

Vi skapar
förutsättningar
för framgång

Fabege

Årsredovisning 2014

SEB

Telia
Sonera

Vattenfall





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

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

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

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

Inledning	Året som gått	2
	VD har ordet	4
	Detta är Fabege	6
	Affärsidé, strategi, värdegrund	8
	Mål	10
	Affärsmodell	12

Verksamhet	Marknad och drivkrafter	14
	Verksamhetsöversikt	16
	Förvaltning	18
	Förädling	20
	Transaktion	22
	Marknadsöversikt	24
	Stockholms innerstad	26
	Hammarby Sjöstad	28
	Solna	30
	Arenastaden	32
	Värdering	34
	Finansiering	36
	Möjligheter och risker	38

Hållbarhetsredovisning	Hållbarhetsredovisning	42
	VD-ord	43
	Hållbarhet för Fabege	44
	Intressentdialog	46
	Hållbarhetsmål	47
	Utmärkelser och nomineringar	48
	Fokusområden	49
	Miljö	50
	Medarbetare	53
	Leverantörer	56
	Samhällsengagemang	57
	Hållbarhetsdata	58
	GRI-index	60

Ekonomisk redovisning	Förvaltningsberättelse	62
	Koncernen	
	<i>Totalresultat</i>	68
	<i>Finansiell ställning</i>	69
	<i>Förändring i eget kapital</i>	70
	<i>Kassaflödesanalyser</i>	71
	Moderbolaget	
	<i>Resultaträkningar</i>	72
	<i>Balansräkningar</i>	72
	<i>Förändring i eget kapital</i>	73
	<i>Kassaflödesanalyser</i>	73
	Noter	74
	Bolagsstyrningsrapport	89
	<i>Ordförande har ordet</i>	89
	<i>Koncernledning</i>	95
	<i>Styrelse och revisor</i>	96
	Årsredovisningens undertecknande	98
	Revisionsberättelse	99

Övrig information	Femårsöversikt	101
	Fabegeaktien	102
	Fastighetsbestånd	104
	Fastighetsförteckning	106
	Definitioner	112
	Information till aktieägare	112

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



Året som gått

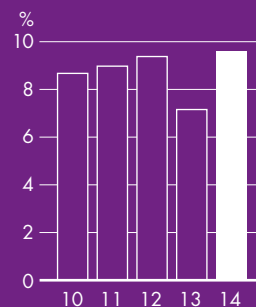
14

• Hyresintäkterna uppgick till 2 087 Mkr (2 059).
I identiskt bestånd ökade intäkterna med drygt 5 procent.

- Driftsöverskottet ökade med cirka 5 procent till 1 485 Mkr (1 411). Överskottsgraden ökade till 71 procent (69).
- Förvaltningsresultatet ökade med cirka 11 procent till 682 Mkr (614).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 639 Mkr (874) och på räntederivat till -473 Mkr (408).
- Årets resultat före skatt uppgick till 1 867 Mkr (1 992). Minskningen förklaras i sin helhet av ökat undervärde i derivatportföljen. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 738 Mkr (1 530), motsvarande 10:51 kr per aktie (9:26).
- Nettouthyrningen under året uppgick till 243 Mkr (68) efter stora projektuthyrningar till bland annat TeliaSonera och SEB i Arenastaden. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 11 procent.
- Soliditeten ökade till 38 procent och belåningsgraden uppgick till 60 procent.

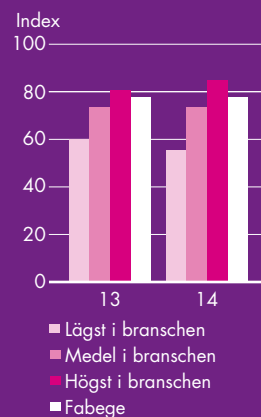
Nyckeltal	2014	2013
Hyresintäkter, Mkr	2 087	2 059
Driftsöverskott, Mkr	1 485	1 411
Årets resultat, Mkr	1 738	1 530
Avkastning på eget kapital, %	13,2	12,8
Överskottsgrad, %	71	69
Soliditet, %	38	35
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,0
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	10:51	9:26
Utdelning per aktie, kr	3:25	3:00

Totalavkastning på fastighetsportföljen



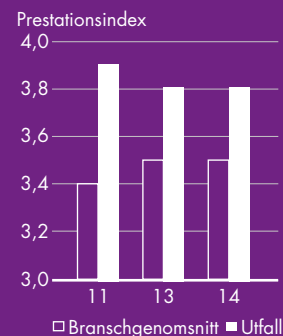
Driftnettet plus realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid årets ingång.

Nöjda kunder



I branschens NKI-mätning rankades Fabège i nivå med den övre kvartilen, det vill säga bland de företag som har de mest nöjda kunderna.

Nöjda medarbetare



Över 99 procent av medarbetarna deltog i medarbetarundersökningen 2014. Resultatet visar ett prestationsindex på 3,8. Genomsnitt för branschen var 3,5.

Viktiga händelser per kvartal



- Flera nya hyresgäster flyttar in, bland annat Pontus Pocket i Solna Business Park.
- Fabege tar beslut att bidra med 100 miljoner kronor till medfinansiering av tunnelbanan till Arenastaden.
- Försäljning av bostadsbyggrätter i Hammarby Sjöstad samt fastigheten Kolonnen 7 på Södermalm.



- Påbörjade produktionsarbetet för SEB:s nya kontor.
- Fabege deltar för första gången i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) och får resultatet Green Star, vilket är den högsta nivån.
- Avtal tecknas med Starbucks om att öppna flaggskeppsbutik vid Stureplan.



- Två rekordstora uthyrningar görs till TeliaSonera och SEB, båda i Arenastaden. Kvartalets nettouthyrning är den bästa i Fabeges historia.
- Avyttring av fastigheterna Skogskarlen 1 och 3 i Bergshamra samt två tomträtter i Stockholms innerstad.
- Det första spadtaget tas till det som kommer att bli Sveriges första vinhotell, The Winery Hotel.
- Fabege tar hem segern för bästa kommunikation i branschens granskning som genomförs av Fastighetsvärlden.



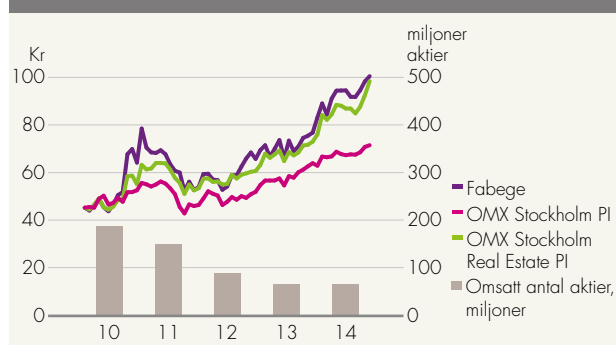
- Siemens och Sodexo tecknar avtal om att flytta sina svenska huvudkontor till Arenastaden.
- Lagardère Unlimited tecknar avtal om att ta över driften av Friends Arena.
- Aktiekursen går över 100 kronor.
- Genom avyttring av sex fastigheter stärker Fabege kassan med nära 2 miljarder kronor.



Rekordstora uthyrningar till TeliaSonera och SEB.



Den 2 december nådde Fabeges aktie för första gången en kurs över 100 kronor.



Året har präglats av flera stora affärer. Med djärva mål, en drivkraftig organisation och goda marknadsförutsättningar har vi förvaltat våra möjligheter väl och tagit vara på tillfällena att göra bra affärer både på hyresmarknaden och på transaktionsmarknaden.

VD HAR ORDET

“Höga målsättningar har gett starkt resultat”

Vi befinner oss på en stark marknad, Stockholm, en av Europas snabbast växande städer. Antalet kontorsanställda i Stockholm har under 2014 ökat med fem procent, vilket motsvarar ett ökat lokalbehov om cirka 400 000 kvm. Nyproduktionen av kontor är långt mycket lägre, cirka 130 000 kvm per år och hamnar dessutom nära noll när hänsyn tagits till kontorshus som konverteras till hotell och bostäder. Vidare ser vi allt fler företag som flyttar till moderna kontor med hög kvalitet. Samlat bidrar detta till god efterfrågan, sjunkande vakanser och stigande hyresnivåer för moderna kontor i bra lägen.

Bra utveckling på stabil hyresmarknad

Vår målsättning om att nå en överskottsgrad om 70 procent uppfylldes under 2014. En viktig anledning till det är att vi under året fortsatt med ett strukturerat kundarbete. Att föra en löpande dialog med våra kunder om befintliga och kommande behov genererar långsiktiga lösningar som är anpassade för både nutid och framtid. Den höga återköpsgraden och vårt NKI-resultat får ses som ett kvitto på att vi är på rätt väg.

Hållbarhetsarbetet fortlöper

Som ett ytterligare led i vårt hållbarhetsarbete har vi beslutat att gå vidare med certifiering även av det befintliga beståndet enligt BREEAM In-Use. Detta är inte endast viktigt ur ett finansiellt perspektiv, utan även för att kunna möta våra befintliga och potentiella kunders krav samt bidra till en hållbar affär och stadsutveckling.

Stark utveckling i Arenastaden

Fabeges verksamhet har utvecklats starkt under året, inte minst i Arenastaden. De stora uthyrningarna innebar att vi ökade takten i utvecklingen av projektportföljen. Arenastaden växer nu fram i snabb takt och vår vision om den levande stadsdelen blir alltefter som verklighet. Jag är mycket stolt över att vi varit så lyckosamma i att attrahera flera av Sveriges största företag till Arenastaden.

Ökat tempo i den strategiska färdriktningen

Rekordmånga kvadratmeter kontor under produktion

Med de stora uthyrningarna till bland annat SEB och TeliaSonera i Arenastaden har vi under 2014 säkrat en stor del av den framtida produktionsvolymen. I Arenastaden är cirka 150 000 kvm uthyrningsbar yta under produktion, en volym som motsvarar cirka 50 procent av Stockholmsregionens kontorsproduktion. Vi har tidigare

haft som mål att nå en årlig investeringsvolym om 1,5 Mdkr i vår projektverksamhet med en avkastning om minst 20 procent på investerat kapital. Med de stora projekt vi har under produktion kommer vi framöver ligga på en ny nivå om cirka 2 Mdkr per år de närmaste åren.

Fortsatt renodling av fastighetsbeståndet

Under 2014 har transaktionsmarknaden varit god och vi har accelererat vårt arbete med att renodla fastighetsbeståndet. I linje med vår strategi har vi avyttrat fastigheter belägna utanför våra prioriterade områden eller där en alternativavkastning är mer attraktiv. På så sätt stärker vi våra prioriterade områden, skapar handlingsutrymme för nya förvärv och nya projekt.

Gynnsamt finansiellt klimat

Det finansiella klimatet har blivit mer gynnsamt under det gångna året med lägre marginaler och ökad tillgänglighet till kapital både hos bankerna och på kapitalmarknaden. De goda förutsättningarna på fastighetsmarknaden har möjliggjort att vi nått vår målsättning om att ha en belåningsgrad om högst 60 procent. Detta trots att vi har betalt ut 2,1 Mdkr i våra skatteärenden som nu äntligen är avslutade.

En drivkraftig och ständigt utvecklande organisation

Mål nås inte utan en väl fungerande organisation. Att Fabege når målen för 2014 beror till stor del på alla engagerade medarbetare och en företagskultur som karaktäriseras av ständig utveckling. Under 2014 har vi arbetat med ledarskap i flera led och stärkt koncernledningen med två personer. Vi strävar ständigt efter att förbättra oss.

Utblick 2015 och framåt

Vi är stolta över att ha uppnått de högt satta målen under 2014. Men vi slår oss inte till ro. Vi har fortsatt höga ambitioner och därför är vårt mål att 2015 ska bli minst lika framgångsrikt som 2014. Med visionen att bli ännu bättre på att skapa rätt förutsättningar för våra kunder arbetar vi ständigt efter att utveckla, inte bara lokaler, utan även attraktiva platser som passar våra kunder.

Jag gläds med våra aktieägare som haft en god utveckling på aktien detta året och välkomnar alla aktieägare att följa med på en fortsatt spännande resa!

CHRISTIAN HERMELIN

Verkställande direktör



Att Fabege når målen för 2014 beror till stor del på alla engagerade medarbetare och en företagskultur som karaktäriseras av ständig utveckling.

Fabege skapar förutsättningar för framgång

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

Attraktiva lägen

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

Samlade bestånd

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

Moderna fastigheter

Företag efterfrågar i allt högre utsträckning moderna, hållbara kontor i bra kommunikationslägen med god kringsservice. Intresset för miljöcertifierade och energieffektiva lokaler fortsätter att öka. Fabege erbjuder moderna, flexibla och miljöeffektiva lokaler i attraktiva lägen.

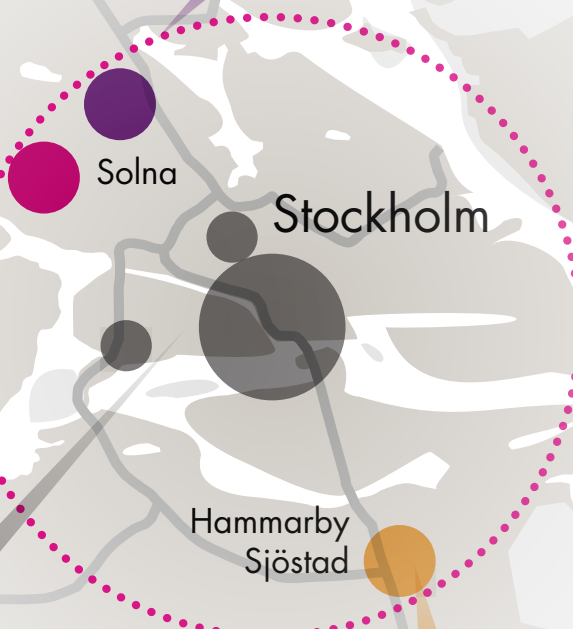
Solna Business Park

Mycket goda kommunikationer och ett väletablerat kontorsområde är kännetecknen för Solna Business Park. Fabege deltar som stor fastighetsägare i utvecklingen av både fastigheter och område.



Arenastaden

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



5 km
100 % av uthyrningsbar yta inom 5 kilometer från Stockholms centrum

Stockholms innerstad

För många företag är ett centralt läge den viktigaste faktorn för var de väljer att lokalisera sitt kontor. Det avspeglas i en mycket stark efterfrågan på kontor i Stockholms innerstad.



Hammarby Sjöstad

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



Vår strategi och våra värderingar

Fabege är ett kundorienterat företag. Den gemensamma värdegrunden präglar förhållningssättet såväl internt som mot kunder och andra intressenter.



Affärsidé

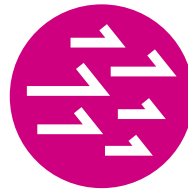
Fabeges verksamhet är inriktad på kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, med fokus på ett begränsat antal marknadsområden med hög tillväxt. Fabege ska skapa värde genom förvaltning, förädling och aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som förvärv. Upparbetade värden ska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

Strategi

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

Vår värdegrund – SPEAK

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



Snabbhet

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



Prestigelöshet

Vi visar respekt genom att vara öppna och lyhörda mot våra arbetskamrater, kunder och leverantörer. Vi är viktigare än jag. Vi är lagspelare och strävar efter samarbete och sammanhållning i laget. Vi är ödmjuka och visar mod genom att våga be om hjälp och dela med oss av våra kunskaper.



Entreprenörskap

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



Affärsmässighet

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



Kundnärhet

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

Finansiella mål

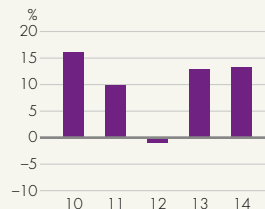
MÅL

Avkastning på eget kapital

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

UTFALL

Avkastningen på eget kapital uppgick till 13,2 procent genom bidrag från alla verksamhetens delar, dvs förvaltning, förädling och transaktion. Den negativa avkastningen för 2012 beror på reservering om 1,9 Mdkr för skatteärenden.

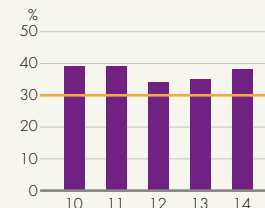


Soliditet

Soliditeten ska vara lägst 30 procent.



Soliditeten ökade till 38 procent under 2014 som en följd av att balansräkningen stärkts genom ett starkt resultat från verksamheten i kombination med avyttring av utvalda fastigheter.

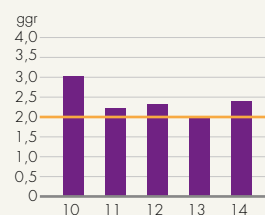


Räntetäckningsgrad

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



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

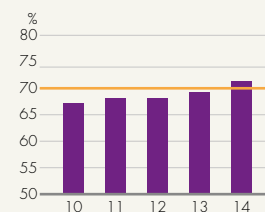


Överskottsgrad

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



Överskottsgraden har stadigt förbättrats, dels till följd av ökande intäkter, ett alltmer modernt bestånd och fortsatt arbete med kostnadseffektivisering. Utfallet för 2014 överträffade målet och uppgick till 71 procent.

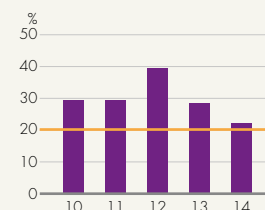


Avkastning projekt

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



Under 2014 uppgick investeringarna till drygt 1,2 Mdkr med en avkastning om 22 procent. Det avser främst värdetillväxt i de stora pågående projekten.

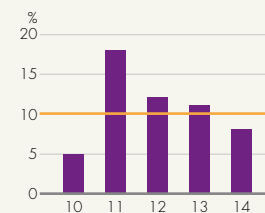


Transaktionsvinst

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



Under 2014 har 14 fastigheter avyttrats för en total köpeskilling om 3,9 Mdkr. Detta gav en avkastning om 8 procent i förhållande till bokfört värde. I flera fall har pågående affärsdiskussioner inneburit att fastighetsvärdet skrivits upp under året, vilket medfört en högre realiserad vinst och därmed en lägre transaktionsvinst.



Hållbarhetsmål

MÅL

Nöjd-Kundindex

Under 2014 var målet att nå index 80 i branschens NKI.

80

Miljö

Energieffektivisering

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

-20 %

Miljöcertifieringar

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

100 %

Gröna hyresavtal

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

minst 50 %

Hållbarhetsgranskningar

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

lägst 75 %

Medarbetare

Nöjda medarbetare

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

minst 15 %

Bibehållen låg sjukfrånvaro

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

Uppförandekod

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

UTFALL

I branschens NKI-mätning fick Fabege index 77, samma som året innan. Högsta index inom branschen var 84 under 2014 och 80 under 2013. Snittet för branschen var 73. Fabege nådde inte målet, men resultatet är bra med hänsyn tagen till de många goda prestationer som organisationen lyckats med under året. Kundnöjdsarbetet är ett fortsatt prioriterat mål inom förvaltningen.

Den totala energiförbrukningen var 14 procent lägre 2014 vilket innebär att målet inte uppnåddes. Besparingen på värme och el har i viss mån motverkats av kontinuerlig utbyggnad av kyla i fastighetsbeståndet.

Under 2014 pågick 5 nyproduktioner och större ombyggnationer. Av dessa var 100 procent inne i en process för att certifieras enligt BREEAM eller Miljöbyggnad, och därmed uppfylldes målet.

Under 2014 utgjorde andelen Gröna hyresavtal 86 procent av total nytecknad yta, som en följd av årets stora nyuthyrningar.

Under 2012 och 2013 detaljgranskades 60 leverantörer avseende hållbarhetsfrågor. Under 2014 har 16 leverantörer granskats. Totalt motsvarar granskningarna 76 procent av inköpsvolymen vid utgången av 2014.

Över 99 procent av medarbetarna deltog i medarbetarundersökningen 2014. Resultatet visar ett prestationsindex på 3,8. Genomsnitt för branschen var 3,5. Detta innebär 9 procent högre resultat än branschgenomsnittet.

