta fastighetsägare med fokus på Stockholm. Många hyresgäster vill ta del av stadskärnans fördelar, och ett centralt läge är många gånger avgörande i sökandet efter nya lokaler. Samtidigt råder det brist på större, sammanhängande lokaler och få nybyggda ytor tillkommer. Det bidrar till en stark efterfrågan på kontorslokaler i innerstan med en god likviditet och värdeökning i fastigheterna som följd.

Fortsatt hög efterfrågan i innerstaden

Med de bästa kommunikationerna, en hög servicenivå och moderna kontor i anrika kvarter är efterfrågan på kontor i innerstaden fortsatt stor. Tillsammans med en god konjunktur bidrog det till att göra 2018 till ett år med växande hyresnivåer och mycket låga vakansgrader.

Vårt bestånd i innerstaden kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge runt Kungsgatan och Drottninggatan. Hyresvärdet på beståndet uppgår till 960 Mkr, vilket motsvarar cirka 44 procent av koncernens totala hyresvärde. Totalt äger vi 29 fastigheter om totalt 400 000 kvm. Vid Stockholms norra infart äger vi Wenner-Gren Center, en välkänd byggnad med höga

arkitektoniska värden, precis som vår fastighet Tidningshuset vid den västra infarten där DN och Expressen har sin verksamhet.

Aktiv roll för trivsamma kvarter

De senaste åren har vi bland annat tagit en aktiv roll för att i samarbete med andra aktörer skapa trivsammare miljöer i och omkring våra fastigheter. Ett exempel är vårt arbete för att lyfta Kungsgatan till sin forna glans, där vi bland annat har utvecklat verksamheterna i bottenvåningarna för att göra gatan till ett trevligare stråk. Miljöcertifieringen av Tidningshuset, även kallad DN-skrapan i folkmun, är ett annat exempel på hur vi varsamt lyckats förädla en äldre byggnad med gott resultat. Under året har den 55-åriga byggnaden certifierats enligt BREEAM-In-Use Very Good efter att ha genomgått en omfattande miljöcertifieringsprocess.

"Att vara representerade i innerstaden är betydelsefullt för fastighetsägare med fokus på Stockholm."





HAMMARBY SJÖSTAD

Hemvist för sprakande idéer

Hammarby Sjöstad har under lång tid lockat verksamheter som präglas av nytänkande. I den fridfulla men samtidigt dynamiska miljön finns gott om utrymme för kreativitet och innovativa idéer.

■ Hammarby Sjöstad växer fortfarande så det knakar. Hit kan man enkelt ta sig både med buss, tvärbana eller via pendelbåtarna som går med täta turer till och från Nybrokajen. Stadsdelen erbjuder även en känsla av innerstadspuls, kreativa kontorsmiljöer, tillgång till lummiga grönområden och en hög servicenivå – något som bidrar till en stark efterfrågan på bostäder och kontorsplatser.

Spännande historia möter expansiv nutid

Hammarby Sjöstad är en stadsdel med kontraster. I helt nya hus och i förädlade industri-lokaler sitter många företag som efterfrågar en stimulerande kontorsmiljö som både berättar något om områdets historia och vittnar om dess framtid. Under 2019 får området flera nya hyresgäster som till exempel Naturvårds-

verket och det välrenommerade utbildnings-företaget Hyper Island som tecknat avtal om att flytta in i Trikäfabriken 9. Vårt första stora ombyggnadsprojekt där vi bygger stommen i svenskt trä.

Närhet till natur och city

Med närhet till Nackas naturreservat, havet inpå knuten och Hammarbybacken bara minuter bort är Hammarby Sjöstad ett område som lockar både arbetande, boende och besökare. Området erbjuder många restauranger och ger goda förutsättningar för sport- och friluftaktiviteter. Inom kort påbörjar Stockholm Stad även bygget av en förlängd tunnelbanelinje mellan Kungsträdgården och Nacka, vilket ytterligare förbättrar de redan goda kommunikationsmöjligheterna.

Fortsatt tillväxt i Hammarby Sjöstad

Trots att Hammarby Sjöstad redan idag utgör en levande miljö, med en bra blandning av bostäder och kontor, är stadsdelen långt ifrån färdigutvecklad. Fabege har i dag två pågående projekt i Hammarby Sjöstad, Trikäfabriken 9 och Båtturen 2, som tillsammans kommer att omfatta över 21 000 kvm kontorsyta. Vi kommer också att fortsätta utveckla området under de närmaste åren. Våra planer innefattar både exploatering av byggrätter, förädling av befintliga byggnader liksom utveckling av butiker och ett attraktivt serviceutbud.



HAGA NORRA

En levande stadsdel i bästa läge

Med ett unikt läge utvecklas Haga Norra till ännu en expansiv och hållbar stadsdel på gränsen mellan Solna och Stockholm. Här kommer varierande bostadskvarter att samsas med gröna parker, flexibla kontorshus och ett rikt utbud av service.

■ I gott kommunikationsläge, bara tio minuters promenad från Mall of Scandinavia och med Hagaparkens lugn runt knuten, växer Haga Norra fram som ännu en expansiv stadsdel norr om Stockholm. Ambitionen är att utveckla området till en levande stadsdel med en bra blandning av moderna kontor, bostäder och ett brett utbud av service. Här kommer bland annat sex bostadskvarter av olika arkitektonisk karaktär och storlek att byggas med ett rikt utbud av service i bottenvåningarna. Fabège kommer tillsammans med bostads-exploatörer att utveckla stadsdelen för drygt 2 000 boende i ett första skede. I stadsdelen planeras också två miljöcertifierade kontorsbyggnader som tillsammans kommer att välkomna både små och stora företag till drygt 70 000 kvadratmeter kommersiella ytor. Kontorshuset ligger som en skärm mot vägen och bäddar in

bostäderna. Alla fastigheter som byggs i området är energieffektiva och klimatsmarta, och hållbarhetsambitioner för Haga Norra är höga. Infrastrukturen planeras för att underlätta för cykeltrafik och målet är att utveckla Haga Norra till en av Stockholms mest hållbara stadsdelar.

Det stora området väster om Frösundavik som under många år var Bilias anläggning blir grunden för den nya stadsdelen. Exploateringen börjar år 2021 i samband med att Bilia flyttar in i sina nya fullservicelokaler på den västra sidan av tomten. Den första etappen för boende beräknas vara klar ett år senare, år 2022. Målet är att hela området ska vara färdigutvecklat år 2026–2027. Då kommer Haga Norra att erbjuda ett utomordentligt gott läge i ett spännande sammanhang strax intill servicetäta Arenastaden, KI och Karolinska Sjukhuset med ett stort antal arbetsplatser.

"Ambitionen är att skapa ett område med citykänsla."

Gångavstånd till Arenastaden

Haga Norra ligger bara ett stenkast från Solna Station där Stockholm City nås på sju minuter och Odenplan på fyra. Tvärbanan kommer att byggas ut från Solna station till Hagastaden och många busslinjer passerar redan området. Dessutom är det nära till både Arlanda och Bromma flygplats och stadsdelen ligger alldeles intill E4:an. När tunnelbanan kommer till Arenastaden planeras även en uppgång i närheten av Haga Norra, vilket kommer att öka tillgängligheten ytterligare. Sammantaget erbjuder området flera smidiga kommunikationsmöjligheter och inte minst gångavstånd till både Arenastaden och Odenplan.

ARENASTADEN

Mycket kvar att utveckla i Arenastaden

Arenastaden är redan idag en högst levande stadsdel men är långt ifrån färdig. Här ska bland annat en helt ny entré skapas med en modern stationsbyggnad, fler arbetsplatser, nya bostäder och ett ännu bättre serviceutbud.

■ 2018 välkomnades ett stort antal nya hyresgäster och arbetande in i Arenastaden. Många projekt blev färdigställda under året och 4 500 SEB-medarbetare rör sig nu i stadsdelen. Arenastaden har på bara några få år etablerat sig som en av Stockholms mest spännande stadsdelar för företag – ändå är den långt ifrån färdig. Idag finns cirka 450 000 kvadratmeter kontor i området och 30 000 arbetsplatser. Kvar att utveckla är drygt 300 000 kvadratmeter byggrätter för bostäder och kontor.

Fler bostäder planeras i Arenastaden

Längs Dalvägen planeras nya bostäder och fler företag kommer under de närmaste åren att flytta in. Vi fortsätter att expandera genom att förädla befintliga fastigheter och skapa nya byggrätter som möjliggör en fortsatt hållbar och levande stadsdel. I Arenastaden mixas estetik, trivsel och funktion till en väl fungerande helhet. Närheten till Friends Arena med event i världsklass och Mall of Scandinavia med sitt rika utbud av shopping, service och restauranger gör området lika optimerat för affärslivet

"Visionen är att Arlanda Express i framtiden ska stanna i Arenastaden."

som för nöjen. 20 000 kvadratmeter växtytter är skapade på taken av fastigheterna och samtliga nybyggnationer är miljöcertifierade och drivs av el från vindkraft. Det urbant pulserande stadslivet kombineras med en fullt ut hållbar stadsdel med bostäder, kontor och hotell. Många stora företag som KPMG, Telia Company och SEB finns redan i stadsdelen och området är under ständig utveckling. 2018 har bland annat Nordic Choice Hotel fattat beslut om att tillsammans med Fabège etablera ännu ett hotell i Arenastaden. Totalt kommer det 2021 att finnas över 1 000 hotellrum i området, vilket skapar möjligheter till större events och arrangemang.

Ny vision för Solna stationsområde

Med närhet till tvärbanan och tillgång till pendeltåg och tät busstrafik erbjuder Arenastaden även utmärkta kommunikationer. Här finns cykelbanor i alla riktningar och det finns flera cykelgarage, duschrum och parkeringsplatser i stadsdelen. Det finns också planer på att knyta ihop stadsdelen ännu bättre. Under året har Solna stad, Skanska och Fabège fattat beslut om att gå vidare med den gemensamma visionen för Solna stationsområde. Framtidsvisionen är att låta dagens kollektivtrafik samsas med tunnelbana, regionalståg och Arlanda Express. En ny entré ska skapas till Arenastaden med nya arbetsplatser, bostäder, ny stationsbyggnad och ett ökat serviceutbud.



SOLNA BUSINESS PARK

Solna Business Park 2.0

Solna Business Park är idag en uppskattad stadsdel av dem som arbetar i området. Vår vision är att lyfta stadsdelen till nästa nivå. Det kommer vi att göra genom att tillföra fler bostäder, mer service och större utbud av restauranger.

■ Framtidens företag och medarbetare vill finnas i ett urbant och tätt sammanhang, i levande områden med ett brett serviceutbud. Det är något vi tagit fasta på i omvandlingen av Solna Business Park. Redan idag är stadsdelen ett etablerat kontorsområde för stora och små företag. Nu vill vi utveckla Solna Business Park till att bli den tätaste och mest urbana stadsdelen utanför Stockholms innerstad och en av de mest attraktiva – både vad det gäller att ge förutsättningar till att lyckas på jobbet och att trivas med livet i stort.

Stimulerande miljö för 36 000 kontorsarbetande

Faberge är den största kommersiella fastighetsägaren i Solna Business Park. Stadsdelen ligger i Solna, som är utsett till

en av Stockholms mest näringslivsvänliga kommuner, och många välkända aktörer har sina huvudkontor här. Coop, Evry, Unilever och SBAB, är bara några exempel på företag som tillsammans med en rad medelstora och mindre aktörer utgör en vital och hälsosam mix i området. Vår vision är att utveckla stadsdelen till en plats där startups samsas med storföretag, där olika branscher inspirerar varandra och där människor i alla åldrar rör sig. I Solna Business Park ska det vara smidigt att utföra ärenden, träna, shoppa, bo på hotell och ha konferens. Totalt vill vi ge plats åt 36 000 arbetande, 5 000 boende och 60 000 kvadratmeter service. En del fastigheter kommer att rivas för att ersättas med nya. Andra kommer att förädlas och utvecklas till flexibla, moderna kontor

i samarbete med välkända och nytänkande arkitekter. Estetik, trivsel och funktion står i fokus och självklart är alla fastigheter även miljöcertifierade.

Bästa kollektivtrafikläget efter T-centralen

Solna Business park är lätt att nå. Tvärbanan har en hållplats i Solna Business Park och på gångavstånd möts pendeltåg, bussar, tunnelbana i knutpunkten Sundbybergs station. Mälarbanan gör det enkelt att pendla från Västerås och Enköping, och med Bromma flygplats runt knuten når man resten av Sverige. Nya Citybanan förbättrar kommunikationsmöjligheterna ytterligare. Vi erbjuder också våra kunders medarbetare poolcyklar, cykelgarage, omklädningsrum och professionell cykelservice.

FLEMINGSBERG

Här skapas ett internationellt affärsdistrikt

Redan idag är Flemingsberg en plats som samlar världsledande forskning, högre utbildning, företag och resande. Nu börjar utvecklingen av området till att bli ett ledande internationellt affärsdistrikt som bidrar till en bättre regional balans i Stockholm. Välkomna till Stockholm South Business District.



■ Många stockholmare lägger idag mer tid på att arbetspendla än de har semester. Genom satsningen i Flemingsberg vill Fabege möta utmaningen som uppstår i samband med att hälften av alla stockholmare bor på den södra sidan av staden medan de flesta kontorsarbetsplatserna finns på den norra sidan eller i city – vi vill binda ihop staden och skapa fler arbetsplatser där människor bor.

50 000 arbetande, boende och besökande
Tillsammans med Huddinge kommun är ambitionen att förnya och utveckla Flemingsbergs stationsområde och tillhörande stadsdelar till en internationell affärs- och forskningshubb vid namn Stockholm South Business Area. Här vill vi ge plats för 50 000 arbetande, 50 000 boende och 50 000 besökare, i en stadsdel som erbjuder både arbetsplatser och bostäder

samt ett pulserande stadsliv. Flemingsberg kommer även att ge tillgång till bred service, närhet till större friluftsområden och orörd natur. Målsättningen är att detaljplaner ska vara klara år 2020–2021. Vi har i ett första skede förvärvat tre stationsnära fastigheter i vad som förväntas bli ett minst lika stort stadsutvecklingsprojekt som Arenastaden.

Hållbar utveckling i en öppen stad

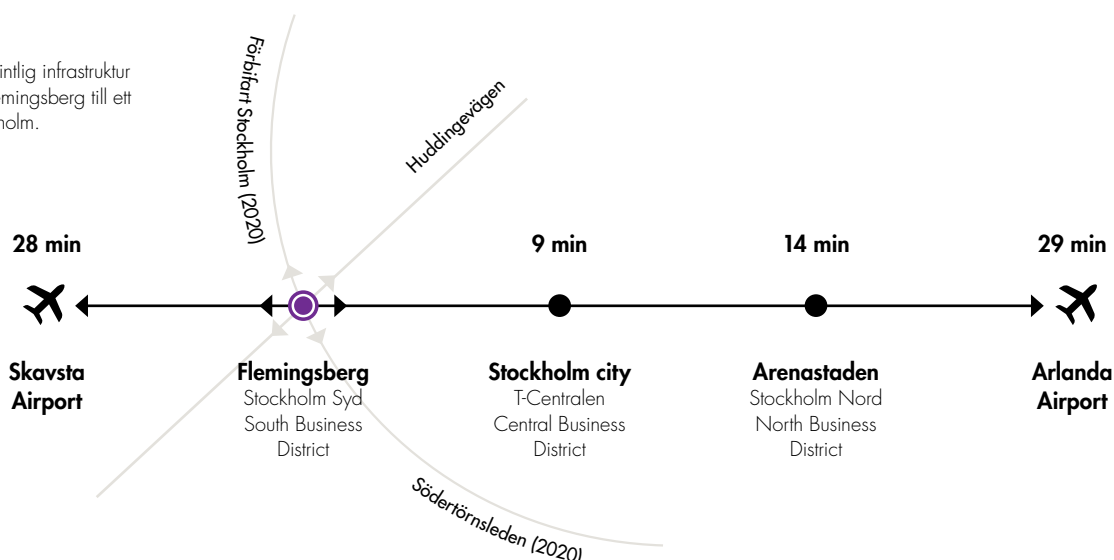
Tack vare en stor mångfald och en hög koncentration av kunskap har Flemingsberg goda förutsättningar att utvecklas till en stadsdel med internationell prägel och ett kunskapsintensivt näringsliv. Idag finns både Södertörns Högskola, Karolinska Institutet samt en rad växande Life Science-bolag i området. Flera grönområden finns i trakten och Flemingsbergsskogens naturreservat erbjuder bra rekreationsområden. Det ger möjlighet att

utveckla stadsdelen till en levande plats som lockar såväl världsledande forskning som innovativa företag och människor i olika åldrar.

Framtidens resecentrum

Med sitt läge bara tio minuter med tåg från centrala Stockholm erbjuder Flemingsberg även en stor potential som resecentrum för södra Stockholm. Tätt tågtrafik går till och från området och tvärförbindelser finns med buss och tunnelbana. Visionen är att snabbtåg i framtiden ska stanna i Flemingsberg och binda ihop Skavsta i söder med Arlanda i norr utan byten. Potentiellt skulle höghastighetståg kunna göra det möjligt att på mindre än 30 minuter ta sig till flygplatserna i båda riktningar. Därmed finns goda möjligheter att binda ihop Stockholms olika delar och skapa en attraktiv stadskärna på södra sidan.

Genom att ta vara på befintlig infrastruktur är visionen att utveckla Flemingsberg till ett resecentrum i södra Stockholm.



PROJEKT

Största utvecklaren av kontor i Stockholm



HAMMARBY SJÖSTAD

Hus med historia och industrikänsla

I Hammarby Sjöstad finns ett av Fabeges senaste utvecklingsprojekt, Trikåfabriken. Byggnaden som rymmer mer än hundra år av historia och minnen ska nu omvandlas till en dynamisk kontorsbyggnad. Vad som utmärker Trikåfabriken är att stommen i den åtta våningar höga tillbyggnaden består av trä.

16 300 kvm

TRIKÅFABRIKEN 9

Färdigställt: Q2 2019

Uthyrningsbar yta: 16 300 kvm

Beräknad investering: 462 Mkr

Största hyresgäst: Naturvårdsverket

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good

HAMMARBY SJÖSTAD

Kopparhus i västra sjöstaden

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.

HAMMARBYTERRASSEN – BÅTTUREN 2 (DEL AV)

Färdigställt: Q2 2019

Uthyrningsbar yta: 5 200 kvm

Beräknad investering: 186 Mkr

Hyresgäst: Goodbye Kansas

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good



HAGA NORRA

Hotell mellan stad och park

Hotellet i Hagahuset ska bli en mötes- och arbetsplats integrerad med en inbjudande lounge och restaurang/bar. Ett fyrstjärnigt modernt och hållbart hotell som erbjuder attraktiva hotellrum samt mindre lägenheter med pentry där stor vikt läggs vid design, personlighet, hållbarhet och smarta digitala lösningar.

7 500

kvm

FORTET 2

Färdigställt: Q1 2020

Uthyrningsbar yta: 7 533 kvm

Beräknad investering: 120 Mkr

Hyresgäst: Kom Hotel

Miljöklass: BREEAM -In-Use, Excellent

STADSHAGEN

Total "makeover" Paradiset 23

Vi arbetar aktivt med att utveckla våra lokaler. Fastigheten genomgår en totalrenovering och förvandling under 2019. Målet är ett modernt kontorshus där lokalerna kommer att hålla en hög kontorsstandard och ha en industriell känsla med öppna installationer och passande materialval.

7 200 kvm

PARADiset 23 (DEL AV)

Färdigställt: Q1 2020

Uthyrningsbar yta: 7 200 kvm

Beräknad investering: 239 Mkr

Största hyresgäst: Reitan Convenience

Miljöklass: BREEAM-In-Use, Very Good



ARENASTADEN

Med hållbarhet i grunden

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 hyr hela fastigheten sedan årsskiftet.

31 100 kvm

SIGNALEN 3

Färdigställt: Q4 2018

Uthyrningsbar yta: 31 100 kvm

Beräknad investering: 1 130 Mkr

Hyresgäst: ICA

Miljöklass: BREEAM-SE Excellent



HAGA NORRA

Nya lokaler för Bilja och 450 lägenheter

Biljas nya kontor och fullserviceanläggning innebär att de blir kvar i ett läge som blivit alltmer attraktivt med åren tack vare närheten till både Arenastaden, Hagaparken och den utbyggda kollektivtrafiken vid Solna station.

44 400 kvm

STORA FRÖSUNDA

Färdigställt: Q1 2021

Uthyrningsbar yta: 44 400 kvm

Beräknad investering: 1 270 Mkr

Hyresgäst: Bilja

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good



38 500 kvm

SUNDBYBERG

Modernt och flexibelt i hjärtat av Sundbyberg

I livfulla Sundbybergs centrum har vi skapat en modern kontorsfastighet med tunnelbana, pendeltåg, tvärbana, bussar och fjärrtåg direkt vid entrén. Fastigheten är fullt uthyrd och inflyttad.

GRAND CENTRAL SUNDBYBERG – ORGELN 7

Färdigställt: Q4 2018

Uthyrningsbar yta: 38 500 kvm

Beräknad investering: 1 070 Mkr

Största hyresgäster: Migrationsverket och Swedbank

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good

SOLNA

Historisk mark i Råsunda utvecklas

Kontoret vi utvecklade i Råsunda har ett fantastiskt kommunikationsläge med tvärbanan, tunnelbanan och bussar som stannar utanför dörren. Fastigheten är i princip fullt uthyrd och inflyttad.

16 300 kvm

HÖRNAN 1

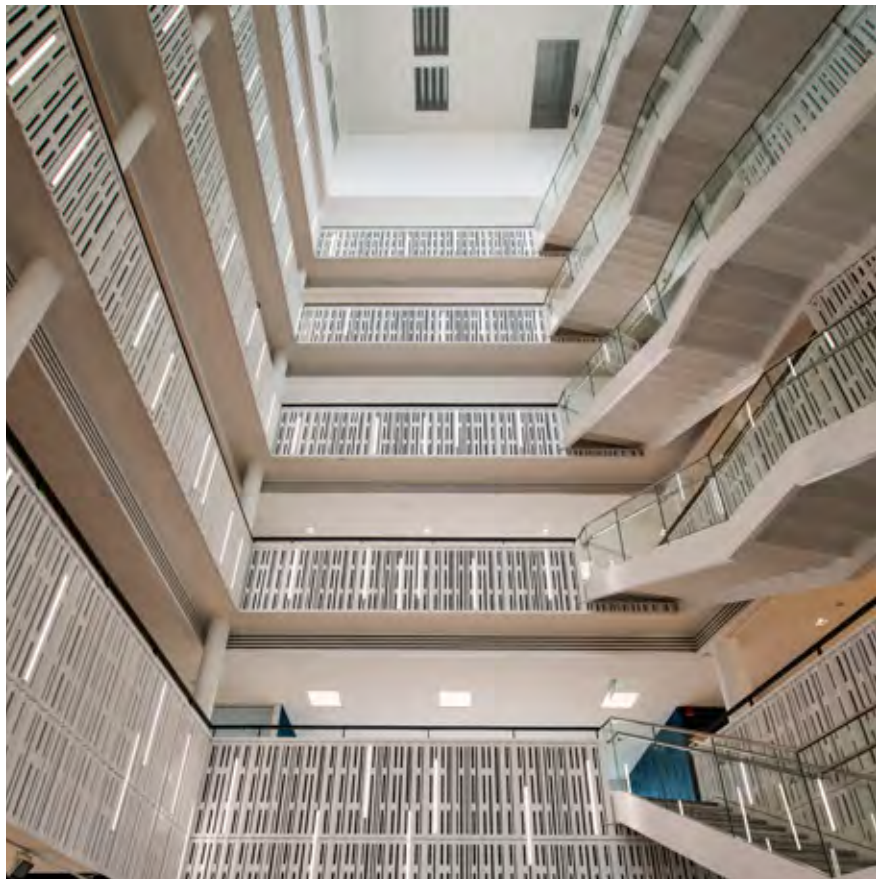
Färdigställt: Q2 2019

Uthyrningsbar yta: 16 300 kvm

Beräknad investering: 530 Mkr

Största hyresgäst: Telenor

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good



ARENASTADEN

Skandinaviens första nollenergi-hotell

I Arenastaden i Solna bygger Faberge Skandinaviens första nollenergi-hotell. Genom 21 stycken borrhål för geoenergi samt totalt nästan 2 500 kvm solceller på fasad och tak kommer det att produceras mer energi än vad som kommer att förbrukas i fastighetsenergi.

19 100 kvm

NATIONALARENAN 3

Färdigställt: Q1 2021

Uthyrningsbar yta: 19 100 kvm

Beräknad investering: 700 Mkr

Hyresgäst: Nordic Choice Hotels

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good



21 300 kvm

GLOBEN

Nya Söderstadens blickfång

Ett hus som verkligen syns och som fullt ut andas hyresgästernas varumärke – mitt i den nya Söderstaden. Fastigheten har ett starkt hälsofokus med bland annat löparbana på taket. Fastigheten är fullt uthyrd och inflyttad.