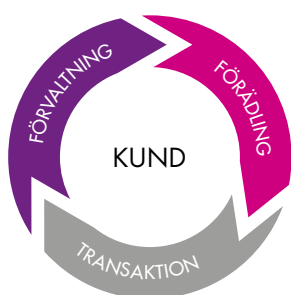
Total sjukfrånvaro under 2014 uppgick till 2,6 procent.

Under 2014 har en heldag ägnats åt frågor gällande affärsetik och anti-korruption. Samtliga medarbetare har fått en tryckt version av uppförandekoden.

För mer information om hållbarhetsarbetet, se sidorna 42–61.

Värdeskapande ...

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



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

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

Starka kundrelationer utvecklas och vårdas genom en aktiv förvaltning utförd av proaktiva och kundinriktade medarbetare. Fabege strävar efter att ha kunder med stark finansiell ställning fördelade inom många olika branscher.

Genom samverkan och kontinuerlig dialog kan Fabege följa med i kundens utveckling och erbjuda lokaler anpassade efter kundens förändrade behov över tid. Återköpsgraden bland befintliga kunder är hög, och kundundersökningar visar att Fabege får gott betyg.

FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

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

...med kunden i centrum

GENOMFÖRT

- Uppnått målet om att överskottsgraden ska uppgå till 70 procent.
- Löpande kvalitetsmätningar samt systematisk utveckling av kundnöjdhetsarbetet. 2014 låg Fabege i nivå med den övre kvartilen i branschens NKI-mätning.
- Under 2014 gjordes stora uthyrningar till bland annat TeliaSonera, SEB och Siemens, samtliga i Arenastaden.
- Fortsatt fokus på att behålla befintliga kunder parallellt med arbetet med att teckna avtal med nya kunder.
- Ökat andelen Gröna hyresavtal till 86 procent.

- Samtliga större projekt (>50 Mkr) samt nybyggnationer under de tre senaste åren miljöcertifieras.
- Fortsatt byggandet av Svenska Spel och TeliaSoneras nya kontor i Arenastaden, samt The Winery Hotel i Solna.
- Påbörjat byggandet av SEB:s nya kontor i Arenastaden, en investering om cirka 2,3 Mdkr.
- Total investering om cirka 1 249 Mkr, med en avkastning på 22 procent 2014.

- Avyttrat 14 fastigheter till ett sammanlagt värde om 3,9 Mdkr. Affärerna var ett led i Fabeges fortsatta strategiska renodling mot koncentration till kontorsfastigheter i prioriterade områden och stärkt kassaflöde.

FRAMÅTBlick

- Fortsatt fokus på kundvårdsarbete.
- Bibehålla hög andel Gröna hyresavtal.
- Fortsatt fokus på minskad klimatpåverkan och miljöhänsyn vid underhåll, skötsel och drift.
- Bibehålla en hög uthyrningsgrad och återköpsgrad.
- Miljöcertifiera befintligt bestånd enligt BREEAM In-Use.

- Fortsatt byggnation av de stora pågående projektfastigheterna.
- Miljöcertifiera alla stora projekt och nya byggnader.
- Planerad investering om cirka 2 Mdkr för 2015.

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

Marknad och drivkrafter

Fabeges verksamhet påverkas av ett antal yttre faktorer. Fabeges affärsmodell, att genom samlade bestånd erbjuda moderna kontor i attraktiva lägen, skapar en god grund för att tillvarata dessa faktorer och utnyttja de möjligheter som skapas.

Hållbar stadsutveckling

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

Fabega kan som stor fastighetsägare vara med och påverka planering och utveckling av hela områden, exempelvis när det gäller kommunikationer och serviceutbud.

Stockholm växer

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

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

Förändrad efterfrågan

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

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

Konjunkturutveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Lägre vakansgrad i Stockholms innerstad och stärkt ekonomiskt klimat har historiskt medfört svagt stigande hyror. Stockholmsmarknaden är fortsatt stark, med låga vakansgrader i de områden där Fabege äger fastigheter.

Fabeges framgångsfaktorer

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

En värdeskapande verksamhet

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

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

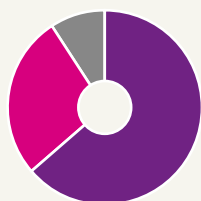
Förvaltning

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

Förädling

Kvalificerad fastighetsförädling är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Fabege har lång erfarenhet av att driva omfattande förädlingsprojekt och strävar efter att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov.

Affärsområdenas bidrag till resultatet 2014



- Förvaltning, 63 %
- Förädling, 27 %
- Transaktion, 9 %

Mkr	2014	2013	2012	2011	2010
Bidrag Förvaltning	1 755	944	1 230	1 256	1 347
Bidrag Förädling	266	409	872	401	278
Bidrag Transaktion	300	135	167	173	237
Bidrag från verksamheten	2 321	1 488	2 269	1 830	1 862
Bidrag per aktie	14	9	14	11	11

Transaktion

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

Förändringar i fastighetsbeståndet

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighetsnamn	Kvartal	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kolonnen 7	1	Södermalm	Kontor	3 771
Luma 3	1	Hammarby Sjöstad	Mark	0
Duvan 6	2	Norrmalm	Kontor	9 867
Lammet 17	2	Norrmalm	Kontor	6 869
Skogskarlen 3	2	Bergshamra	Kontor	9 118
Skogskarlen 1	2	Bergshamra	Mark	0
Godsfinkan 1	4	Hammarby Sjöstad	Kontor	7 845
Grönlandet Södra 13	4	Norrmalm	Kontor	8 193
Ladugårdsgårde 1:48	4	Värtahamnen	Kontor	38 195
Planen 4	4	Råsunda	Kontor	6 404
Rovan 1	4	Huvudsta	Butik	10 689
Rovan 2	4	Huvudsta	Hotell	8 872
Hammarby-Smedby 1:457	4	Upplands-Väsby	Kontor	16 700
Hammarby-Smedby 1:458	4	Upplands-Väsby	Mark	0

Totalt fastighetsförsäljningar

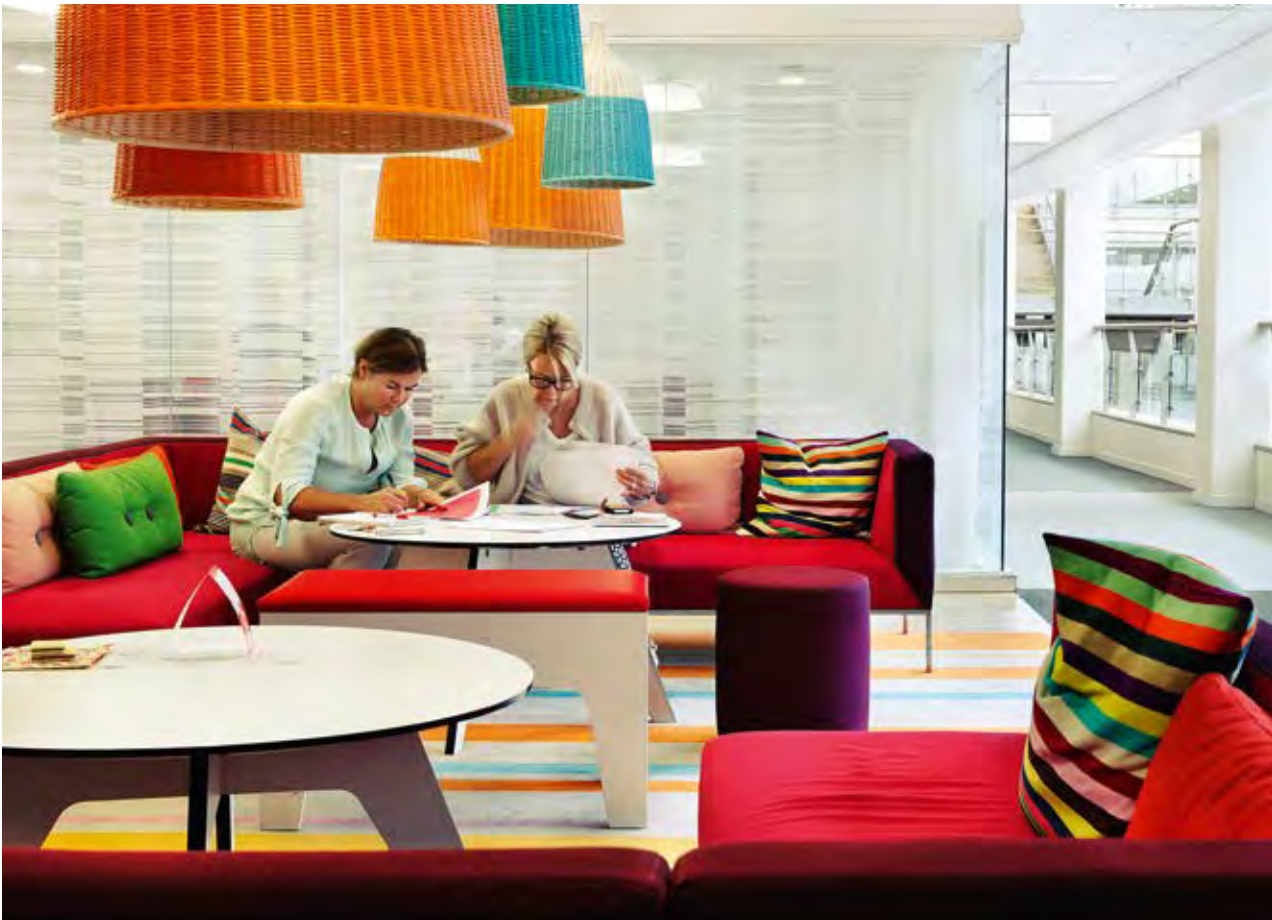
126 523

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsnamn	Kvartal	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Hammarby-Smedby 1:457	4	Upplands-Väsby	Kontor	16 700
Hammarby-Smedby 1:458	4	Upplands-Väsby	Mark	0

Totalt fastighetsförvärv

16 700



Fabeges fastighetsbestånd

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	29	402	15 262	1 040	94
Solna	33	509	14 419	923	94
Hammarby Sjöstad	11	118	2 791	223	88
Övriga marknader	7	1	87	0	100
Totalt	80	1 030	32 559	2 186	94

Pågående projekt >50 Mkr, per 31 december 2014

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta ¹⁾	Bedömt hyresvärde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Järvakrogen 3	Hotell	Solna	Q1-2016	7 460	100	24	146	300	97
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q2-2016	42 000	100	109	611	1 311	502
Uarda 1 (hus B)	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	18 000	58	50	196	511	116
Uarda 1 (hus C)	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	17 641	60	52	388	570	208
Pyramiden 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	67 700	100	175	338	2 350	72
Summa				152 801	90	410	1 679	5 042	995
Övriga mark- och projektfastigheter							1 207		
Övriga förädlingsfastigheter							958		
Totalt mark-, projekt- och förädlingsfastigheter							3 844		

1) Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2014.

2) Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 410 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2014.

Med fokus på kunder och affärsprocesser

Tack vare den omorganisation som genomfördes under året ökade verksamheten takten och vässade strategierna för både affärsprocesser och teknisk drift. Resurser frigjordes för fortsatt utveckling av kundrelationerna och proaktivitet vid omförhandlingar. Driftsorganisationen omstrukturerades för ökad servicegrad, flexibilitet och kompetensöverföring.

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

Fortsatt utveckling av organisationen

Under 2014 fortsatte arbetet med att effektivisera förvaltningen. Koncernledningen utökades med en ny teknisk chef med ansvar för teknik och drift samt en ny chef för förvaltningen. Vidare anställdes en dedikerad resurs till intäktsegmentet parkering. Tack vare förvaltningsorganisationens omorganisering har resurser frigjorts för ökat fokus på såväl kundvård som fastighetsvård och driftsfrågor. Förvaltningsorganisationen är indelad i delmarknader, som var och en ansvarar för kundkontakter samt för teknisk drift, resultat och utveckling av fastigheterna. Samtliga medarbetare i teamen har som gemensamt mål att öka kundnöjdheten.

Kundundersökning – NKI

Under 2014 deltog Fabege för andra gången i branschens stora NKI-undersökning och fick ett resultat på index 77. Fabege hör därmed till de företag i branschen med mest nöjda kunder, även om målet om index 80 inte nåddes. Kundnöjdheten ligger genomgående på en hög nivå och samtliga marknadsområden ligger över branschgenomsnittet. Marknadsområdena uppvisade ett mycket jämnt resultat, vilket tyder på en stabil och enhetlig servicegrad genom hela bolaget.

Förebyggande underhåll och Gröna hyresavtal

Under året fortsatte arbetet med strategin och agendan för teknisk drift med ett tydligt fokus på förebyggande underhåll och kompetensöverföring inom organisationen. Antalet driftsområden minskade och teknikerna arbetar nu i ett större upptagningsområde. Detta leder till en ökad flexibilitet och minskar sårbarheten vid frånvaro.

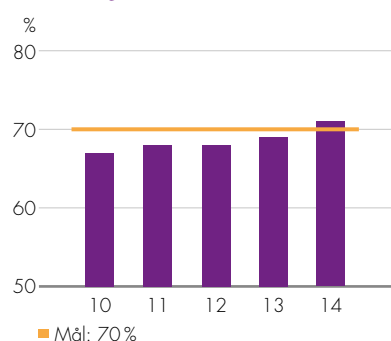
Efterfrågan på Gröna hyresavtal och miljöanpassade lokaler ökar. Fabege har specialistkompetens inom miljöfrågor och energieffektivisering och arbetar ständigt med att utveckla fastigheterna ur ett hållbarhetsperspektiv. Detta arbete omfattar också utveckling av stadsdelar och närområden, där Fabege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

Fokus 2015

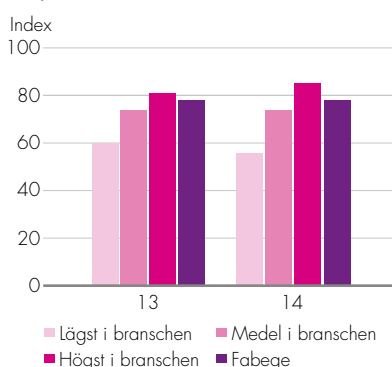
Under 2015 kommer fokus vara att fortsätta utveckla organisationen och arbetssättet för att bli än mer kundorienterade, bygga långsiktiga relationer och säkerställa en hög återköpsgrad. Fabege arbetar strategiskt och målmedvetet med inköp och teknisk drift med målet att kontinuerligt sänka kostnader och effektivisera processer. Under 2015 kommer inköpsavdelningen att organiseras under teknisk drift för ökat samarbete avdelningarna emellan.

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av företagets processer och fokus framgent är att fortsätta höja nivån på fastighetsbeståndet ur ett hållbarhetsperspektiv. Under 2015 kommer energieffektiviseringsarbetet utvecklas vidare, bland annat genom att bryta ner energieffektiviseringsmålen på fastighetsnivå. Under året kommer ett 20-tal större energieffektiviseringsprojekt att initieras.

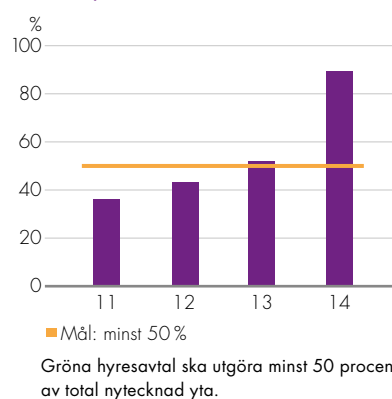
Överskottsgrad



Nöjda kunder



Gröna hyresavtal





Nya parker i parken

Fabege har en nära dialog med sina kunder och vill skapa de bästa förutsättningarna för framgångsrikt företagande. I Solna Business Park uttryckte Fabeges kunder ett önskemål om ett större utbud av affärluncher och chambre séparé. Fabege tog kontakt med Pontus Frithiof, etablerad krögare i Stockholm och våren 2014 slog Pontus in the Park upp sina dörrar i Solna Business Park. Restaurangen erbjuder såväl expressluncher som affärluncher i avskild och trevlig miljö.

Restaurangen ligger i anslutning till den nyanlagda Englundaparken. I parken ska man kunna arbeta, äta sin lunch, ha ett informellt möte eller bara ta en paus.

Genom att ha koncentrerade fastighetsbestånd har Fabege stor möjlighet att påverka såväl trivsel som service inom de områden som bolaget finns etablerat i och därmed kunna skapa en attraktiv och levande miljö som är tilldragande för kunder och boende i området.

Rekordmånga kvadratmeter kontor under produktion

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

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

Stora och små anpassningar

Fabege's förädlingsverksamhet omfattar all typ av nybyggnation och ombyggnation. Verksamheten delas in i två enheter, en som arbetar med stora förädlingsprojekt, och en som arbetar med mindre projekt och löpande underhåll. Varje år genomförs hundratals projekt av varierande omfattning.

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

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

Byggrätter ger utvecklingsmöjligheter

En grund för projekten är bolagets portfölj med byggrätter, som omfattar cirka 300 000 kvm helägda byggrätter. Företaget

analyserar möjligheterna med existerande byggrätter och realiserar idéerna till färdiga lokaler. Alla projekt karaktäriseras av en effektiv kostnadsstyrning. Intern kunskapsöverföring är viktig, och lärdomar dras av genomförda projekt. Hållbarhetsperspektivet är viktigt i alla projekt.

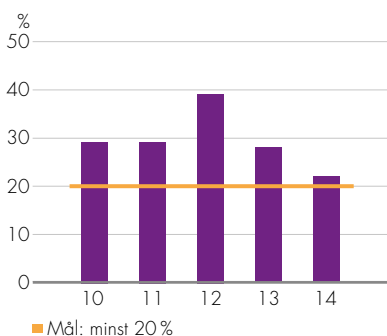
Fabege lyckas väl med att uppnå energieffektivitet i kommersiella lokaler, mycket tack vare det interna samarbetet mellan utveckling och drift. Alla nya byggnader ska certifieras enligt BREEAM, och flera fastigheter är även klassificerade enligt Miljöbyggnad eller Green Building. I Fabege's ramhandling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

Under 2014 tecknades stora uthyrningskontrakt med SEB, TeliaSonera och Siemens i Arenastaden. Därmed kommer investeringstakten att öka under kommande år. Fabege har för närvarande drygt 150 000 nya kvadratmeter i produktion, varav huvuddelen är i Arenastaden.

Fokus 2015

För 2015 har Fabege en planerad investering om cirka 2 Mdkr för projektverksamheten. Stort fokus kommer ligga på byggnationerna i Arenastaden. Arbetet med stadsdelsutveckling i Hammarby Sjöstad och Solna Business Park kommer också att fortsätta och intensifieras kommande år. Hållbarhetsperspektivet är fortsatt viktigt och Fabege ska fortsättningsvis säkerställa att alla stora projekt och nya byggnader miljöcertifieras.

Avkastning projekt



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

Miljöcertifiering

Från och med 2013 ska alla nyproduktioner och större ombyggnationer uppfylla kraven för certifiering enligt BREEAM eller miljöbyggnad. Totalt är 15 fastigheter certifierade eller inne i en certifieringsprocess, vilket innebär 100 procent.

En skräddarsydd hyresgästanpassning

Högst upp i fastigheten Islandet på Holländargatan i Stockholms innerstad fanns en stor lokal med höga välvda tak, där det förr i tiden fanns tennisbanor.

Forefront letade nya lokaler som kunde spegla företagets image och vara varumärkesbyggande. Valet föll på denna lokal, och Fabege har skräddarsytt kontoret enligt Forefronts önskemål.

Lokalen är arkitektoniskt spännande och det nya ventilationssystemet blev en del av arkitekturen på ett modernt och smakfullt sätt.



Nära relationer ger lyckade transaktioner

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

I linje med strategin om samlade bestånd avyttrar Fabege fastigheter som ligger utanför bolagets prioriterade områden eller där en alternativavkastning är mer attraktiv. Fokus ligger på att fortsätta att renodla fastighetsbeståndet och stärka bolaget genom att skapa förutsättningar för investeringar som ger högre avkastning.

Målsättningen är att ha en sund balans mellan investeringar och försäljningar och en belåningsgrad om max 60 procent.

Kontinuerlig genomlysning av beståndet

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

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

En nära relation med marknadens aktörer ger också förutsättningar för en djup kunskap om marknaden och skapar möjligheter till affärer. Ett balanserat kassaflöde är viktigt och analyser av hela beståndet görs kontinuerligt. De förvärv som görs ska ha tillväxtpotential, men också gärna ett existerande kassaflöde.

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

Fortsatt stark transaktionsmarknad

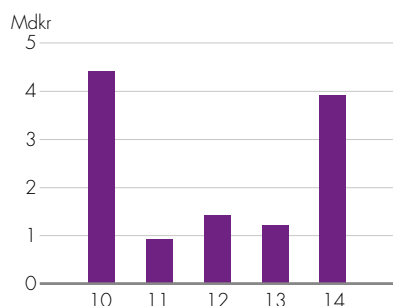
Transaktionsmarknaden har varit fortsatt stark under 2014, framförallt som en följd av den låga räntan. Utbudet är begränsat och det finns ett stort intresse från köpare.

Under året har Fabege tillvaratagit möjligheterna på den starka fastighetsmarknaden och avyttrat ett antal fastigheter med för bolaget begränsad framtida potential. Sammanlagt har Fabege under året avyttrat 14 fastigheter. Två fastigheter har förvärvats, och sedemera också avyttrats.

Fokus 2015

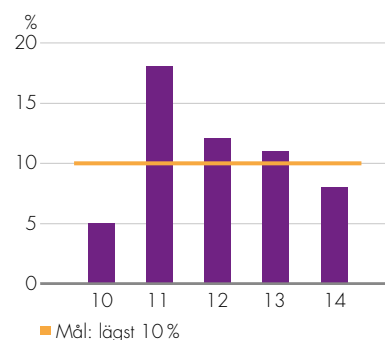
Utsikterna på marknaden ser fortsatt goda ut, med låga räntor och svagt stigande priser i Stockholm. Fabege fortsätter arbetet med långsiktig hållbar stadsdelsutveckling, och utvecklar ständigt fastighetsbeståndet genom förvärv och avyttringar i linje med bolagets strategi.

Transaktionsvolym




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

Transaktionsvinst



14 fastigheter avyttrades 2014 för en sammanlagd köpeskilling om 3,9 Mdkr. Detta ger en avkastning om 8 procent i förhållande till bokfört värde. I flera fall har pågående affärsdiskussioner inneburit att fastighetsvärdet skrivits upp vilket medfört en högre realiserad vinst och därmed en lägre transaktionsvinst.



Transaktioner med ansvar för stadsdelsutvecklingen

Utvecklingen av de områden där Fabeges bestånd finns är av stor vikt för bolaget. Det innebär att tillsammans med andra aktörer bidra till att hela stadsdelar utvecklas och får rätt mix av kontor, bostäder och service. Därför är det viktigt att hitta rätt köpare till de fastigheter Fabege väljer att avyttra i de prioriterade områdena.

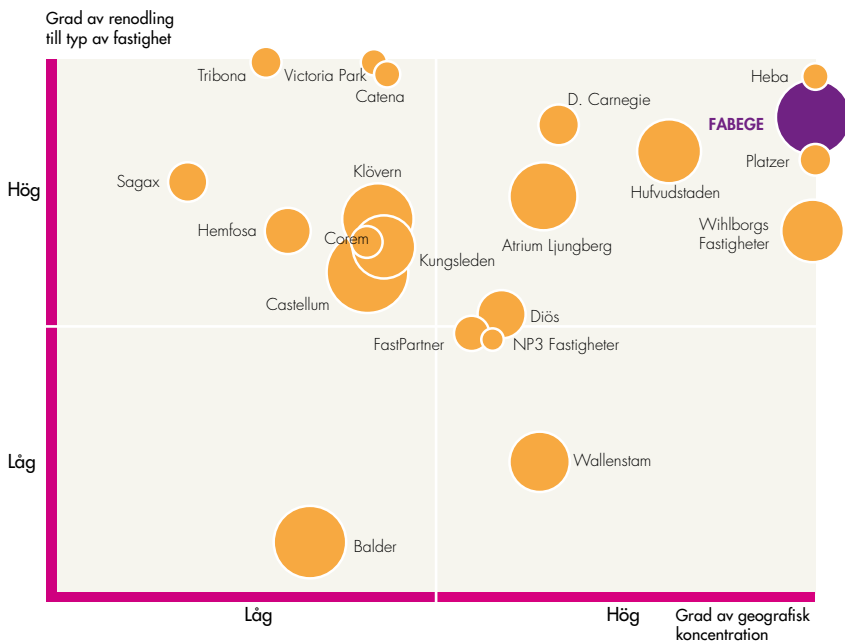
Under året har Fabege avyttrat två fastigheter i Hammarby Sjöstad. Den ena fastigheten är placerad mitt bland bostäderna i Hammarby Sjöstad, och därför bedömde Fabege att Stockholm Stad – som vill utveckla fastigheten till att bli en skola – är en bättre ägare till just den fastigheten. Den andra förvärvades av en annan aktör som kommer att bygga bostäder, något som också faller utanför Fabeges verksamhet, men som främjar utvecklingen och attraktionskraften i området.

En fortsatt stark kontorsmarknad

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

Kontorsmarknaden i Stockholm där Fabege är verksamt karaktäriseras av hård konkurrens. Ett stort antal fastighetsbolag, institutionella aktörer och privata fastighetsägare är inriktade på fastighetstyper och geografiska områden som i varierande omfattning överlappar Fabeges. Hög geografisk koncentration och fokus på kontor ger Fabege en god kunskap om de delmarknader bolaget fokuserar på och gör det möjligt att utveckla hela områden och stadsdelar. Genom närhet till kunderna kan Fabege i hög grad anpassa lokaler efter kundernas önskemål, och bidra till att utveckla exempelvis serviceutbud och kommunikationer.

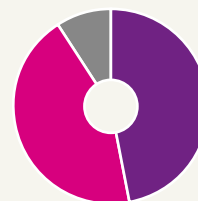
Renodling och koncentration, svenska börsnoterade fastighetsbolag 2014



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

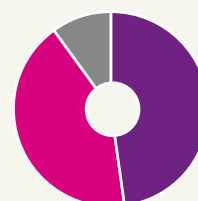
Källa: Leimdörfer

Fabeges delmarknader



MARKNADSVÄRDE, ANDEL

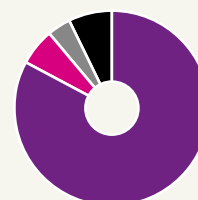
- Stockholms innerstad, 47 %
- Solna, 44 %
- Hammarby Sjöstad, 9 %



HYRESVÄRDE, ANDEL

- Stockholms innerstad, 48 %
- Solna, 42 %
- Hammarby Sjöstad, 10 %

Lokal typer, fördelning av totalt hyresvärde



- Kontor, 83 %
- Butiker, 7 %
- Industri/lager, 3 %
- Övrigt, 7 %

Storstockholms kontorsmarknad: 12 miljoner kvm
 Fabege: cirka 1 miljon kvm motsvarande cirka 8,3%

Fortsatt återhämtning i svensk ekonomi

Trots att världsekonomin växer svagt, förväntas den svenska ekonomin expandera med i genomsnitt 2,9 procent per år under 2015–2017. Det är betydligt starkare än genomsnittet för både de utvecklade ekonomierna och Europa som helhet, och nästan i linje med den globala tillväxtmotorn USA. Totalavkastningen på fastighetsmarknaden har en stark samvariation med BNP-tillväxten.

Sammantaget ser Newsec en fortsatt återhämtning i svensk ekonomi med gradvis starkare BNP-tillväxt under 2015–2016, vilket lägger grunden för fortsatt attraktiv avkastning på den svenska fastighetsmarknaden.

Stark kontorsmarknad i Stockholm

Förutsatt att den svenska tillväxten hålls uppe kommer realhyrestillväxten vara god under 2015, vilket i kombination med låga räntor och god kreditillgång pressar ner direktavkastningskraven. Stockholm är landets tillväxtmotor, och trots att regionen bara utgör 30 procent av BNP stod den för nästan två tredjedelar av rikets tillväxt under 2009–2013. Samtidigt har nyproduktionen av kontor varit låg i Stockholmsregionen under en längre period, med en årligt genomsnittlig nyproduktion på under en procent av kontorsstocken per år sedan 2000. Den starka kontorsefterfrågan i kombination med en låg nyproduktion är de främsta orsakerna till dagens låga vakanser i city.

Vakansgraden i CBD ligger på 4 procent, men i och med att ett antal större företag har flyttat, eller ska flytta ut ur city framöver kommer en relativt stor yta tomställas. Totalt handlar det om omkring 120 000 kvm kontor, vilket motsvarar drygt 6 procent av kontorsstocken i CBD. Detta sker dock i

omgångar och lokalerna uppgraderas innan de åter når marknaden. Vakansgraden förväntas i och med det öka till 5,5 procent under 2016.

Marknadshyran i Stockholm CBD ligger på 4 650 kronor per kvm, och förväntas växa med strax under 4 procent per år i genomsnitt under perioden 2015–2017. En stark kontorsmarknad, med höga hyror och låga vakanser förväntas gynna områden nära city, vilka för närvarande har högre vakanser och ett antal kommande kontorsprojekt.

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

Hög riskvilja och låga räntor pressar direktavkastningskraven

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden för 2014 ligger på 148 miljarder kronor, vilket ligger i nivå med rekordåren 2006 till 2008. Marknadsaktiviteten har accelererat under hösten och det är hög aktivitet över hela marknaden men ett tydligt fokus mot fastigheter utanför bästa läge och projektfastigheter. De historiskt låga räntorna pressar ner direktavkastningskraven i bästa läge samtidigt som skillnaderna mellan primära och sekundära fastighetssegment sjunker.

Källa: Newsec

Konkurrenter, nyckeltal 2014

Bolag	Placeringsinriktning	Geografisk huvudmarknad	Ägare	Marknadsvärde, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Hyresintäkter, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Fabege	Kontor, handel	Stockholm	Börsnoterat	32 559	80	1 030	2 087	94
Vasakronan	Kontor, handel	Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö, Lund	1–4 AP-fonden	91 889	185	2 509	5 899	92
Diligentia ¹⁾	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg, Malmö	Skandia Liv	32 702	110	1 083	2 126	96
Hufvudstaden ¹⁾	Kontor, handel	Stockholm, Göteborg	Börsnoterat	25 869	i.u.	388	743	96
AMF Fastigheter ¹⁾²⁾	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg	AMF Pension	46 000 ²⁾	38 ³⁾	673 ³⁾	2 100 ³⁾	i.u.
Humlegården ¹⁾	Kontor, handel	Stockholm	Länsförsäkringar	12 527	46	396	734	90

1) Uppgifterna avser 2013.

2) Inklusivt delägande i Rikshem.

3) Exklusivt delägande i Rikshem.

STOCKHOLMS INNERSTAD

Stark efterfrågan på Nordens största marknad

Stockholms innerstad är den största kontorsmarknaden i Norden med utmärkta kommunikationer och en hög servicenivå.

För många företag är ett centralt läge den viktigaste faktorn när de väljer var de lokaliserar sitt kontor. Det avspeglas i en mycket stark efterfrågan på kontor i Stockholms innerstad och vakansgraden är därför mycket låg.

Unik borrning leder lägre kostnader och miljöpåverkan

Under den berömda DN-skrapan har Fabege projekteterat för ett projekt som ska leda till såväl kostnadsbesparingar som minskad miljöpåverkan. Genom att borra 75 hål 300 meter ner i marken under fastighetens garage kan värme som alstras på sommaren sparas och hämtas upp på vintern. Verksamheten i fastigheten är unik på så sätt att förbrukningen av värme under vintern motsvarar den mängd kyla som förbrukas under sommarhalvåret. Genom denna relativt nya teknik får fastigheten en mycket energieffektiv prestanda. Projektet har cirka sju års intjäningsstid och förväntas påbörjas under våren 2015 och stå klart till sommaren.

Fabege lockade Starbucks till Stureplan

Den amerikanska kaffejätten Starbucks fortsätter sin expansion i Stockholm och öppnade i december sitt första café i cityläge i hörnet Kungsgatan-Birger Jarlsgatan vid Stureplan. Starbucks etablering i Fabeges fastighet ligger helt i linje med de ambitioner som Fabege tillsammans med de andra fastighetsägarna på Kungsgatan har med att utveckla gatan till en paradgata med starka internationella varumärken.

Stadens gränser utvidgas

Det begränsade utbudet av lediga kontorsytor leder till att stadens gränser utvidgas. Exempelvis pågår utvecklingen av Hagastaden på gränsen mellan Stockholm och Solna, vilket kommer binda ihop de två kommunerna ytterligare. Stadsdelen ska vara en blandning av lärosäten, forskningsinstitut, sjukhus, företag, bostäder, kultur, service och fritidsaktiviteter. Fokus för området kommer i stor utsträckning vara verksamheter inom Life Science. Hagastaden knyts samman ytterligare med city då stadsdelen får tunnelbanestation år 2020.

Marknadsöversikt

Stockholms innerstad

Fabege är en av de större fastighetsägarna av kommersiella fastigheter i Stockholms innerstad med 29 fastigheter om totalt 402 000 kvm. Beståndet kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge. Idag är 71 procent av lokalerna kontor, vilket motsvarar en marknadsandel om 5 procent.

Fabeges bestånd ligger till stor del i kvarteren kring Kungsgatan och Drottninggatan. I Norrtull/Norra stationsområdet äger Fabege flera fastigheter, varav Wenner-Gren Center är den mest kända. På Kungsholmen innehar Fabege bland annat DN-skrapan.

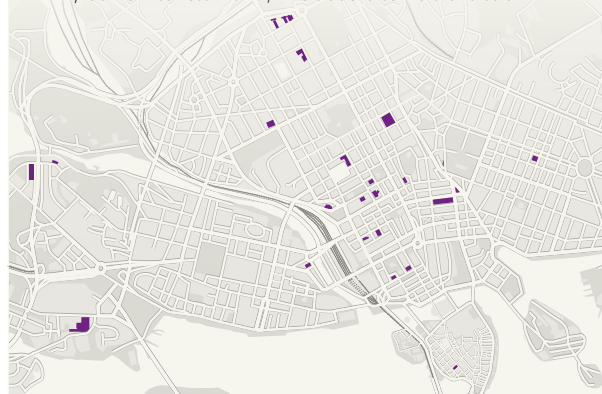
Året präglades av fortsatt stark efterfrågan och låg vakansgrad. Hyresvärdet på beståndet uppgår till 1 040 Mkr, vilket motsvarar cirka 48 procent av koncernens totala hyresvärde.

Stockholms innerstad

Total kontorsyta	6,2 miljoner kvm
Genomsnittlig hyra	
Stockholm city (CBD ¹⁾)	3 800–5 400 kr
Innerstaden, exkl. CBD	2 200–3 600 kr
Vakansgrad	
Stockholm city (CBD)	4,0 %
Innerstaden, exkl. CBD	6,5 %
Direktavkastningskrav	
Stockholm city (CBD)	4,25–5,0 %
Innerstaden, exkl. CBD	4,75–5,25 %

Källa: Newsec

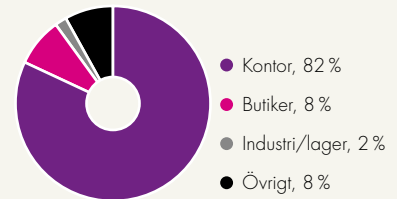
1) Central Business District, innerstadens centrala affärsdistrikt



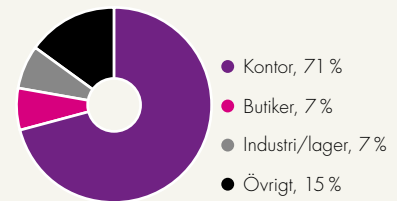


KORTA FAKTA

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2014
Antal fastigheter	29
Uthyrningsbar yta, tkvm	402
Marknadsvärde, Mkr	15 262
Hyresvärde, Mkr	1 040
Kvarvarande avtalslängd, år	2,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94

Största hyresgäster	kvm
Bonnier Dagstidningar AB	21 000
LRF	12 000
Carnegie Investment Bank AB	10 000
Cybergymnasiet Nacka AB	10 000
Thomas Cook Northern Europe AB	7 000

HAMMARBY SJÖSTAD

Från industrilokaler till moderna kontor

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

Hammarby Sjöstad har utvecklats positivt under de senaste 20 åren, och har idag en mix av bostäder och kommersiella lokaler. Kontoren i området har till stor del skapats genom omvandling av gamla industrifastigheter. Detta ger både lokalerna och området en speciell karaktär som bland annat tilltalar kreativa tjänsteföretag.

Fabege äger cirka 63 procent av kontorsmarknaden i Hammarby Sjöstad, och arbetar i nära samarbete med andra aktörer för att fortsätta förädla området, och utveckla såväl miljö som service.

Med fem kilometer från Sergels Torg och såväl tvärbana som bussar har Hammarby Sjöstad ett utmärkt kommunikationsläge. Vidare planeras en tunnelbanestation i Hammarby Sjöstad i anslutning till en av Fabeges fastigheter, Luma.

Kreativa kontorsmiljöer i lampfabriken

En av Fabeges fastigheter i Hammarby Sjöstad är den före detta lampfabriken Luma, som är en av de största fastigheterna vid vattnet. För några år sedan inleddes renoveringen av fastigheten, där Fabege tog ett helhetsgrepp. Idag är fastigheten nästan fullt uthyrd, och består av attraktiva lokaler som förutom kontorslokaler och konferensanläggning även inrymmer lunchrestaurang, café och gym.

Under året öppnade också Carnegiebryggeriet, ett mikrobryggeri med restaurang samt lokaler för ölprovning. Nya Carnegiebryggeriet blev nominerat till Stockholms Byggmästarförenings ROT-pris 2014 för ombyggnaden av en del av den kulturminnesmärkta industrianläggningen Lumafabriken. Genom renoveringen och ombyggnationen skapades en unik byggnad för en ny typ av verksamhet.

Marknadsöversikt

Hammarby Sjöstad

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

Fabege äger 11 kommersiella fastigheter om totalt 118 000 kvm och är därmed den största fastighetsägaren inom kommersiella lokaler i området. Hyresvärdet uppgår till 223 Mkr vilket motsvarar cirka 10 procent av bolagets totala hyresvärde. 67 procent av Fabeges lokaler utgörs av kontor, vilket motsvarar 63 procent av kontorsmarknaden.

Hammarby Sjöstad

Total kontorsyta	125 tusen kvm
Genomsnittlig hyra	1 600–2 500 kr
Vakansgrad	9,0 %
Direktavkastningskrav	5,5–6,25 %

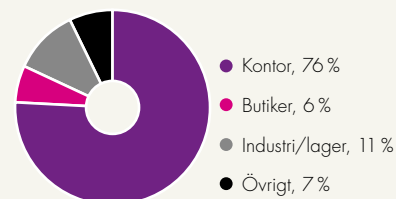
Källa: Newsec



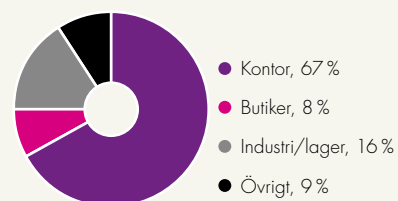


KORTA FAKTA

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal 2014

Antal fastigheter	11
Uthyrningsbar yta, tkvm	118
Marknadsvärde, Mkr	2 791
Hyresvärde, Mkr	223
Kvarvarande avtalslängd, år	2,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88

Största hyresgäster kvm

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

Utmärkta kommunikationer nära city

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

Arenastaden

I Arenastaden växer en av Skandinavien mest spännande nya stadsdelar fram. I området byggs toppmoderna kontorslösningar och bostäder och i Arenastaden finns även Friends Arena. Fabege äger så gott som alla kontor i Arenastaden och har därmed en central roll i utvecklingen av området. Arenastaden har mycket goda kommunikationer tack vare pendeltåg med sju minuter till City och Arlanda åt andra hållet. Vidare finns även tvärbana och bussar, närhet till Arlanda och E4, samt den planerade utbyggnaden av Citybanan och senare tunnelbanan.