PELAREN 1

Färdigställt: Q4 2018

Uthyrningsbar yta: 21 300 kvm

Beräknad investering: 780 Mkr

Största hyresgäst: Tre (Hi3G)

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, PER 31 DECEMBER 2018

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Bedömt hyresvärde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Triåfabriken 9	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	16 300	76	55	763	462	391
Båtturen 2 (del av)	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	5 200	100	18	265	186	131
Paradiset 23 (del av)	Kontor	Stadshagen	Q1-2020	7 200	39	29	264	239	73
Fortet 2	Hotell	Arenastaden	Q1-2020	7 533	100	20	210	120	3
Stora Frösunda (del av)	Butik/Kontor	Arenastaden	Q1-2021	44 400	100	60	35	1 270	189
Nationalarenan 3	Hotell	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100	55	222	700	38
Summa				99 733	92	237	1 759	2 977	825
Övriga mark och projektfastigheter							915		
Övriga förädlingsfastigheter							4 421		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							7 095		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2018

²⁾ Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 237 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2018.

BYGGRÄTTER 2018

Kommersiella	Kvm	Bostäder	Kvm
Innerstaden	41 000	Innerstaden	19 000
Solna	247 000	Solna	251 000
Hammarby Sjöstad	43 000	Hammarby Sjöstad	–
Övriga	97 000	Övriga	–
Summa	428 000	Summa	270 000
Laga kraft, %	44	Laga kraft, %	44
Bokfört värde, kr/kvm	3 400	Bokfört värde, kr/kvm	8 000

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättsyta. Utveckling kommer i vissa fall att kräva rivning av befintliga ytor vilket kommer att belasta helhetskalkylen. Volymerna är inte maximerade. Pågående planarbeten syftar till att öka volymen tillkommande byggrätt.

Flemingsberg är inte inkluderat då arbete med vision och övergripande plan pågår. Bedömningen är att Flemingsberg kommer att tillföra en stor volym byggrätter till låga ingångsvärden.

Med kunden som högsta prioritet

Goda relationer med våra hyresgäster är grunden för Fabeges förvaltning. Oavsett om det gäller att hitta flexibla lösningar i den dagliga servicen, skapa rätt utformade lokaler eller om något oförutsett inträffar, arbetar vi nära våra kunder i beslut och service för att möta deras skilda behov och förutsättningar.

■ Fabege är idag hyresvärd åt över 900 företag och fler än 80 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Med ambitionen att vara en samverkande partner till våra kunder arbetar vi långsiktigt, målmedvetet och systematiskt för att skapa gemensamma värden genom förvaltningen och bygga en ömsesidig lojalitet.

Nära relationer för god förvaltning

Fabeges största verksamhetsområde Förvaltning är organisatoriskt indelat i områden, där varje område arbetar med stort eget ansvar och goda möjligheter att fatta snabba beslut. Vi känner våra kunder, fastigheter och områden väl och arbetar nära kunderna i både beslut och service. För att finnas tillgängliga och effektivt kunna lösa problem har vi lokalkontor i varje område. All förvaltning sker med egen personal hela vägen ut, såväl i driften som i förvaltningen av fastigheterna. Vi hanterar alla frågor som uppstår på ett affärsmässigt och konstruktivt sätt, oavsett om det handlar om att kunden vuxit ur sina lokaler, behöver fler cykelparkeringar till sina medarbetare eller är i behov av snabb hjälp till följd av en oförutsedd händelse.

Årlig kunddialog för fördjupad relation

För att lyfta blicken från den dagliga servicen och stärka vår relation med kunderna har vi under året infört fördjupade kunddialoger. Genom dessa vill vi få en bättre förståelse för våra kunders behov än vad vi kan få genom kvantitativa kundenkäter. Vi kommer att genomföra de organiserade kunddialogerna med samtliga hyresgäster minst en gång per år. Därmed kan vi addera insikterna från kunddialogerna till vårt löpande arbete och möten med hyresgästerna för att bli en ännu bättre partner.

Att vi har nöjda kunder är centralt för vår verksamhet. Återkopplingen från våra kunddialoger används för kvalitetsförbättringar inom områden som hyresgästerna tycker är viktiga. För att snabbt kunna få återkoppling på hur bra vi hanterar vårt uppdrag använder vi oss till exempel av feedbackfunktionen "Sanningens ögonblick". Därigenom kan kunderna vid felanmälan ge oss en direkt respons på hur väl vi skötte vårt ärende genom att välja en av tre symboler: mycket nöjd, nöjd eller missnöjd. Hela 95 procent av kunderna uppger idag att de är nöjda, och vi arbetar mot målet att nå upp till 100 procent.

Kunden i centrum

Vår uthyrningsstrategi är enkel och tydlig: kunden står i centrum. Genom att kartlägga och analysera varje kunds specifika behov kan vi tillsammans skräddarsy förslag som väl matchar hyresgästernas önskemål och verksamhet. Vi är också väl medvetna om att behov och företag kan förändras snabbt. Med ett flexibelt och öppet synsätt försöker vi därför alltid hitta den bästa lösningen för varje enskild kund. Tack vare vårt breda utbud av lokaler i bra lägen har vi goda möjligheter att möta efterfrågan hos både befintliga och potentiella hyresgäster. Återköpsgraden de senaste två åren signalerar att våra kunder trivs hos oss, och många väljer att stanna hos Fabege även när deras förutsättningar förändras, eller när de är i behov av att byta lokaler. Våra olika marknadsområden uppvisar en jämn överskottsgrad, något som tyder på en stabil och enhetlig servicegrad genom hela förvaltningsorganisationen. Vi har också en uttalad strategi för att locka stora och välkända aktörer till våra områden då de bidrar till att öka stadsdelens attraktivitet.

Gröna hyresavtal för ökad samverkan

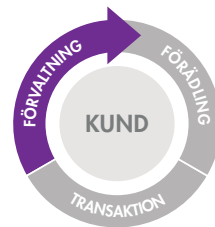
Våra Gröna hyresavtal ger oss en plattform att tillsammans med våra hyresgäster ytterligare minska lokalernas miljöpåverkan. Ett Grönt hyresavtal innebär att båda parter enas om en gemensam miljöagenda för lokalen genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Materialval, förnybar 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 2018 utgjorde andelen Gröna hyresavtal 90 procent av total nytecknad yta och 96 procent av nytecknad årshyra.

Nära förvaltning gynnar överskottsgraden

En nära, tillgänglig och lyhörd förvaltning är grundläggande för att ha nöjda kunder i fastighetsverksamheten. Vår kundnära förvaltning är resultatet av ett metodiskt arbete som pågår varje dag, i varje fastighet, med systematiserade processer för att hantera, mäta, följa upp och effektivisera våra processer i varje led. Överskottsgraden låg kvar på 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.

Inflyttningar

2018 var ett år som präglades av stora inflyttningar. I Arenastaden flyttade bland annat resterande SEB-medarbetare in, vilket innebär att 4 500 SEB-medarbetare nu rör sig i stadsdelen. Även Tre, Telenor, Migrationsverket och Ica flyttade in i



våra fastigheter under året. Sammanlagt övergick hela 126 000 kvm från projekt till förvaltning under året. Under 2019 kommer fler stora inflyttningar att ske, bland annat i Hammarby Sjöstad där både Naturvårdsverket, Hyper Island och Goodbye Kansas kommer att tillträda sina nya lokaler. Vi arbetar ständigt för att förbättra våra möjligheter att hjälpa våra kunder till en framgångsrik flytt. God förberedelse, tydligt kommunicerade ansvarsområden och ett kundfokuserat arbetssätt är våra förutsättningar för att framgångsrikt driftsäkra ett kontor som ska fungera från dag ett. Arbetet börjar från den stund när avtalet tecknas för att optimera och förbereda kundens lokalorganisation och skapa rätt förutsättningar för att kunden ska kunna bedriva en framgångsrik verksamhet.

Stora möjligheter med digital förvaltning

I takt med att vi går mot en smart och uppkopplad stad strävar vi efter att bli ännu bättre på att nyttja och integrera digitala lösningar i våra fastigheter och stadsdelar. Därmed kan vi erbjuda våra kunder en enklare vardag, minska vårt klimatavtryck och skapa ökade värden i förvaltningen. Vi kan också effektivisera energianvändningen och arbeta med vår klimatbelastning, vilket är en viktig fråga för oss. I dag är samtliga fastigheter i vårt bestånd uppkopplade till ett digitalt fibernätverk. Genom det kan vi samla in information om fastighetens användning, 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. Med digital styrning kan vi också jämföra ut även små svängningar i energiförbrukningen och därmed minska och effektivisera energianvändningen.

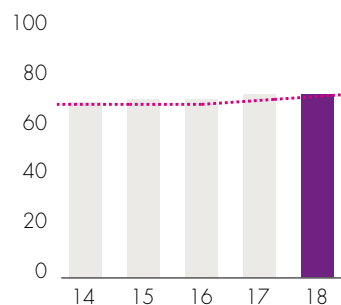
Ökad trygghet och förbättrad kommunikation

Att våra kunder känner sig trygga i fastigheterna är av stor betydelse för oss. Med hjälp av digitala lösningar kan vi förstärka den fysiska säkerheten genom bland annat ökad kontroll av in- och utpasseringar i fastigheter och på byggarbetsplatser. Digitala tjänster skapar också möjligheter att underlätta och snabba upp kommunikationen med kunderna. I vår Fabege-app kan hyresgäster till exempel enkelt och smidigt göra felanmälningar och få information om aktuella händelser i fastigheten.



Välkända Tidningshuset har under året blivit certifierat enligt BREEAM-In-Use Very Good. Genom att borra djupa hål under byggnaden har Fabege skapat förutsättningar att lagra värme under sommaren för att använda under vintern.

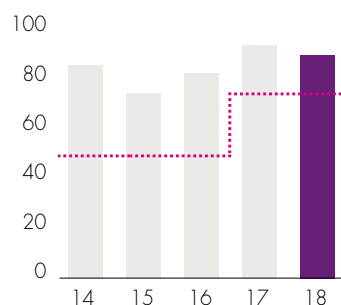
Överskottsgrad, %



.... Mål: 74 %

Överskottsgradsmålet för 2018 om 74 procent uppnåddes. Ambitionen är att öka överskottsgraden till 75 procent år 2022.

Andelen gröna hyresavtal, %



.... Mål: Minst 75 %

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



CHARLOTTA LILJEFORS ROSELL Chef Förvaltning

– Hög kundnöjdhet och hög återköpsgrad signalerar att våra kunder trivs hos oss. Vi försöker hela tiden arbeta nära våra kunder i förvaltningen. Därigenom kan vi utveckla ett partnerskap som gynnar både oss och våra kunder.

FÖRÄDLING

Med helheten i fokus

När vi utvecklar stadsdelar gör vi mer än bygger hus, vi skapar förutsättningar för företag och människor att prestera. Genom våra byggrätter har vi en unik position på Stockholms fastighetsmarknad. Tack vare vårt stora utbud i attraktiva områden kan vi erbjuda många olika alternativ till våra kunder.

■ Vi är idag Stockholms största utvecklare av kontorslokaler och stod för över 50 procent av all nyproduktion i Stockholmsregionen under 2018. Vi har därmed en stor erfarenhet av att utveckla och förädla fastigheter med god kostnadskontroll i hela processen. Med vårt befintliga fastighetsbestånd möter vi kundernas efterfrågan väl, och genom nyproduktion och tillskapande av nya byggrätter kan vi säkerställa att vi gör det även i framtiden.

Aktiv roll ger höga förädlingsvärden

Vår roll har på bara ett decennium gått från att bygga och förvalta enskilda fastigheter till att utveckla hela stadsdelar. Grundläggande för vår affär är att vi utvecklar våra egna byggrätter. Utvecklade byggrätter på egen mark har mycket låga ingångsvärden jämfört med om de förvärvades på fastighetsmarknaden. Våra byggrätter möjliggör många varianter av utvecklingsprojekt och fastighetstyper. Tack vare ett långsiktigt perspektiv och vår strategiska placering i utvecklingsområden, har vi goda möjligheter att omvandla lågavkastande industrimark till högavkastande ytor för kontor, handel och bostäder.

Vi analyserar potentialen och förverkligar idéer till färdiga lokaler, ofta i samarbete med våra kunder och utifrån företagens specifika behov. Vi arbetar också för infrastrukturella förbättringar i våra olika områden. I Flemingsberg är visionen att tillsammans med andra skapa förutsättningar för att i framtiden utveckla södra Stockholms affärsdistrikt. Vår intention för Flemingsberg är även ett gott exempel på hur vi arbetar

långsiktigt. Genom att skapa byggrätter med låga ingångsvärden har vi stora möjligheter att utveckla stadsdelar med betydande tillväxtpotential.

Industriellt arbetssätt ger ökad kostnadseffektivitet

Fastighetsbranschens produktivitet och kvalitet har förbättrats under de senaste åren men här finns fortfarande en stor utvecklingspotential. Vi arbetar ständigt med att se över hur förädlingsarbetet kan bli än mer effektivt. Det kan handla om allt från hur vi upphandlar våra resurser och leverantörer, till hur vi kan effektivisera användningen av hyrda maskiner och använda ny teknik för installationer. Vi tittar bland annat på hur en mer industrialiserad byggprocess skapar fördelar i kvalitet, miljöpåverkan och inte minst kostnadseffektivitet.

Inom nyproduktion finns det till exempel möjligheter att underlätta produktionen genom att prefabricera, det vill säga förtillverka många byggdelar. Därmed kan vi förkorta antalet arbetsdagar för ett projekt och minska kostnaderna. Genom förtillverkningen av komponenter i en mer kontrollerad miljö kan vi även minska mängden byggavfall.

Ny teknik skapar stora möjligheter

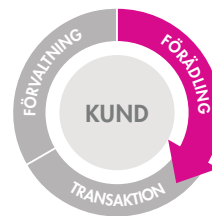
En central del i förädlingsarbetet är även att höja miljöprestandan i våra fastigheter. Det gör vi bland annat genom att nyttja ny teknik. I varje nytt projekt försöker vi utmana oss själva genom att använda någon form av material eller intelligent lösning som ligger i

"Med pågående projekt och den byggrättsportfölj som vi förfogar över kommer vi att kunna fortsätta att producera kontor i våra kärnområden under det närmaste decenniet."

framkant för utvecklingen. Vid utvecklingen av fastigheten Orgeln 7 i Sundbyberg har vi till exempel använt oss av smarta dynamiska glas. Glasen kan automatiskt justera ljusinsläppet, vilket bidrar till ett minskat kylbehov i fastigheterna. Ett annat exempel är Sveriges första nollenergi-hotell som vi ska bygga i Arenastaden. Fastigheten kommer att producera mer energi än vad som kommer att förbrukas genom bland annat användning av geoenergi samt nästan 2 500 kvadratmeter solceller på fasad och tak.

Nära kunden i små och stora projekt

Vår projektverksamhet är uppdelad i två enheter, en för nyproduktion och en för ombyggnadsprojekt. Vid samtliga projekt agerar vi byggherre och upphandlar byggentreprenörer för genomförandet. Genom en noggrann upphandlingsprocess vill vi säkerställa att entreprenörerna lever upp till våra högt ställda krav avseende kvalitet



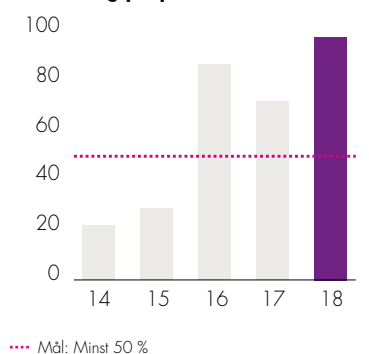
och kompetens samt att de följer vår uppförandekod för leverantörer.

Våra ombyggnadsprojekt ska leda till attraktivare lokaler anpassade efter kundernas behov. De ger även högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt. Under 2018 genomförde vi drygt 200 ombyggnadsprojekt för att möta våra kunders behov och förutsättningar. Det kan vara anpassningar inför en 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.

Framtida utvecklingsmöjligheter

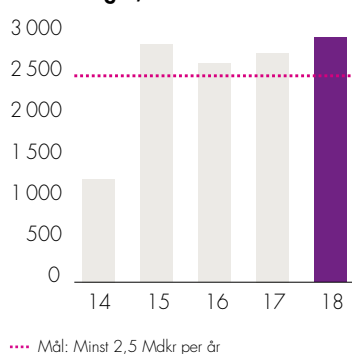
Vid årsskiftet uppgick våra byggrätter till cirka 700 000 kvadratmeter varav 61 procent är för kontor. Med pågående projekt och den byggrättsportfölj som vi förfogar över kommer vi att kunna fortsätta att producera fastigheter i våra kärnområden det närmaste decenniet. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att identifiera nya möjligheter inom vårt bestånd för att tillskapa helt nya byggrätter för bostäder eller kontor. Därigenom kan vi ytterligare öka den framtida potentialen i företags portfölj.

Avkastning projekt, %



Projektinvesteringar ska ge en avkastning på investerat kapital om minst 50 procent genom värdetillväxt.

Investeringar, MKR



Fabege har som mål att investera minst 2,5 Mdkr per år i den egna projektportföljen.



KLAS HOLMGREN

Chef för projekt och förädling

– Vi arbetar målmedvetet med våra byggrätter med insikten om att den framtida potentialen till stor del ligger i våra egna händer. Nyckeln till framgångsrik stadsutveckling är att ta med sig erfarenheter från tidigare projekt med viljan att hela tiden utveckla något bättre.

TRANSAKTION

Ökade möjligheter genom transaktioner

Fabeges strategi är att genom att förvärva och avyttra fastigheter öka potentialen i fastighetsportföljen. Vårt fokus på att stärka värdet i bolaget genom transaktioner ligger även i linje med vår ambition att utveckla stadsdelar.

■ Genom köp och försäljning av fastigheter kan vi förbättra kvaliteten i vårt bestånd samt skapa utrymme för nya investeringar och ökad värdetillväxt. De förvärv som görs ska vara belägna i attraktiva lägen och ha god tillväxtpotential, men också gärna ett existerande kassaflöde. De försäljningar vi genomför avser i regel fullt förädlade fastigheter med syfte att frigöra kapital för värdeskapande projektinvesteringar.

Kontinuerlig analys av fastighetsportföljen

Vår långa erfarenhet av fastighets- och stadsutveckling och vår kännedom om marknadens aktörer ger oss goda förutsättningar för välgrundade bedömningar av tillväxtpotentialen i såväl enskilda fastigheter som hela stadsdelar. 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 till skapa byggrätter, hyresnivåer och vakansgrad avgör en fastighets tillväxtpotential. Analysen leder till förvärv av fastigheter där potentialen bedöms vara god, och avyttring av fastigheter med begränsade tillväxtmöjligheter. Tack vare en djup kunskap om marknaden och en nära relation med marknadens aktörer har vi goda förutsättningar att göra lönsamma affärer.

Årets förvärv och avyttringar

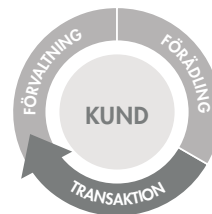
Vi vill fortsätta att växa inom våra områden med en fortsatt stark balansräkning och med behållna eller förbättrade nyckeltal. Vi ser stora möjligheter i att omvandla ineffektiva och icke hållbara kontorsfastigheter till moderna miljöer. Gemensamt för många av de senaste årens förvärv är att vi ser en

stor utvecklingspotential. Under 2018 har vi sålt fastigheten Uarda 6 i Arenastaden, vilket ligger i linje med vår strategi att öka potentialen i portföljen genom att avyttra fullt förädlade fastigheter. Vidare har vi avyttrat en fastighet i Vasastan, Resedan 3, som var en solitär i vårt bestånd, Lagern 4 i Råsunda, som inrymmer skola och förskola samt Skeppshandeln 2 i Hammarby Sjöstad. Vi har förvärvat tre stationsnära fastigheter i Flemingsberg, samtliga med stor potential till framtida värdetillväxt. Flemingsberg uppfyller alla de kriterier som vi söker när vi letar efter nya, attraktiva stadsutvecklingsprojekt. Stora volymer sammanhängande, oexploaterad mark, spårbundna lägen och ett bra samarbete med en handlingskraftig kommun.

Fortsatt stor efterfrågan på kontor

Transaktionsmarknaden i Stockholm har varit god under året som en följd av den alltså låga räntenivån, och den starka utvecklingen ser ut att fortsätta under en tid framöver. Kontorsfastigheter är ännu mycket eftertraktade på investerarmarknaden och utbudet är fortsatt lågt. Bristen på objekt i de mest attraktiva lägena bidrar även till att investerarna fortsätter att söka sig till lägen utanför Stockholms innerstad. 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. Även vid en svagare konjunktur bidrar vår välbelägna projektportfölj och vår kunskap om marknaden till goda förutsättningar att hitta framtida affärsmöjligheter.





FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Batteriet 3	Flemingsberg	Industri	800
Batteriet 4	Flemingsberg	Mark	0
Regulatorn 1	Flemingsberg	Industri/kontor	24 709
Totalt fastighetsköp			25 509

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Uarda 6	Arenastaden	Kontor	17 139
Resedan 3	Vasastan	Kontor	3 480
Lager 4	Råsunda	Skola	5 100
Skeppshandeln 2	Hammarby Sjöstad	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			25 719



Fastigheten Islandet 3, där
bland andra Centralbadet
huserar. Väl värt ett besök.



Miljöansvar i hela staden

Våra ambitioner för miljöarbetet är höga. Med målet att vara klimatneutrala inom förvaltning år 2030 arbetar vi systematiskt för att skapa väl balanserade och hållbara lokaler, byggnader och stadsmiljöer som främjar människors långsiktiga behov, både fysiskt och socialt.

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

Våra viktigaste miljöfrågor omfattar att:

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

Klimatpåverkan

Vårt mål för en minskad klimatpåverkan är ambitiöst: år 2030 ska Fabeges förvaltning vara klimatneutral med netto-noll koldioxidutsläpp. Med det menar vi att vi ska ha kontroll på de utsläpp som är kopplade till vår verksamhet och att vi ska minimera utsläppen i största möjliga utsträckning med de medel som finns tillgängliga. Vårt långsiktiga hållbarhetsarbete handlar dels om att minska vårt eget klimatavtryck, dels om att hantera konsekvenserna av ett förändrat klimat. Vi har under året startat ett projekt för att förbättra kunskapen om våra fastigheters klimatpåverkan vid nyproduktion med bakgrund av Boverkets förslag om klimatkommunikation av nya byggnader. Klimatförändringar har även bidragit till att vi idag arbetar aktivt med att effektivisera och balansera energianvändningen i våra fastigheter, men också med att öka vår kunskap om hur fastig-

heterna fungerar för att bättre förstå framtida risker som följer med ett förändrat klimat.

För att få en bättre uppfattning om var Fabege står i förhållande till världsutvecklingen har vi också påbörjat ett samarbete med SEI, Stockholm Environment Institute, för att göra en hållbarhetsgenomlysning av hela vår affärsstrategi. Under året har Fabeges hållbarhetsarbete även granskats av ratinginstitutet ISS-oekom samt utvärderats med hjälp av benchmarkingverktyget GRESB, vilket resulterade i goda omdömen. Utvärderingen av resultatet har givit oss verktyg för att ytterligare stärka och förbättra vår verksamhet.

Åtgärder för minskad klimatpåverkan

Sedan 2002 har Fabeges koldioxidutsläpp minskat med över 98 procent, från cirka 40 000 ton 2002 till cirka 849 ton 2018. Det har bland annat åstadkommit genom systematisk energioptimering, med hjälp av konvertering från olja till fjärrvärme och byte från egna kylmaskiner till fjärrkyla. Högt ställda miljökrav vid inköp av energi samt ett förändrat fastighetsbestånd med en ökad andel 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 märkt "Bra Miljöval" och i Stockholm köper vi klimatneutral fjärrvärme.

Tack vare att vi har bytt ut alla våra servicebilar till elbilar har vi även kunnat minska utsläppen av koldioxid i stadskörning från cirka 6 500 kilo till cirka 141 kilo per år. Vår personalbilspolicy exkluderar helt fordon som körs med fossilt bränsle och premierar miljöbilar.

Genom att arbeta med avtalsfrågan kring hur vi styr våra entreprenader och utveckla

interna system för inrapportering har vi också som målsättning att i framtiden även kunna rapportera koldioxidutsläppen för byggproduktionen.

Förnybar energi och energieffektivisering

Vår ambition är att vara branschledande inom energieffektivisering och hållbara kontorsfastigheter. Vi har i över 15 års tid arbetat systematiskt med att effektivisera energianvändningen i våra fastigheter för att minska vår klimatpåverkan, med goda resultat. Det aktuella målet för befintliga fastigheter är att minska energibehovet med 20 procent, jämfört med basåret 2014.

Viktiga fokusområden i vår energistrategi är till exempel återvinning av kyla från serverrum, klimatskåtsåtgärder, förbättrad värmeåtervinning i ventilation och behovsanpassning med hjälp av digitalisering. Dessutom lägger vi stor vikt vid att vårt arbetssätt ska driva energieffektiviseringen framåt. Under 2018 har bland annat den varma sommaren bidragit till att vi arbetat intensivt med att undersöka hur vi kan balansera effektuttaget i våra fastigheter för att skapa ett behagligt inomhusklimat och samtidigt begränsa energiförbrukningen. Under 2019 kommer vi att arbeta fram en ny energistrategi som tar ett helhetsgrepp kring energifrågan för både våra fastigheter och våra stadsdelar.