Hösten 2015 öppnar Unibail-Rodamco Skandinavien största shoppingcentrum, Mall of Scandinavia, med ett stort utbud av såväl restauranger som handel och service.

Solna Business Park

Solna Business Park är ett kontorsområde där ett flertal storföretag, bland andra ICA, Evry och Coop, har sina huvudkontor.

Genom att Fabege är den största fastighetsägaren i området finns goda möjligheter att påverka utvecklingen i stadsdelen.

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

Övriga Solna

Fabege äger också ett mindre antal fastigheter i andra delar av Solna. Under 2014 har omvandlingen av Råsunda fotbollsstadion fortsatt, och här planeras nu för ett kontors- och bostadsområde.

Stadsdelsutveckling

Det är inte längre bara kontorets utformning och design som är viktig, även kringmiljön har stor betydelse för företaget. Detta är något som Fabege har tagit fasta på i Solna Business Park. Just nu pågår flera utvecklingsprojekt av närmiljön. Exempelvis utvecklas Ekparken tillsammans med Solna Stad. Vägen till Sundbybergs Station breddas och Fabege sätter upp staket, planterar växter och förbättrar belysningen längs vägen. Ett annat pågående arbete är samordningen av transporter vilket leder till ett minskat tryck på vägarna och trivsammare gatumiljö.

Marknadsöversikt

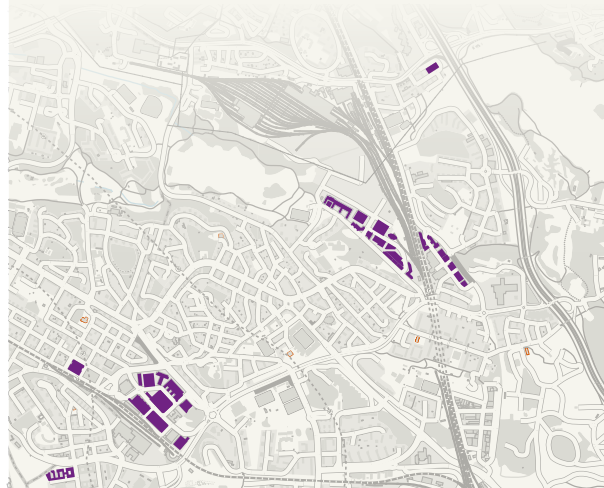
Solna

Fabege är den största ägaren av kommersiella fastigheter i Solna. Totalt äger Fabege 33 fastigheter om 509 000 kvm i området, där 74 procent av lokalerna är kontor. Det motsvarar en marknadsandel om cirka 27 procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet uppgår till cirka 923 Mkr vilket motsvarar 42 procent av bolagets totala hyresvärde. I takt med att Arenastaden byggs upp ökar intresset och hyresnivåerna. I Arenastaden är nära 150 000 kvm under produktion.

Solna

Total kontorsyta	1,4 miljoner kvm
Genomsnittlig hyra	
Solna Business Park	1 800–2 400 kr
Arenastaden	1 800–2 600 kr
Vakansgrad	
Solna Business Park	10,0 %
Arenastaden	8,0 %
Direktavkastningskrav	
Solna Business Park	5,5–6,25 %
Arenastaden	5,25–6,0 %

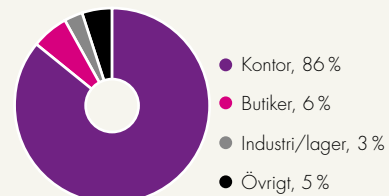
Källa: Newsec



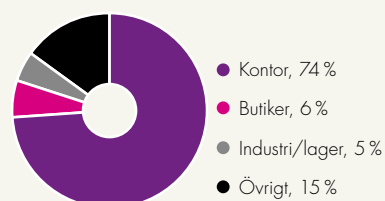


KORTA FAKTA

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori

Nyckeltal 2014

Antal fastigheter	33
Uthyrningsbar yta, tkvm	509
Marknadsvärde, Mkr	14 419
Hyresvärde, Mkr	923
Kvarvarande avtalslängd, år	4,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94

Största hyresgäster kvm

Skatteverket	51 000
Vattenfall	43 000
ICA Fastigheter Sverige AB	29 000
Svenska Spel AB	19 000
PEAB	17 000
Evry AB	15 000
Coop	12 000
Migrationsverket	11 000
Svea Ekonomi	10 000
Sweco	6 000

ARENASTADEN®

Rekorduthyrningar i Arenastaden

SEB

67 500 kvm

inflyttning 2017/2018

Siemens, Sodexo och Svenska Spel flyttar in på Evenemangsgatan

Siemens, 10 000 kvm med inflyttning 2017

Sodexo, 3 000 kvm med inflyttning 2016

Svenska Spel, 7 000 kvm med inflyttning 2016

2014 var året då Arenastadens attraktionskraft slog igenom på allvar. Den vision som Fabège haft under flera år gav nu utdelning och flera av Sveriges största företag beslutade sig för att omlokalisera all eller stora delar av sin personal till Arenastaden. Totalt hyrdes drygt 130 000 kvm ut i Arenastaden, vilket är ett mycket svårslaget rekord i branschens historia. De stora uthyrningarna har lett till att Fabège har nära 150 000 kvm under produktion bara i Arenastaden.

TeliaSonera

42 000 kvm

inflyttning 2016



Värdering av fastighetsbeståndet

Värdet på Fabeges fastighetsbestånd fortsatte att stiga under året, bland annat tack vare fortsatt stigande hyresnivåer och låga vakanser samt genom sjunkande avkastningskrav på fastighetsmarknaden.

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd värderas minst en gång per år av oberoende värderare. Värderingen har sedan 2000 genomförts i enlighet med Svenskt Fastighetsindex riktlinjer. Under 2014 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB. Värderingarna sker kvartalsvis under året. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen görs enligt samma metodik som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

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

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

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

Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 7,4 procent (7,8) och baserades på den nominella räntan för femåriga statsobligationer med tillägg för en generell riskpremie för fastigheter samt ett objektsspecifikt tillägg. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 5,4 procent (5,6).

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till 1 339 Mkr (739). Värdeförändringen motsvarar en värdeuppgång med cirka 4 procent. Värdeförändringen berodde på sjunkande direktavkastningskrav, stigande hyresnivåer och minskade vakanser i förvaltningsbeståndet, samt på förädlingsvinster i projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2014 uppgick till 32,6 Mdkr (33,4).

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

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

Värdering av övriga projektfastigheter

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

VÄRDERINGSUNDERLAG

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

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



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



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



Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet. Vid större ombyggnationer eller andra större värdepåverkande händelser görs nya besiktningar vid det externa värderingstillfället.



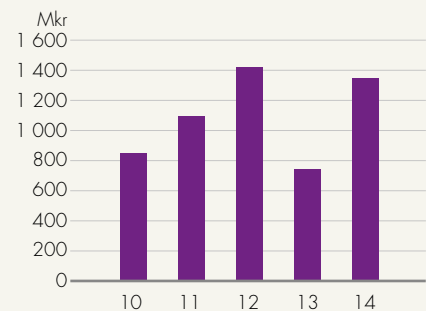
Fabeges tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Uarda 5	Arenastaden	44 269
Trängkåren 7	Marieberg	76 684
Nöten 4	Solna Strand	60 995
Apotekaren 22	Norrmalm	27 580
Bocken 39	Norrmalm	20 263
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 282
Bocken 35 & 46	Norrmalm	15 362
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 257
Smeden 1	Solna Business Park	45 586
Fräsaren 12	Solna Business Park	36 522

Marknadsvärde och direktavkastning per delmarknad

Delmarknad	Marknadsvärde 2014-12-31		Direktavkastning
	Mkr	%	%
Stockholms innerstad	15 262	47	5,00
Solna	14 419	44	5,75
Hammarby Sjöstad	2 791	9	5,92
Övriga marknader	87	0	—
Total	32 559	100	5,41

Orealiserad värdeförändring



Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

Finansiering

Fabege strävar efter en stark finansiell ställning med god balans mellan eget och lånat kapital. För Fabege är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna.

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

Finansförvaltningen, som är en central enhet inom moderbolaget, ansvarar för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering. Verksamheten regleras av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningen följs upp på daglig basis och rapporteras löpande till bolagets ledning och styrelse.

Kapitalförsörjning

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

Eget kapital

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 13,8 Mdkr, vilket i relation till den totala balansomslutningen om 36,0 Mdkr gav en soliditet om 38 procent. Detta översteg med god marginal målet om 30 procent.

Räntebärande skulder

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

Under 2014 har nya finansieringsavtal om drygt 2,5 Mdkr ingåtts. Under andra kvartalet tecknades en ny treårig lånefacilitet om 1,0 Mdkr för finansiering av byggandet av Nationalarenan 8, TeliaSoneras nya huvudkontor i Arenastaden. Under fjärde kvartalet tecknades dels en ny treårig revolverande kreditfacilitet om 0,2 Mdkr och dels en ny fyraårig lånefacilitet om 1,4 Mdkr för finansiering av byggandet av SEBs nya kontor i Arenastaden. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per den sista december till 4,6 Mdkr. Fabeges kreditavtal hade per 31 december 2014 en genomsnittlig återstående längd om 3,7 år och omförhandlas löpande i god tid före förfall. Under 2015 kommer låneavtal om 7,5 Mdkr att omförhandlas.

Certifikatsprogram

Som ett komplement till traditionell bankfinansiering har Fabege ett företagscertifikatsprogram om 5 Mdkr. Bolaget garanterar att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samliga utestående certifikat. Per årsskiftet var programmet utnyttjat med 2,9 Mdkr.

Obligationsprogram

I februari 2013 emitterade Fabege en säkerställd treårig fastighetsobligation om 1,2 Mdkr, med säkerhet i fastigheten Solna Uarda 5, som inrymmer Vattenfalls huvudkontor. Sedan 2011 har Fabege även ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdkr, via delägda Svensk FastighetsFinansiering (SFF). Via programmet lånar Fabege 0,7 Mdkr på kapitalmarknaden. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFF ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,3 procent. I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och kommer att starta sin finansieringsverksamhet i februari 2015.

Övriga skulder

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

Covenanter

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

Säkerheter

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

Räntebindning

Per den 31 december 2014 var 60 procent av Fabeges låneportfölj bunden med en genomsnittlig räntebindningstid om 1,9 år. Räntebindning görs med hjälp av ränteswapar. Dessa marknadsvärderas löpande och värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är marknadsvärdet alltid noll.

Läs mer om räntederivatet samt värderingen av desamma i not 3 på sidan 76.

Finanspolicy

Finansverksamheten regleras av finanspolicyen som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnads-effektiv finansiering.

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

Finansiella mål, per 2014-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital	1)	13,2
Soliditet, %	lägst 30	38
Justerad soliditet, % ²⁾		40
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2	2,4
Belåningsgrad, %	högst 60	60
Justerad belåningsgrad ²⁾		56

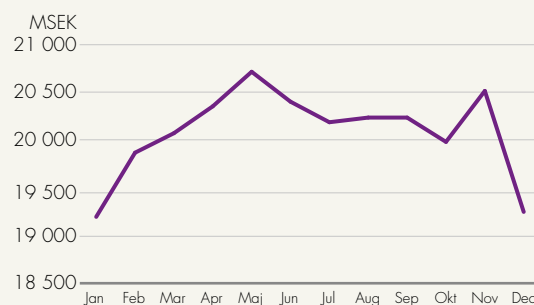
1) Målet för avkastning på eget kapital är att uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen.

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

Likviditet

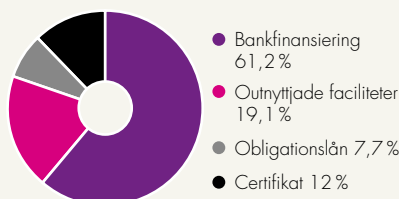
Likviditeten i ett fastighetsbolag varierar betydligt över året, då hyresinbetalningar kommer in kvartalsvis medan driftskostnader är relativt jämnt utspridda över tiden. Den typ av revolverande kreditavtal som Fabege huvudsakligen använder kan utnyttjas efter behov, och är därför mycket väl lämpade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

Låneskuld



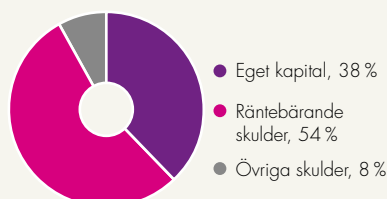
Grafen visar låneskuldens utveckling under 2014. Tack vare revolverande kreditfaciliteter kan skulden variera utan att överskottslikviditet behöver placeras. Största lånebehovet uppstod efter utdelning av nära 500 Mkr i april.

Finansiering per 31 december 2014



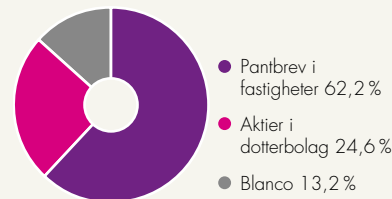
Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är centralt för verksamheten. Vid utgången av 2014 utgjorde bankfinansiering 61,2 procent av upplåningen. Fabege hade outnyttjade kreditfaciliteter på 4,6 Mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,7 år.

Kapitalförsörjning



Hög soliditet och låg skuldsättning skapar trygghet.

Säkerhetsfördelning



Merparten av belåningen är säkerställd med pantbrev i fastigheter.

Lånefallostruktur, per 31 december 2014

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 889
< 1 år	8 440	4 182
1–2 år	9 286	7 867
2–3 år	265	110
3–4 år	1 395	190
4–5 år	474	0
> 5 år	4 313	4 313
Totalt	29 173	19 551

Räntefallostruktur, per 31 december 2014

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	7 551	3,36	39
1–2 år	2 400	2,68	12
2–3 år	3 100	2,58	16
3–4 år	4 500	3,51	23
4–5 år	1 000	2,13	5
> 5 år	1 000	2,68	5
Totalt	19 551	3,09	100

Möjligheter och risker

Fabeges riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt finansiell risk.

MARKNADS- OCH AFFÄRSRISKER

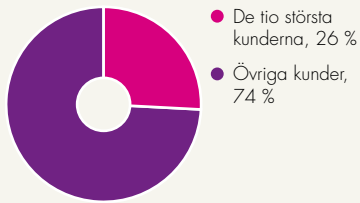
Hyresintäkter och fastighetskostnader

Med moderna fastigheter i bra lägen är risken för ökade vakanser låg. Färdigställda projekt, positiv nettouthyrning och ökade hyresnivåer bidrog till intäktsstillväxt 2014. Med en stark hyresmarknad och låg inflation i inledningen av 2015 bedömer Fabege att risken är liten för ökade vakanser och ökade kostnader.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	+/-1 %	+/-20,9
Hyresnivå, kommersiella intäkter	+/-1 %	+/-19,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+/-21,9
Fastighetskostnader	+/-1 %	+/-6,0

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2014
Hyresintäkter – kundförluster	Inställda betalningar från kunder. Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet.	Kontraktsporföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företaget. De 10 största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör cirka 26 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är små, dels tack vare god kreditvärdighet, dels tack vare goda rutiner där sena betalare snabbt fångas upp. Under de senaste fem åren har de totala hyresförlusterna per år understigit 0,2 procent av aviserad hyra.
Hyresintäkter – vakansgrad	Förändring i vakansgrad i fastighetsbeståndet påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad.	Risken för ökade vakanser i förvaltningsbeståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets centrala lägen, moderna lokaler och stabila kunder. Uthyrningsgraden i den totala portföljen inklusive projektfastigheter ökade till 94 procent (93). I förvaltningsportföljen uppgick uthyrningsgraden till 95 procent (93). Positiv nettouthyrning och färdigställda projekt har inneburit en hyrestillväxt under 2014 på 5 procent i identiskt bestånd. Fastighetsbeståndet ger ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. I utvecklingsfastigheter tomställs lokaler under förädlingsstiden, vilket belastar kassaflödet negativt under perioden. Detta görs medvetet för att långsiktigt skapa större värden. Fabeges vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, inga vakanser är strukturella utan det handlar mer om en tidsfråga att hitta rätt kund till rätt lokal.
Hyresintäkter – hyresnivå	Marknadshyror råder på kontorsmarknaden i Stockholm. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad.	Efterfrågan på kontor i Stockholm växer samtidigt som utbudet av nya kontor är begränsat, vilket i dagsläget leder till stigande hyresnivåer. Eftersom hyresavtal generellt sett löper på 3–5 år får förändrade marknadshyror successivt genomslag i hyresintäkterna. Under 2014 omförhandlade Fabege en volym om 96 Mkr med en genomsnittlig ökning på 11 procent. Fabeges bedömning är att omförhandlingar under det närmaste året också kommer att bidra till ökat hyresvärde.
Geografisk koncentration	Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar Fabege.	Strategin ger många skalfördelar och bidrar både till ökat driftnetto och ökat värde på fastigheterna. Som enskilt största fastighetsägare ges större möjlighet att utveckla delmarknaden på bästa vis med kompletterande verksamheter. Det kan handla om att skapa bra utbud av kommersiell och offentlig service men också om trevliga grönområden och mötesplatser med bra belysning som bidrar till ett levande område dygnet runt.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	Årshyra, %
2015	446	369 319	18
2016	283	355 937	17
2017	261	369 949	18
2018	113	164 081	8
2019	64	181 701	9
2020 och senare	120	499 282	24
Kommersiellt	1 287	1 940 269	94
Bostäder	123	11 602	1
Garage- och parkering	636	98 607	5
Totalt	2 046	2 050 477	100

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2014
Fastighetskostnader	<p>En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomträttsavgifter 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.</p> <p><i>Säsongsvariationer</i> Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkyllning.</p>	<p>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.</p> <p>Under 2014 uppgick överskottsgraden till 71 procent vilket dels berodde på en varm och snöfattig vinter, dels på en effektiv drift av ett modernare fastighetsbestånd.</p>

Projektportfölj

Kostnadsramar och tidplaner bedöms hålla i de stora projekten. Fabege ser idag ingen stor risk för ökande byggkostnader.

Med Fabeges erfarenhet och fokus på uthyrning av återstående icke kontrakterad projektyta bedömer Fabege att risken för strukturell vakans efter färdigställande är liten.

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2014
Tidplan och kostnader	<p>Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av bygg-tjänster. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar i storleksordningen 1,5–2 Mdkr är det viktigt för Fabege att hantera dessa projektrisken på bästa sätt.</p>	<p>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.</p> <p>Projektet beräknas ge en direktavkastning på totalt investerat kapital på mellan 7 och 9 procent. Fabeges mål är att projektinvesteringar ska ge en värdetillväxt på minst 20 procent på investerat kapital, ett mål som infräts under en lång rad av år.</p>
Outhyrda projektytor	<p>Vid större nybyggnadsprojekt finns en risk att nyproducerade ytor inte hyrs ut.</p>	<p>För närvarande uppgår volymen pågående nybyggnationer till drygt 150 tkvm med en total investering om cirka 5 Mdkr. Uthyrningsgraden i projekten uppgår till 90 procent vilket medför låg risk för vakans vid färdigställande. I portföljen ingår också cirka 300 tkvm helägda byggrätter (kontor och bostäder) med ett genomsnittligt bokfört värde mellan 3 och 5 tkr/kvm vilket ger goda förutsättningar till framtida värdeskapande i projektportföljen. Krav på volym avseende förkontrakterade kunder vid projektbeslut avgörs från fall till fall.</p>

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en hög potential för värdeskapande genom projektinvesteringar. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som Fabege inte kan påverka. Fabege bedömer att fastighetsvärdena på bolagets marknader kommer att vara stabila under 2015.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	254	38,6	59,5
0	0	38,3	60,0
-1	-254	37,9	60,7

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	+/-10 %	3,6
Driftkostnad	+/-50 kr/kvm	0,9
Avkastningskrav	+/-0,25 %	1,5
Långsiktig vakansgrad	+/-2 %	0,8

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2014
Fastighetsvärden	Fastigheternas värde påverkas av förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden. Marknadets värde påverkas också av tillgång och villkor för finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av Fabeges avtals- och kundstruktur, av företagets förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. Stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i en sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projekt- och förädlingsfastigheter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultatet. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Cirka 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 32,6 Mdkr motsvarande ungefär 32 tkr/kvm.