Miljöcertifiering av hela beståndet

Tack vare ett systematiskt arbete med miljöcertifieringar har vi under året närmast oss vår målsättning att certifiera 100 procent av vår totala yta. BREEAM In-Use används för befintliga byggnader med ambitionen att på sikt nå nivån Very Good, vilket även är den miniminivå som vi satt upp för all nyproduktion. 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. Värderingen av fastigheten påverkas också positivt, vilket ökar intresset från investerare. Sammantaget bidrar en miljöcertifiering till ökad attraktionskraft och lägre kostnader, vilket skapar värde för hela verksamheten.

Medvetna materialval

Miljöanpassade byggmaterial har på några få år gått från att vara en konkurrensfråga till en hygienfaktor inom den svenska bygg- och fastighetsbranschen. Branschen står nu inför nästa steg där frågan inte bara handlar om att skapa hållbara och giftfria miljöer i och omkring fastigheterna utan även inkluderar tillverkningsprocessen. Det har bidragit till att vi inom ramen för vår leverantörsgranskning har tagit en bredare ansats kring materialvalen. Materialen vi väljer ska inte bara vara klimatsmarta i våra fastigheter, de ska även ha tillverkats och fraktats på ett långsiktigt hållbart sätt. Utifrån det perspektivet strävar vi efter att vara tydliga beställare och stötta våra leverantörer med information och utbildning kring hållbarhetsfrågor och rutiner. Målsättningen är att miljöanpassade materialval ska vara en enkel och självklar del av vårt dagliga arbete, även i nyproduktion.

Återbruk

En viktig del i vår strävan att göra genomtänkta materialval handlar om att skapa goda möjligheter för återbruk. Stora mängder byggprodukter och inredningsmaterial slängs idag i onödan. Genom att redan från början använda rätt material och monteringsmetoder samt att ta vara på material från våra ombyggnationer kan vi bidra till minskad miljöpåverkan på både kort och lång sikt.

Vattenhushållning och minskade avfallsmängder

God resurshushållning är av stor vikt för att vi ska kunna fortsätta bedriva en långsiktigt hållbar verksamhet. En viktig del i vårt arbete för att hushålla med resurser är att se över hur vi kan bidra till en minskad vattenförbrukning i beståndet. Vattentillgången i Sverige måste i allt större utsträckning betraktas som ändlig och vi strävar alltid efter att nyttja modern och vattensnål teknik vid ny- och ombyggnation av våra fastigheter.

Vår ambition kopplat till avfall är att öka återvinningsgraden och minimera det avfall som går till deponi och förbränning. För bästa resultat har vi valt att arbeta tillsammans med våra kunder och återvinningsföretag för en kundanpassad service och god resurshushållning. Vi uppmuntrar alltid våra kunder att källsortera sitt eget avfall och försöker aktivt bidra till ett ökat engagemang genom att informera om återvinningsens positiva effekter. Vid ny- och ombyggnation undersöks också alltid möjliga ytor för källsortering för att optimera hanteringen i förhållande till exempelvis materialflöden och transporter.

Hållbart resande

I vår strävan att bidra till en hållbar stadsutveckling lägger vi stor vikt vid att skapa förutsättningar för klimatsmarta resmönster. Under året har vi fattat beslut om att göra en omfattande CERO-analys¹⁾ för att kartlägga resvanor i Arenastaden. Vi kommer att använda underlaget för att öka vår förståelse för hur resvanorna ser ut i dag och för att utveckla stadsdelen för att ge förutsättningar till mer hållbara transportsätt i framtiden. I Arenastaden driver vi och våra samarbetspartners projektet Last Mile Logistics med syfte att fossilfritt och tyst samtransportera varor och avfall in i och ut ur området. Målsättningen är att öka våra kunskaper om hur transporter och resvanor i stadsdelarna påverkar klimatet. Vi försöker också utforma stadsdelarna på ett sådant sätt så att de inspirerar till klimatsmarta resealternativ, till exempel genom att underlätta för cyklisterna och skapa förutsättningar för kollektivt resande.

Hälsa i den hållbara stadsdelen

En hälsosam och hållbar arbetsmiljö handlar delvis om den fysiska omgivningen med faktorer som ljus, ljud, ventilation och inredning, men lika viktiga är de psykosociala faktorerna. När dessa krav uppnås mår medarbetarna bra och presterar väl.

Vårt bidrag handlar också om att göra det lätt att göra rätt. Vi arbetar nära hyresgästerna för att få våra kunders medarbetare att må så bra som möjligt i kontorslokalerna. Genom att placera attraktiva trapphus framför hissar uppmuntrar vi människor till att ta trapporna. Ett annat



exempel är vårt arbete för att tillsammans med kunderna utveckla hälsocertifierade kontor. Vi tipsar också våra kunder om hur de kan öka rörligheten för medarbetarna på kontoret. Det kan gälla allt från att använda höj- och sänkbara skrivbord till att placera kaffemaskiner på ett sådant sätt så att de bidrar till en högre aktivitet. Under året har vi även startat ett strategiskt initiativ för att kunna Fitwel-certifiera våra fastigheter. Fitwel är en certifieringsstandard som skiljer sig från andra genom att den i första hand fokuserar på människans hälsa och välbefinnande i byggnaden.

Hälsa omfattar också stadsutvecklingen där vi strävar efter att utforma stadsdelarna

"82 procent av totala ytan är nu miljöcertifierad."

för att uppmuntra till ökad aktivitet och rörelse. Att främja cykling och gång leder till fördelar för folkhälsa och stadsrum. Ett annat exempel är konceptet Pep Parker där vi tillsammans med Generation Pep och Solna stad utvecklar aktivitetsparker med syfte att underlätta möjligheterna till vardagsmotion för alla åldrar.



MIA HÄGGSTRÖM
Hållbarhetschef

– Från att till stor del ha fokuserat på förvaltningen av våra fastigheter handlar vårt hållbarhetsarbete i allt större utsträckning om att även innefatta att ta ansvar för klimatpåverkan i tillverknings- och byggprocessen. Materialen vi väljer ska inte bara vara giftfria och hållbara i fastigheten, de ska även ha fraktats, hanterats och tillverkats på ett hållbart sätt.

Fabeges miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

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.

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.

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

HÅLLBARA RELATIONER

Ansvarsfullt arbete för en hållbar framtid

Att ta ansvar och bidra till en bättre värld är en grundförutsättning för vår verksamhet. Det är också vår absoluta övertygelse att ett ansvarsfullt sätt att sköta verksamheten är en förutsättning för att skapa långsiktig lönsamhet. På så sätt medverkar vi också till utvecklingen av en hållbar omvärld.



■ För oss är det en självklarhet att arbeta på ett ansvarsfullt och moraliskt försvarbart sätt. Det är också en förutsättning för att skapa en långsiktig verksamhet. Vi vill att de som kommer i kontakt med oss ska känna att vi står för trygghet, tillförlitlighet och sunda värderingar. Därigenom kan vi bygga starka, hållbara relationer, höja värdet i våra fastigheter, och nu även få grön finansiering.

Aktiv roll för socialt hållbar samhällsutveckling

Vi strävar efter att skapa hållbara relationer med omvärlden genom att vara aktiva i samhällsbyggandet i Stockholm. Det kan handla om allt från att skapa en trygg närmiljö till att påverka i frågor som antimobbing och hälsosam livsstil.

Under året har vi tagit flera initiativ för att bidra till hälsosatsningar i staden. För att ge barn, ungdomar och vuxna utökade möjligheter till aktivitet och rörelse, har vi tillsammans med Generation Pep och Solna Stad bestämt oss för att utveckla Pep Parker i Solna. Det innebär att gym för föräldrar kombineras med parklek för barn. Tillsammans med Arne Ljungqvist Anti Doping Foundation och rörelsen "Pure for Sure" har vi även fått möjlighet att sponsra en utbildningssatsning för skolungdomar i syfte att öka deras kunskaper om oavsiktlig doping.

Nära kundrelationer

Fabeges framgång bygger på att våra kunder är framgångsrika. För att på bästa sätt förstå

och tillgodose våra kunders behov och önskemål har vi flera verktyg för dialog, uppföljning och utvärdering av kundrelationerna. Läs mer om hur vi arbetar med våra kundrelationer i avsnittet förvaltning på sidorna 36–37.

Grön finansiering skapar värde i alla led

Grön finansiering blir allt viktigare för oss. Andelen växer stadigt, i takt med att våra fastigheter miljöcertifieras, och uppgick per årsskiftet till 60 procent. Förutom gynnsamma villkor på såväl kapitalmarknaden som för gröna banklån medför grön finansiering också andra positiva effekter. Åtaganden om att hålla fastigheterna på en hög certifieringsnivå innebär att vi ständigt måste stå på tå vad gäller hela vårt hållbarhetsarbete. I förlängningen höjer arbetet med miljö- och hållbarhetsfrågorna även fastigheternas värde, vilket gynnar både oss, våra långivare och övriga externa intressenter. Arbetet stärker också den interna stoltheten genom att alla medarbetare kan känna att de bidrar till den långsiktiga visionen och skapar värden i hela verksamheten.

Transparens kring skattebetalningar

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

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

Uppförandekod under ständig utveckling

En god affärsetik som främjar rättvis konkurrens och motverkar all form av korruption är grunden i våra relationer med kunder, leverantörer, samarbetspartners och långivare. Vi utvecklar vår uppförandekod för att försäkra oss om att den är relevant och möter aktuella dilemman och utmaningar. Under 2019 är målsättningen att samtliga medarbetare ska skriva under vår uppförandekod som tydliggör vårt ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

Visselblåsartjänst för ökad trygghet

Vi är angelägna om att såväl våra medarbetare som alla externa intressenter ska känna sig trygga med att vi strävar efter att fånga upp eventuella missförhållanden i organisationen på ett tidigt stadium, helst genom dialog men även via anonyma rapporteringssystem. Vår visserblåsartjänst, som är tillgänglig både internt och externt, underlättar möjligheterna att rapportera in



eventuella incidenter och såväl anmälan som den efterföljande dialogen är anonymiserade för den som så önskar. Alla anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp som ser till att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2018 inkom inga anmälningar.

Hållbarhetsgranskad leverantörskedja

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 inköbspolicy syftar till att tydligt klargöra våra etiska ståndpunkter.

Fabega har ett stort antal leverantörer som varierar både i storlek och i relationslängd. Det kan röra sig om en totalentreprenad för ett helt kontorskvarter till mindre leverantörer för daglig drift. Fabega 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 Fabegas årliga inköpsvolym. Målet 2020 är att alla 40 strategiska samarbetspartners ska vara hållbarhetsgranskade. Ackumulerat 2018 har 39 hållbarhetsgranskats.



Granskningscykel

För att garantera att Fabegas 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 2018 genomfördes en revision av arbetsmiljö och arbetsrätt i leverantörens egen verksamhet. Syftet med granskningen var att kontrollera efterlevnaden av Fabegas krav på att leverantörerna arbetar aktivt

med en god arbetsmiljö. Frågeställningarna berörde bland annat policies, kollektivavtal samt rutiner för exempelvis arbete emot diskriminering.

Revisionen visade på ett aktivt arbete med frågorna och en vilja från leverantörerna att fortsätta utvecklas internt. Fabega har en vidare positiv dialog med leverantörerna och stöttar deras arbete med att förbättra sina rutiner.

Under 2019 planerar Fabega för en granskning av anti-korrupktion och mänskliga rättigheter.



EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2018.

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 2018. I november förvärvades tre markfastigheter i Flemingsberg. Flemingsberg är en kommande satsning där Fabège i samarbete med bland andra Huddinge kommun kommer att driva ett övergripande visionsarbete och en planprocess i syfte att utverka kommersiella byggrätter för framtida exploatering.

Den 31 december 2018 ägde Fabège 89 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,0 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 67,6 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 7,1 Mdkr. Av hyresvärdet avsåg 95 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 94 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 95 procent (94). Nyuthyrningen under året uppgick till 350 Mkr (389) medan nettouthyrningen var 159 Mkr (244). Uppsägningar uppgick till 191 Mkr (145). Den tre största uthyrningarna under året avsåg uthyrningar till Choice hotell i Nationalarenan 3, Solna samt North Alliance och Trustly Group båda i Apotekaren 22, City. 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 drygt 200 Mkr omförhandlades under året (211). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 29 procent (26). Återköpsgraden under året uppgick till 77 procent (84).

Ansvarsfullt företagande

Fabège har upprättat en hållbarhetsrapport enligt GRI. Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsrapportens innehåll framgår av det GRI-index som presenteras på sidorna 99–100. 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 Fabège 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 förtroendeindex visar ett 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

	2018	2017	2016
Antal fastigheter	89	90	82
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 252	1 136	1 062
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94
Hyresvärde, Mkr	2 960	2 594	2 335
Överskottsgrad, %	74	74	72

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	jan-dec 2018	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Förvaltningsresultat	1 218	974	478
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	5 252	3 831	5 731
Bidrag Förvaltning	6 470	4 805	6 209
Förvaltningsresultat	28	18	-7
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	2 301	2 264	1 883
Bidrag Förädling	2 329	2 282	1 876
Realiserade och orealiserade värdeförändringar	285	0	491
Bidrag Transaktion	285	0	491
Totalt bidrag från verksamheten	9 084	7 087	8 576

Förvärv och försäljningar

Under året avyttrades fyra fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1 772 Mkr. Till följd av nya redovisningsprinciper som innebär att avyttrade fastigheter bokas ut först vid frånträdet uppkommer sällan realiserade värdeförändringar då eventuella skillnader mot senaste värdering redovisas som realiserad värdeförändring. Transaktionerna medförde en redovisad realiserad värdeförändring om totalt 132 Mkr. Realiserade värdeförändringar uppgick till 153 Mkr (0) och avsåg dels en inbetald tilläggsköpeskilling samt återföring av en hyresgaranti avseende en tidigare såld fastighet. Tre fastigheter förvärvades, samtliga i Flemingsberg, för en sammanlagd köpeskilling om 750 Mkr.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Under 2018 fattades beslut om större projektinvesteringar om totalt 3 813 Mkr (2 637), varav investeringarna i Stora Frösunda 2, Arenastaden, och Poolen 1, Solna, var de största. Årets investeringar uppgick till 2 963 Mkr (2 778) varav 2 359 Mkr (2 193) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 98 procent (72). Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 604 Mkr (585), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgäst-anpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

I mars avslutades nybyggnationen av Pyramiden 4, Arenastaden och SEB flyttade in i den sista etappen under april. I augusti färdigställdes skolan och förskolan i Lagern 4. Fastigheten avyttrades med tillträde i december. I samband med årsskiftet färdigställdes projekten avseende Hörnan 1, Orgeln 7, Pelaren 1 och Signalen 3.

Den sammantagna projektvolymen i de sex kvarvarande stora pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 3,0 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 100 tkvm. Samtliga projekt löper på enligt plan. Uthyrningsgraden i de stora projektfastigheterna uppgick till 92 procent.

Intäkter och resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 7 699 Mkr (5 632), motsvarande 23,28 kr per aktie (17,03). Årets resultat före skatt uppgick till 9 103 Mkr (7 351). Det förbättrade förvaltningsresultat och fortsatt stora värdeförändringar i fastighetsportföljen innebar att resultatet före skatt ökade i jämförelse med föregående år. Hyresintäkterna ökade till 2 517 Mkr (2 280) och driftöverskottet ökade till 1 875 Mkr (1 680). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 10 procent (10) och driftöverskottet ökade med cirka 13 procent (13). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).

Under året avyttrades fyra fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1 772 Mkr. Transaktionerna medförde en redovisad realiserad värdeförändring om totalt 132 Mkr. Realiserade värdeförändringar uppgick till 153 Mkr (0) och avsåg dels en inbetald tilläggsköpeskilling samt återföring av en hyresgaranti avseende en tidigare såld fastighet.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 7 685 Mkr (6 095). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 5 252 Mkr (3 831) var till största delen hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandling. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,13 procent (4,36). Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 2 301 Mkr (1 569), motsvarande 98 procents avkastning på investerat kapital i projektportföljen. Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -64 Mkr (-105) varav -4 Mkr avsåg engångsposter. Resterande del avsåg huvudsakligen löpande kapitaltillskott till Arenabolaget under perioden.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 16 Mkr (268) främst till följd av att långräntan stigit under året. Under sommaren löpte samtliga gamla och dyra stängningsbara ränteswapar ut. I under andra halvåret realiserades ett undervärde om 143 Mkr genom förtida stängning av ränteswapar. Räntenettet minskade till -485 Mkr (-509). Ökad beläning uppvägs av lägre snittränta.

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -1 404 Mkr (-1 719). I beloppet ingår upplösning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar om 164 Mkr (0). Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat. Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2018-2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år. Sammantaget uppstod en positiv redovisningsmässig engångseffekt om 455 Mkr då den uppskjutna skatteskulden värderades till den nya skattesatsen.

Skattesituation

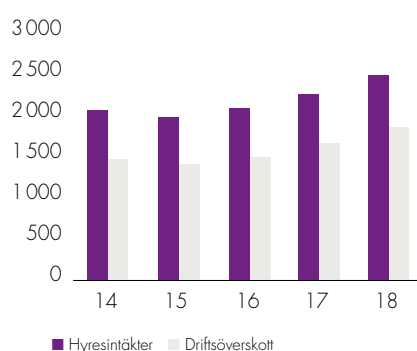
Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen utnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 4,3 Mdkr (4,8). 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.

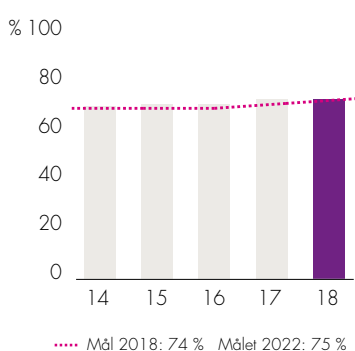
Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2018 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 42,1 Mdkr (33,7). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 6 839 Mkr (4 988) i enlighet med tabell på sidan 51.

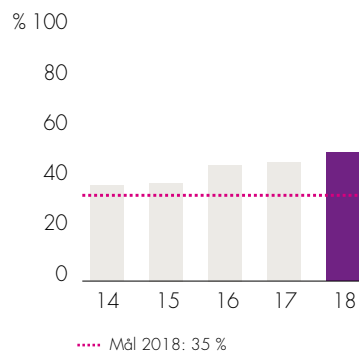
HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



ÖVERSKOTTSGRAD



SOLIDITET



Uppskjuten skatt hänförlig till, Mkr	2018	2017
Underskottsavdrag	-908	-1 066
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	7 341	6 124
Derivatinstrument	-52	-64
Övrigt	0	-6
Nettoskuld uppskjuten skatt	6 381	4 988

Betald skatt, Mkr	2018	2017
Inkomstskatt	1	1
Fastighetsskatt	165	168
Mervärdesskatt	12	39
Stämpelskatt	23	54
Energiskatt	19	18
Summa	220	279

De nya skatteförslagen

Förändrad företagsbeskattning

I juni beslutade regeringen att godkänna förslaget till förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent av skattemässigt Ebitda. Vidare sänks skattesatsen i två steg från dagens 22 procent till 21,4 procent från 2019 och till 20,6 procent från 2021. Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot förlustavdrag beaktas. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. Fabeges bedömning är att det nya regelverket inte kommer att få någon väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning under förutsättning att en effektiv koncernutjämnning av räntenetton kan ske. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).

Paketeringsutredningen

Ingen ny information har kommunicerats avseende det tidigare aviserade förslaget om förändrad beskattning av fastighetstransaktioner, den så kallade paketeringsutredningen. Remisstiden för förslaget löpte ut i september 2017.

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 194 Mkr (992). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -271 Mkr (-209). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 804 Mkr (-2 697), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 547 Mkr (2 201). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med -334 Mkr (287) under perioden.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid årets slut uppgick till 34 964 (28 011) Mkr och soliditeten till 51 procent (47). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 106 kr (85) baserat på antal aktier efter spliten. EPRA NAV uppgick till 125 kr per aktie (101) och EPRA NNAV uppgick till 120 kr per aktie (97).

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 260 Mkr (203) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 3 033 Mkr (142). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (2).

Styrelsens arbete

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82–94.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 163 personer (149), varav 53 kvinnor (48) och 110 män (101). Samtliga var anställda i moderbolaget. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 181 (161), varav 59 (54) kvinnor. Se vidare i not 6 på sidan 73.

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 2018 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 nio månadslöner. Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt (för en period av minst tre år) investera minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt cirka 10 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare. Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna.

Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till två basbelopp 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.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2018 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 ägar-
na som är den bästa bland fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm.

FINANSIELLA MÅL, PER 2018-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	24,5
Soliditet, %	minst 35	51
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	3,7
Belåningsgrad, %	max 50	39
Skuldkvot, ggr	På sikt max 13	14,6

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

FINANSIERING 2018

	2018	2017
Räntebärande skulder, Mkr	26 275	24 841
varav utestående MTn, Mkr	6 000	2 700
varav utestående SFF, Mkr	2 511	3 068
varav utestående certifikat, Mkr	2 510	5 000
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	4 529	2 718
Grön finansiering, %	60	47
Kapitalbinding, år	5,0	4,0
Räntebindning, år	3,6	2,5
Räntebindning, andel av portföljen, %	54	54
Derivat marknadsvärde, Mkr	-132	-291
Genomsnittlig räntekostnad, %	1,65	2
Belåningsgrad, %	39	43

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. Bolaget strävar efter en jämvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora



finansiärerna har hög prioritet. I tider då allt fler företag väljer att till övervägande del finansiera sig på kapitalmarknaden har Fabege valt att fortsätta att ha en övervägande andel av belåningen i form av bankfinansiering och vill fortsätta att vårda de långa relationer som finns med de nordiska bankerna.

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.

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 långgivare utgörs av de större nordiska bankerna samt investerare på den svenska kapitalmarknaden.

Kreditavtalen med bankerna ger till viss del möjlighet att låna pengar efter behov, inom på förhand uppställda ramar och villkor. Bolagets målsättning är att refinansiera banklån i god tid, minst ett år före förfall. Det finns även en strävan efter så långa löptider som möjligt, till rimliga kostnader.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per den sista december till 4 529 Mkr.

• Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är centralt för verksamheten. Vid utgången av 2018 utgjorde bankfinansiering 58 procent av upplåningen. Fabege hade outnyttjade kreditfaciliteter på 4,5 Mdkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 5,0 år.

• Hög soliditet och låg skuldsättning skapar trygghet.

• Merparten av belåningen är säkerställd med pantbrev i fastigheter. Andelen icke säkerställd finansiering har ökat under året

FINANSIERING PER 31 DEC 2018



• Obligationsfinansiering	28 %
• Outnyttjade faciliteter	15 %
• Företagscertifikat	8 %
• Revolverande lån	5 %
• Övriga lån	45 %

KAPITALFÖRSÖRJNING



• Eget kapital	51 %
• Räntebärande skulder	38 %
• Övriga skulder	11 %

SÄKERHETSFÖRDELNING



• Pantsatta tillgångar	76,2 %
• Ej pantsatta tillgångar	23,8 %

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. Som ett led i strävan att förlänga skuldportföljens löptid har andelen utestående företagscertifikat minskats under året.

Obligationsprogram

Fabège har sedan 2016 ett grönt MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö. Inom ramen för detta obligationsprogram lånar Fabège icke säkerställd finansiering på kapitalmarknaden. Via det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB, SFF, har Fabège även tillgång till säkerställd finansiering på kapitalmarknaden.

Hållbar finansiering

De senaste åren har möjligheterna till olika former av hållbar finansiering ökat, en utveckling som Fabège välkomnar och uppmuntrar i största möjliga utsträckning. Av Fabèges elva finansieringskällor ger nu åtta möjligheter till grön sådan. Bolaget har under året tecknat tre nya gröna banklån. Alla svenska banker som är finansiärer till Fabège erbjuder därmed denna möjlighet. I samtliga fall avser de finansiering av miljöcertifierade fastigheter. Sedan tidigare har bolaget även en grön finansiering via Europeiska Investerings-banken samt gröna obligationer via SFF och MTN-programmet. Totalt uppgår den gröna finansieringen därmed till 60 procent (47) av utestående lån eller 45 procent (45) 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.

Covenant

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

Säkerheter

Fabèges 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 till 24 procent av det totala fastighetsvärdet. En viss del av belåningen är även upptagen in blanco. Se fördelning i diagrammet på sid 52.

Räntebindning

Räntebindning görs med hjälp av ränteswapar. Fabèges portfölj av räntederivat bestod per årsskiftet av ränteswapavtal om totalt 12 400 Mkr, med förfall till och med 2028 och en fast årlig ränta mellan 0,24 och 2,08 procent före marginal. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2018 till 132 Mkr (291). Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivaten samt värderingen av desamma i not 3 på sid 67–71.

Aktier och aktiekapital

Fabèges aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier (165 391 572) efter att den vid årsstämman beslutade spliten med villkor 2:1 genomförts. Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15:41 kr per aktie.