FINANSIELLA RISKER

Finansiering

Genom räntesäkring av cirka 60 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	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader 2015	1 %-enhet	66,0
Räntekostnader längre perspektiv	1 %-enhet	195,5

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2014
Likviditets- och ränterisker	Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för Fabege. Likviditetsrisk avser det lånebehov som kan täckas genom refinansiering eller nyupplåning i ett ansträngt marknads läge. Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Fabeges upplåningskostnad. Räntekostnader utgör Fabeges enskilt största kostnads-post.	Fabege strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning fördelat på ett antal finansieringskällor. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långivarna för att minska likviditetsrisken. Omförhandlingar påbörjas alltid i god tid. Tack vare långa och förtroendefulla relationer med finansiärerna fångas eventuella frågeställningar upp i ett tidigt skede. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 3,7 år och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 4,6 Mdkr. Räntebindning sker enligt finanspolicyn utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswappar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Derivaten redovisas till verkligt värde. I de fall den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde som redovisas via resultaträkningen. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 1,9 år. Mer detaljerad information om Fabeges finansiering framgår i avsnittet Finansiering på sidan 36 och i not 3 (finansiell riskhantering).

MILJÖRISKER

Miljö

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

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2014
Föroreningar och miljöskador	Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för eventuella föroreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för efterbehandling. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana efterbehandlingskrav skulle alltså kunna ställas på Fabege.	Fabege bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler. Fabege undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisiker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Under 2014 har inga incidenter som orsakat betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.
Klimatförändringar	Regeringen fastslår i en rapport 2007 (SOU 2007:60) att Sverige står inför klimatförändringar. Enligt utredningen antas genomsnittstemperaturen i Sverige öka liksom nederbörden under höst, vinter och vår. Somrarna förväntas däremot bli torrare och havsnivån förväntas att stiga. Detta medför en ökad risk för översvämningar, ras, skred, erosion och värmeböljor.	Klimatförändringen bedöms i sig inte utgöra någon betydande fysisk risk för Fabege i dagsläget, givet fastighetsbeståndets lokalisering. Däremot har temperaturförändringar gjort att reglering av värme och kyla har förändrats. Värmeanvändningen minskar något vid mildare vintrar, medan användningen av komfortkyla och processkyla ökar i kontorslokalerna. Den ökade användningen av komfortkyla beror bland annat på ökad solvärmelast på kontorsbyggnader, men också på hyresgästernas ökade krav på termisk och visuell komfort.
Avsaknad av miljöcertifiering	Ökade krav från kunder och andra intressenter på miljöcertifierade byggnader.	Fabege bedömer att krav på miljöcertifierade byggnader ökar från både investerare och kunder. Sedan 2013 miljöcertifieras all nyproduktion och större ombyggnationer. Vid utgången av 2014 var cirka 355 000 kvm av befintlig yta inklusive pågående projekt miljö- och energicertifierade eller inne i en certifieringsprocess.

SKATTERISKER

Skattelagstiftning

Företagsskattekommitténs förslag om avskaffande av avdragsrätt för räntekostnader kommer om det genomförs att öka Fabeges inkomstskattekostnad.

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2014
Skattelagstiftning	Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattningen, fastighetsskatten eller andra tillämpliga skatter.	Enligt Företagsskattekommitténs förslag ska avdragsrätten för räntekostnader avskaffas vilket om förslaget genomförs kommer innebära en ökad skattebelastning för Fabege. Fabege har lämnat remissvar på utredningens förslag och följer utvecklingen löpande.

ETISKA RISKER

Etik och affärsmässighet

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

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2014
Bedrägeri, mutbrott, osunda arbetsvillkor	Fabege accepterar ingen form av mutor, hot eller osunda anställningsavtal. Inom Fabeges stora projekt deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot Fabeges värderingar finns.	Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla större leverantörer hållbarhetsgranskas av ett fristående bolag. Samtliga leverantörer står även under bevakning av ett kreditupplysningsföretag, för att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser samt eventuella förändringar i styrelse och ledning. Fabeges bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva Fabeges uppförandekod. Om avvikelser uppdrag kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Fabege uppmanar sina direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer och därmed slutligen kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

Hållbarhetsredovisning

Fabeges hållbarhetsår 2014



- Fabegeaktien godkänd för Roburs etiska fonder och Nordeas Starfonder.

- Högsta nivån i GRESB:s (Global Real Estate Sustainability Benchmark) undersökning: Green Star.



- Gröna avtal uppgick till 86 procent av nytecknad yta.

- Beslut att gå vidare med miljöcertifiering av befintligt förvaltningsbestånd enligt BREEAM In-Use.



- Miljöcertifiering av all nybyggnation och större ombyggnationer, vilket för 2014 uppgår till fem fastigheter.





Några ord från VD

Ett aktivt hållbarhetsarbete är affärskritiskt och skapar värde för aktieägarna

Hållbarhetsfrågorna blir alltmer integrerade i Fabeges dagliga verksamhet. En tydlig trend är att miljöfrågorna "flyttat ut" från miljöavdelningen till hela företaget. Energibesparingsåtgärder är en integrerad del i förvaltningens dagliga göromål, på projektavdelningen är miljöcertifiering av nya fastigheter en självklarhet och våra fastighetsutvecklare arbetar med utveckling av långsiktigt hållbara och levande stadsdelar där människor trivs. Att ligga i framkant vad gäller hållbarhet är idag affärskritiskt, bland annat för att vi på lång sikt ska kunna fortsätta att attrahera kunder, personal och investerare. Frågor som till exempel miljöklassning av kontor har på kort tid gått från att ha varit en konkurrensfaktor som lockat hyresgäster som själva legat långt fram i sitt hållbarhetsarbete, till att utgöra en hygienfaktor som självklart ska vara uppfylld för de flesta större hyresgäster vid byte av lokaler. Den sunda trend vi nu ser där företag tar ett allt större ansvar för alla delar av sin verksamhet blir allt tydligare och ställer krav på oss som hyresvärd och arbetsgivare. Vi kommer därför att fortsätta att anstränga oss för att nå våra högt ställda hållbarhetsmål, som presenteras närmare på sidan 47. Från att ha miljöcertifierat all vår nyproduktion och större ombyggnationer går vi nu vidare med att certifiera även vårt befintliga fastighetsbestånd enligt BREEAM In-Use.

Minskad energianvändning genom systematisk energieffektivisering har i över tio år varit ett av Fabeges viktigaste miljömål och till och med 2009 minskade energianvändningen med cirka 5 procent per år. Ökade krav på komfort och kyla medförde att vi inte nådde vårt mål om ytterligare 20 procents minskning till 2014. Jag kan ändå stolt konstatera att Fabeges energianvändning idag ligger cirka 50 procent under SCB:s genomsnitt för regionen och att vårt systematiska arbete har lett fram till att EU:s energieffektiviseringsmål för värme; en minskning med 50 procent fram till 2050 redan uppnåtts.

En utmaning för oss är att säkerställa att även tidigare led i leverantörskedjan agerar på ett ansvarsfullt sätt, så att alla delar i våra fastigheter blir producerade på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt. Genom att låta hållbarhetsgranska våra stora leverantörer har vi tagit några rejäla kliv, men än återstår en lång väg att vandra.

Vi har fått ett glädjande kvitto på att vårt hållbarhetsarbete håller en hög klass då Fabege i år för första gången deltog i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) och fick resultatet Green Star, vilket är den högsta nivån. Vi har även blivit analyserade och godkända för ansvarsfulla placeringar av såväl Robur som Nordea fonder.

De fina resultaten samt den stora stolthet som jag upplever att vi har inom företaget inspirerar till fortsatta ansträngningar framöver.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör



En hållbar verksamhet i alla led

För Fabege är det viktigt att vara ett ansvarsfullt företag. Bolaget strävar efter att utveckla långsiktigt attraktiva och hållbara områden och stadsdelar.

Fabega tar ansvar för att minska klimatpåverkan och främja en god arbetsmiljö för de cirka 75 000 personer som dagligen vistas i företagets byggnader.

Fabega tar också en aktiv roll i utvecklingen av de områden där bolagets fastighetsbestånd finns. Stadsdelarna ska vara levande och fungera för människorna som vistas i dem. Det uppnås genom att integrera boende, arbete, fritidsaktiviteter, närservice och goda kommunikationer i ett och samma område. Hållbarhetsarbetet får störst effekt då helheten utvecklas istället för enskilda delar.

Alla delar i verksamheten representerade i styrmodellen

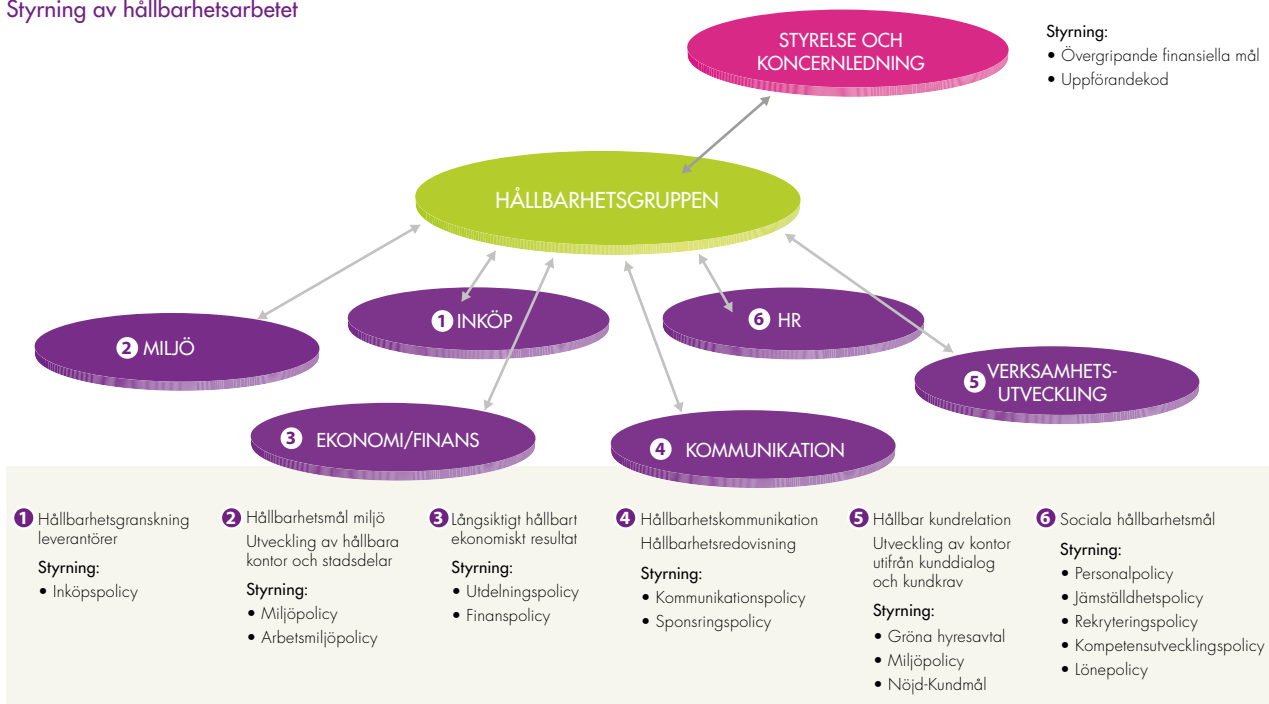
Fabegas hållbarhetsarbete bedrivs i organisationens alla delar. För att tydliggöra vikten av detta finns en hållbarhetsgrupp där

representanter för bolagets verksamhetsområden samlas i ett gemensamt forum för hållbarhetsfrågor. I gruppen ingår CFO (representant för koncernledning och språkrör till styrelse), miljöchef (representant för förvaltning och projekt), inköpschef, HR-chef, kommunikationschef, verksamhetsutvecklare och finanschef.

Verkställande direktören är ytterst ansvarig för hållbarhet och miljö. Miljöchefen, som rapporterar till koncernledningen, ansvarar för miljöcertifieringar samt miljö- och produktsäkerhetsfrågor.

Som stöd i det dagliga arbetet finns också Fabegas etikgrupp som rapporterar till koncernledningen. Gruppen har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta omvärldsfrågor och driva specifika etiska frågor. I rådet ingår representanter från affärsutveckling, uthyrning, förvaltning, teknisk förvaltning, projekt, HR och finans.

Styrning av hållbarhetsarbetet



Ansvarsområden samt policies som styr verksamheten framgår av illustrationen. HR, miljö, ekonomi/finans, inköp och verksamhetsutvecklare ansvarar för att implementera målen i respektive verksamhetsprocess. Uppföljning av hållbarhetsmålen sker kvartalsvis samt genom kontinuerliga uppföljningsmöten. Utöver mål och policies finns även mer detaljerade riktlinjer och processbeskrivningar med styrning mot verksamhetsmålen för Fabeges olika delar.

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

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

Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen av företagets koncernledning. Uppförandekoden har uppdaterats under 2014.

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

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.

På Fabege ska ingen diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, fysiskt eller psykiskt funktionshinder, ålder, kön eller sexuell läggning. Under 2014 har inga fall av diskriminering rapporterats.

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

Sedan 2011 pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affärsetik och antikorrupktion. Exempel på aktiviteter är att samtliga medarbetare inbjudits till föreläsning och gruppseminarium om anti-korrupktion och mutlagstiftning, och etiska diskussioner har förts på företagsinterna konferenser. Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuterats i hållbarhets- och etikgruppen.

Affärsetik som gemensam grund

Affärsetik är en viktig fråga och Fabege strävar efter att involvera bolagets leverantörer i frågor inom detta område. Fabeges inköpspolicy klargör bolagets ståndpunkter för leverantörer, medarbetare och andra intressenter. Bolaget har aldrig varit föremål för juridiska åtgärder till följd av konkurrenshämmande aktiviteter.

Under året har uppförandekoden uppdaterats. På en internkonferens för all personal i september diskuterades affärsetik och moraliska frågor, exempelvis i relation till leverantörer. Fabege har också beslutat att undanbe sig gåvor från leverantörer för att undvika moraliska dilemman och diskussioner om gåvors värde och eventuella påverkan på Fabeges objektivitet.



Företagande ska drivas långsiktigt med omsorg om såväl kunder som medarbetare och omgivning. För mig går hållbart och lönsamt hand i hand.

Erik Paulsson om ett ansvarsfullt ägande

Fabege har ett starkt engagemang i hållbarhetsfrågor

På Nordea Asset

Management vill vi fullfölja vårt förvaltaransvar, vilket i slutändan handlar om att skapa attraktiv och stabil, långsiktig avkastning åt våra kunder. För att uppnå detta krävs det att vi hanterar de risker och möjligheter inom ESG¹⁾-området som rör våra portföljer och fonder.



Fabege verkar i en bransch med tydliga ESG-risker. Fabeges upprättande av ett detaljerat ramdokument och ett hållbarhetsråd med representanter från olika affärsenheter, visar på ett starkt engagemang i ESG-frågor. Fabege har antagit ett ledningssystem som omfattar sociala och finansiella risker inom hela försörjningskedjan, vilket historiskt sett har varit det område där bolag verksamma inom fastighetsbranschen har varit mest utsatta. En systematisk metod för att behandla miljöfrågor i relation till Fabeges produkter har resulterat i ett erbjudande om gröna, miljövänliga fastigheter, något som gör att bolaget kan möta efterfrågan från ett brett spektrum av kunder. Fabege är väl förberett för framtida utmaningar och möjligheter vad gäller miljömässiga och sociala aspekter och kvalificerar sig därmed för Nordea Starfonderna, där vi levererar hållbar, långsiktig avkastning åt våra kunder.

Emir Borovac, ESG-analytiker,
Nordea Asset Management

1) Environmental Social Governance

Pågående dialog med intressenter

Fabeges viktigaste intressentgrupper – kunder, medarbetare, ägare och analytiker, kreditgivare, leverantörer samt omgivande samhälle – är identifierade utifrån att de utgör en förutsättning för företagets långsiktiga framgång.

Kontinuerliga dialoger förs med intressenterna för att fånga upp de frågor som är viktigast för de olika grupperna. Formerna för dialogen skiljer sig åt för de olika intressentgrupperna, liksom vilka frågor som är viktigast.

I tabellen redovisas resultaten av genomförda intressentdialoger.

	DIALOGFORM	HÅLLBARHETSFRÅGOR	RESULTAT
KUNDER	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande dialog/kundservice • Kundnöjdhetsundersökningar • Nyhetsbrev • Samverkan Gröna hyresavtal 	<ul style="list-style-type: none"> • Miljöcertifierade fastigheter och energioptimering • God tillgänglighet för cyklisterna • Materialval och avfallshantering • Inomhusklimat 	<ul style="list-style-type: none"> • Fler cykelparkeringar, cykelpooler för lånecyklar samt utökad kollektivtrafik • Fler gym, food trucks, restauranger och annan service i närområdena • Minskad energianvändning i fastighetsbeståndet, med förbättrat inomhusklimat
MEDARBETARE	<ul style="list-style-type: none"> • Medarbetarsamtal • Medarbetarundersökningar • Café Fabege (mötesforum) • Konferenser 	<ul style="list-style-type: none"> • Hälsa, gemenskap, balans i livet • Personlig utveckling • Etik- och antikorrupsionsfrågor 	<ul style="list-style-type: none"> • Uppdaterad Uppförandekod • Konferens med all personal med affäretik i fokus • Gemensam träning på arbetstid
ÄGARE OCH ANALYTIKER	<ul style="list-style-type: none"> • Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Roadshows och enskilda möten 	<ul style="list-style-type: none"> • Långsiktig stabil avkastning baserad på en hållbar affärsmodell 	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbarhetsredovisning enligt GRI i årsredovisningen • Deltar i olika investeringsundersökningar som "Hållbart Värdeskapande" och GRESB • Godkänt för Swedbanks etiska fonder och Nordeas Starfonder
KREDITGIVARE	<ul style="list-style-type: none"> • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb • Möten, fastighetsvisningar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar 	<ul style="list-style-type: none"> • Långsiktig stabil avkastning baserad på en hållbar affärsmodell 	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande hållbarhetsdiskussioner med finansierare
LEVERANTÖRER	<ul style="list-style-type: none"> • Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer Fabeges uppförandekod 	<ul style="list-style-type: none"> • Krav på hög affäretik och uppförandekod • Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna • Långtgående krav på materialval vid ny- och ombyggnationer 	<ul style="list-style-type: none"> • Krav att leverantörer följer Fabeges uppförandekod • Hållbarhetsgranskning av leverantörer
SAMHÄLLET	<ul style="list-style-type: none"> • Regelbundna möten med kommun och myndigheter • Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum, Close etc) • Samarbetsavtal med ideella organisationer 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemensamt verka för en hållbar fastighets- och stadsdelsutveckling • Skapa levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service och naturområden • Stimulera social hållbarhet bl a genom aktiviteter riktade mot ungdomar 	<ul style="list-style-type: none"> • Beslut att bidra med 100 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden • Miljö- och energiklassning av byggnader enligt Miljöbyggnad, BREEAM och Greenbuilding • Samarbeten kring hållbar stadsdelsutveckling • Sponsring av Ung affärsidé, Friends, Ståda Sverige och idrottsföreningar

Hållbarhetsmål

- Miljöcertifieringar**
 Alla nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras enligt BREEAM eller Miljöbyggnad. Påbörja certifieringsprocess av befintligt bestånd enligt BREEAM In-Use.
- Gröna hyresavtal**
 Gröna hyresavtal ska utgöra minst 50 procent av total nytecknad yta.
- Nöjd-kundindex**
 Det strategiska kundarbetet fortlöper och en egen, skräddarsydd kundundersökning genomförs. Syftet är att utveckla undersökningen, addera områdesspecifika frågeställningar samt fråga ett större antal kunder för att få bästa möjliga underlag för det fortsatta kundvårdsarbetet.
- Hållbarhetsgranskningar**
 Fabeges mål är att granska leverantörer som motsvarar lägst 75 procent av den totala inköpsvolymen ur ett hållbarhetsperspektiv.
- Nöjda medarbetare**
 Medarbetarnas prestationsindex mäts regelbundet och målet är att Fabeges medarbetare ska ha minst 15 procent högre resultat än branschgenomsnittet.
- Bibehållen låg sjukfrånvaro**
 Fabeges mål är att bibehålla en låg sjukfrånvaro med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar.
- Uppförandekod**
 Alla medarbetare ska löpande informeras om Fabeges uppförandekod och etiska riktlinjer samt mutlagstiftningen. Detta genomförs genom konferenser, workshops, kurser beroende på syfte.

Utmärkelser och nomineringar



Global Compact. Fabege stöder FN:s Global Compact och ställer sig därmed bakom FN:s tio principer för mänskliga rättigheter, miljö och mot korruption. Fabege deltar också i det svenska nätverket Globalt Ansvar och från och med 2009 även i det nordiska nätverket Global Compact Nordic Network.
www.unglobalcompact.org

Utmärkelser 2014

Hugin & Munin Priset

För: Branschens bästa kommunikation
Från: Fastighetsvärlden



Topp 10 – bästa årsredovisning

För: 8:e placering Bästa årsredovisning bland noterade bolag
Från: Kanton

Miljöfonder

Swedbank

Robur

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

Företagsindex

GES Nordic Sustainability Index
Omfattar Nordens 40 ledande företag inom områdena miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. Sedan början av 2010 är Fabege upptaget i dessa index.
www.indexes.nasdaqomx.com



Nomineringar 2014

Rotpriset

För: Utvecklandet av Carnegie Bryggeriet
Från: Stockholms Byggmästareförening

Hållbarhetspris

För: Fastighetsägare som på ett innovativt sätt samverkat med hyresgästen kring hållbarhetsfrågor
Från: Stockholm stad och SGBC

Nordea

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

Glaspriset

För: Bästa glasbyggnadsprojekt – Vattenfallhuset
Från: Glasbranschföreningen

Epi-Awards

För: Bästa B2B-site
Från: Episerver

Bedömningar



Green Star i GRESB. GRESB är en hållbarhetsrapportering som baserar sig på hela fastighetsportföljen, som ger en bild av hur företagets arbete med hållbarhet är integrerat i företagets verksamhet, rutiner och system. GRESB Foundation har som mål att stimulera deltagarna till att uppnå best praxis inom hållbart beteende i fastighetsbranschen.

Fabege deltog i år för första gången i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) och fick resultatet Green Star vilket är den högsta nivån. Det fina resultatet inspirerar till fortsatta ansträngningar i Fabeges hållbarhetsarbete.

Samarbete för hållbar utveckling

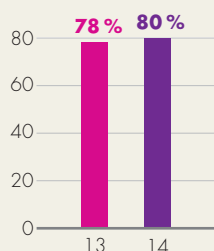
Fabege genomför sina utvecklingsprojekt i nära samarbete med kommuner och andra intressenter. Bolaget medverkar också i flera nätverk där det gemensamma målet är att minska miljö- och klimatpåverkan från fastigheter och stadsdelar.

Exempel på sådana samarbeten är:

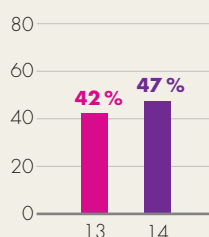
- Energimyndighetens beställargrupp för lokaler, BELOK
- Sweden Green Building Councils BREEAM kommitté
- Byggarubedömningen
- Stockholm stads forum för hållbara fastigheter
- Klimatpakten
- Green Tenant Award juryn

Aktivt hållbarhetsarbete enligt kunderna

Under 2014 deltog Fabege i en branschgemensam NKI-undersökning. Då hållbarhet är centralt valde Fabege att addera unika frågor kring detta i undersökningen.



På frågan "Upplever du att Fabege arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor" svarade 80 % ja, jämfört med 78 % förra året.



På frågan "Påverkar Fabeges hållbarhetsarbete ditt val av hyresvärd" svarade 47 % ja, jämfört med 42 % 2013.

Fabeges fokusområden

Fabeges hållbarhetsarbete ska bedrivas på ett långsiktigt uthålligt och framgångsrikt sätt för kunderna, för medarbetarna och för ägarna utan att förbruka resurser som minskar framtida generationers möjlighet att tillgodose sina drömmar och behov. De hus och platser som skapas idag kommer att finnas kvar och påverka människor i generationer. Det innebär att Fabeges ansvar för resurshushållning, minimerad miljöpåverkan och sociala ansvar är långtgående och kräver ständig eftertanke och varsamhet.

I Fabeges arbete med att skapa rätt förutsättningar i både fastigheter och stadsdelar utgår företaget alltid från tre perspektiv:

Individen

Social hållbarhet både för de egna anställda och för alla de människor som vistas i Fabeges lokaler och stadsdelar. Fabeges ambition är att skapa miljöer som underlättar livspusslet för människor och främjar 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. Organisationen vill bidra till kundens hållbarhetsarbete genom samverkan och Gröna hyresavtal samt hjälpa kunden att anpassa lokalbehov allt utifrån kundens verksamhetsutveckling.

Stadsdelen

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



Långsiktigt miljöarbete för hållbar stadsutveckling

Miljöfrågorna är integrerade i hela Fabeges verksamhet. Fokus ligger framförallt på energieffektivisering, miljöcertifiering och att öka andelen Gröna hyresavtal.

Efterfrågan på hållbara och miljöcertifierade fastigheter ökar. Även miljön runt fastigheten får allt större betydelse, exempelvis i form av möjligheter till resande med kollektivtrafik, cykelvägar, trygga och trivsamma gatumiljöer med ett lockande serviceutbud och gröna oaser. För Fabege innebär ett långsiktigt miljöarbete såväl utveckling av hela stadsdelar som systematiskt och kontinuerligt arbete för att minska energiförbrukningen och miljöpåverkan i varje enskild fastighet.

Fabeges fokusområden

Fabeges miljöarbete är långsiktigt, målstyrt och integrerat i det dagliga arbetet. Utgångspunkten för miljöarbetet är Fabeges miljöpolicy och uppförandekod. Bolaget samlar även besiktningar och kontroller i en databas för egen kontroll.

De viktigaste miljöfrågorna är:

- Systematiskt arbete med energieffektivisering
- Miljöcertifiering av nybyggnationer och större ombyggnationer
- Ökning av andelen Gröna hyresavtal

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

Teknisk utveckling bidrar till energieffektivisering

Fabeges mål är att minska såväl energiförbrukning som klimatpåverkan. Bolaget arbetar systematiskt med miljöfrågor och energieffektiviseringar, såväl när det gäller nybyggnationer som vid anpassningar av befintliga byggnader. Sedan 2002 har Fabeges koldioxidutsläpp minskat med över 90 procent, från cirka 40 000 ton 2002 till cirka 3 500 ton 2014.

Fabeges värmeanvändning 2014 var i genomsnitt 55 kWh/kvm Atemp graddagskorrigerat¹⁾ vilket är drygt 50 procent under det genomsnitt som Energimyndigheten redovisar för Stockholms läns klimatzon. Fjärrvärmeanvändningen med undantag av Fabeges sex värmepumpar låg i genomsnitt på 59 kWh/kvm Atemp graddagskorrigerat.

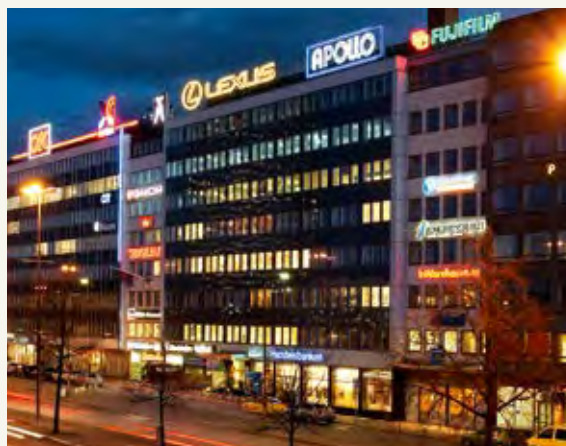
Under senare år har teknikutvecklingen inom fastighetsbranschen gått snabbt, och systemen för exempelvis klimatstyrning har blivit mer komplexa och kräver allt högre teknisk kompetens. Klimatstyrningssystemen ger dock nya möjligheter att minska energiförbrukningen samtidigt som uppföljning och kontroll av inomhusklimatet kan förbättras genom visualisering av temperaturer etc.

Energieffektivisering

Mål
-20
%

I fastigheten Getingen 13 har målet om 20 procents energibesparing uppnåtts. Energiarbetet i fastigheten syftade till att skapa en miljömässigt konkurrenskraftig fastighet, med låg energianvändning och klimatpåverkan. Fastighetens datahallar belastade fastighetens energiprofil negativt, då fastigheten förbrukade stora mängder fjärrkyla. Kylbehovet utgjorde 57 procent av byggnadens totala energianvändning.

Genom ett antal åtgärder för förbättrad värmeåtervinning, såsom att innovativt transformera vätskekopplade aggregat till rotoråtervinning, har energiförbrukningen hittills minskat med cirka 27 procent. Närvarostyrning har installerats för garagebelysning, luftflöden har balanserats och samtlig rumsstyrning har reglerats. På sikt kommer också behovet av att köpa fjärrvärme nästan försvinna, då värme från datahallarna återvinns. Förutom detta har 10 laddstolpar för elbilar inrättats och tre nya Gröna hyresavtal tecknats i fastigheten.



Inom fastighetsförvaltning arbetar Fabege systematiskt och långsiktigt med energioptimering. Den egna driftspersonalen bidrar till att nå målen, och till att skapa ett långsiktigt engagemang i frågan.

Förnybar energi

All elkraft som levereras till Fabeges fastigheter är certifierad vindproducerad el från Vattenfalls nordiska anläggningar. Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg levererar Norrenergi fjärrvärme och fjärrkyla märkt "Bra Miljöväl".

Gröna hyresavtal minskar klimatpåverkan och kostnader

Gröna hyresavtal är en unik plattform för hyresvärden och hyresgästen att minska miljöpåverkan från lokaler. Avtalet innebär att båda parter enas om en gemensam miljöagenda för lokalen genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning.

Avtalen omfattar bland annat åtgärder för att minska miljöpåverkan inom energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Syftet är att sätta fokus på och samverka kring miljöfrågorna för att minska både klimatpåverkan och kostnader. Medan Fabege ser till att byggnaderna är energieffektiva arbetar kunderna för att minska sin egen energianvändning. Överenskommelsen understödjer en miljöcertifiering av byggnaden och betyder därmed att Fabeges miljöinvestering är direkt värdeskapande. En miljöcertifiering bedöms attrahera stora stabila hyresgäster och påverka värderingen av fastigheten och attraktionskraften för investerare.

Ett av Fabeges hållbarhetsmål är att öka andelen Gröna hyresavtal, vilket stämmer bra överens med kundernas ökade efterfrågan. Under 2014 utgjorde andelen Gröna hyresavtal 86 procent av total nytecknad yta.

Övriga miljöfrågor i fokus

Förutom fokusområdena energieffektivisering, Gröna hyresavtal och certifieringar arbetar Fabege aktivt med ett antal andra miljöfrågor.

Medvetna materialval

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

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

Miljöanpassade transporter

Fastighetsbranschen har ett stort ansvar när det gäller transporter. Alla bolagets driftbilar är miljöbilar. Fabege arbetar också för att minska miljöbelastningen genom att skapa förutsättningar för ett mer effektivt resande vid tjänsteuppdrag och pendling. Under 2015

Forskning kring gröna fastigheter

Tillsammans med KTH, Fastighetsägarna, Vasakronan och andra intressenter deltar Fabege i ett forskningsprojekt kring hur mervärde kan skapas för ägare och kunder tack vare miljömässiga satsningar i fastigheterna.

Genom miljöcertifierade fastigheter i Sverige studeras hur dessa mervärden skiljer sig mellan olika typer av lokaler, ägare, hyresgäster, geografisk lokalisering och val av miljöklassningssystem. Projektet förväntas mynna ut i rekommendationer för fastighetsägare och lokalhyresgäster, vilka syftar till att öka drivkrafterna och driva på utvecklingen av hållbara fastigheter.

Resultaten hittills visar att certifieringen är viktig för att attrahera och behålla stora stabila hyresgäster. Även materialval lyfts som en allt viktigare faktor för hyresgästerna.

kommer Fabege att genomföra en intern resevaneundersökning med hjälp av CERO, Climate and Economic Research in Organisations.

En viktig fråga är hur kundens medarbetare tar sig till sin arbetsplats. Fabeges fastigheter ligger på centrala platser med ett stort utbud av kollektivtrafik. Under 2014 beslutade Fabege dessutom att bidra till Solna stads medfinansiering av tunnelbanan till Arenastaden med 100 miljoner kronor. Utbetalningar kommer att ske i jämn takt under utbyggnaden som beräknas påbörjas 2016 och färdigställas 2022. Det ger kunderna goda möjligheter att öka både smidigt och klimatsmart till sitt arbete och Arenastaden som kommunikationsnav stärks ytterligare.

Fabege ökar varje år antalet cykelparkeringar för att öka tillgängligheten för cyklister. Förutom närheten till kollektivtrafik erbjuder Fabege poolcyklar till alla kunder i Solna Business Park. Totalt har Fabege installerat uttag för elbilar i 13 fastigheter.

Minskade avfallsmängder och utsläpp

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

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

Miljöcertifieringar ger vägledning

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

Sedan ett antal år tillbaka har certifiering enligt principerna för Miljöbyggnad varit en miniminivå för Fabeges nybyggnation och större ombyggnationer. Sedan 2013 uppförs nybyggnationer av kontorsfastigheter enligt det internationella miljöcertifieringssystemet BREEAM-SE. Idag är 15 av Fabeges 80 fastigheter certifierade eller inne i en certifieringsprocess.

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

BREEAM

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

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

Under 2014 har Fabege blivit utvald att delta i BREEAM kommittén Sverige tack vare sitt engagemang kring miljöcertifiering av byggnader.

breeam

Miljöbyggnad

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



Greenbuilding

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



Delaktighet och samarbete bidrar till goda affärer

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

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

En gemensam värdegrund som bas

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

Tar ansvar för branschens framtid

För att säkra framtida rekryteringsbas satsar Fabege på att bygga relationer med studenter och arbeta med att stärka bolagets varumärke som attraktiv arbetsgivare. Fabege tar emot praktikanter och studenter som genomför examensarbete för att ge ungdomar en inblick i företaget och branschen.

Fabege tar också ett mer övergripande ansvar för branschens framtid genom att medverka i utformningen av två nya utbildningar.

Ökat antal kvinnor i branschen

Fastighetsbranschen anses traditionellt vara mansdominerad, men lockar nu allt fler kvinnor. Inom vissa tjänstekategorier, exempelvis fastighetstekniker, domineras rekryteringsunderlaget dock fortfarande av män. Fabege arbetar tillsammans med branschorganisationer för att öka intresset. Vid årets slut hade Fabege två kvinnor i koncernledningen av totalt sju medlemmar, vilket motsvarar knappt 30 procent (20). Den totala andelen kvinnor inom Fabege var 36 (35) procent.

Kontinuerlig kompetensutveckling

Fabege ska attrahera, utveckla och behålla talangfulla medarbetare. Medarbetarna ska kunna utvecklas och växa professionellt genom nya eller varierade ansvarsområden och arbetsuppgifter. Genom arbete i projektgrupper skapas möjligheter till både kunskapsöverföring och utveckling. Till grund för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan. Vid medarbetarsamtalen sätter chef och medarbetare mål för medarbetarens utveckling och följer upp tidigare plan. Verksamhetens mål och medarbetarens roll är utgångspunkter för målen.



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

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

Hälsa och säkerhet står högt på agendan

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

Att erbjuda en god balans mellan arbete och fritid är en viktig del i Fabeges strävan att vara en attraktiv arbetsgivare. Fabege arbetar sedan flera år målinriktat med friskvård och uppmuntrar medarbetarna till träning och motion. Samtliga medarbetare erbjuds att träna tillsammans med sina kollegor på arbetstid. Medarbetare ges möjlighet att cykla till jobbet och att motionera tillsammans då omklädningsrum finns på alla kontor.

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

Informationsträffar på koncernnivå

Träffpunkten Café Fabege arrangeras ungefär fem gånger per år. Dit bjuds alla medarbetare in för att lyssna på och diskutera kring intressanta och aktuella ämnen för bolaget.

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

Prestationsindex över branschgenomsnittet

För att skapa en attraktiv och motiverande arbetsplats uppmuntrar Fabege till en aktiv och öppen dialog. En omfattande undersökning genomförs regelbundet för att ta reda på hur företaget uppfattas av medarbetarna. När den senaste undersökningen genomfördes var svarsfrekvensen över 99 procent. Den undersökningsmetod som används mäter hur rådande arbetsförutsättningar påverkar medarbetarna utifrån ett prestationsperspektiv. Prestationsindex 2014 uppgick till 3,8. Motsvarande index för branschen är 3,5. Fabeges mål är att överträffa branschgenomsnittet med 15 procent.

Alla får del av goda resultat

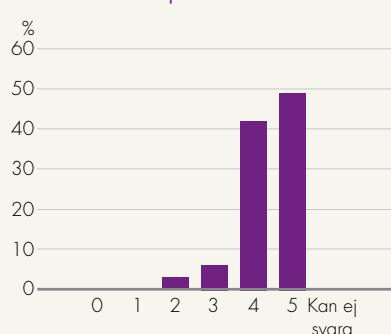
För att öka medarbetarnas engagemang i Fabeges verksamhet och understryka deras betydelse för bolagets resultat omfattas alla anställda av bolagets vinstandelsstiftelse. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till lönsamhet och avkastning på eget kapital. Aktierna är bundna i fem år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

Medarbetarundersökning

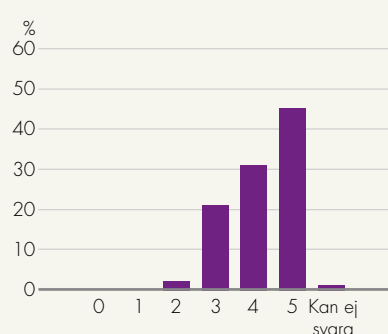
Under slutet av året genomfördes en medarbetarundersökning där över 99 procent av medarbetarna uttryckte sin syn på Fabege som arbetsgivare. Resultatet visar att 79 procent rekommenderar Fabege som arbetsgivare, 91 procent ger högsta eller näst högsta betyg på arbetsmiljön och

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

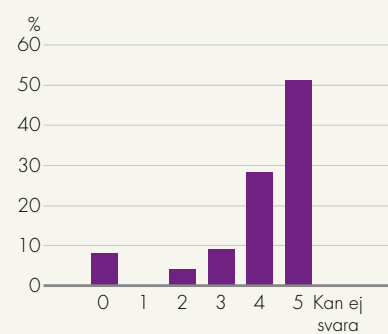
Allmänt arbetsmiljö



Förtroende för närmaste chef



Rekommendera Fabege





En gemensam syn på hållbara affärer

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

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

Kontinuerlig granskning av leverantörer

För att säkerställa att Fabeges leverantörer uppfyller de krav som ställs från bolagets sida genomförs regelbundna granskningar, såväl utifrån ekonomiska förutsättningar som utifrån ett hållbarhets- och kvalitetsperspektiv. Målsättningen är att 75 procent av leverantörerna ska vara granskade. Av den totala inköpsvolymen under året har 76 procent granskats ur ett hållbarhetsperspektiv.

Det finns stora utmaningar inom det här området, framför allt när det gäller att säkerställa att även tidigare led i leverantörskedjan uppfyller kraven. Genom att uppmana leverantörerna att i sin tur granska sina leverantörer har ett viktigt första steg i arbetet tagits.