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

Innehav 2018-12-31	Andel av röstetalet, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,4

Anställda äger via Fabèges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs och Fabèges vinstandelsstiftelse totalt 1 058 333 aktier motsvarande 0,32 procent i bolaget.

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, PER 31 DEC 2018

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 510
< 1 år	1 456	843
1–2 år	6 761	4 461
2–3 år	4 400	2 400
3–4 år	6 700	6 200
4–5 år	2 000	2 000
5–10 år	8 234	6 608
10–15 år	0	0
15–20 år	0	0
20–25 år	1 253	1 253
Totalt	35 804	26 275

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, PER 31 DEC 2018

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	12 365	2,23	47
1–2 år	760	0,47	3
2–3 år	0	0,00	0
3–4 år	300	0,47	1
4–5 år	2 150	0,96	8
5–6 år	2 100	0,72	8
6–7 år	2 200	0,92	8
7–8 år	2 200	0,97	8
8–9 år	2 100	1,16	8
9–10 år	2 100	1,22	8
Totalt	26 275	1,55	100

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2018 beslutade att ge styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Inga återköp har genomförts under perioden.

Finanspolicy

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

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

Likviditet

Likviditeten i ett fastighetsbolag varierar betydligt över året, då hyresinbetalningar kommer in kvartalsvis medan driftskostnader är relativt jämnt utspridda över tiden. Den typ av revolverande kreditavtal som Fabege 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.

KATEGORISERING AV RISKER

	Sannolikhet	Konsekvens
MARKNAD OCH AFFÄRER		
Hyresintäkter – kundförluster	● ● ●	● ● ●
Hyresintäkter – vakansgrad	● ● ●	● ● ●
Hyresintäkter – hyresnivå	● ● ●	● ● ●
Geografisk koncentration	● ● ●	● ● ●
Fastighetskostnader	● ● ●	● ● ●
Projekt – tidplan och kostnader	● ● ●	● ● ●
Projekt – outhyrda projektytor	● ● ●	● ● ●
Planprocess	● ● ●	● ● ●
Fastighetsvärden	● ● ●	● ● ●
FINANSIELLT		
Likviditetsrisk	● ● ●	● ● ●
Ränterisk och värdering av räntederivat	● ● ●	● ● ●
MILJÖ		
Föroreningar och miljöskador	● ● ●	● ● ●
Klimatförändringar	● ● ●	● ● ●
Avsaknad av miljöcertifiering	● ● ●	● ● ●

	Sannolikhet	Konsekvens
SKATT		
Skattelagstiftning	● ● ●	● ● ●
Hållbar skatthantering	● ● ●	● ● ●
ETIK OCH ANTIKORRUPTION		
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	● ● ●	● ● ●
MEDARBETARE		
Kompetensförsörjning	● ● ●	● ● ●
Beroende av nyckelpersoner	● ● ●	● ● ●
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER		
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	● ● ●	● ● ●

Sannolikhet: ● ● ●
Konsekvens: ● ● ●

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 2018. För 2019 förväntas fortsatt intäktsstillväxt till följd av färdigställda projektfastigheter och fortsatt höjda hyresnivåer vid omförhandlingar.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	±1 %	26,1
Hyresnivå, kommersiella intäkter	±1 %	21
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1 %-enhet	29,7
Fastighetskostnader	±1 %	6,4

RISK	BEDÖMNING	BESKRIVNING	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2018
Hyresintäkter – kundförluster	S: ● K: ● Låg risk till följd av stabila kunder och goda rutiner.	Inställda betalningar från kunder. Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet.	Kontraktportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 15 största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör cirka 31 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 inte överstigit 0,1 procent av aviserad hyra.
Hyresintäkter – vakansgrad	S: ● K: ● Låg risk för strukturella vakanser men enskilda större uppsägningar kan få en begränsad ekonomisk effekt på kort sikt.	Förändring i vakansgrad i fastighetsbeståndet påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad.	Risken för ökade vakanser i förvaltningsbeståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets centrala lägen, moderna lokaler och stabila kunder. Uthyrningsgraden i den totala portföljen inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (94). I förvaltningsportföljen uppgick uthyrningsgraden till 95 procent (94). Hyrestillväxten i identiskt bestånd uppgick under året till cirka 10 procent. Fastighetsbeståndet ger ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. I utvecklingsfastigheter tomställs lokaler under förädlingsstiden, vilket belastar kassaflödet negativt under perioden. Detta görs medvetet för att långsiktigt skapa större värden. Fabeges vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, inga vakanser är strukturella utan det handlar mer om en tidsfråga att hitta rätt kund till rätt lokal.
Hyresintäkter – hyresnivå	S: ● K: ● Låg risk på kort sikt. På längre sikt medelstor risk för större variation i hyresnivåer.	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 2018 omförhandlade Fabege en volym om cirka 213 Mkr med en genomsnittlig ökning på 29 procent. Fabeges bedömning är att omförhandlingar under det närmaste året också kommer att bidra till ökat hyresvärde.
Geografisk koncentration	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av Stockholms tillväxt och branschstruktur.	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. Med fokus på stadsutveckling i attraktiva lägen kan Fabege påverka attraktivitet och utbud i stadsdelarna. Stockholm är tillväxtmotorn i svensk ekonomi med en växande befolkning, vilket medför en ökad efterfrågan på kontor.
Fastighets-kostnader	S: ● K: ● Medelstor risk. Taxeringsbeslut, förändrade marknadspriser och säsongsvariationer påverkar kostnadsbilden.	En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomt-rättsavgälder 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. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning.	Fabege bedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Bolaget genomför också löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med kostnadseffektivitet och besparingsmöjligheter i syfte att skapa en 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. 2018 uppgick överskottsgraden till 74 procent.

TIO STÖRSTA KUNDERNA,
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

● Tio största kunderna 28 %
● Övriga kunder 72 %

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2019	716	535*	19
2020	333	577	26
2021	242	335	15
2022	113	233	10
2023	94	198	9
2024 och senare	84	759	34
Kommersiellt	1 582	2 102	93
Bostadsavtal	128	12	1
Garage- och parkering	748	135	6
Totalt	2 458	2 249	100

*Varav drygt 200 Mkr redan är omförhandlade

MARKNAD OCH AFFÄRER

Projektportfölj

Kostnadsramar och tidplaner bedöms hålla i de stora projekten. Fördyrningar handlar till största delen om anpassningar för enskilda hyresgäster i kombination med högre hyra eller svårare grundläggningsförhållanden. 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	BEDÖMNING	BESKRIVNING	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2018
Tidplan och kostnader	S: ● K: ● Medelstor risk. Eventuella förseningar och fördyrningar i upphandlingar kan mot bakgrunden av storleken på projekten få betydande konsekvenser.	Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggtjänster. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om minst 2,5 Mdkr är det viktigt för Fabege att hantera dessa projektrisiker på bästa sätt.	Fabege driver sedan många år stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Årligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvaret för dessa ligger på Fabeges projektledare som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp stora och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramprogram, ramavtal och avtalsmallar. Alla investeringsbeslut överstigande 25 Mkr fattas av styrelsen. Projekten beräknas ge en direktavkastning på totalt investerat kapital på över 7 procent. Fabeges mål är att projektinvesteringar ska ge en värdetillväxt på minst 50 procent på investerat kapital, ett mål som infriats under en lång rad av år.
Outhyrda projektytor	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av att projekt drivs i attraktiva lägen och att graden av projekt på spekulativitet är låg.	Vid större nybyggnadsprojekt finns en risk att nyproducerade ytor inte hyrs ut.	För närvarande uppgår volymen pågående nybyggnationer till drygt 99 tkvm med en total investering om cirka 2 977 Mkr. Uthyrningsgraden i projekten uppgår till 92 procent, vilket medför låg risk för vakans vid färdigställande. Krav på volym avseende förkontrakterade kunder vid projektbeslut avgörs från fall till fall.
Planprocess	S: ● K: ● Hög risk då planprocesserna normalt är långa.	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. I portföljen ingår drygt 698 000 tkvm helägda byggrätter (kontor och bostäder) varav 44 procent är planlagda.

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 2019.

Värdetförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	528	51,1	38,5
0	0	50,8	38,8
-1	-528	50,5	39,2

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	±10%	5,7
Driftkostnad	±50 kr/kvm	1,2
Avkastningskrav	±0,25%	4,1
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,3

RISK	BEDÖMNING	BESKRIVNING	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2018
Fastighetsvärden	S: ● K: ● Hög risk då förändringar i hyresnivåer och avkastningskrav kan få stort genomslag på fastigheternas värdering.	Fastigheternas värde påverkas av förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden. Marknadens pris påverkas också av tillgång och villkor för finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av Fabeges avtals- och kundstruktur, av företagets förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. 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 67,6 Mdkr (57,9) motsvarande ungefär 59 tkr/kvm (52).

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 2018	±1 %-enhet	69/38
Räntekostnader längre perspektiv	1 %-enhet	262,7

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

RISK	BEDÖMNING	BESKRIVNING	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2018
Likviditetsrisk	S: ● K: ● Medelstor risk då Fabege arbetar med flera alternativa finansieringskällor samt strävar efter lång kapitalbindning.	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.	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 långvariga för att minska likviditetsrisken. Omförhandlingar påbörjas alltid i god tid. Målsättningen är att eliminera förfall inom de närmast kommande 12 månaderna. Tack vare långa och förtroendefulla relationer med finansörer na fångas eventuella frågeställningar upp i ett tidigt skede. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 5,0 år (4,0) och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 4,5 Mdkr (2,7).
Ränterisk och värdering av räntederivat	S: ● K: ● Medelstor risk då förändringar i marknadsräntor på sikt kan få stort genomslag på räntekostnader.	Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Fabeges upplåningskostnad. Räntekostnader utgör Fabeges enskilt största kostnadspost. Räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringar påverkar resultatet.	Räntebindning sker enligt finanspolicyn utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswapar. Derivatportföljen värderas med utgångspunkt från extern indata. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 3,6 år (2,5).

MILJÖ

Miljö

Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för Fabege i dagsläget, givet fastighetsbeståndets lokalisering. Fabege har valt att successivt anpassa redovisningen av potentiella fysiska klimatrisker samt omställningsrisker till Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendation.

RISK	BEDÖMNING	BESKRIVNING	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2018
Föroreningar och miljöskador	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av fastigheternas standard och lägen.	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.	Fabège bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler. Fabège undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Under 2018 har inga incidenter som orsakat betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.
Klimatförändringar	S: ● K: ● Medelstor risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka ökade kostnader.	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.	Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, regn, vind, översvämningar och snölast som kan påverka fastigheter. Till de mer akuta riskerna hör extrema väderhändelser. Översvämning via inträngande vatten från markytan kan förhindras bland annat genom förändring av marklutningar, invallningar och pumpning av vatten från lågpunkter. Vidare finns regulatoriska risker såsom ökade krav gällande byggnaders klimatpåverkan och ökade krav på rapportering av klimatpåverkan. Andra risker handlar om ökade priser på t ex energi, material, avfallshantering med mera.
Avsaknad av miljöcertifiering	S: ● K: ● Låg risk till följd av att en stor del av portföljen är miljöcertifierad.	Ökade krav från kunder och andra intressenter på miljöcertifierade byggnader.	Fabège bedömer att krav på miljöcertifierade byggnader ökar från både investerare och kunder. Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska vara miljöcertifierad. Vid utgången av 2018 var 82 procent av befintlig yta inklusive pågående projekt miljöcertifierade 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	BEDÖMNING	BESKRIVNING	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2018
Skattelagstiftning	S: ● K: ● Medelstor risk då förändringar på skatteområdet kan få relativt stor ekonomisk påverkan.	Förändringar i skattelagstiftningen såsom företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter. En utredning har föreslagit beskattning av transaktioner vid så kallade paketeringar.	Ny fastighetstaxering och förändrad företagsbeskattning med avdragsbegränsningar för räntekostnader gällande från 1 januari 2019 påverkar Fabège. I dagens låga räntemiljö är den negativa effekten dock liten. Inga konkreta förslag föreligger ännu avseende transaktionsbeskattning. Fabège följer utvecklingen.
Hållbar skattehantering	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av tydlig skattepolicy. All Fabeges verksamhet bedrivs i Sverige och Fabège betalar 100 procent av skattekostnaden i Sverige.	Varumärkesrisk med avseende på skattehantering.	2016 antogs en skattepolicy av styrelsen som ger riktlinjer för Fabeges skattehantering. Där slås bland annat fast att Fabège ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och där regelverket är otydligt ska Fabège agera transparent och med försiktighet. Fabège 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. Policies 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	BEDÖMNING	BESKRIVNING	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2018
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av tydliga riktlinjer i rutiner och uppförandekod.	Fabege accepterar ingen form av mutor, hot eller oetiskt beteende. 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. Fabege har sedan länge inrättat ett etiskt råd med 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	BEDÖMNING	BESKRIVNING	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2018
Kompetensförsörjning	S: ● K: ● Låg risk, dock hög konkurrens om vissa yrkeskategorier.	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. För vissa yrkesgrupper såsom teknisk personal och projektledare råder hög konkurrens på marknaden.	Fabege investerar tid och kraft i den gemensamma värdegrunden SPEAK med ambitionen att vara branschens mest attraktiva arbetsgivare. 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	S: ● K: ● Visst beroende av nyckelpersoner. Medelstor risk.	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 policies och riktlinjer. 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 osunda arbetsvillkor och kränkningar.

RISK	BEDÖMNING	BESKRIVNING	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2018
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av efterlevnad av svensk lagstiftning och tydliga riktlinjer.	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 2017 gjordes även en anonym medarbetarenkät för att undersöka eventuella kränkningar inom företaget. Arbetet har tagits vidare genom ett antal workshops med medarbetarna under året. 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 2019

Stockholmsmarknaden är stark och Fabege är väl rustat för att hantera eventuella utmaningar och tillvarata de möjligheter som finns. Även om en konjunkturavmattning kommer allt närmare så ser vi att Stockholm kommer att fortsätta växa under överskådlig tid. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling under 2019. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader bedöms ge ett förbättrat förvaltningsresultat. Våra attraktiva byggrätter i bra lägen ger oss möjlighet till fortsatt framgångsrik och värdeskapande projektutveckling. Fabege redovisar öppet förväntade hyresintäkter per kvartal baserat på kontraktsläget i portföljen. Vidare redovisas måltal för värdeökningar i projektportföljen. Då realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen och derivatportföljen är svårprognosticerade lämnas ingen total prognos för bolaget.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	1 121 491 484
Årets resultat	2 795 958 488
Summa	3 917 449 972

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	Kr
Till aktieägarna utdelas 2:65 kr per aktie	876 575 332
I ny räkning balanseras	3 040 874 640
Summa	3 917 449 972

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 januari 2019, det vill säga 330 783 144 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 rekom-

mendation 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 7,2 procent av moderbolagets egna kapital och 2,5 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 -116 Mkr (-235), har beaktats.

Likviditet

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

Ställning i övrigt

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

Stockholm den 25 februari 2019

KONCERNEN

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
Hysesintäkter	5, 7	2 517	2 280
Fastighetskostnader	8	-642	-600
Driftsöverskott		1 875	1 680
Central administration och marknadsföring	9	-80	-74
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	6	6
Ränteintäkter	12	4	3
Resultat från andelar i intresseföretag	17	-64	-105
Räntekostnader	12	-495	-518
Förvaltningsresultat	1-6, 16, 42	1 246	992
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	153	0
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	7 685	6 095
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	3,26	16	268
Värdeförändringar, aktier	11, 13	3	-4
Resultat före skatt		9 103	7 351
Aktuell skatt	14	-5	-1
Uppskjuten skatt	14	-1 399	-1 718
Årets resultat		7 699	5 632
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		-2	-15
Årets totalresultat		7 697	5 617
Varav hänförligt till minoriteten		-4	-
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		7 693	5 617
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		23,28	17,03
Totalresultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		23,27	16,98
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekter, miljoner		330,8	330,8
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekter, miljoner		330,8	330,8
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner		330,8	330,8
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner		330,8	330,8

KONCERNEN

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	67 634	57 889
Inventarier	16	3	4
Andelar i intresseföretag	17	121	122
Fordringar hos intresseföretag	18	195	138
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	12	10
Andra långfristiga fordringar	20	70	72
Summa anläggningstillgångar		68 035	58 235
Kundfordringar	21	75	32
Övriga fordringar	22	286	367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		292	248
Kortfristiga placeringar		127	153
Likvida medel	34	15	349
Summa omsättningstillgångar		795	1 149
SUMMA TILLGÅNGAR		68 830	59 384
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		26 799	19 843
Innehav utan bestämmande inflytande		51	55
Summa eget kapital	23	34 964	28 012
Skulder till kreditinstitut	25, 31	23 034	17 024
Derivatinstrument	26	132	291
Uppskjuten skatteskuld	27	6 381	4 988
Avsättningar	28	164	233
Summa långfristiga skulder		29 711	22 536
Skulder till kreditinstitut	24, 25, 31	3 241	7 817
Leverantörsskulder	29	64	98
Avsättningar	28	2	1
Skatteskulder	14	59	32
Övriga skulder		130	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	659	783
Summa kortfristiga skulder		4 155	8 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 830	59 384

KONCERNEN

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2017	5 097	3 017	14 888	23 002		23 002
Årets resultat			5 632	5 632		5 632
Summa intäkter och kostnader för perioden			5 632	5 632		5 632
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Kontantutdelning			-662	-662		-662
Förvärvad minoritetsandel					55	55
Summa transaktioner med ägare				-662		-607
Övrigt totalresultat			-15	-15		-15
Utgående balans per 31 december 2017	5 097	3 017	19 843	27 957	55	28 012
Ingående balans per 1 januari 2018	5 097	3 017	19 843	27 957	55	28 012
Årets resultat			7 702	7 702	-4	7 698
Summa intäkter och kostnader för perioden			7 702	7 702	51	7 754
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Kontantutdelning			-744	-744		-744
Summa transaktioner med ägare			-744	-744		-744
Övrigt totalresultat			-2	-2		-2
Utgående balans per 31 december 2018	5 097	3 017	26 799	34 913	51	34 964

KONCERNEN

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		1 875	1 680
Central administration		-80	-74
Återläggning avskrivningar		0	1
Erhållen ränta		12	9
Erlagd ränta	32	-608	-624
Betald inkomstskatt		-5	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 194	992
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av kortfristiga fordringar		-98	40
Förändring av kortfristiga skulder		-173	-249
Summa förändring av rörelsekapital	33	-271	-209
Kassaflöde från den löpande verksamheten		923	783
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-2 911	-2 676
Förvärv av fastigheter		-751	-1 314
Avyttring av fastigheter		1 930	1 439
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-72	-146
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 804	-2 697
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
	3		
Utdelning till aktieägarna		-744	-662
Förändring räntebärande skulder ¹⁾		1 434	2 863
Realiserad värdeförändring derivat		-143	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		547	2 201
Periodens kassaflöde		-334	287
Likvida medel vid periodens början	34	349	62
Likvida medel vid periodens slut	34	15	349

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 52 i förvaltningsberättelsen.

MODERBOLAGET

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning	38	260	203
Rörelsens kostnader	39	-346	-257
Rörelseresultat	1-3, 6, 16, 42	-86	-54
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	40	-4	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11, 13	3	-4
Värdetändringar, räntederivat	3, 26	16	268
Ränteintäkter	12	402	450
Räntekostnader	12	-516	-597
Bokslutsdisposition	40	3 218	79
Resultat före skatt		3 033	142
Aktuell skatt	14	0	0
Uppskjuten skatt	14	-237	-32
Årets resultat		2 796	110

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	2018	2017
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	3	3
Summa materiella anläggningstillgångar		3	3
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	40	12 516	12 516
Fordringar hos koncernföretag	44	40 945	40 402
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	12	11
Uppskjuten skattefordran	27	132	370
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 605	53 299
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 608	53 302
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		6	5
Övriga fordringar		526	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82	76
Summa kortfristiga fordringar		614	84
Likvida medel	34	1	347
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		615	431
SUMMA TILLGÅNGAR		54 223	53 733
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Överkursfond		3 166	3 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 121	1 756
Årets resultat		2 796	110
Summa eget kapital		12 180	10 129
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	28	69	68
Summa avsättningar		69	68
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25, 31	20 949	15 373
Derivatinstrument	26	132	291
Skulder till koncernföretag		17 830	21 252
Summa långfristiga skulder		38 911	36 916
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 25, 31	2 815	6 400
Leverantörsskulder		3	1
Övriga skulder		128	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	117	111
Summa kortfristiga skulder		3 063	6 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 223	53 733

MODERBOLAGET

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	23				
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
Årets resultat				2 796	2 796
Summa intäkter och kostnader för perioden				2 796	2 796
Kontantutdelning				-744	-744
Eget kapital 31 december 2018		5 097	3 166	3 917	12 180

MODERBOLAGET

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-86	-54
Erhållen ränta		402	450
Erlagd ränta		-516	-597
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-200	-201
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-529	92
Kortfristiga skulder		27	69
Summa förändring av rörelsekapital	33	-502	161
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-702	-40
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-3 966	-1 126
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 966	-1 126
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning	3	-744	-662
Erhållna och lämnade koncernbidrag		3 221	79
Upptagna lån/amortering av skulder		1 845	2 043
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 322	1 460
Förändring likvida medel		-346	294
Likvida medel vid periodens början	34	347	53
Likvida medel vid periodens slut	34	1	347

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 2018. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompleterande 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 företag möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten boks-lutsdispositioner. I koncernens balansräkning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning mellan uppskjuten skateskuld och eget kapital. Förändring av obeskattade reserver redovisas i koncernens rapport över totalresultat fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat. Räntor under byggnationstiden som ingår i byggnaders anskaffningsvärde aktiveras endast i koncernredovisningen. Koncernbidrag lämnade såväl som erhållna redovisas i resultaträkningen som en boks-lutsdisposition.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som träder i kraft 1 januari 2018 och framåt

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 2018 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs. serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera ska separeras från hyresintäkter (inklusive vidaredebitering av fastighetsskatt). Fabege intäkter består till övervägande del av hyresintäkter, i enlighet med upplysningskravet i IFRS 15 lämnas information om uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter i not 7.

Fastighetstransaktioner ska enligt IFRS 15 som huvudregel redovisas till tillräde, vilket är en skillnad från tidigare redovisningsprinciper då de normalt sett redovisades på kontraktssdagen.

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 kreditförlusterna är mycket små samt förväntas vara små har övergången inte fått någon väsentlig påverkan på Fabege finansiella rapporter.

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 med tillämpning från 1 januari 2019 och innebär bland annat att leasetaagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Fabege kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt. Av koncernens leasingavtal får hantering av tomträttsavgälder störst betydelse. Per den 1 januari 2019 uppgår leasingskulden till 942 Mkr. En motsvarande nyttjanderättsstillgång tas upp i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder kommer att redovisas som en finansiell kostnad. Förvaltningsresultatet påverkas därmed inte. I beräkningen av överskottsgrad och räntetäckningsgrad kommer tomträttsavgälden att återläggas som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen kommer att få en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet. Kostnad för tomt-

rättsavgälder beräknas 2019 uppgå till 28 Mkr. Idag redovisas kostnaden för tomträttsavgäld som en driftskostnad. Utöver tomträttsavtal är Fabege endast leasetaagare i begränsad omfattning vilket inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på rapport över totalresultat eller rapport över finansiell ställning. Som hyresvärd och leasegivare bedöms förändringen inte påverka Fabege redovisning.

Inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee bedöms påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2018 har inte haft någon väsentlig påverkan på Fabege 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 2018 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2018 med undantag för IFRS 9 Finansiella instrument.

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 2019, 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 kapitalförsörjning hänförs till tre källor: eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 34 964 Mkr (28 012), räntebärande skulder till 26 275 Mkr (24 841) och övriga skulder till 7 591 Mkr (6 531). Fabege åtaganden gällande covenantar 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 18-12-31	Utfall 17-12-31
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	24,5	22,1
Soliditet, %	lägst 35	51	47
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	3,7	3,2
Skuldkvot, ggr (på sikt)	max 13	14,6	15,5
Belåningsgrad, %	högst 50	39	43

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

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Fabege är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Fabege för finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Fabege finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabege 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 finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Fabege huvudsakliga finansierare är de nordiska affärsbankerna. Upplåningen är företädesvis 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 39 procent (43). Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 2 510 Mkr (5 000). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Fabege hade vid årsskiftet utnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 4 529 Mkr exklusive certifikatsprogrammet. 2016 etablerade Fabege ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, om 2 Mdkr. Under 2017 och 2018 ökades detta till 5 respektive 8 Mdkr.