Ekonomisk granskning

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

Hållbarhetsgranskning

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

Ett externt bolag detaljgranskade under 2014, 16 utvalda leverantörer inom energi, vatten, bygg och anläggning samt konsulter och arkitekter. Granskningen omfattade bland annat kvalitetsplan, miljöpolicy, arbetsmiljö, kollektivavtal samt hälsa och säkerhet och visade att de utvalda leverantörerna arbetar aktivt med hållbarhetsfrågorna. Under de senaste tre åren har leverantörer som motsvarar cirka 76 procent av Fabeges inköpsvolym granskats.

Kvalitetsgranskning

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

Avtalsgranskning

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

Riskfyllda arbetsmiljöer i fokus

Byggarbetsplatser är riskfyllda miljöer och Fabege har stort fokus på arbetsmiljöfrågorna för att minimera tillbud och olyckor på arbetsplatserna. På alla byggarbetsplatser ska självklart all tillämplig lagstiftning och säkerhetsrutiner följas. Löpande revisioner av byggarbetsplatserna görs under projektens gång. Arbetsmiljön och arbetsgivaransvaret på byggarbetsplatser är entreprenörernas ansvar, men Fabege tar en aktiv roll i att förebygga tillbud. Fabege upphandlar byggtreprenörer som lever upp till bolagets högt ställda krav avseende riskhantering. Samarbetet med entreprenörerna utvärderas löpande.

Lokalt engagemang

Fabege tar ett aktivt samhällsansvar och engagerar sig på olika sätt i lokalsamhället, exempelvis genom stöd till idrotts- och ungdomssatsningar.

Samhällsengagemang är en naturlig del av Fabege's sociala ansvar och ett sätt att bidra till en hållbar samhällsutveckling. En viktig del i detta är att bidra till att förbättra lokalsamhället där bolaget är verksamt. Detta görs exempelvis genom att vara med och utveckla serviceutbud, kollektivtrafik och annat som underlättar vardagen för människor som bor och arbetar i området.

Genom att stödja olika initiativ inom idrott hoppas Fabege bidra till ungdomars motionerande och aktiv och utvecklande fritid. Bolaget stödjer också andra projekt, exempelvis SOS Barnbyar i Afrika, och föreningen Friends som arbetar för att stoppa mobbning.

Fabege Basketball Camp

Fabege stöttar Solna Vikings genom att sponsra Fabege Basketball Camp. Varje år får upp till 300 ungdomar möjlighet att åka på läger och spela basket under sommarlovet.

I år fick 250 spelare med hjälp av kvalificerade coacher och föräldrar en bra start på basketsäsongen med mer än 10 tränings, nya kompisar och många andra erfarenheter under den vecka som lägret pågick i Köping.

Tillsammans för en Schysst Sjöstad

I augusti var Fabege med och arrangerade projektet Schysst Sjöstad. Närmare 400 barn och ungdomar samlades för att städa Hammarby Sjöstad och intervjua förbipasserande om deras vanor kring källsortering, släckning av lampor, vattenförbrukning, utnyttjandet av kollektivtrafik och matsvinn.

Utöver att Hammarby Sjöstad blev rent och fint så präglades dagen av en härlig stämning där alla hjälptes åt, oavsett ålder, företag, organisation eller förvaltning.

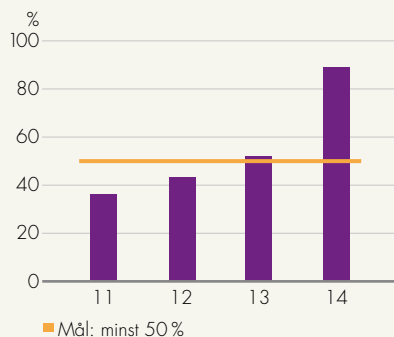
Två SM-guld till AIK United

Fabege sponsrar AIK United, som är ett handikappslag i fotboll. Laget består av 32 spelare i åldern 11–30 år, både tjejer och killar. Ungdomarna i laget har ett begåvningshandikapp såsom Down Syndrom, autism eller liknande. Under året tog AIK United två SM-guld i handikappfotboll.



Miljö

Gröna hyresavtal

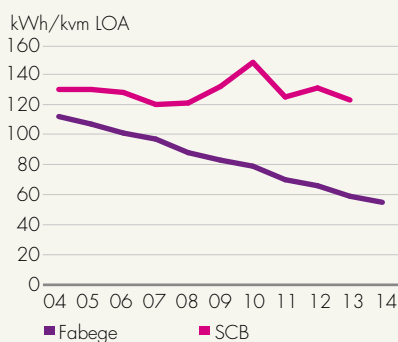


Gröna hyresavtal ska utgöra minst 50 procent av total nytecknad yta.

Miljöcertifiering

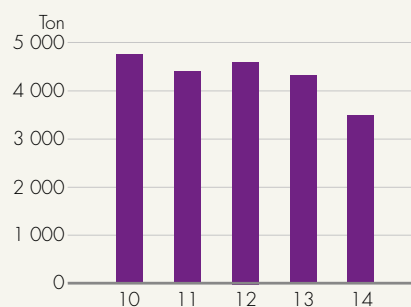
Totalt är 15 fastigheter certifierade eller inne i en certifieringsprocess, vilket innebär 100 procent av pågående nybyggnation. Under 2014 var 100 procent av pågående nybyggnationer och större ombyggnationer (5 st) inne i en certifieringsprocess enligt BREEAM eller Miljöbyggnad.

Värmeanvändning i lokaler



Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har över tid reducerat värmeanvändningen drastiskt. Fabeges värmeanvändning 2014 var i genomsnitt 60 kWh/kv m LOA (64) och 55 kWh/kv m Atemp (59) graddagskorrigerat. SCB-värde för 2014 ännu ej tillgängligt.

Koldioxidutsläpp

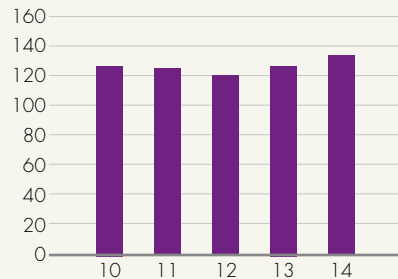


Förbrukningsstatistik, totalt	2014	2013
Miljöcertifiering, totalt antal ¹⁾	15	13
Gröna hyresavtal, nytecknad yta, %	86	52
Energiprestanda värme, kWh/kv m ²⁾	60	64
Energiprestanda kyla, kWh/kv m	22	—
Energiprestanda el (köpt), kWh/kv m	45	—
Energiprestanda el (exkl HG-el)	ca 27	—
Vattenanvändning, tusen kubikmeter	487	550
Vattenanvändning, liter/kv m	474	—
Koldioxidutsläpp (CO ₂ -ekvivalenter), ton	3 500	4 300
Återvunnet avfall, ton	245	—
Avfall till deponi, ton	4	—
Avfall till förbränning, ton	1 099	—

1) Avser såväl avslutade projekt som pågående certifieringar
2) Graddagskorrigerad

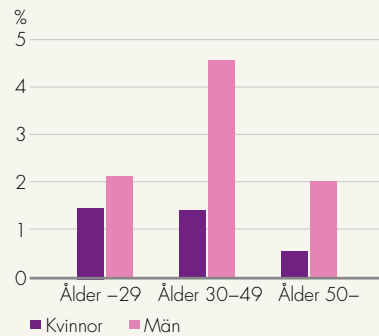
Medarbetare

Antal anställda, medeltal

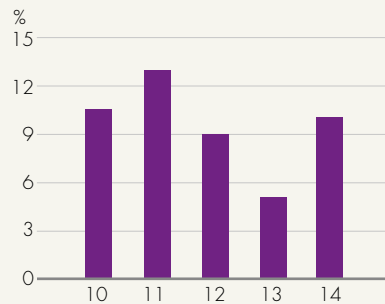


Samtliga anställda har sin anställning i Stockholm och omfattas av företagets kollektivavtal.

Sjukfrånvaro 2014

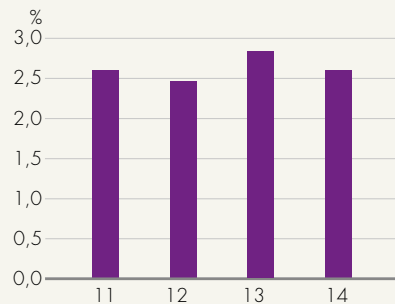


Personalomsättning



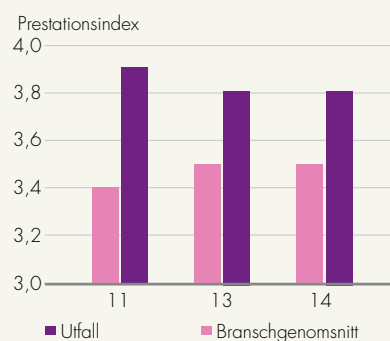
På grund av det låga antalet individer särredovisas inte personalomsättningen per kön eller åldersgrupp.

Sjukfrånvaro



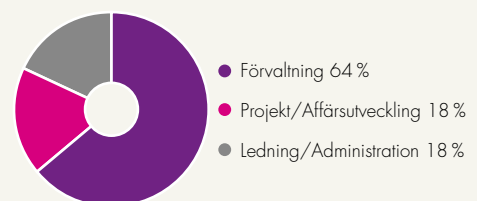
Fabeges mål är att bibehålla en låg sjukfrånvaro med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar. Under året inträffade inga allvarliga olyckor eller dödsfall på arbetsplatsen.

Nöjda medarbetare



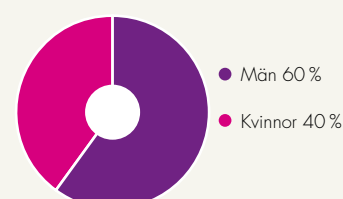
Medarbetarnas kompetens och engagemang är avgörande för att bygga långsiktiga relationer med nöjda kunder. Regelbundet mäts personalens prestationsindex och målet är att Fabeges medarbetare ska ha minst 15 procent högre resultat än branschgenomsnittet. Utfall 9 procent 2014.

Andel anställda inom respektive område



Fabege hade 136 (129) medarbetare vid slutet 2014. Av dessa arbetade 63 (63) procent inom förvaltningen, 19 (19) procent inom affärsutveckling/projektutveckling och 18 (18) procent inom administration/ledning. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal.

Könsfördelning chefsbefattningar



Om Fabeges hållbarhetsredovisning 2014

Detta är Fabeges fjärde hållbarhetsredovisning enligt GRIs riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Fabege redovisar sitt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsredovisningen ingår i Fabeges årsredovisning för 2014 som avser verksamhetsåret 2014. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsredovisning publicerades i februari 2014. Inga större förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder har skett mellan de två redovisningarna. Fabege redovisar enligt tillämpningsnivå nivå B+, GRI version 3.0. Informationen i hållbarhetsredovisningen har granskats av Deloitte, som bekräftar att den uppfyller GRIs informationskrav för tillämpningsnivå B+. För revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning, se sidan 100. Innehållet i hållbarhetsredovisningen är valt med utgångspunkt i Fabeges mest väsentliga frågor givet verksamhet och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle. Fabeges hållbarhetsgrupp, med representanter från

olika delar av organisationen, har identifierat de väsentliga frågorna. I tillägg har hänsyn tagits till vad som framkommit under årets intressentdialog. Fabeges avsikt är att hållbarhetsredovisningen tillsammans med årsredovisningen för 2014 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. Denna tabell inkluderar den standardinformation som är obligatorisk för tillämpningsnivå B+, ytterligare standardinformation som Fabege har valt att redovisa och de tilläggsindikatorer samt indikatorer från branschtillägget för Bygg- och fastighetsbranschen (CRESS) som Fabege redovisar. Hållbarhetsredovisningen omfattar sidan 11 samt sidorna 42–61.

Förklaringar

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

● Helt redovisad ● Delvis redovisad

Standardinformation/indikator	Hänvisning	
1 Strategi och analys		
1.1 Kommentar från vd	4–5, 43	●
1.2 Risker och möjligheter	38–41	●
2 Organisationen		
2.1 Organisationens namn	62	●
2.2 Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	6–7, 12–13, 16–31	●
2.3 Organisationsstruktur	89–91	●
2.4 Huvudkontorets lokalisering	Baksida omslag	●
2.5 Länder där organisationen är verksam	Baksida omslag	●
2.6 Ägarstruktur och bolagsform	102–103	●
2.7 Marknader	14–15, 24–31	●
2.8 Bolagets storlek	2	●
2.9 Större förändringar under redovisningsperioden	60	●
2.10 Erhållna utmärkelser under räkenskapsåret	48	●
3 Redovisningsparametrar		
Redovisningsprofil		
3.1 Redovisningsperiod	60	●
3.2 Senaste redovisningen	60	●
3.3 Redovisningscykel	60	●
3.4 Kontaktperson för rapporten	113	●
Redovisningens omfattning och avgränsningar		
3.5 Process för att definiera redovisningens innehåll	60	●
3.6 Redovisningens avgränsningar	60	●
3.7 Begränsningar av redovisningens omfattning	60	●
3.8 Redovisningsprinciper för samägda bolag	60, 74–76	●

Standardinformation/indikator	Hänvisning	
3.10 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	60	●
3.11 Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar	60	●
Granskning		
3.12 Tabell över var samtliga delar av GRI går att hitta	60–61	●
3.13 Policy och praxis för extern granskning	60	●
4 Styrning, åtaganden och engagemang		
Styrning		
4.1 Styrningsstruktur	89–97	●
4.2 Styrelseordförandens roll	96–97	●
4.3 Oberoende eller icke-verkställande styrelseledamöter	96–97	●
4.4 Möjligheter att lämna förslag etc till styrelsen	90	●
4.8 Internt framtagna policyer och riktlinjer	44–45	●
4.12 Externa deklARATIONER, principer och initiativ	48, 51	●
4.13 Medlemskap i organisationer	48	●
Intressentengagemang		
4.14 Intressentgrupper	46	●
4.15 Identifiering och urval av intressenter	46	●
4.16 Tillvägagångssätt för intressentdialog	46	●
4.17 Viktiga frågor som har lyfts vid intressentdialog och organisationens hantering av dessa	46	●

Standardinformation/indikator	Hänvisning	
INDIKATORER		
Ekonomiska indikatorer		
EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	68	●
EC2 Finansiell påverkan av klimatförändringen	41	●
EC3 Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden	80–81, 86	●
EC8 Investeringar i infrastruktur och tjänster för allmänhetens nytta	3, 46,51	●
Miljöindikatorer		
EN4 Indirekt energianvändning per primär energikälla	50, 58	●
EN5 Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar	11, 43–44, 50, 58	●
EN6 Initiativ för att tillhandahålla produkter och tjänster som är energieffektiva eller baserade på förnyelsebar energi	11, 43–44, 50, 58	●
EN7 Initiativ för att minska indirekt energianvändning samt uppnådd reducering	11, 43–44, 50, 58	●
EN8 Total vattenförbrukning per källa	58	●
Utsläpp och avfall		
EN16 Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	58	●
EN18 Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning	11, 43–44, 50, 58	●
EN22 Total mängd avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod	51, 58	●
Produkter och tjänster		
EN26 Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster (och resultat därav)	11, 46, 52–58	●
Övrigt		
EN28 Betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av brott mot miljölagstiftning och bestämmelser	41	●
EN29 Väsentlig miljöpåverkan från transporter	51	●
Sociala indikatorer		
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
LA1 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	59	●
LA2 Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region	59	●
Relation mellan anställda och ledning		
LA4 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	59	●
LA5 Minsta varseltid angående förändringar i verksamheten och huruvida detta är specificerat i kollektivavtal	45	●
Hälsa och säkerhet		
LA6 Andel av personalstyrkan som är representerade i formella kommittéer för hälsa och säkerhet	54	●
LA7 Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	53–54, 59	●

Standardinformation/indikator	Hänvisning	
Utbildning		
LA12 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	53–54	●
Mångfald och lika möjligheter		
LA13 Medarbetare, styrelse och ledningssammansättning, nedbruten på mångfaldsindikatorer	53–54, 59, 80–81, 95–97	●
Mänskliga rättigheter		
HR2 Procent av betydande leverantörer och underleverantörer som har granskats avseende hur mänskliga rättigheter hanteras samt vidtagna åtgärder	11, 43, 47, 56	●
Icke-diskriminering		
HR4 Antal fall av diskriminering samt vidtagna åtgärder	45	●
Korruption		
SO3 Andel anställda utbildade i policyer och rutiner mot korruption	45	●
SO4 Vidtagna åtgärder på grund av korruption	45	●
Konkurrenshämmande aktiviteter		
SO7 Juridiska åtgärder mot organisationen till följd av konkurrenshämmande aktiviteter	56	●
Efterlevnad		
SO8 Belopp för betydande böter och antal icke-monetära sanktioner mot organisationen för brott mot lagar och bestämmelser	63	●
Kunders hälsa och säkerhet		
PR1 Faser i livscykeln då produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet ska utvärderas i förbättringssyfte, och andelen produkt- och tjänstekategorier som utvärderats	41, 50–54, 56	●
Märkning av produkter och tjänster		
PR3 Typ av produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutinerna samt andel av produkter och tjänster som berörs	20, 50–54, 58	●
Produktutveckling		
PR5 Rutiner kundnöjdhet, resultat från undersökningar	2, 9, 11, 18, 46, 48	●
CRESS		
CRE 8 Typ av och antal hållbarhets/miljöcertifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/anläggningar	11, 50–51	●

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2014.

Verksamheten

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett fåtal prioriterade delmarknader med hög tillväxttakt i Stockholmsregionen. Fabege förvaltar och förädlar befintligt fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen är föremål för ständig utveckling genom försäljningar och förvärv. Realiserande av värden är en naturlig och viktig del av verksamheten.

Satsningen på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2014. Den 31 december 2014 ägde Fabege 80 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,0 miljoner kvm och ett bokfört värde om 32,6 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 3,9 Mdkr. Av hyresvärdet avsåg 95 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 94 procent (93). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 95 procent (93).

Nyuthyrningen under året uppgick till 428 Mkr (211) medan nettouthyrningen var 243 Mkr (68). Uppsägningar uppgick till 185 Mkr (143) varav de största avsåg avflyttningar i DN-huset i samband med att Bonniers avtal upphör samt Vectura som sagt upp avtalet i Fräsaren 10, Solna Business park, till följd av att de köpts upp av Sweco. Större uthyrningar under perioden avsåg projektuthyrningar till TeliaSonera, SEB och Siemens, samtliga i Arenastaden. Därutöver tecknades många mindre avtal avseende förvaltningsuthyrningar.

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Ett kontraktvärde om cirka 96 Mkr omförhandlades under perioden. Hyresnivåerna i samtliga omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 11 procent. Återköpsgraden under året uppgick till 64 procent (75).

Intäkter och resultat

Periodens resultat före skatt minskade till 1 867 Mkr (1 992). Minskningen berodde till fullo på negativa värdeförändringar i derivatportföljen. Driftsöverskottet ökade med cirka 5 procent och förvaltningsresultatet förbättrades med cirka 11 procent. Realiserade och orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade också i jämförelse med föregående år. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 738 Mkr (1 530), motsvarande 10:51 kr per aktie (9:26). Hyresintäkterna uppgick till 2 087 Mkr (2 059) och driftsöverskottet ökade till 1 485 Mkr (1 411). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 5 procent och driftsöverskottet med cirka 9 procent. Överskottsgraden ökade till 71 procent (69) främst till följd av den varma och snöfattiga vintersäsongen men även som ett resultat av förbättrade hyresnivåer och kostnadseffektiviseringar.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 300 Mkr (135) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 339 Mkr (739). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 063 Mkr (343) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt lägre avkastningskrav, främst i Stockholms innerstad. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 5,4 procent efter avrundning (5,6). Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 276 Mkr (396), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -72 Mkr (-30) och avsåg främst Tornet Fastighets AB (engångseffekt av fastighetsförsäljningar) och Sweden Arena Management KB. Ändrad redovisningsprincip avseende SFF medförde att resultatandel intressebolag förbättrades något samtidigt som koncernens administrativa kostnader ökade med 3 Mkr. Lägre långräntor medförde att undervärdet i derivatportföljen ökade med 473 Mkr (minskat undervärde om 408 Mkr föregående år). Värdeförändringar i aktieinnehaven, främst avseende Catena, uppgick till

Fastighetsrelaterade nyckeltal

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

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-dec 2014	jan-dec 2013	jan-dec 2012
Förvaltningsresultat	692	601	605
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	1 063	343	625
Bidrag Förvaltning	1 755	944	1 230
Förvaltningsresultat	-10	13	88
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	276	396	784
Bidrag Förädling	266	409	872
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	300	135	167
Totalt bidrag från verksamheten	2 321	1 488	2 269

19 Mkr (96). Under andra kvartalet avyttrades 850 000 aktier i Catena. Räntenettet minskade till -664 Mkr (-705). Ökad belåning motverkades av lägre marknadsräntor.