Lånelöften per 31 december 2018

År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 510
< 1 år	1 456	843
1–2 år	6 761	4 461
2–3 år	4 400	2 400
3–4 år	6 700	6 200
4–5 år	2 000	2 000
5–10 år	8 234	6 608
10–15 år	0	0
15–20 år	0	0
20–25 år	1 253	1 253
Totalt	35 804	26 275

Finansierings- och likviditetsrisk

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder exkl. derivat presenteras i tabellerna nedan. Av denna information framgår att andelen längre finansiering successivt ökats under 2018 som ett led i att förlänga bolagets kapitalbindning och finansiella styrka. Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de försättningsgarantier som gäller på balansdagen. Belopp i utländsk valuta är omräknade till svenska kronor till balansdagens valutakurser.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
2018-12-31					
Skulder till kreditinstitut	0	117	8 376	6 761	15 254
Skulder till kapitalmarknaden	2 510	726	6 685	1 100	11 021
Leverantörsskulder	64	–	–	–	64
Övriga kortfristiga skulder	48	–	38	44	130
Totalt	2 622	843	15 099	7 905	26 469

2017-12-31

Skulder till kreditinstitut	0	500	7 812	5 761	14 073
Skulder till kapitalmarknaden	5 000	2 317	3 451	0	10 768
Leverantörsskulder	98	–	–	–	98
Övriga kortfristiga skulder	44	–	12	44	105
Totalt	5 000	2 817	11 275	5 805	25 044

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, i form av räntesvappar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 26 275 Mkr (24 841) med en medelränta om 1,55 procent (2,10) exklusive lånelöften och 1,65 procent (2,20) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 2 510 Mkr (5 000) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 43 Mkr (58) avseende projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 5,0 år (4,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 3,6 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 90 dagar. Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswappavtal om totalt 12 400 Mkr, med förfall till och med 2028 och en fast årlig ränta mellan 0,24 och 2,08 procent före marginal. 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 132 Mkr (291). 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 125 Mkr (268). 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 49 Mkr (25), huvudsakligen avseende periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Fabeges åtaganden kopplade till dess finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Likvidflöden

År	Mkr	Beräknade per 2018-12-31				Beräknade per 2017-12-31			
		Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2018						–7 817	–222	–255	–8 294
2019		–3 353	–278	–133	–3 764	–2 338	–168	–151	–2 657
2020		–4 461	–234	–133	–4 828	–5 425	–127	–134	–5 686
2021		–2 400	–195	–133	–2 728	–300	–97	–123	–520
2022		–6 200	–146	–132	–6 478	–3 200	–78	–99	–3 377
2023		–2 000	–100	–128	–2 228	0	–78	–84	–162
2024		–2 858	–73	–114	–3 045	–2 058	–50	–69	–2 177
2025		–2 234	–44	–91	–2 369	–1 934	–29	–52	–2 015
2026		0	–44	–69	–112	0	–29	–39	–68
2027		–515	–28	–44	–587	–515	–16	–18	–549
2028		–1 000	–20	–12	–1 031	0	–16	0	–16
2029–2038		0	–198	–0	–198	0	–160	0	–160
2039		–1 253	–7	–0	–1 260	–1 253	–7	0	–1 260
		–26 275	–1 367	–987	–28 629	–24 841	–1 076	–1 023	–26 941

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

Not 3 fortsättning

Ränteförfallostruktur per 31 december 2018

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år	12 365	2,23	47
1–2 år	760	0,47	3
2–3 år	0	0,00	0
3–4 år	300	0,47	1
4–5 år	2 150	0,96	8
5–6 år	2 100	0,72	8
6–7 år	2 200	0,92	8
7–8 år	2 200	0,97	8
8–9 år	2 100	1,16	8
9–10 år	2 100	1,22	8
Summa	26 275	1,55	100

¹⁾ I snittrentan för perioden < 1 år ingår marginalen för hela skuldportföljen, p.g.a att bolagets räntebindning huvudsakligen 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 kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas genom nettingavtal/ISDA-avtal och bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande hanterad. 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. Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Beträffande kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

Kvittningsnot

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	5	0	–5	0
Skulder				
Derivatinstrument	–137	0	5	–132
Summa	–132	0	0	–132

I balansräkningen ses nettobeloppet ovan då bruttoredovisningen med hänsyn till beloppets ringa storlek ej bedöms väsentlig.

Moderbolaget

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	UB 2017	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Förändring i verkligt värde	UB 2018
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	17 024	6 010		23 034
Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	7 817	–4 576		3 241
Ränteswapar, verklig värdesäkring	291		–159	132
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	25 132	1 434	–159	26 407

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	UB 2017	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Förändring i verkligt värde	UB 2018
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	15 373	5 576		20 949
Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	6 400	–3 585		2 815
Ränteswapar, verklig värdesäkring	291		–159	132
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	22 064	1 991	–159	23 896

Noter

Not 3 fortsättning

Mkr, 2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar								
Fordringar hos koncernföretag		40 945						40 945
Fordringar hos intresseföretag	195						195	
Andra långfristiga värdepappersinnehav			12	12			12	12
Andra långfristiga fordringar	70						70	
Kundfordringar	75						75	
Övriga fordringar	286	526					286	526
Upplupna intäkter	292	82					292	82
Kortfristiga placeringar			127				127	
Likvida medel	15	1					15	1
	933	41 554	139	12	0	0	1 072	41 566
Finansiella skulder								
Skulder till koncernföretag						17 830		17 830
Skulder till kreditinstitut					26 275	23 764	26 275	23 764
Derivatinstrument			132	132			132	132
Leverantörsskulder					64	3	64	3
Övriga kortfristiga skulder					130	128	130	128
Upplupna kostnader			74	71			74	71
	0	0	206	203	26 469	41 725	26 675	41 928

Nettovinster/förluster från finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan

Mkr, 2018	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat								
Rörelsens intäkter och kostnader							0	
	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto								
Ränteutgifter	10	403					10	403
Räntekostnader	-498	-468					-498	-468
Värdeförändringar, derivat			16	16			16	16
Värdeförändringar, aktier			3	3			3	3
	-488	-65	19	19	0	0	-469	-46

Nedanstående information avser 2017 och är upprättat i enlighet med IAS 39

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

Mkr, 2017	Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar						
Fordringar hos intresseföretag			138	40 402		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	10				
Andra långfristiga fordringar			72			
Kundfordringar			32			
Övriga fordringar			367	2		
Upplupna intäkter			248	83		
Kortfristiga placeringar	153					
Likvida medel			349	347		
Summa	163	10	1 206	40 834	0	0
Finansiella skulder						
Skulder till koncernföretag						
Skulder till kreditinstitut					24 841	21 252
Derivatinstrument	291	291				21 773
Leverantörsskulder					98	
Övriga skulder					105	1
Upplupna kostnader	82	80			25	12
Summa	373	371	0	0	25 069	43 038

Not 3 fortsättning

Resultat från finansiella instrument per värderingskategori

Mkr, 2017	Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelsens intäkter och kostnader			-1			
Räntointäkter			10	450		
Räntekostnader	-550	-534			-63	-63
Orealiserade värdeförändringar, derivat	268	268				
Värdeförändringar, aktier	-4	-4				
Summa	-286	-270	9	450	-63	-63

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. För derivat tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avista försäljning 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.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och dess kassaflödeskaraktär. Om den finansiella tillgången innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Om den finansiella tillgången innehåller i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar, och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Alla övriga affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen.

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden för koncerninterna fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar hos koncernföretag, upplupna intäkter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är en villkorad köpeskilling på vilken IFRS 3 appliceras, innehav för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder som väntad löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån och skulder till koncernföretag värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid. Villkorad köpeskilling klassificeras och värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

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 stiborckurvan. Samtliga stängningsbara ränteswap har förfallit. Fabege tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Aktieinnehav har kategoriserats som "finansiella tillgångar" som innehåller 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.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redo-

visas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

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. Koncernen kvittar inga finansiella tillgångar och skulder.

Nedskrivningar

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivi och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar finns förenklningar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar (reversfordringar), övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel. Likvida medel, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk.

Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar och avtalstillgångar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på kundernas kreditbetyg. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbar.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen om det inte föreligger särskilda skäl att beloppet kommer att inflyta. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Redovisningsprincip för jämförelsesiffrorna i enlighet med IAS 39

Finansiella instrument

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

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument och låneskulder sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida

Not 3 fortsättning

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

Fabège 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 redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål (se även not 15). Även de bedömningar och uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter avseende främst hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga. För hyresgarantier görs en bedömning av sannolikheten för utbetalning samt eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

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

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

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

NOT 5 Segmentsredovisning

Mkr	Förvaltning jan-dec 2018	Förädling jan-dec 2018	Transaktion jan-dec 2018	Totalt jan-dec 2018	Förvaltning jan-dec 2017	Förädling jan-dec 2017	Transaktion jan-dec 2017	Totalt jan-dec 2017
Hyresintäkter	2 306	211		2 517	2 014	226		2 280
Fastighetskostnader	-553	-89		-642	-477	-123		-600
Driftsöverskott	1 753	122	0	1 875	1 537	143	0	1 680
Överskottsgrad, %	76	58		74	76	54		74
Central administration och marknadsföring	-67	-13		-80	-58	-16		-74
Räntenetto	-407	-78		-485	-400	-109		-509
Resultatandelar i intresseföretag	-61	-3		-64	-105	0		-105
Förvaltningsresultat	1 218	28	0	1 246	974	18	0	992
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	153	153	0	0		0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	5 252	2 301	132	7 685	3 831	2 264		6 095
Resultat före skatt per segment	6 470	2 329	285	9 084	4 805	2 282	0	7 087
Värdeförändring räntederivat och aktier				19				264
Resultat före skatt				9 103				7 351
Fastigheter, marknadsvärde	60 538	7 096		67 634	44 906	12 983		57 889
Uthyrningsgrad, %	95	83		94	94	91		94

● Redovisningsprincip**Segmentrapportering**

Segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentinformation som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens synsätt med uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med pågående eller planerade 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 finansnetto 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.

Fastigheten Pyramiden 4 omklassificerades till förvaltningsfastighet vid utgången av första kvartalet. Fastigheten Fortet 2 omklassificerades under andra kvartalet från förädlingsfastighet till projektfastighet. Under fjärde kvartalet färdigställdes projekten avseende Hörnan 1, Pelaren 1, Orgeln 7 och Signalen 3. Samtliga färdigställda projektfastigheter har överförs till förvaltningsportföljen.

NOT 6 Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2018	Varav män	2017	Varav män
Moderbolaget	163	110	38	16
Dotterbolagen	0	0	111	85
Koncernen totalt	163	110	149	99

	2018	2017
Personalomsättning, %	6	9
Totalsjukfrånvaro, %	2,2	2,5
Antal anställda, medeltal, st	163	149

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	2,3	2,8
Ålder 30-49	1,7	2,2
Ålder 50-	2,7	2,3

Mkr	Löner och andra ersättningar 2018	Sociala kostnader 2018	Löner och andra ersättningar 2017	Sociala kostnader 2017
Moderbolaget	113	75	36	29
varav pensionskostnader		26		12
Dotterbolagen		9	67	38
varav pensionskostnader		8		12
Koncernen totalt	113	84	103	67
varav pensionskostnader totalt		34		24

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2018	Styrelse 2017	Ledande befattningshavare 2018	Ledande befattningshavare 2017
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 2018. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD samt ekonomi- och finanschef, vice VD samt affärsutvecklingschef, chef projekt och förädling, chef teknisk drift samt chef förvaltning. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sidan 91.

Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2018 har avsättning gjorts med cirka 18,0 (16,7) Mkr motsvarande 2 prisbasbelopp per anställd inklusive löne-skatt. 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 ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2018 uppgick arvodet till totalt 2 190 tkr (2 350). Därav har styrelsens ordförande erhållit 500 tkr (800), och övriga ledamöter 1 690 tkr (1 550). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, tkr

Koncernledning 2018, tkr	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	5 108	153	1 805	7 066
Vice verkställande direktörer	6 163	176	1 333	7 672
Andra ledande befattningshavare	4 975	234	1 963	7 172

Varav rörlig ersättning har utgått med 975 (975) tkr till VD, 848 (819) tkr till två vice VD samt 590 (590) 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 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

	2018			2017		
Styrelse, tkr	Arvode, styrelse-ledamot	Arvode, revisions-utskott	Summa	Arvode, styrelse-ledamot	Arvode, revisions-utskott	Summa
Jan Litborn (ordförande)	500	–	500	200	–	200
Erik Paulsson (fd ordförande)	–	–	–	800	–	800
Anette Asklin	220	–	220	200	–	200
Anna Engebretsen	220	–	220	200	–	200
Eva Eriksson	220	40	260	200	40	240
Märtha Josefsson	220	70	290	200	70	270
Pär Nuder	220	40	260	200	40	240
Per Ingemar Persson	220	–	220	–	–	–
Mats Qviberg	220	–	220	200	–	200
Summa	2 040	150	2 190	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 aktuella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterligare upparbetning av denna pensionskuld.

NOT 7 Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

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

Mkr	Koncernen	
	2018	2017
Förfall:		
Inom 1 år	535	361
Mellan 1 till 5 år	1 343	1 276
Senare än 5 år	759	653
Bostäder, garage/parkering	147	151
Summa	2 784	2 441

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2018 och intäkter enligt redovisningen 2018 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2018. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna. Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 118 Mkr, motsvarande 5 procent av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2018.

● Redovisningsprincip

Intäktssredovisning

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

NOT 8 Fastighetskostnader

Mkr	Koncernen	
	2018	2017
Driftskostnader, underhåll och hyresgästpassningar	-306	-270
Fastighetsskatt	-165	-168
Tomträttsavgäld	-26	-24
Momskostnad	-7	-7
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	-138	-131
Summa	-642	-600

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.

Leasing – Fabège 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 10 Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncernen	
	2018	2017
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	1 847	127
Bokfört värde och omkostnader	-1 694	-127
	153	0
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2018-12-31	7 553	6 095
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	132	0
	7 685	6 095
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	7 838	6 095

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	
	2018	2017
Resultat fastighetsförsäljningar, helår:		
Försäljningsintäkter	1 847	127
Bokfört värde och omkostnader (baserat på värde vid årets ingång) exkl. värdeförändring på sålda fastigheter	-1 694	-127
	153	0
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	7 553	6 095
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	132	0
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	7 838	6 095
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	8 273	6 215
Negativa	-435	-120
Summa	7 838	6 095

Fastighetsförsäljningar är en intäkt enligt IFRS 15, beloppet redovisas i sin helhet i segmentet transaktion och i enlighet med redovisningsprincipen redovisas hela beloppet på tillträdesdagen.

NOT 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntetäkter, koncernbolag	–	–	403	450
Räntetäkter, reverser	6	6	0	0
Resultat från övriga värdepapper	3	-4	3	-4
Summa	9	2	406	446

NOT 12 Ränteintäkter och räntekostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	4	3	0	0
Summa	4	3	0	0
Räntekostnader	-495	-518	-516	-597
Summa	-491	-515	-516	-597

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

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

● Redovisningsprincip

Lånekostnader

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

NOT 13 Värdeförändringar, aktier

Resultatet om 3 Mkr (-4) avser realiserat samt arealiserat från AIK Fotboll AB.

NOT 14 Skatt på årets resultat

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-5	-1	-	-
Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	0	0	0	0
Summa aktuell skatt	-5	-1	0	0
Uppskjuten skatt	-1 399	-1 718	-237	-32
Summa skatt	-1 404	-1 719	-237	-32
Nominell skatt (22 %) på resultat efter finansiella poster	-2 003	-1 617	-225	-31
Skatteeffekter justeringsposter:				
Omvärdering hänförlig till ändring av skattesats	455	-	-	-
Underskott och temporära skillnader från föregående år	-42	-47	-	-
Nedskrivning andelar dotterbolag och intressebolag	-14	-24	-	-
Upplösning av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	164	-	-	-
Övrigt	-36	-25	-12	-1
Summa skatt	-1 404	-1 719	-237	-32

● 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 hänförs sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

NOT 15 Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen har sedan år 2000 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Under 2018 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 2015–2018. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma metodik som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

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

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

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

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för Fabeges fastighetsportfölj uppgår till 6,4 procent (6,4) och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och beror bland annat på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 4,1 procent (4,4). Restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. Restvärdet utgörs av tomtens/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot för första året efter kalkylperioden.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderare med stöd av information från Fabege. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Kostnaderna bedöms öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen. Kassaflödeskalkyler med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat vid långa hyreskontrakt.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

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.

Noter

Not 15 fortsättning

Värdering av övriga projektfastigheter

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

Värderingsantaganden	2018	2017
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Viktad kalkylränta, %	6,2	6,4
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,1	4,4
Genomsnittlig långsiktig vakans	4,2	4,6
Drift och underhåll: Kommersiellt, kr/kvm	295	260

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

Marknadsvärden 31 december 2018	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde- förändring, %
Innerstaden	27 876	3,89	14,9
Solna	31 889	4,29	10,7
Hammarby Sjöstad	5 838	4,50	16,0
Övriga marknader	2 031	–	42,0
Totalt	67 634	4,13	13,3

Marknadsvärden 31 december 2017	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde- förändring, %
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

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till 7 685 Mkr (6 095). 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 2018 uppgick till 67,6 Mkr (57,9).

Mkr	Koncernen	
	2018	2017
Ingående verkligt värde	57 889	47 842
Fastighetsförvärv	751	1 314
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 963	2 778
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	7 553	6 095
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	132	0
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	–1 654	–140
Utgående verkligt värde	67 634	57 889

Fabeges tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Trängskåren 7	Marieberg	76 100
Apotekaren 22	Norrmalm	28 010
Nationalarenan 8	Arenastaden	45 774
Bocken 39	Norrmalm	20 486
Bocken 35 & 46	Norrmalm	15 362
Orgeln 7	Sundbyberg	36 489
Barnhusväderkv. 36	Norrmalm	25 973
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 264
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 334

Käslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat- effekt, Mkr	Soliditet, %	Belånings- grad, %
+1	528	51,1	38,5
0	0	50,8	38,8
–1	–528	50,5	39,2

Käslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	±10 %	5,7
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1,2
Avkastningskrav	±0,25 %	4,1
Långsiktig vakansgrad	±2 %	1,4

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

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

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. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinst och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet för den period de uppkommer på raden Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senaste upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i rapporten över totalresultat på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgäst anpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i enlighet med IFRS 15 på tillträdesdagen.

NOT 16 Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	10	8	8	6
Investeringar	0	2	1	2
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10	10	9	8
Ingående avskrivningar	-6	-6	-6	-5
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-1	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7	-6	-6	-6
Bokfört värde	3	4	3	3

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 intresseföretag

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående redovisat värde	122	106	0	0
Tillskott/Förvärv	63	169	–	–
Nedskrivningar	-2	–	–	–
Resultatandel	-62	-105	–	–
Utdelningar	–	–	–	–
Omklassificeringar	–	-48	–	–
Utgående redovisat värde	121	122	0	0
Bokfört värde	121	122	0	0

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Redovisat värde 2018, Mkr	Redovisat värde 2017, Mkr
Urban Services i Solna 559108-8391	Stockholm	20,0	1	1
Projektbolaget Oscarsborg AB 556786-3419	Stockholm	50,0	0	2
TCL Sarl 19982401227	Luxemburg	50,0	0	0
Selfoss Invest AB	Stockholm	50,0	2	2
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	6	6
Arenabolaget i Solna KB ¹⁾ 969733-4580	Stockholm	66,7	111	111
Arenabolaget i Solna AB 556742-6811	Stockholm	50,0	0	0
Stockholm Syd SBD Utveckling AB 559090-9734	Stockholm	50,0	1	0
			121	122

¹⁾ Arenabolaget äger och förvaltar Friends arena. Fabège äger 66,7 procent i Arenabolaget i Solna KB (ABS KB) som äger fastigheten Nationalarenan 1 (Friends arena). Vidare äger Fabège 50 procent i Arenabolaget i Solna AB, som är komplementär i ABS KB. Till följd av att Fabège 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	
	2018	2017
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	54	13
Driftöverskott	-15	-60
Årets resultat	-116	-212
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 480	3 596
Omsättningstillgångar	248	253
Summa tillgångar	3 728	3 849
Eget kapital	1 965	2 197
Övriga skulder	1 763	1 597
Summa eget kapital och skulder	3 728	3 794
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 310	1 442

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Fabège bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. I januari 2015 lanserades Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Nya SFF namnändrades 2016 till SFF (Svensk Fastighetsfinansiering AB). Per den 31 december hade Fabège utestående obligationer om totalt 2 511 Mkr (3 068) via SFF.

● Redovisningsprincip

Andelar i intresseföretag och joint ventures

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

Innehav i gemensam verksamhet

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

För gemensamma verksamheter redovisar Fabège 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.

NOT 18 Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Selfoss Invest AB om 145 Mkr (138) och fordringar på Arenabolaget i Solna AB om 50 Mkr. Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

NOT 19 Andra långfristiga värdepappers-innehav

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	10	14	10	14
Förvärv/Investeringar				
Värdet förändringar	2	-4	2	-4
Försäljningar				
Utgående värde	12	10	12	10
Bokfört värde	12	10	12	10

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

NOT 20 Andra långfristiga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förfallotidpunkt:				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	65	38	0	0
Senare än 5 år från balansdagen	5	34	0	0
Summa	70	72	0	0

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	
	2018	2017
0–30 dagar	54	23
31–60 dagar	8	3
61–90 dagar	3	2
> 90 dagar	17	5
Varav reserverat	-7	-1
Summa	75	32

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster	2018-12-31
Ingående balans	1
Reserveringar	3
Återföringar	-4
Bortskrivningar	-
Nya fordringar	9
Reglerade fordringar	-1
Förändring i riskfaktorer	-
Utgående balans	8

● Redovisningsprincip

Kundfordringar

För koncernens kundfordringar tillämpas en affärsmodell vars mål är att samla in kontraktssliga kassaflöden vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av enbart betalningar på kapitalbelopp och ränta. 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 33 Mkr (2017), kortfristiga fordringar på Arenabolaget i Solna AB om 82 Mkr. Övriga fordringar påverkas per balansdagen även av ej reglerad köpeskilling avseende tilläggsköpeskilling, 4 Mkr (127). Resterande avser momsfordringar.

● Redovisningsprincip

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

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

NOT 23 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	330 783 149	330 783 149
Summa	330 783 149	330 783 149

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 15:41 kr.

Föreslagen utdelning per aktie, 2:65 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	
	2018	2017	2018	2017
Beviljad kreditlimit	660	660	660	660
Outnyttjad del	-655	-660	-655	-660
Utnyttjad del	5	0	5	0

NOT 25 Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	3 241	7 817	2 815	6 400
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	15 173	11 263	13 088	9 612
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	7 861	5 761	7 861	5 761
Summa	26 275	24 841	23 764	21 773

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.

Finansiella skulder

Fabeges skulder till kreditinstitut, certifikatsinnehavare samt övriga skulder kategoriseras som "finansiella 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	
	2018	2017	2018	2017
Långfristigt övervärde	5	15	5	15
Summa övervärde	5	15	5	15
Kortfristigt undervärde	-1	-95	-1	-95
Långfristigt undervärde	-136	-211	-136	-211
Summa undervärde	-137	-306	-137	-306
Totalt	-132	-291	-132	-291

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. Av totala värdeförändringar på 16 Mkr avser 143 Mkr realiserade värdeförändringar.

IFRS, nivå 3, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående värde	-66	-218	-66	-218
Förvärv/Investeringar	0	-	0	-
Värdeförändringar	0	117	0	117
Förfall	66	35	66	35
Utgående värde	0	-66	0	-66
Bokfört värde	0	-66	0	-66

NOT 27 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-908	-1 066	-80	-306
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	7 341	6 124	-	-
Derivatinstrument	-52	-64	-52	-64
Övrigt	0	-6	0	-
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	6 381	4 988	-132	-370

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 4,3 Mdkr (4,8), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är -288 Mkr hänförligt till förbrukning av löpande förvaltningsresultat och -1 691 Mkr avser värdeförändring på fastigheter.

NOT 28 Avsättningar

Av totala avsättningar om 166 Mkr (234) avser 2 Mkr (70) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier för sålda fastigheter, 130 Mkr avsättningar till pensioner (123). Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 34 Mkr (41).

Mkr	Hyresgarantier	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2018-01-01	70	41	123	234
Årets avsättningar	-	-	-	-
Årets aktuariella antaganden	-	-	-2	-2
Utnyttjats/betalats under året	-68	-6	9	-65
Per 2018-12-31	2	34	130	166

Avsättningar består av

Långfristig del	0	34	130	164
Kortfristig del	2	-	-	2
Summa	2	34	130	166

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

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till cirka 9 Mkr (8). Förväntade inbetalningar till Alecta till för 2019 uppgår till 9 Mkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till preliminära 142 procent (154). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Faberge 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 "finansiella 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	
	2018	2017	2018	2017
Förskottsbetalda hyror	401	388	–	–
Upplupna räntekostnader	74	80	71	80
Övrigt	184	315	46	31
Summa	659	783	117	111

NOT 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsinteckningar	18 905	18 102		
Aktier i dotterbolag	11 392	5 774		
Reverser	–	–	15 067	15 740
Summa	30 297	23 876	15 067	15 740
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser tff dotterbolag			912	933
Borgensförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	390	340	390	340
Summa	390	340	1 302	1 273

Koncernen har pensionsutfästelser om 27 Mkr (34) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 146 procent (139). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

● Redovisningsprincip

Eventalförpliktelser

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

NOT 32 Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 608 Mkr (624), varav 43 Mkr (58) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

NOT 33 Förändringar av rörelsekapital

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förändring enl. balansräkning	25	1 088	–502	161
Förändring fordringar resp. skulder avseende ränteeinkäster, utdelningar och räntekostnader, aktuell skatt samt ej reglerade köpeskillningar avseende sålda fastigheter	–296	–1 297	–	–
Summa	–271	–209	–502	161

NOT 34 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 655 Mkr (660).

● Redovisningsprincip

Likvida medel

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

NOT 35 Transaktioner med närstående

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Hansan AB. Under 2018 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in.

Tillskott om 57 Mkr (105) 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, Fabège 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 uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december hade Fabège utestående obligationer om totalt 2 511 Mkr (3 068). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

NOT 36 Utdelning per aktie

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2018 respektive 2017 uppgick till 4,50 kr per aktie och 4,00 kr per aktie (motsvarande 2,25 kr och 2,00 kr efter justering för split 2:1). Vid årsstämman den 2 april 2019 kommer en utdelning avseende 2018 om 2,65 kr per aktie, totalt 876 575 345 kronor, att föreslås. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2019-01-31, det vill säga 330 783 144 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsstidpunkten beroende på återköp av aktier.

NOT 37 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 25 februari 2019. Årsstämma hålls den 2 april 2019.

NOT 38 Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

NOT 39 Rörelsens kostnader

Mkr	Moderbolaget	
	2018	2017
Personalkostnader	-209	-85
Administrations- och driftskostnader	-137	-172
Summa	-346	-257

Under 2018 har all personal från Fabege Storstockholm AB flyttats över till moderbolaget vilket innebär att alla personalkostnader nu ligger i moderbolaget.

NOT 40 Aktier och andelar i koncernföretag

Mkr	Moderbolaget	
	2018	2017
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	–	–
Koncernbidrag	1 208	79
Utdelning	2 010	–
Summa	3 218	79

Mkr	Moderbolaget	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	15 144	15 144
Förvärv och tillskott	–	–
Försäljning	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 144	15 144
Ingående nedskrivningar	-2 628	-2 628
Nedskrivning	–	–
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
Fabège Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabège V12 AB 556747-0561	Stockholm	100	0
Fabège V24 AB 556785-2636	Stockholm	100	0
Fabège V48 AB 556834-3437	Stockholm	100	0
Fabège V47 AB 556834-3429	Stockholm	100	0
Fabège 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 176 bolag (179), varav 166 (167) är helägda och 10 (12) 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 expanderat 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	
	2018	2017	2018	2017
Deloitte:				
Revisionsuppdrag ¹⁾	3 125	3 176	3 125	3 176
Annan revisionsverksamhet	240	181	240	181
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	3 365	3 357	3 365	3 357

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 sådana granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 42 Händelser efter balansdagen

Skatteverket har beslutat att flytta till nya lokaler med tillträde i slutet av 2021. Fabeges avtal med skatteverket löper ut hösten 2020. Årshyran uppgår till drygt 100 Mkr.

NOT 43 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämans förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	1 121 491 484
Årets resultat	2 795 958 488
Summa	3 917 449 972

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 2:65 kr per aktie	876 575 332
I ny räkning balanseras	3 040 874 640
Summa	3 917 449 972

NOT 44 Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av avräkningskonto för koncernens alla dotterbolag, dotterbolagen har inga egna bankkonton och transaktionerna sker via avräkningskonto via moderbolaget.

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

Ett unikt bolag med entreprenörskap och stolthet

Efter att under många år ha verkat som bolagets rådgivare är det oerhört spännande att få möjlighet att komma ännu närmare verksamheten, och det var med stor glädje och stolthet jag efterträdde Erik Paulsson som styrelseordförande under 2018. Min främsta uppgift i styrelsen är att förvalta och vidareutveckla det entreprenörskap som så tydligt präglar Fabege och bidra till att föra bolaget vidare in i framtiden.

Fabege är unikt på många sätt, inte minst genom vår förmåga att skapa egna värden. Vi förvärvar stora volymer sammanhängande oexploaterad mark och uppför nya byggnader, vi förädlar befintliga hus i attraktiva lägen, vi samarbetar framgångsrikt med handlingskraftiga kommuner och sätter en gemensam vision, och vi skaffar rätt hyresgäster som utvecklar sina kontor tillsammans med oss. Allt det genererar helt nya värden till våra aktieägare.

Jag upplever också att det finns en stor stolthet bland medarbetarna över att skapa levande stadsdelar med en identitet, där alla hus har sin egen karaktär. Redan för 25 år sedan sysslade Fabege med den förädling av fastigheter och stadsdelar som idag har blivit vårt signum.

Vi inledde vår stadsdelsutveckling i De Lavals turbinfabrik i Järla sjö och fortsatte sedan i Hammarby Sjöstad. I Solna Business Park, Arenastaden och i Haga Norra har vi kommit en bra bit på väg, men det finns fortfarande mycket arbete kvar att göra. Nu har vi precis klivit in i Flemingsberg där vi kommer att påbörja ett oerhört spännande och långsiktigt projekt. Flemingsberg är fortfarande till stor del ett oskrivet blad. I samverkan med kommunen utvecklar vi nu området till en attraktiv plats för nya hyresgäster i Stockholms nya internationella affärs- och forskningsdistrikt.

En viktig anledning till att vi går in i en helt ny stadsdel är att säkra det fortsatta arbetet med att skapa byggrätter och utveckla vår verksamhet så som vi har gjort de senaste tio åren. Samtidigt tillmötesgår vi våra kunders efterfrågan på attraktiva lägen i Stockholms närområden.

Aktiekursen utvecklades starkt även under 2018 och fastighetsportföljens totalavkastning var 16,3 procent. Vi kan därmed föreslå årsstämman en utdelning på 2,65 kronor per aktie, en höjning med 18 procent jämfört med föregående år.

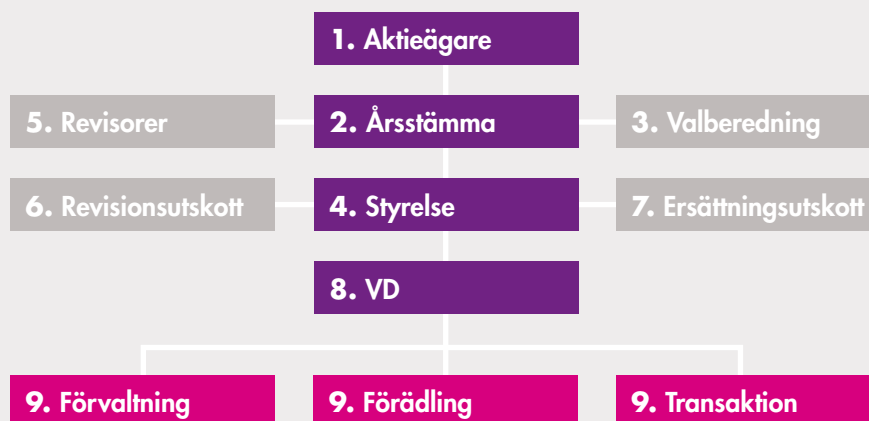
Christian Hermelin meddelade i slutet av 2018 sitt val att lämna VD-posten. Vi har i samförstånd beslutat hur det ska ske och arbetar tillsammans för att hitta en lämplig ersättare som med nya krafter kan ta vid där han lämnar. Å styrelsens vägnar vill jag rikta ett varmt tack till Christian för hans värdefulla bidrag till att bygga ett framgångsrikt lag och utveckla Fabege som ett starkt fastighetsbolag med robust finansiell ställning.

Jan Litborn
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. Aktieägare

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier efter att den vid årsstämman 2018 beslutade spliten med villkor 2:1 genomförts. 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, %	2018-12-31
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,4

Fabeges ägarstruktur framgår av sidorna 106–108 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 stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämмоordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till ir@fabege.se eller via brev till Fabege AB. Förslaget som avser styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representanter som deltar i revisionsutskottet.

4. Styrelse

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

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 2018 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor med auktoriserade revisorn Kent Åkerlund som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2019.

Kent Åkerlund har vid sidan av Fabege revisionsuppdrag i följande större företag: Clas Ohlson, Bactiguard och Tagehus. Kent Åkerlund har inga uppdrag i bolag vilka är närliggande till Fabeges större ägare eller verkställande direktör. Deloitte har vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått Fabege i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning av Fabeges hållbarhetsrapportering som sker enligt GRI Standards och en lagstadgad genomgång av att 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 provas 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. Ersättningsutskott

Under 2018 infördes ett ersättningsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter inklusive ordföranden. Utskottet bereder underlag för beslut i ersättningsfrågor till VD och bolagsledning. Baserat på förslag från ersättningsutskottet fattar styrelsen beslut i ersättningsfrågor. Tidigare har hela styrelsen fullgjort de arbetsuppgifter som åvilar ett ersättningsutskott.

8. 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.

I december 2018 meddelade Fabeges VD att han avser lämna bolaget under 2019. För att säkerställa en smidig övergång kommer VD att kvarstå till dess en ersättare är på plats. Styrelsen har inlett en rekryteringsprocess.

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.

9. Verksamhetsområden

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre områden: Förvaltning, Förädlning och Transaktion. Inom affärsområdet Förvaltning är ansvaret uppdelat på två chefer: chef förvaltning och chef teknisk drift. Respektive verksamhetsområdeschef 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. Styrelsen har ett övergripande ansvar för uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete.

Läs mer om Fabeges bolagsstyrning, arbetsordning och instruktioner på www.fabegese.se

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

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

Fabeges värdegrund SPEAK och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att säkerställa att uppförandekoden efterlevs. Innehållet revideras och följs upp årligen av företagets styrelse och koncernledning.

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och följs inom dennes avdelning/ansvarsområde. En grund för uppförandekoden är att Fabege ska följa tillämpliga lagar och andra föreskrifter, följa god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compacts tio principer och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Fabege stöder FN:s Global Compact sedan 2011. Bolaget följer MBL och kollektivavtal där bland annat minsta varseltid regleras.

Policies och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via Fabeges intranät. På Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, religion eller

annan trosuppfattning, sexuell läggning eller ålder. Under 2018 har inga fall av diskriminering rapporterats.

Som stöd i det dagliga arbetet finns också Fabeges etikgrupp som rapporterar till koncernledningen. Gruppen har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta omvärldsfrågor och driva specifika etiska frågor. I rådet ingår representanter från affärsutveckling, uthyrning, förvaltning, teknisk drift, projekt, HR, kommunikation och finans. Sedan flera år pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affärsetik och antikorruption. Exempel på aktiviteter är information och utbildning om antikorruption och mutlagstiftning samt etiska diskussioner i samband med företagsinterna konferenser.

Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuterats i hållbarhets- och etikgrupperna. Fabege 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 inte utnyttjats.



Bolagsstyrningen 2018

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 9 april 2018. Till ordförande att leda stämman valdes Mats Qviberg. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 88,4 miljoner aktier motsvarande 54,5 procent av antalet röster representerade. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.fabege.se/arsstamma2018. 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, Jan Litborn, Pär Nuder och Mats Qviberg samt att nyvälja Per-Ingemar Persson.

Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2018 utgår med totalt 2 190 tkr (2 350).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 4,50 kr (motsvarande 2,25 kr efter justering för split 2:1) med avstämningsdag 11 april 2018.

Principer för utseende av valberedning

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

Ersättning till bolagsledningen

Beslutades om en förändring av riktlinjer för ersättning till bolagsledningen innebärande att rörlig ersättning kan utgå med maximalt nio månadslöner. Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt (för en period av minst tre år) investera minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare.

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 2018. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. 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 19 september 2018 offentliggjordes valberedningen.

VALBEREDNINGENS SAMMANSÄTTNING

	Representerade	Andel av röster 2018-08-31,%
Bo Forsén	Backahill AB ¹⁾	15,4
Thomas Ehlin	Fjärde AP-fonden	4,5
Andreas Hofmann ²⁾	Investment AB Öresund	3,3
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar fondförvaltning	2,3
Totalt		25,5

¹⁾ Inklusive Erik Paulsson med familj.

²⁾ Andreas Hofmann ersatte Mats Qviberg som Investment Öresunds representant 2018-11-26.

Valberedningens förslag inför årsstämma 2019

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Det är valberedningens uppfattning att styrelsens kompetens och erfarenhet möter de krav som kan ställas. Valberedningen eftersträvar en jämn könsfördelning.

Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin, Eva Eriksson, Märtha Josefsson, Jan Litborn, Pär Nuder, Per-Ingemar Persson och Mats Qviberg. Anna Engebretsen har undangett 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 2018

Till styrelsen valdes åtta ledamöter på årsstämman 2018. Jan Litborn valdes till styrelsens ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef Åsa Bergström är styrelsens sekreterare.

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

Styrelsearbetet 2018

Under 2018 höll styrelsen totalt 19 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och tio per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena 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 2019 fastställdes vid decembermötet. Utöver dessa behandlade styrelsen ett antal särskilda frågor (se figur på sidan 88).

Under 2018 fattade styrelsen beslut om flera större investeringar, totalt 3,8 Mdkr, avseende utveckling och förädling av fastigheter i befintligt bestånd. Vidare beslutades om förvärv om totalt 900 Mkr, varav 750 Mkr avsåg markförvärv i Flemingsberg som är ett kommande stadsutvecklingsprojekt i samarbete med bland andra Huddinge kommun. Under året avyttrades fyra fastigheter. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i december 2018. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer. Vidare fattade styrelsen beslut om att komplettera styrelsens arbetsordning med en punkt med avseende på årlig uppföljning av Fabeges hållbarhetsarbete. Styrelsen genomförde också sin årliga översyn av Fabeges uppförandekod och finanspolicy.

Under året inrättades ett särskilt ersättningsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter inklusive ordföranden. Ersättningsutskottet bereder ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen.

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 förhållanden 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 2018 uppgick arvudet till totalt 2 190 tkr, varav ordförande erhållit 500 tkr, övriga ledamöter, 220 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 51.

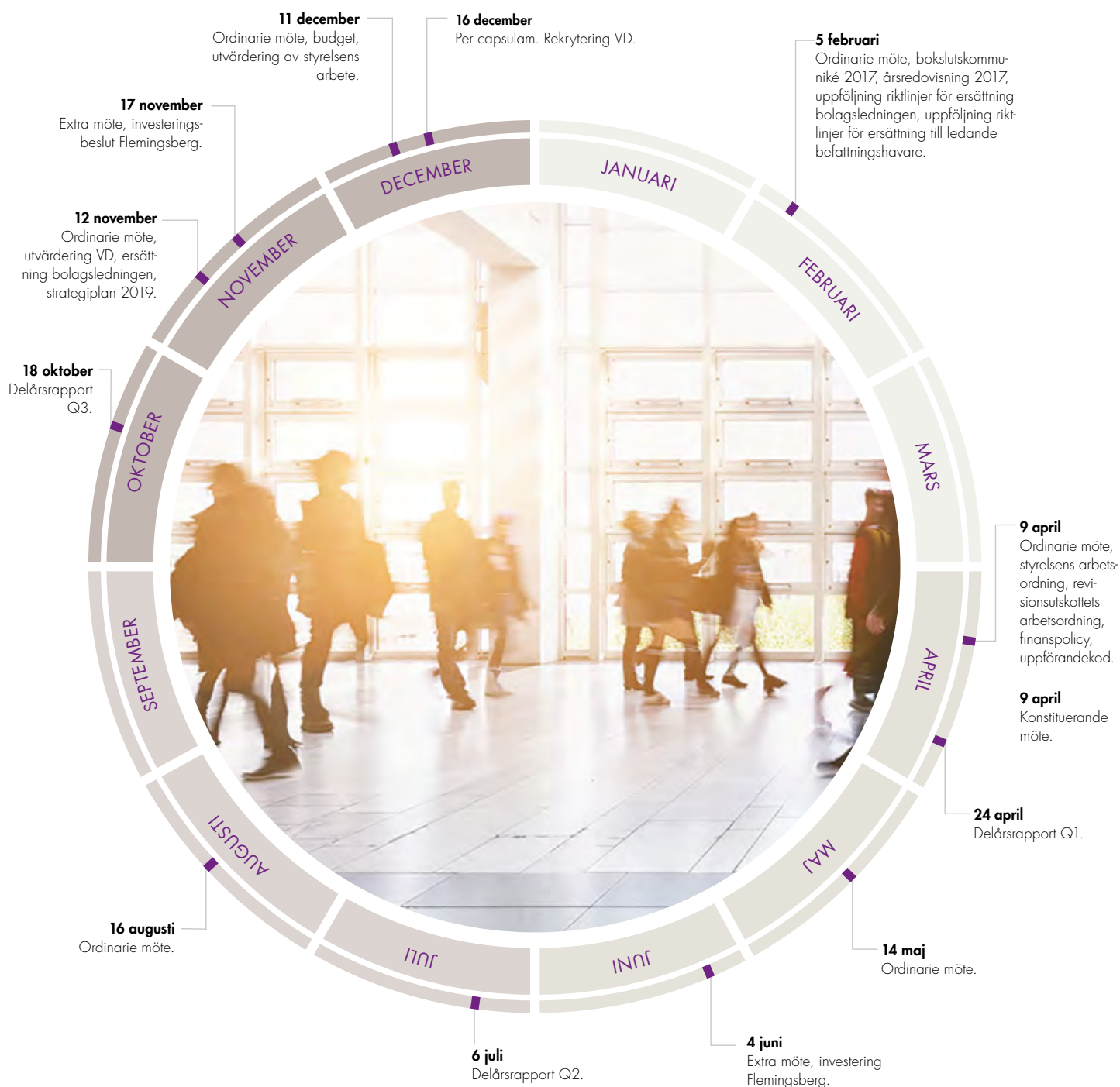
Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidan 73. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2019.

Revisionsutskottet

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2018 bestått av Märtha Josefsson (ordf.), Eva Eriksson och Pär Nuder.

Under 2018 hölls fyra möten med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som kapitalmarknadsfinansiering, räntederivat, försäkringar, tvister, taxeringsfrågor samt uppföljning av Fabeges hållbarhetsarbete. 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 2018



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

Fabège 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 2018 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 Fabège 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 Fabège:

- Riskområde Förvaltning: Processerna för nyuthyrning, omförhandling och hyresdebitering. Kundrelation och kundnöjdhet samt risk för hyresförluster.
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk arbetsmiljö och fysisk byggnad.
- 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
- Riskområde Miljö

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 2018 gjordes en särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2018, en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer. En central controller-funktion stödjer arbetet med uppföljning av de operativa enheterna – Förvaltning och Förädlning.

Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga

kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall stäms av mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. Sedan länge genomförs rullande prognoser tolv månader framåt i tiden.

En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen, de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter genom avstämning med fristående system/specifikationer av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering står under ständig utveckling och förbättring i såväl innehåll som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsansvariga.

Information och kommunikation

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

Kommunikationsavdelningen ansvarar för den externa informationen. IR-arbetet bedrivs efter principer om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Under 2018 fortsatte arbetet med att förbättra information och tillgänglighet till information på den externa webbplatsen. En ny och omarbetad webbplattform lanserades i inledningen av 2019. Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden är ett löpande arbete som alltid pågår. Under hösten genomfördes en fördjupad kunddialog 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 helårsboksutslutet 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 2018 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll i väsentliga processer inte funnit anledning att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister vare sig i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

Internrevision

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

Koncernledning



1. Christian Hermelin

Verkställande direktör

Född 1964.
Anställd sedan 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.
Tidigare anställningar: Förvaltning Nacka Strand Förvaltnings AB, Regionansvarig Oskarsborg, Projektleddare Fastighets AB Storheden.
Utbildning: Fil kand i företagsekonomi
Aktieinnehav: 383 834

2. Åsa Bergström

Vice VD, ekonomi- och finanschef

Född 1964.
Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2008.
Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomiefficientbeträffningar i flera fastighetsbolag, bland andra Granit & Beton samt Oskarsborg.
Utbildning: Civilekonom
Aktieinnehav: 67 233

3. Anders Borggren

Chef Teknisk drift

Född 1958.
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.
Tidigare anställningar: Chef för bland annat fastighetsförvaltning på ISS Facility Services AB, VD Arctella AB, Projektleddare Kungälvskaren AB, Entreprenaderingen Skanska.
Utbildning: Civilingenjör
Aktieinnehav: 39 033

4. Klas Holmgren

Chef Projekt och förädling

Född 1970.
Anställd sedan 2001, i nuvarande befattning sedan 2010.
Tidigare anställningar: Platzer Bygg, Platschef Peab, Platschef Peab Bostad, JM Entreprenad.
Utbildning: Ingenjör
Aktieinnehav: 39 033

5. Charlotta Liljefors Rosell

Chef Förvaltning

Född 1963.
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.
Tidigare anställningar: KTH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasakronan och affärsområdeschef kontor på AMF Fastigheter.
Utbildning: Civilingenjör
Aktieinnehav: 39 033

6. Klaus Hansen Vikström

Vice VD, Affärs- utvecklingschef

Född 1953.
Anställd sedan 2006, i nuvarande befattning sedan 2014.
Tidigare anställningar: Chef Stockholms Modecenter, VD och grundare av Brubaker AS.
Utbildning: Marknads- ekonom (Diploma in Specialized Business Studies)
Aktieinnehav: 41 034

Styrelse



Jan Litborn

Styrelseordförande

Född: 1951

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Logistea AB, I.A. Hedin Bil AB, Arena-bolaget i Solna AB och Erlandsson Holding AB. Styrelseledamot i Vihlborgs Fastigheter AB, A City Media AB, Consensus Asset Management AB, Profi Förvaltning AB och Anders Hedin Invest AB.

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

Aktieinnehav: 25 000

Invald år: 2017, ordförande 2018

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 500

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro Ersättningsutskott: 1 (1)



Anette Asklin

Styrelseledamot

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i GU Ventures AB och RO Gruppen Förvaltning AB. Styrelseledamot i Jernhusen AB, InhouseTech Göteborg AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Invald år: 2016

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 220

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro Ersättningsutskott: 1 (1)



Anna Engebretsen¹⁾

Styrelseledamot

Född: 1982

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Investment AB Öresund, Bilvia AB och MQ Holding AB.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 350 000

Invald år: 2016

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 220

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem



Eva Eriksson

Styrelseledamot

Född: 1959

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i OBOS, Norge.

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 20 000

Invald år: 2011

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 260

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: 4 (4)

Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem

¹⁾ Anna Engebretsen har undanbett sig omval vid årsstämman 2019.



Märtha Josefsson

Styrelseledamot

Född: 1947

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Skandia Fonder AB, Världsnaturfonden och Investment AB Öresund.

Utbildning: Fil kand i nationalekonomi

Aktieinnehav: 241 920

Invald år: 2005

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 290

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: 4 (4)

Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem



Pär Nuder

Styrelseledamot

Född: 1963

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Skistar AB, AMF Pension AB, Tredje AP-fonden, Öbergs Färghus och Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i Beijerinvest AB och Azelio AB. Senior Counselor Albright Stonebridge Group.

Utbildning: Jur kand

Aktieinnehav: 20 014

Invald år: 2010

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 260

Närvaro Styrelse: 18 (19)

Närvaro Revisionsutskott: 4 (4)

Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem



Per-Ingemar Persson

Styrelseledamot

Född: 1956

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Northern Environmental, Water Solutions och ELU Konsult AB. Styrelseledamot i Wihlborgs Fastighets AB, Hemfosa Fastighets AB och Finja Prefab AB. Därutöver ledamot i internstyrelser inom Veidekke-koncernen.

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Invald år: 2018

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 220

Närvaro Styrelse: 14 (14)

Närvaro Revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro Ersättningsutskott: 1 (1)



Mats Qviberg

Vice ordförande

Född: 1953

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Bilia AB och i Investment AB Öresund.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Eget och makas innehav 6 300 364

Invald år: 2001

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: JA

Oberoende gentemot större aktieägare: JA

Arvode, tkr: 220

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem

REVISOR

Kent Åkerlund

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

Född: 1974

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



Styrelsearvode utbetalas i efterskott.
Aktieinnehav per den 25 februari 2019

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR 2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

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

Stockholm den 25 februari 2019

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Anna Engebretsen
Styrelseledamot

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Pär Nuder
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Vice Ordförande

Christian Hermelin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 februari 2019
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 2018-01-01–2018-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82–93 och den information som avser hållbarhetsrapporten på sidorna 58–59. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 49–94 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 2018 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 2018 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 58–59. 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

Fabège redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2018 är upptaget till 67 634 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 57 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

Fabège har under 2018 investerat 2 963 Mkr i ny-, till- och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästpassningar 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 56 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 framför allt förekomst av underskottsavdrag och temporära skillnader relaterat till fastigheter samt förändringar i skattelagstiftningen. 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 58 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 företagsledningens bedömning av möjlighet att utnyttja skattemässiga underskott.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–48 samt 98–121. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 Fabeg AB (publ) för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar 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 8–13, 43–47, 58–59 samt Webb MAD (fabege.se/MAD) 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 Fabège AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2018-04-09 och har varit bolagets revisor sedan 2002-04-04.

Stockholm 25 februari 2019
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

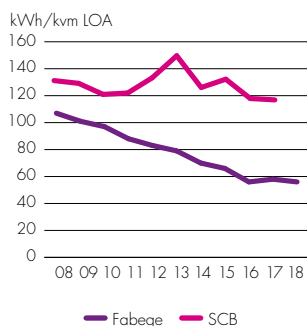
Hållbarhetsnoter

Detta är Fabeges åttonde hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Fabege redovisar sitt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i Fabeges årsredovisning för 2018 som avser verksamhetsåret 2018. Hållbarhetsstyrning (MAD) redovisas på hemsidan, www.fabega.se/MAD. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i februari 2018. Informationen i hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 104. Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i Fabeges mest väsentliga frågor givet verksamhet och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle. Fabeges avsikt är att hållbarhetsrapporten och information om hållbarhetsstyrningen (MAD) tillsammans med årsredovisningen för 2018 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 Standards, samt ytterligare standardinformation som Fabege valt att redovisa och de tilläggsindikatorer samt indikatorer från branschtillägget för Bygg- och fastighetsbranschen som Fabege redovisar. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i februari 2017 med den standardinformation som är obligatorisk för GRI G4 Core. 2018 sker redovisningen enligt GRI Standards. Inga större förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder har emellertid skett mellan de två redovisningarna. Hållbarhetsrapporten är integrerad i årsredovisningen för 2018.

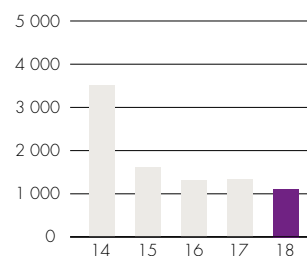
Nyckeltal

VÄRMEANVÄNDNING I LOKALER



Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har över tid reducerat värmeanvändningen drastiskt. Fabeges värmeanvändning 2018 var i genomsnitt 56 kWh/kvm LOA (58) och 51 kWh/kvm. Atemp (53) SCB-värde för 2018 ännu ej tillgängligt.

KOLDIOXIDUTSLÄPP, TON



Fabeges koldioxidutsläpp har minskat med över 98 procent sedan 2002 och med 76 procent sedan 2014.

FÖRBRUKNINGSTATISTIK, TOTALT

	2018	2017
Miljöcertifiering, totalt antal ¹⁾	56	36
Gröna hyresavtal, nytecknad yta, %	90	94
Energiprestanda värme, kWh/kvm LOA ²⁾	56	58
Energiprestanda kyla, kWh/kvm LOA ³⁾	24	21
Energiprestanda el (köpt), kWh/kvm LOA	56	57
Energiprestanda el kWh/kvm (exkl HG-el) ⁴⁾	33	37
Energiprestanda totalenergi kWh/kvm LOA	108	110
Vattenanvändning, tusen kubikmeter	475	479
Vattenanvändning, liter/kvm	484	464
Koldioxidutsläpp (CO ₂ -ekvivalenter), ton	849	1 344
Återvunnet avfall, ton	1 816	2 149
Avfall till deponi, ton	7	9
Avfall till förbränning, ton	1 997	2 140

¹⁾ Avser såväl avslutade projekt som pågående certifieringar

²⁾ Energianvändning, värme, 54,9 GWh totalt

³⁾ Energianvändning, kyla, 18,8 GWh totalt

⁴⁾ Energianvändning, el, ca 32,2 GWh totalt

⁵⁾ Energianvändning 105,9 GWh totalt

SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE OCH MEDARBETARE

Mkr	Män		Kvinnor		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Styrelse	4	4	4	4	8	8
Koncernledning	4	4	2	2	6	6
Stora ledningsgruppen (Exklusive koncernledning)	12	12	10	9	22	21
Alla anställda	122	110	59	51	181	161

GRI-index

GENERELLA UPPLYSNINGAR

UPPLYSNING	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR/UTELÄMNANDE
GRI 102: Generella upplysningar (2016)			
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	49	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Omslagets insida-1, 8-9, 16-48	
102-3	Lokalisering av huvudkontor	120	
102-4	Länder där organisationen är verksam	Omslagets insida	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	106-108	
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Omslagets insida	
102-7	Organisationens storlek	1	
102-8	Personalstyrka	8, 51, 73	
102-9	Organisationens leverantörskedja	47	
102-10	Väsentliga förändringar	98	
102-11	Beskrivning om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	54-60	Bolagets identifierade risker är utvalda utifrån den påverkan de kan ha på miljön.
102-12	Medlemskap i hållbarhetsinitiativ	45	
102-13	Engagemang i organisationer	45	
Strategi och Analys			
102-14	VD:s uttalande	6-7	
Etik och integritet			
102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppförande	14-15, 46-47	
Styrning			
102-18	Redogörelse för bolagsstyrning	82-93	
Intressentdialog			
102-40	Intressentgrupper som involverats av företaget	webb/Hållbarhetsstyrning (MAD)	
102-41	Andel anställda med kollektivavtal	-	Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Fabege tillhör arbetsgivarorganisationen Almega.
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	webb/Hållbarhetsstyrning (MAD)	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenterna	webb/Hållbarhetsstyrning (MAD)	
102-44	Viktiga områden som har lyfts via kommunikationen med intressenter	webb/Hållbarhetsstyrning (MAD)	
Redovisningsprofil			
102-45	Enheter som omfattas av redovisningen	81, 98	
102-46	Process för att identifiera innehåll och avgränsningar för redovisningen	webb/Hållbarhetsstyrning (MAD)	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	webb/Hållbarhetsstyrning (MAD)	
102-48	Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa	98	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning	98	
102-50	Rapporteringsperiod	98	Kalenderår 2018
102-51	Datum för senaste redovisning	98	Hållbarhetsredovisning 2017, utgiven februari 2018.
102-52	Redovisningscykel	98	Kalenderår
102-53	Kontaktperson för redovisningen	120	
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standarder	98	
102-55	GRI-index	99-100	
102-56	Extern bestyrkande	102	

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI STANDARDER	UPPLYSNING	BESKRIVNING	LÅSHÄNVISNING	KOMMENTAR/UTELÄMNANDE
Miljö				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Se webb/Hållbarhetsstyrning (MAD)/Energi och miljö	
Energi				
<i>Avgrensning: Väsentlig IO/VO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.</i>				
	302-1	Energianvändning inom organisationen	8–10, 43–45, 98	
GRI 302: Energi (2016)	302-4	Minskning i energianvändning	8–10, 43–45, 98	Avsteg: Redovisningen inkluderar ackumulerat utfall av energioptimering och energiprojekt.
CRE: Energieffektivitet i byggnader	CRE1	Energieffektivitet i byggnader	8–10, 98	
Utsläpp				
<i>Avgrensning: Väsentlig IO/VO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.</i>				
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	9, 43–45, 98	Avsteg: Separata siffror redovisas ej för Location based och Market based.
GRI 305: Utsläpp (2016)	305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	43–45, 98	
CRE: Utsläppsintensitet i byggnader	CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	9, 43–45, 98	
Avfall				
<i>Avgrensning: Relevant IO genom det avfall som uppkommer på våra egna kontor. Relevant VO genom det avfall som uppkommer hos våra hyresgäster.</i>				
GRI 306: Avfall (2016)	306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	44, 98	*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 hyresvärden tillåter.
Kundrelationer				
<i>Avgrensning: Relevant IO och VO då goda kundrelationer påverkar både återköpsgrad och nyuthyrning.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Se webb/Hållbarhetsstyrning (MAD)/Hållbara relationer	
CRE: Andel miljöcertifierade byggnader	CRE8	Andel miljöcertifierade byggnader	10, 112, 114–117	
Anställdas hälsa och välbefinnande				
<i>Avgrensning: Relevant IO genom att Fabege erbjuder sina anställda en utvecklande, säker och hälsosam arbetsmiljö, samt relevant VO genom att detta gör Fabege till en attraktiv arbetsgivare för potentiella medarbetare.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Se webb/Hållbarhetsstyrning (MAD)/Hållbara relationer	
GRI 401: Anställning (2016)	401-1	Nya anställda och personalomsättning	5, 73	
GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet (2016)	403-1	Andel av personalstyrkan som är representerad i formella kommittéer för hälsa och säkerhet	Se webb/Hållbarhetsstyrning (MAD)/Hållbara relationer	
GRI 404: Kompetensutveckling för anställda (2016)	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	Se webb/Hållbarhetsstyrning (MAD)/Hållbara relationer	
GRI 405: Mångfald och jämställdhet (2016)	405-1	Medarbetare, styrelse och ledningssammansättning utifrån mångfaldsindikatorer	91–93	Avsteg: Redovisar endast kön och ålder.
GRI 406: Icke-diskriminering (2016)	406-1	Antal fall av diskriminering och hantering av dessa	85	Inga rapporterade fall av diskriminering.
Affärsetik				
<i>Avgrensning: Relevant IO och VO då Fabeges uppförandekod ställer höga krav på både medarbetare och samarbetspartners.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Se webb/Hållbarhetsstyrning (MAD)/Hållbara relationer	
GRI 205: Antikorruption (2016)	205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	46–47	Inga rapporterade fall av korruption.
Leverantörer				
<i>Avgrensning: Relevant VO då Fabege ställer höga krav på sina leverantörer och IO då detta arbete skapar en medvetenhet och stolthet bland medarbetarna.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	Se webb/Hållbarhetsstyrning (MAD)/Hållbara relationer	
GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället (2016)	414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende sociala aspekter	46–47	Avsteg: Fabeges bedömning är att det är av större relevans att rapportera andel av totala leverantörer.
GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan (2016)	308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljöaspekter	46–47	Avsteg: Fabeges bedömning är att det är av större relevans att rapportera andel av totala leverantörer.

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 MAD" refererar till fabege.se/MAD.

OMRÅDE	UPPLYSNINGSKRAV	MILJÖ	PERSONAL	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	ANTIKORRUPTION
Affärsmodell	Hållbarhetsrapporten ska beskriva företagets affärsmodell	Så skapar vi värde och Affärsmodell s. 8–13	Så skapar vi värde och Affärsmodell s. 8–13	Så skapar vi värde och Affärsmodell s. 8–13	Så skapar vi värde och Affärsmodell s. 8–13	Så skapar vi värde och Affärsmodell s. 8–13
Policy	Hållbarhetsrapporten ska beskriva den policy som företaget tillämpar i frågorna, inklusive de granskningsförfaranden som har genomförts	Energi & miljö s. 43–45 Webb MAD: Energi & miljö	Medarbetare s. 14–15 Webb MAD: Medarbetare	Hållbara relationer s. 46–47 samt Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 59 Webb MAD: Hållbara relationer	Hållbara relationer s. 46–47 samt Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 59 Webb MAD: Hållbara relationer	Hållbara relationer s. 46–47 samt Risker och möjligheter, Etik och antikorrupktion s. 59 Webb MAD: Hållbara relationer
Resultatet av policyn	Hållbarhetsrapporten ska beskriva resultatet av policyn	Energi & miljö s. 43–45 Webb MAD: Energi & miljö	Medarbetare s. 14–15 Webb MAD: Medarbetare	Hållbara relationer s. 46–47 samt Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 59 Webb MAD: Hållbara relationer	Hållbara relationer s. 46–47 samt Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 59 Webb MAD: Hållbara relationer	Hållbara relationer s. 46–47 samt Risker och möjligheter, Etik och antikorrupktion s. 59 Webb MAD: 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. 58	Risker och möjligheter, Medarbetare s. 59	Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 59	Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 59	Risker och möjligheter, Etik och antikorrupktion s. 59
Hantering av risker	Hållbarhetsrapporten ska beskriva hur företaget hanterar riskerna	Risker och möjligheter, Miljö s. 58	Risker och möjligheter, Medarbetare s. 59	Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 59	Risker och möjligheter, Sociala förhållanden och mänskliga rättigheter s. 59	Risker och möjligheter, Etik och antikorrupktion s. 59
Resultatindikatorer	Hållbarhetsrapporten ska beskriva centrala resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten	Energi & miljö s. 43–45 Webb MAD: Energi & miljö	Medarbetare s. 14–15 Webb MAD: Medarbetare	Hållbara relationer s. 46–47 Webb MAD: Hållbara relationer	Hållbara relationer s. 46–47 Webb MAD: Hållbara relationer	Hållbara relationer s. 46–47 Webb MAD: Hållbara relationer

Revisors rapport över översiktlig granskning av Fabege AB (publ):s 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 2018. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 99–101 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 99–101 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 granskning 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 revisionsred 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 oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed 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 25 februari 2019
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Femårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATRÄKNINGAR, MKR					
Hysesintäkter	2 517	2 280	2 105	1 998	2 087
Driftsöverskott	1 875	1 680	1 507	1 429	1 485
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	153	0	491	21	300
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	7 685	6 095	7 614	3 252	1 339
Förvaltningsresultat	1 246	992	471	688	682
Resultat före skatt	9 103	7 351	8 680	4 233	1 867
Resultat efter skatt	7 699	5 632	7 107	3 232	1 738
BALANSRÄKNINGAR, MKR					
Fastigheter	67 634	57 889	47 842	40 279	32 559
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	4	2	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	429	342	516	925	1 542
Omsättningstillgångar	622	647	1 687	444	1 859
Kortfristiga placeringar	127	153	114	70	34
Likvida medel	15	349	62	32	23
Eget kapital	34 964	28 012	23 002	16 479	13 783
Avsättningar	6 547	5 221	3 486	1 935	1 084
Räntebärande skulder	26 275	24 841	21 978	21 068	19 551
Derivatinstrument	132	291	559	658	920
Ej räntebärande skulder	912	1 019	1 198	992	680
Övriga långfristiga skulder	—	—	—	619	—
Balansomslutning	68 830	59 384	50 223	41 751	36 018
NYCKELTAL¹⁾					
Överskottsgrad, %	74	74	72	72	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2	2,7	2,1	2,4
Sysselsatt kapital, Mkr	61 371	53 144	45 839	38 824	34 255
Soliditet, %	51	47	46	39	38
Skuldkvot, ggr	14,6	15,5	15,3	15,4	13,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,9	1	1,3	1,4
Belåningsgrad fastigheter, %	39	43	46	52	60
Avkastning på eget kapital, %	24,5	22,1	36,1	21,4	13,2
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,4	15,8	29,5	13,2	7,6
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	1,55	2,2	2,64	2,58	3,09
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	3 714	4 092	3 133	4 479	1 355
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	1 847	140	3 656	26	3 889
Medelantal anställda	163	149	143	138	132
DATA PER AKTIE, KR¹⁾					
Resultat	23,28	17,03	21,49	9,77	5,26
Eget kapital	106	85	70	50	42
Kassaflöde från löpande verksamhet	2,95	2,37	2,35	5,27	-23,16
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	125	101	82	58	48
EPRA EPS	3,42	2,73	1,51	1,97	2,05
Utdelning ²⁾	2,65	2,25	2,00	1,75	1,63
Direktavkastning, %	2,2	2,6	2,7	2,5	3,2
Börskurs vid årets slut ³⁾	118,2	87,3	74,5	70,1	50,3
Antal aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	330,8	165,4	165,4	165,4	165,4
Antal aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	330,8	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. Justering efter split 2:1

²⁾ Kontantutdelning 2018 enligt förslag.

³⁾ Senast betalt.

Härledning av nyckeltal

EPRA Nyckeltal	2018	2017
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	1 130	901
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	3,42	2,72
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	41 477	33 290
EPRA NAV, kr/aktie	125	101
EPRA NNNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	39 758	32 046
EPRA NNNNAV, kr/aktie	120	97
EPRA Vakansgrad, %	6	6
Räntebärande skulder, Mkr	26 275	24 841

	2018	2017
SOLIDITET		
Eget kapital, Mkr	34 964	28 012
Balansomslutning, Mkr	68 830	59 384
Soliditet, %	51	47

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER		
Räntebärande skulder, Mkr	26 275	24 841
Bokfört värde fastigheter, Mkr	67 634	57 889
Belåningsgrad fastigheter, %	39	43

SKULDKVOT		
Driftsöverskott, Mkr	1 875	1 680
Central administration, Mkr	-80	-74
Summa, Mkr	1 795	1 606
Räntebärande skulder, Mkr	26 275	24 841
Skuldkvot, ggr	14,6	15,5

RÄNTETÄCKNINGSGRAD		
Driftsöverskott, Mkr	1 875	1 680
Central administration, Mkr	-80	-74
Summa, Mkr	1 795	1 606
Räntenetto, Mkr	-485	-509
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2

SKULDSÄTTNINGSGRAD		
Räntebärande skulder, Mkr	26 275	24 841
Eget Kapital, Mkr	34 964	28 012
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,9

TOTALAVKASTNING FASTIGHETER		
Driftöverskott, Mkr	1 875	1 680
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	7 838	6 095
Marknadsvärde inkl. periodens investeringar, Mkr	59 679	51 794
Totalavkastning fastigheter, %	16,4	15,0

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.

	2018	2017
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 246	992
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-721	-580
Summa, Mkr	525	412
Nominell skatt (22 %), Mkr	-116	-91
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 131	901
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8
EPRA EPS, kr/aktie	3,42	2,72

EPRA NAV & ERPA NNNNAV		
Eget kapital, Mkr	34 964	28 012
Återläggning räntederivat, Mkr	132	291
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	6 381	4 988
Summa, Mkr	41 477	33 290
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8
EPRA NAV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	125	101
Avdrag av räntederivat	-132	-291
Avdrag av verklig uppskjuten skatt	-1 587	-953
ERPA NNNNAV (kortsiktigt substansvärde)	39 758	32 676
EPRA NNNNAV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	120	99

EPRA VAKANSGRAD		
Bedömt marknadsvärde för vakanta hyror, Mkr	176	153
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	2 960	2 594
ERPA Vakansgrad, %	6	6

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL		
Periodens resultat, Mkr	7 699	5 632
Genomsnittligt kapital, Mkr	31 488	25 507
Avkastning på eget kapital	24,5	22,1



Fabegeaktien

Fabeges aktie steg med 36 procent under 2018 och aktiekursen stod vid årets slut i 118,16 kr per aktie. Högsta notering under 2018 var 131,70 kr per aktie. Vid årets utgång hade Fabege 38 355 aktieägare. Det svenska ägandet uppgick till 62,3 procent.

Omsättning och handel

Fabeges aktie har under 2018 handlats på ett stort antal olika handelsplatser, såväl reglerade marknadsplatser (börser) som andra handelsplattformar. De största handelsplatserna under 2018 var Nasdaq Stockholm, Cobe Europe, och LSE Group som tillsammans stod för cirka 95 procent av omsättningen i aktien.

	2018	2017
Marknadsvärde, Mdkr	39,1	28,9
Resultat per aktie ¹⁾ , kr	23,28	17,03
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie (EPRA NAV)	125	101
Omsättning Fabegeaktier, miljoner	319	241
– Varav på Nasdaq Stockholm, miljoner	185 (motsv. 58 %)	87 (motsv. 36 %)
Totalt omsattes aktier värda, Mdkr	36,2	38,2
– Varav Nasdaq Stockholm, Mdkr		13,93
Omsättning ²⁾ per handelsdag, aktier	1 272 176	959 203
Genomsnitt avslut per dag, st	3 311	3 302

¹⁾ Definitionen enligt IFRS.

²⁾ Räknet på den totala aktieomsättningen.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2018 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 2018 till 106 kr (85). EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) uppgick till 125 kr per aktie (101) och EPRA NNNNAV (kortsiktigt substansvärde) uppgick till 120 kr per aktie (97).

Antal aktier

Vid årsstämman 9 april 2018 beslutades det om en uppdelning av aktier ("split") med villkor 2:1. Spliten medför att antalet aktier i Fabege AB (publ) ökade från 165 391 572 till 330 783 144. De nya aktierna registrerades på aktieägarnas konton den 30 april 2018.

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 2,65 kr per aktie för 2018, motsvarande en höjning om 18 procent.

Aktier och aktiekapital

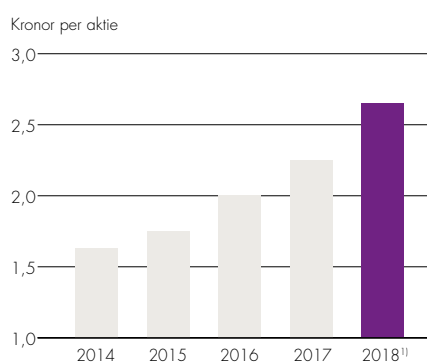
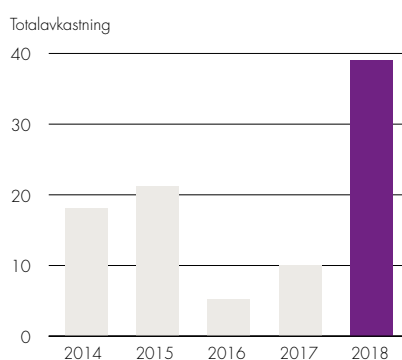
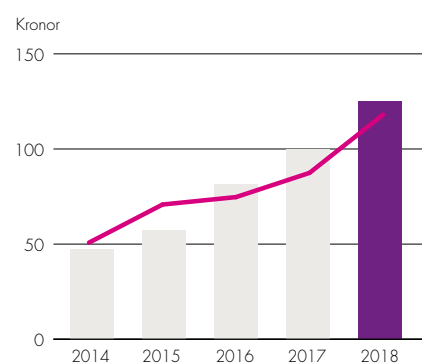
Fabeges aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier (165 391 572). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kr per aktie.

Ägare

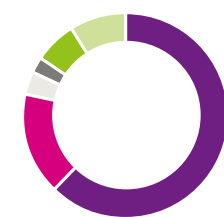
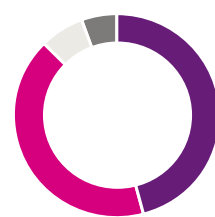
Den 31 december 2018 hade Fabege 38 355 kända (38 424) aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade tillsammans 45,8 procent av antalet utestående aktier.

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	51 021 650	15,4
Black Rock	14 658 395	4,4
Fjärde AP-fonden	12 251 003	3,7
Länsförsäkringar fonder	12 016 856	3,6
Vanguard	8 845 684	2,7
Investment AB Öresund	8 400 000	2,5
Mats Qviberg med familj	7 495 736	2,3
E.N.A City AB	6 120 000	1,9
AMF Försäkringar & fonder	6 033 101	1,8
Handelsbanken fonder	5 754 962	1,7
TR Property Investment Trust	3 969 343	1,2
Norges Bank	3 894 343	1,2
Pensionskassan SHB försäkringsförening	3 840 000	1,2
Swedbank Robur Fonder	3 785 064	1,1
CBRE Clarion Securities	3 774 993	1,1
Totalt 15 största aktieägare	151 861 662	45,8
Övriga	178 921 482	54,2
Totalt antal utestående aktier	330 783 144	100,0
Innehav av egna aktier	0	
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100,0

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

UTDELNING^{1,2)}¹⁾ Justering efter split 2:1.²⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.**AKTIEAVKASTNING, %****BÖRSKURS OCH EPRA NAV/AKTIE¹⁾**

■ EPRA NAV/aktie — Börskurs

FÖRDELNING ÄGANDE PER KATEGORI**FÖRDELNING ÄGANDE PER LAND****HANDELSPLATTFORMAR**

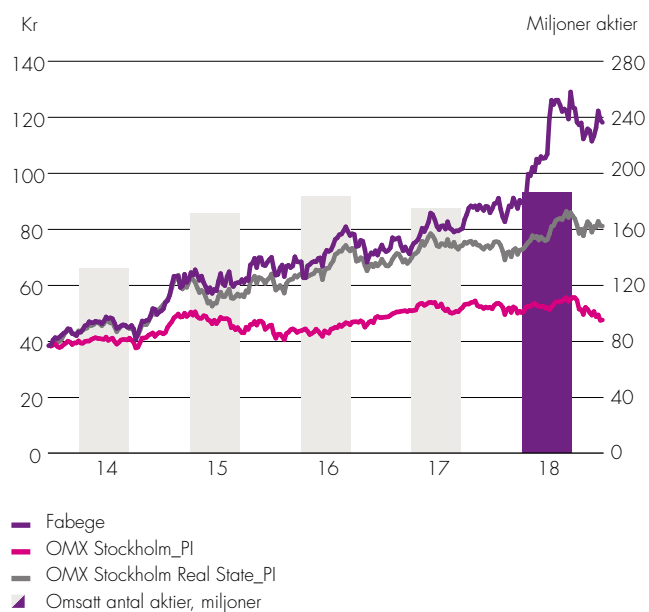
Data per 31 december 2018

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

AKTIEINFORMATION

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

KURUTVECKLING 2014–2018



Källa: SIX

ANALYTIKER SOM BEVAKAR FABEGE 2018-12-31

Firma	Analytiker
ABG Sundal Collier	Tobias Kaj
Barclays	Paul May
Carnegie Investment	Erik Granström & Fredric Cyon
Danske Bank	Henrik Dahlgren
DnB NOR	Simen R. Mortensen
Goldman Sachs International	Jonathan Kownator
Green Street Advisors	Peter Papadakos
Handelsbanken	Johan Edberg & David Flemmich
Kempner	Robert Woerdeman
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt & Albin Sandberg
Morgan Stanley	Bart Gysens
Nordea Bank	Niclas Höglund
Pareto Securities	Markus Henriksson & Hans Derninger
SEB Enskilda	Stefan Andersson
UBS	Charles Boissier

AKTIEHISTORIK

År		Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2018	Split 2:1	165 391 572	330 783 144	5 097 368 249	15,41
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



SEB:s nya kontor i Arenastaden.

Fastighetsbestånd

Fabeges fastigheter är koncentrerade till fyra delmarknader i Stockholmsregionen: Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad samt Flemingsberg

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 47 procent av det totala marknadsvärdet samt 48 procent av hyresvärdet.

Vid årsskiftet 2018/2019 ägde Fabege 89 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1,3 miljoner kvm. Marknadsvärdet uppgick till 67,6 Mdkr och det sammanlagda hyresvärdet till 3,0 Mdkr.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året avyttrades fyra fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1 697 Mkr. Till följd av nya redovisningsprinciper som innebär att avyttrade fastigheter bokas ut först vid frånträdet uppkommer sällan realiserade värdeförändringar då eventuella skillnader mot senaste värdering redovisas som orealiserad värdeförändring. Transaktionerna medförde en redovisad orealiserad värdeförändring om totalt 132 Mkr. Realiserade värdeförändringar uppgick till 153 Mkr (0) och avsåg främst dels en inbetald tilläggsköpeskilling och dels en återföring av en hyresgaranti avseende en tidigare såld fastighet. Tre fastigheter förvärvades, samtliga i Flemingsberg, för en sammanlagd köpeskilling om 750 Mkr.

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 2018

Förfall, år	Antal hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
2019	716	535	19
2020	333	577	21
2021	242	335	12
2022	113	233	9
2023	94	198	7
2024+	84	759	27
Kommersiellt	1 582	2 637	95
Bostadsavtal	128	12	0
Garage- och parkering	748	135	5
Totalt	2 458	2 784	100

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

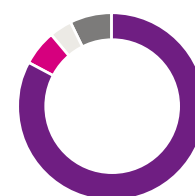
	2018	2017	2016	2015
Antal fastigheter	89	90	82	83
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 252	1 136	1 062	1 092
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	93
Hyresvärde, Mkr	2 960	2 594	2 335	2 300
Överskottsgrad, %	74	74	72	72

UTHYRINGSBAR YTA PER KATEGORI, TOTALT 1 252 TKVM



● Kontor 74 %
 ● Butiker 5 %
 ● Industri/lager 8 %
 ● Övrigt 13 %

HYRESVÄRDE PER KATEGORI, TOTALT 2 960 MKR



● Kontor 83 %
 ● Butiker 6 %
 ● Industri/lager 4 %
 ● Övrigt 7 %

HYRESAVTALENS GENOMSNITTLIGA KVARVARANDE LÖPTID PER DELMARKNAD, PER 31 DECEMBER 2018

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd
Stockholms innerstad	28	837	2,3
Solna	45	461	7,3
Hammarby Sjöstad	10	260	2,1
Övriga marknader	6	24	7,4
Totalt/genomsnitt	89	1 582	4,7

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd per 2018-01-01	57 899	90
+ Förvärv	751	3
+ Fastighetsregleringar		
+ Nyr, till- och ombyggnationer	2 963	
– Försäljningar	–1 654	–4
+/- Orealiserade värdeförändringar	7 685	
Fastighetsbestånd 2018-12-31	67 634	89

FÖRDELNING AV UTHYRINGSBAR YTA, PER 31 DECEMBER 2018

KVM	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	268 829	25 598	28 939	8 942	7 437	49 873	389 618
Solna	554 929	29 343	35 131	11 791	903	79 467	711 565
Hammarby Sjöstad	75 791	6 479	15 200	0	690	7 049	105 209
Övriga marknader	25 629	1 228	17 351	1 624	0	0	45 832
Totalt	925 178	62 648	96 621	22 357	9 030	136 389	1 252 224

FASTIGHETSTABELL

Marknadssegment	31 december 2018				
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
FASTIGHETSINNEHAV					
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	64	1 112	60 538	2 829	95
Förädlingsfastigheter ¹⁾	10	128	4 456	131	83
Projektfastigheter ¹⁾	15	12	2 640	0	0
Summa	89	1 252	67 634	2 960	94
Varav Innerstaden	28	390	27 876	1 196	94
Varav Solna	45	711	31 889	1 432	95
Varav Hammarby Sjöstad	10	105	5 838	248	85
Varav Övriga	6	46	2 031	84	0
Summa	89	1 252	67 634	2 960	94

¹⁾ Se definitioner på sidan 119.

²⁾ I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 162 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december) ej avräknade.

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2018

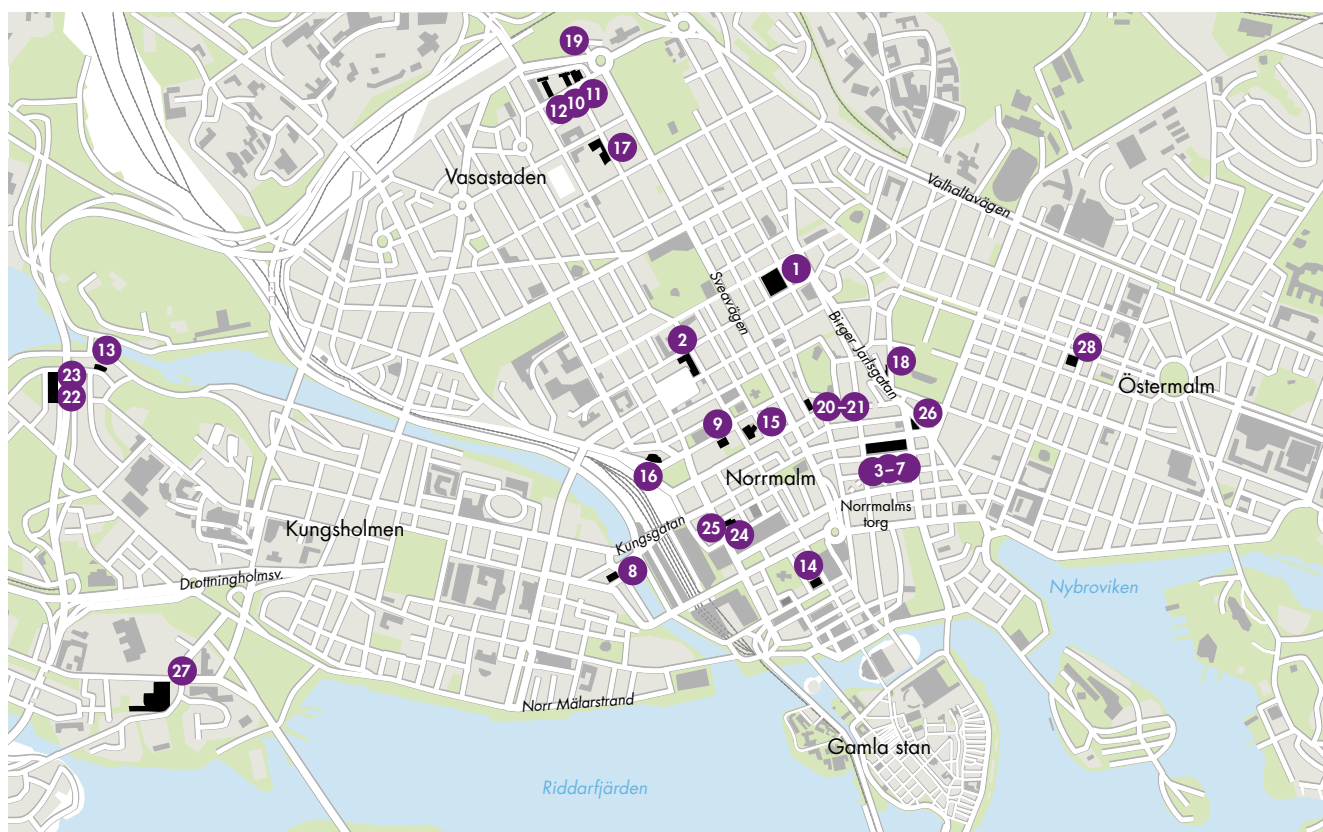
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2018-12-31
STOCKHOLMS INNERSTAD											
1 Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsgatan 20, 24, Kungstens- gatan 21-23, Rådmansgatan 40, 42, Tulegatan 7 A-B 13	1902 /2002	24 518	680	1 994	0	0	818	28 010	755 000
2 Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	Rådmansgatan 61-65	1963	13 270	1 642	2 240	0	0	8 821	25 973	445 000
3 Bocken 35	Norrmalm	Lästmakargatan 22-24	1951	14 790	127	445	0	0	0	15 362	732 649
4 Bocken 39	Norrmalm	Lästmakargatan 20, Kungsgatan 7-15	1931	15 676	2 603	1 987	0	0	220	20 486	813 800
5 Bocken 46	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Bocken 47	Norrmalm	Lästmakargatan 8	1929	531	665	0	0	0	0	1 196	43 400
7 Bocken 52	Norrmalm	Lästmakargatan 14-16		145	0	0	2 214	0	0	2 359	89 197
8 Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m.fl.	1907	6 370	0	216	0	0	0	6 586	159 000
9 Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 510	48	198	0	0	0	3 756	106 000
10 Getingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1963	11 133	659	2 702	0	0	2 415	16 909	246 000
11 Getingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	8 412	2 470	766	0	0	1 123	12 771	172 000
12 Getingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1963	13 399	2 502	5 302	0	0	5 001	26 204	85 600
13 Glädjen 12	Stadshagen	Franzégatan 6, Hornsbergs Strand 17	1949	12 487	0	0	0	0	0	12 487	260 000
14 Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27-29	1971	8 329	2 312	788	0	0	2 167	13 596	472 000
15 Islandet 3	Norrmalm	Holländargatan 11-13	1904	8 315	0	12	0	0	255	8 582	217 922
16 Läraren 13	Norrmalm	Torsgatan 4	1904/1929	6 839	0	0	0	0	0	6 839	200 000
17 Mimer 5	Vasastan	Hagagatan 25 A-C, Vanadisvägen 9	1957	11 692	0	75	0	0	5	11 772	0
18 Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5-7	1881	6 363	0	168	0	0	526	7 057	281 000
19 Ormräsket 10	Vasastan	Sveavägen 166-170, 186	1962/1967	13 624	3 409	764	0	0	2 071	19 868	348 000
20 Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakargatan 18	1979	8 117	0	1 397	0	0	648	10 162	200 000
21 Oxen Mindre 38	Norrmalm	Malmkillnadsgatan 47 A, B	1979	122	0	0	2 822	0	3	2 947	82 997
22 Paradiset 23 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsgatan 53-57	1944	0	0	633	0	0	1 655	2 288	138 864
23 Paradiset 27 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsgatan 59-65	1959	19 690	3 546	866	0	0	2 229	26 331	417 000
24 Pilen 27	Norrmalm	Bryggargatan 12 A	1907	1 847	0	233	0	0	0	2 080	73 000
25 Pilen 31	Norrmalm	Gamla Brogatan 27-29, Vasagatan 38	1988	4 627	598	215	0	3 542	571	9 553	388 360
26 Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsgatan 21-23, Kungsgatan 2	1929	1 624	1 605	48	0	5 400	0	8 677	381 000
27 Trångkåren 7	Marieberg	Gjörwellsgatan 30-34, Rålambsvägen 7-15	1963	46 324	1 481	7 475	0	0	20 820	76 100	887 956
28 Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrugatan 23, 27, Karlavägen 58-60	1929	7 075	1 252	415	2 400	0	526	11 668	285 200
Summa Innerstaden				268 829	25 598	28 939	7 436	8 942	49 874	389 618	8 280 945

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2018.

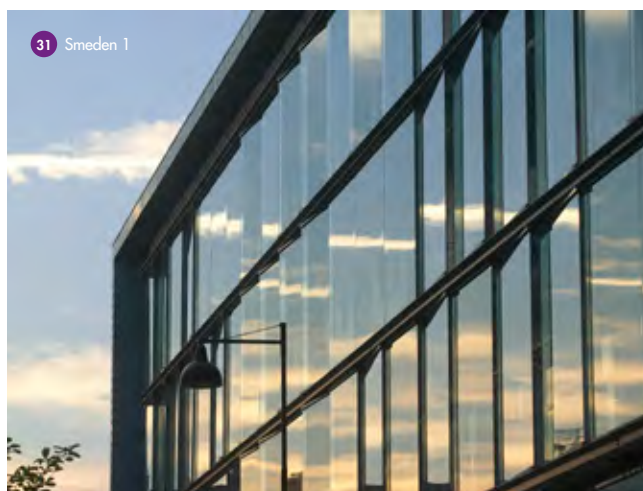
Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrnings-begränsningar 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



Solna per 31 december 2018



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, 2018-12-31
SOLNA, ARENASTADEN											
1 Farao 14 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	0	0	0	0	0	0	0	103 000
2 Farao 15 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	723	815	0	0	1 020	8 985	105 000
3 Farao 16 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 4-6, Pyramidvägen 3	1973	2 792	1 617	1 402	0	0	540	6 351	69 000
4 Farao 17 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 244	0	2 027	0	0	560	5 831	70 000
5 Farao 19 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
6 Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1964	6 215	1 045	166	0	0	375	7 801	148 000
7 Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	4 939	400	100	0	0	0	5 439	63 798
8 Fortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1958	1 181	390	0	0	0	17	1 588	55 894
9 Järva 4:17	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
10 Kairo 1	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	177 000
11 Pyramiden 4 ²⁾	Arenastaden	Stjärntorget 3-5, Pyramidvägen 4-22, Magasinsvägen 6-12, Råsta strandväg 5-9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	888 428
12 Signalen 3 ²⁾	Arenastaden	Kolonnvägen 22		24 240	0	376	0	0	0	24 616	112 050
13 Nationalarenan 3	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
14 Solna Nationlarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	58 000
15 Solna Nationlarenan 8	Arenastaden	Stjärntorget 1, Råsta strandväg 15 C, Evenemangsgatan 2 C		45 774	0	0	0	0	0	45 774	888 000
16 Stigbygel 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	8 898	0	0	0	0	0	8 898	126 000
17 Stigbygel 3	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	5 144	262	454	0	0	0	5 860	75 500
18 Stigbygel 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 791	0	50	0	0	570	7 411	105 000
19 Stigbygel 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12-18	2001	8 978	581	338	0	0	6	9 903	166 000
20 Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13-21	2001	4 397	0	0	0	0	5 100	9 497	115 387
21 Tömmen 1	Arenastaden	Gårdsvägen 2-4	1952	5 659	0	1 236	0	0	229	7 124	20 181
22 Tömmen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
23 Uarda 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27-31, Vintervägen 33	1987	22 223	1 603	476	0	0	30	24 332	472 000
24 Uarda 4	Arenastaden	Dalvägen 14-16	1992	6 496	0	1 482	0	0	0	7 978	114 000
Summa Solna, Arenastaden				246 373	6 621	8 922	0	0	36 557	298 472	3 932 238

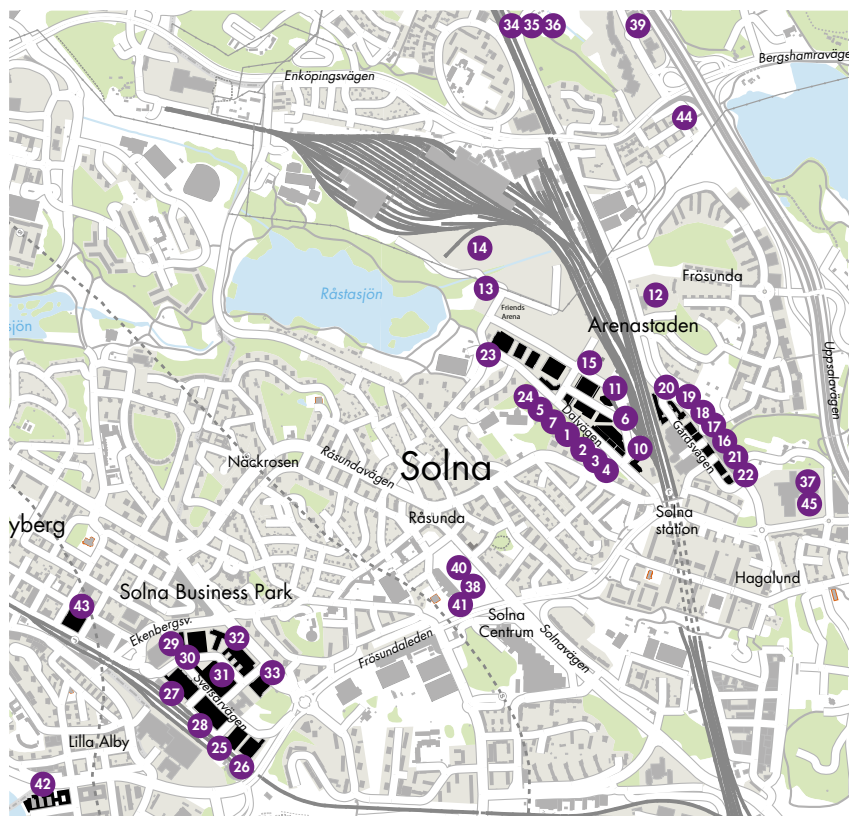
Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2018.

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/Registrerad för certifiering



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggnår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	uthyrnings- bar yta/kvm	Total Taxtvärde tkr, 2018-12-31
SOLNA, SOLNA BUSINESS PARK											
25	Fräsaren 9 ¹⁾	Solna Business Park Svetsarvägen 22	1962	1 097	0	8 442	0	0	0	9 539	31 773
26	Fräsaren 10	Solna Business Park Svetsarvägen 24	1964	7 235	4 241	138	0	0	9	11 623	133 000
27	Fräsaren 11	Solna Business Park Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1962	33 157	0	1 657	0	1 840	2 610	39 264	479 000
28	Fräsaren 12	Solna Business Park Svetsarvägen 12-18, 20, 20 A	1964	19 602	10 163	0	0	0	6 840	36 605	475 600
29	Sliparen 1 ¹⁾	Solna Business Park Ekenbergsvägen 115, Svetsarvägen 1-3	1963	362	0	3 032	0	0	1 388	4 782	18 200
30	Sliparen 2	Solna Business Park Ekenbergsvägen 113, Svetsarvägen 3-5	1964	16 063	0	3 242	0	0	3 315	22 620	226 800
31	Smeden 1	Solna Business Park Englundavägen 6-14, Smidesvägen 5-7, Svetsarvägen 5-17	1967	34 637	4 593	1 638	467	0	3 701	45 036	489 750
32	Svetsaren 1	Solna Business Park Englundavägen 7-13	1964	27 644	1 071	2 407	436	2 491	6 090	40 139	380 351
33	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				144 661	20 068	21 632	903	4 331	25 423	217 018	2 266 443
SOLNA, ÖVRIGT											
34	Distansen 4 ²⁾	Ulriksdal Ulnäsäl	2016	0	0	0	0	0	0	0	0
35	Distansen 6	Ulriksdal Kolonnvägen 43-55	2016	10 513	539	0	0	0	0	11 052	173 200
36	Distansen 7	Ulriksdal Kolonnvägen 57-59	2016	0	0	0	0	0	9 810	9 810	61 600
37	Hagalund 2:2 ²⁾	Arenastaden Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
38	Hörnan 1 ²⁾	Råsunda Solnavägen 31-35, Garvis Carlssons gata 1-9		15 169	458	27	0	0	0	15 654	0
39	Järvakrogen 3	Frösunda Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 460	0	7 460	184 000
40	Lagern 3 ²⁾	Råsunda Parkvägen 2, Garvis Carlssons gata 11-17	1985	7 377	0	147	0	0	0	7 524	0
41	Lagern 2	Råsunda Solnavägen 37, Idrottsgatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	139 112
42	Nöten 4	Solna Strand Solna strandväg 2-60	1971	50 043	956	2 400	0	0	7 596	60 995	808 000
43	Orgeln 7 ²⁾	Sundbyberg Järvägsgränd 12-20, Lysgränd 1, Rosengatan 2, Sturegatan 11-19	1966	33 710	701	2 004	0	0	74	36 489	157 500
44	Sadelplatsen 1	Frösunda Vallgatan 11		6 363					5	6 368	103 090
45	Stora Frösunda 2 ¹⁾	Arenastaden Frösundaleden 4	1973	40 720	0	0	0	0	3	40 723	141 929
Summa Övrigt				163 895	2 654	4 578	0	7 460	17 488	196 075	1 768 431
Summa Solna totalt				554 929	29 343	35 132	903	11 791	79 468	711 565	7 967 112

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2018.

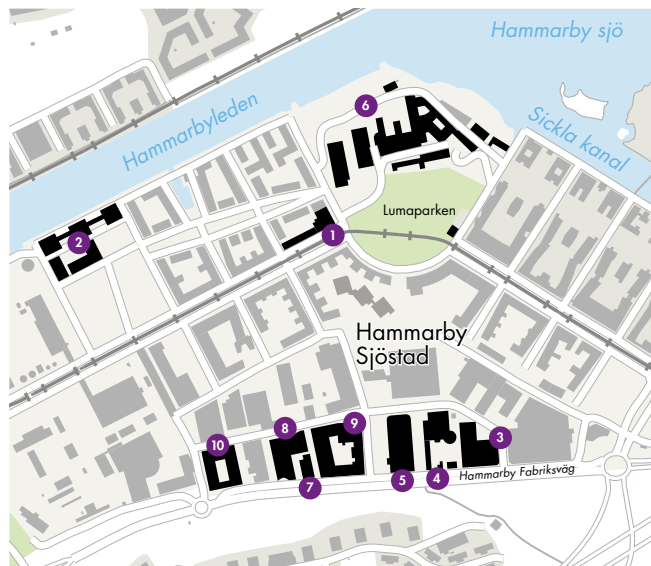
Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ Fördämlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående fördämling. 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/Registrerad för certifiering

Hammarby sjöstad per 31 december 2018



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, 2018-12-31
HAMMARBY SJÖSTAD											
1 Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1955	6 847	1 735	165	0	0	9	8 756	111 000
2 Båtturen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kajväg 12, Hammarby Kaj 14-18	1937	11 348	276	444	0	0	1 230	13 298	158 000
3 Korphoppet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-26	1949	8 399	465	4 327	0	0	974	14 165	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	68 800
6 Luma 1	Hammarby Sjöstad	Ljusslingan 1-17, 2-26, Glödlamps- gränd 1-6, Lumaparksvägen 2-18, 5-15, Kölnagatan 3	1930	29 819	2 538	1 438	691	0	3 848	38 334	222 343
7 Triköfabriken 12 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27	1942	0	0	0	0	0	0	0	1 600
8 Triköfabriken 4	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 8-10	1991	6 737	0	2 904	0	0	975	10 616	104 000
9 Triköfabriken 8	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Heliosgatan 1-3	1930	12 641	1 037	1 668	0	0	13	15 359	60 000
10 Triköfabriken 9 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1928	0	0	0	0	0	0	0	41 600
Summa Hammarby Sjöstad				75 791	6 479	15 200	691	0	7 049	105 210	804 692

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2018.

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

¹⁾ Fördämlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående fördämling. 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/Registrerad för certifiering

Flemingsberg per 31 december 2018

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, 2018-12-31
FLEMINGSBERG											
1 Batteriet 3	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1981	0	0	800	0	0	0	800	5 139
2 Batteriet 4 ²⁾	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 423
3 Regulatorn 1	Flemingsberg	Jonvägen 1, 3; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorvägen 6, 8	1963	6 742	528	15 815	0	1 624	0	24 709	106 371
Total Flemingsberg				6 742	528	16 615	0	1 624	0	25 509	114 933

Övriga per 31 december 2018



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, 2018-12-31
ÖVRIGT, NORRA STOCKHOLM											
1 Tekniken 1 ²⁾	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	4 691
2 Vallentuna Rieby 1:327 ²⁾	Vallentuna			0	0	0	0	0	0	0	237
Summa Norra Stockholm				0	0	0	0	0	0	0	4 928
ÖVRIGT, SÖDRA STOCKHOLM											
3 Pelaren 1 ²⁾	Globen	Pastellvägen 2-6		18 887	700	735	0	0	0	20 322	182 400
Summa Södra Stockholm				18 887	700	735	0	0	0	20 322	182 400
Summa Övrigt				18 887	700	735	0	0	0	20 322	187 091

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2018.

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 förvärvstillfallet.

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

 Certifierad/Registrerad 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⁾ Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

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

EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NNNAV (kortsiktigt substansvärde) Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EPRA Vakansgrad Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

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

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

Kontraktsvärde¹⁾ Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning 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). Fastighetsstillgången 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, avsättning och uppskjuten skatt.

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

Verklig uppskjuten skatt Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiserar under fyra år med en nominell skatt om 21,4 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

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.

Årsstämma och anmälan



Årsstämma hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, måndagen den 2 april 2019 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 onsdagen den 27 mars 2019, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 onsdagen den 27 mars 2019.

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 uppgive 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 onsdagen den 27 mars 2019. För att detta ska kunna ske måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltarens 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 2019

Årsstämma	2 april 2019
Avstämningsdag för utdelning	4 april 2019
Utbetalningsdatum av aktieutdelning	9 april 2019
Delårsrapport jan-mars 2019	12 april 2019
Delårsrapport jan-jun 2019	5 juli 2019
Delårsrapport jan-sep 2019	21 oktober 2019

Information till aktieägare

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

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

KONTAKTINFORMATION



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



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



#Park 1 i Arenastaden med möjlighet
till byggstart under 2019.

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