Skatt

Årets skattekostnader uppgick till -129 Mkr (-462). Årets skatt belastades med 60 Mkr avseende de skatteärenden som nu avslutats. All skatt relaterad till Fabeges skatteärenden är sedan augusti 2014 till fullo utbetald. Löpande skatt beräknades med 22 procent på beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skatteintäkt om 230 Mkr.

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till -893 Mkr (185). Betald inkomstskatt bestod i sin helhet av utbetald skatt avseende pågående skatteärenden med -1 607 Mkr. Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -1 021 Mkr (-81). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 1 821 Mkr (-835) samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades med 18 Mkr (629). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av upptagna lån bland annat för utbetalning till följd av domar i skatteärenden. Sammantaget förändrades likvida medel med -75 Mkr (-102) under perioden.

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 december 2014 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 3,7 år. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna. De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till

19 551 Mkr (19 038), med en genomsnittlig ränta om 3,09 procent exklusive och 3,21 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Outnyttjade lånelöften uppgick till 4 622 Mkr.

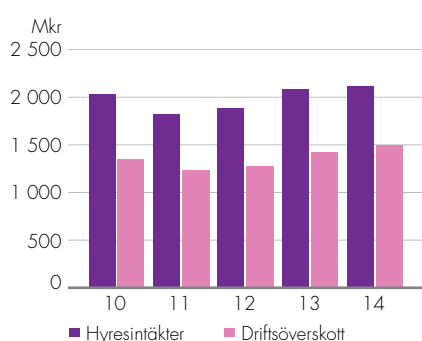
Under 2014 har nya finansieringsavtal om totalt 2 525 Mkr ingåtts. Under andra kvartalet tecknades en ny treårig lånefacilitet om 975 Mkr för finansiering av byggandet av Nationalarenan 8, TeliaSoneras nya huvudkontor i Arenastaden. Under fjärde kvartalet tecknades dels en ny treårig revolverande kreditfacilitet om 155 Mkr och dels en ny fyraårig lånefacilitet om 1 395 Mkr för finansiering av byggandet av SEBs nya kontor i Arenastaden.

Belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 60 procent. Justerad för ej erhållna köpeskillingar för sålda fastigheter samt för spärrade medel för lån som löses i början av 2015, totalt 1 422 Mkr, minskar belåningsgraden till 56 procent.

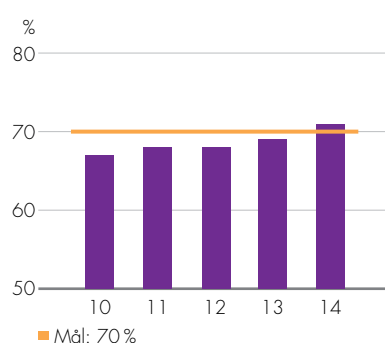
Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid periodens slut till 2 889 Mkr (2 168). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Fabege innehar även en säkerställd fastighetsobligation om 1 170 Mkr, med förfall i februari 2016. Vidare hade Fabege per den 31 december utestående obligationer om totalt 690 Mkr inom ramen för det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB. I januari 2015 lanserades Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och kommer att starta sin finansieringsverksamhet i februari 2015.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 1,9 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 66 dagar. Fabeges

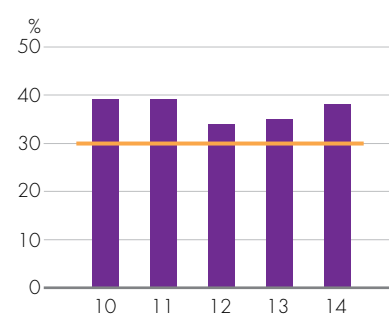
Hyresintäkter och driftsöverskott



Överskottsgrad



Soliditet



derivatportfölj bestod av ränteswapavtal om totalt 6 000 Mkr, med förfall till och med 2021 och en fast årlig ränta mellan 1,87 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swappar om totalt 5 700 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2016 och 2018. För 60 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 2014 till 920 Mkr (447). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfalltidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. I januari 2015 tecknades ytterligare ränteswapar om totalt 800 Mkr på löptider om åtta till tio år.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 11 Mkr, vilka huvudsakligen avser uppläggningskostnader för låneavtal och löpande kostnader för certifikatsprogram.

I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 656 Mkr (277), vars räntor om 13 Mkr aktiverats.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 13 783 Mkr (12 551) och soliditeten till 38 procent (35). Eget kapital per aktie uppgick till 83 kr (76). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 97 kr (88). EPRA NAV uppgick till 95 kr (84).

Förvärv och försäljningar

Under året avyttrades sammanlagt 14 fastigheter, varav 2 fastigheter som också förvärvades under fjärde kvartalet. Transaktionsmarknaden var mycket stark under året och Fabege accelererade arbetet med att renodla fastighetsbeståndet, helt i linje med strategin att avyttra fastigheter belägna utanför de prioriterade marknadsområdena eller där en alternativavkastning är mer attraktiv.

Sammanlagt såldes fastigheter för 3 889 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 300 Mkr före skatt och 530 Mkr efter skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Under 2014 fattades beslut om större projektinvesteringar om 2 861 Mkr (1 061), varav investeringen i Pyramiden 4, SEB's nya kontor i Arenastaden var den största. Årets investeringar om 1 249 Mkr (1 410) i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark-, till- och ombyggnader. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 22 procent.

Under andra kvartalet 2014 färdigställdes projektet i fastigheten Båtturen 2, Hammarby Sjöstad.

Den sammantagna projektvolymen i de fem stora pågående nybyggnationerna uppgår till cirka 5 Mdkr avseende en uthyrningsbar yta om drygt 150 000 kvm. De pågående stora projekten, bland annat i Pyramiden 4, Nationalarenan 8 och Uarda 1, hus B och C, samtliga i Arenastaden, löper på enligt plan.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 130 Mkr (122) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 773 Mkr (2 238). I finansnettot ingår utdelningar till moderbolaget om 1 700 Mkr (1 800). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

Aktier och aktiekapital

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

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

Innehav 2014-12-31	Andel av röstetalet, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,1

Anställda äger via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs & Fabeges vinstandelsstiftelse totalt 470 717 aktier motsvarande 0,28 procent i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2014 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.

Kapitalförvaltning

Kapitalstruktur

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

Aktuella nyckeltal framgår av femårsöversikten på sidan 101.

Skuldförvaltning

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

Utdelning

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. En annan slags osäkerhetsfaktor utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Förändringarnas effekt på koncernens kassaflöde, resultat och nyckeltal redovisas mer utförligt i känslighetsanalyserna.

Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i not 3.

Känslighetsanalysen avser Fabeges fastighetsbestånd och balansräkning per 31 december 2014. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultat efter finansiella poster på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Resultatet påverkas även av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Känslighetsanalys kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1 %	20,9
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1 %	19,4
Ekonomisk uthyringsgrad	1 %-enhet	21,9
Fastighetskostnader	1 %	6,0
Räntekostnader 2015 ¹⁾	1 %-enhet	66,0
Räntekostnader längre perspektiv ²⁾	1 %-enhet	195,5

1) Effekten av förändringen på 2015 års räntekostnader förutsätter en förändring av räntekurvan om 1 procent, oförändrad lånevolymer och räntebindning, med genomslag från och med 2015-01-01.

2) Förändring om 1 procent på total utestående lånevolymer.

Hysesintäkter

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

Nyteknade kontrakt löper vanligen på tre till fem år med en uppsägningstid på nio månader och med en indexklausul kopplad till

inflationen. Kontraktportföljen bedöms idag ligga på marknadsmässiga nivåer. Normalt omförhandlas cirka 20 procent av kontraktstocken varje år. Fabeges genomsnittliga kvarvarande löptid för kommersiella avtal uppgick vid årsskiftet till 3,4 år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader inkluderar löpande drift och underhåll, fastighets-skatt, avgifter och kostnader för administration och uthyrning. Löpande driftskostnader avser till största delen taxebundna kostnader såsom värme, el, vatten etc. Fabege bedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Fabege genomför också avtalsförhandlingar och driftoptimering. En stor andel av löpande kostnader debiteras hyresgästerna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet bedöms vara hög.

Räntekostnader

Den strategiska inriktningen är att säkerställa en stabil, välvägd och kostnadseffektiv finansiering. Fabege använder sig av finansiella instrument, huvudsakligen i form av ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till 1,9 år. Värdeförändringar i ränteswaparna redovisas löpande i resultaträkningen.

Fastighetsvärden

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultat. Fabeges fastigheter är koncentrerade till centrala Stockholm och närområden. Stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen ger goda möjligheter att bibehålla fastighetsvärdena även i en sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projektfastigheterna skapar värdetillväxt i beståndet. I tabellerna nedan framgår vilken effekt en 1-procentig förändring i fastighetsvärdet får på resultat, soliditet och belåningsgrad samt hur förändringar i hyresnivåer, hyresintäkter och fastighetskostnader påverkar fastighetsvärdena.

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	254	38,6	59,5
0	0	38,3	60,0
-1	-254	37,9	60,7

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hysesnivå	+/-10 %	3,6
Driftskostnad	+/-50 kr/kvm	0,9
Avkastningskrav	+/-0,25 %	1,5
Långsiktig vakansgrad	+/-2 %	0,8

Skattesituation**Aktuell skatt**

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 4,7 Mdkr (4,4). Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiseras ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2014 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 14,4 Mdkr (13,7).

Per 31 december 2014 uppgick netto uppskjutna skatteskulder till 918 Mkr (923) i enlighet med nedanstående specifikation, se tabell.

Uppskjuten skatt hänförlig till	Mkr
– underskottsavdrag	-1 043
– skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	2 224
– derivatinstrument	-202
– övrigt	-61
Nettoskuld uppskjuten skatt	918

Styrelsens arbete

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 89–97.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 132 personer (125), varav 47 kvinnor (45) och 85 män (80). 31 var anställda i moderbolaget (30). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 136 (136), varav 50 (53) kvinnor. Se vidare sidorna 80–81, not 6. Pensionsåldern ska vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara avgiftsbaserad med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen

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

Årsstämman 2014 beslutade om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen:

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

Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt 2,7 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare. Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna.

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

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

Ersättning till ledande befattningshavare under 2014 framgår av not 6.

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

Styrelsen föreslår oförändrade riktlinjer inför årsstämman 2015. Det fullständiga förslaget framgår av stämmohandlingarna som publiceras på Fabeges hemsida.

Utsikter inför 2015

I inledningen av det nya året är Stockholms hyresmarknad och fastighetsmarknad fortsatt mycket stark med stor efterfrågan från investerare. Fabeges fastighetsportfölj motsvarar väl kundernas krav på moderna kontor i välbelägna lägen. Vi ser framför oss en fortsatt god utveckling där alla verksamhetens delar bidrar till ett totalt sett starkt resultat.

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

Förslag till vinstdisposition;

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	3 231 224 677
Årets resultat	966 277 945
Summa	4 197 502 622

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 3:25 kr per aktie	537 522 609
I ny räkning balanseras	3 659 980 013
Summa	4 197 502 622

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 januari 2015, det vill säga 165 391 572 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning**Motivering**

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRS IC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort för verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt**Konsolideringsbehov**

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,3 procent av moderbolagets egna

kapital och 3,9 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 30 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen.

Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med -609 Mkr (-263), 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 23 februari 2015

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2014	2013
Hysesintäkter	5, 7	2 087	2 059
Fastighetskostnader	8	-602	-648
Driftsöverskott		1 485	1 411
Central administration och marknadsföring	9	-67	-62
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	23	27
Ränteintäkter	12	2	3
Resultatandelar i intresseföretag	17	-72	-30
Räntekostnader	12	-689	-735
Förvaltningsresultat	1-6, 16, 41	682	614
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	300	135
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	1 339	739
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	26	-473	408
Värdeförändringar, aktier	13	19	96
Resultat före skatt		1 867	1 992
Aktuell skatt	14	-61	-116
Uppskjuten skatt	14	-68	-346
Årets resultat		1 738	1 530
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		-10	13
Årets totalresultat		1 728	1 543
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 728	1 543
Resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		10:51	9:26
Totalresultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		10:45	9:34
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekter, miljoner		165,4	165,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekter, miljoner		165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner		165,4	165,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner		165,4	165,1

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2014	2013
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	32 559	33 384
Inventarier	16	1	1
Andelar i intresseföretag	17	630	778
Fordringar hos intresseföretag	18	335	413
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	285	353
Andra långfristiga fordringar	20	292	39
Summa anläggningstillgångar		34 102	34 968
Kundfordringar	21	12	16
Övriga fordringar	22	1 791	291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56	58
Kortfristiga placeringar		34	—
Likvida medel	33	23	98
Summa omsättningstillgångar		1 916	463
SUMMA TILLGÅNGAR		36 018	35 431
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		5 669	4 437
Summa eget kapital	23	13 783	12 551
Skulder till kreditinstitut	25	12 480	16 830
Derivatinstrument	26	920	447
Uppskjuten skatteskuld	27	918	923
Avsättningar	28	155	135
Summa långfristiga skulder		14 473	18 335
Skulder till kreditinstitut	24, 25	7 071	2 208
Leverantörsskulder		58	147
Avsättningar	28	11	25
Skatteskulder	14	5	1 563
Övriga skulder		114	76
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	503	526
Summa kortfristiga skulder		7 762	4 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 018	35 431
Ställda säkerheter	30	16 196	16 671
Eventualförpliktelser	30	1 058	1 252

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2013	5 097	3 017	3 268	11 382	11 382
Årets resultat			1 530	1 530	1 530
Summa intäkter och kostnader för perioden			1 530	1 530	1 530
TRANSAKTIONER MED ÄGARE					
Kontantutdelning			-496	-496	-496
Avyttring egna aktier			122	122	122
Summa transaktioner med ägare			-374	-374	-374
Övrigt totalresultat			13	13	13
Utgående balans per 31 december 2013	5 097	3 017	4 437	12 551	12 551
Ingående balans per 1 januari 2014	5 097	3 017	4 437	12 551	12 551
Årets resultat			1 738	1 738	1 738
Summa intäkter och kostnader för perioden			1 738	1 738	1 738
TRANSAKTIONER MED ÄGARE					
Kontantutdelning			-496	-496	-496
Avyttring egna aktier					
Summa transaktioner med ägare			-496	-496	-496
Övrigt totalresultat			-10	-10	-10
Utgående balans per 31 december 2014	5 097	3 017	5 669	5 669	13 783

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2014	2013
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		1 485	1 411
Central administration		-67	-62
Återläggning avskrivningar		1	1
Erhållen ränta		19	39
Erlagd ränta	31	-724	-739
Betald inkomstskatt		-1 607	-465
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-893	185
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av kortfristiga fordringar		-919	-62
Förändring av kortfristiga skulder		-102	-19
Summa förändring av rörelsekapital	32	-1 021	-81
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 914	104
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny, till- och ombyggnationer		-1 233	-1 738
Förvärv av fastigheter		-105	-298
Avyttring av fastigheter		3 259	1 332
Förvärv av andelar i intresseföretag	17	-	-7
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-100	-124
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 821	-835
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning till aktieägarna		-496	-496
Överlåtelse egna aktier		-	122
Förändring räntebärande skulder		514	1 003
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		18	629
Periodens kassaflöde		-75	-102
Likvida medel vid periodens början	33	98	200
Likvida medel vid periodens slut	33	23	98

Moderbolaget

Resultaträkningar

Belopp i Mkr	Not	2014	2013
Nettoomsättning	37	130	122
Rörelsens kostnader	38	-212	-194
Rörelseresultat	1-3, 6, 16, 41	-82	-72
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	39	1 466	1 885
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11, 13	545	729
Värdeförändringar, räntederivat	26	-473	408
Ränteintäkter	12	0	0
Räntekostnader	12	-683	-712
Resultat före skatt		773	2 238
Skatt på årets resultat	14	-	-103
Uppskjuten skatt	14	193	-90
Årets resultat		966	2 045

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

Moderbolaget

Balansräkningar

Belopp i Mkr	Not	2014	2013
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	40	12 992	12 992
Fordringar hos koncernföretag		39 003	39 967
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	286	355
Uppskjuten skattefordran	27	344	150
Andra långfristiga fordringar	20	254	248
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 879	53 712
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 880	53 713
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		8	-
Övriga fordringar	22	1 027	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55	41
Summa kortfristiga fordringar		1 091	84
Likvida medel	33	21	98
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 111	181
SUMMA TILLGÅNGAR		53 991	53 894
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Överkursfond		3 166	3 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 232	1 683
Årets resultat		966	2 045
Summa eget kapital		12 461	11 991
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	28	68	67
Summa avsättningar		68	67
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 25	12 130	15 589
Derivatinstrument	26	920	447
Skulder till koncernföretag		21 658	23 426
Summa långfristiga skulder		34 708	39 462
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 25	6 651	2 168
Leverantörsskulder		7	6
Skatteskulder		-	103
Övriga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	94	97
Summa kortfristiga skulder		6 754	2 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 991	53 894
Strälda säkerheter	30	16 885	17 904
Ansvarsförbindelser	30	4 482	5 364

Moderbolaget Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	23				
Eget kapital					
31 december 2012		5 097	3 166	2 057	10 320
Årets resultat				2 045	2 045
Summa intäkter och kostnader för perioden				2 045	2 045
Kontantutdelning				-496	-496
Avyttring egna aktier				122	122
Eget kapital					
31 december 2013		5 097	3 166	3 728	11 991
Årets resultat				966	966
Summa intäkter och kostnader för perioden				966	966
Kontantutdelning				-496	-496
Eget kapital					
31 december 2014		5 097	3 166	4 198	12 461

Moderbolaget Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2014	2013
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-82	-72
Erhållen ränta		755	627
Erlagd ränta	31	-686	-716
Betald inkomstskatt		-111	-6
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-124	-167
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-997	-22
Kortfristiga skulder		2	-6
Summa förändring av rörelsekapital	32	-995	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 119	-195
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-70
Övriga finansiella anläggningstillgångar		2 516	3 155
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 516	3 085
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-496	-496
Erhållna och lämnade koncernbidrag		-234	155
Återköp/avyttring egna aktier		0	122
Upptagna lån/amortering av skulder		-744	-2 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 474	-2 991
Förändring likvida medel		-77	-101
Likvida medel vid periodens början	33	98	199
Likvida medel vid periodens slut	33	21	98

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 2014. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpskillingen 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 köpskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

Andelar i intresseföretag

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Fabege innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. IFRS 11 har inneburit att ett av koncernens intresseföretag utgör en gemensam verksamhet. Innehavet i denna gemensamma verksamhet redovisar koncernen enligt klyvningsmetoden och redovisar således sin andel av alla gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Tidigare redovisades innehavet med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Effekten vid byte av redovisningsprincip har inneburit att koncernens reversförändringar samt skulder med samarbetsarrangemang som motpart inte längre redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Koncernen redovisar dock, till skillnad från tidigare, sin andel av den gemensamma verksamhetens

kortfristiga placeringar. Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller realiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåten tillgång.

Minoritetsintresse

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

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktetsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning redovisas i den period de avser. Ränteutgifter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Leasing – Fabege som leasetagare

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultat för den period de uppkommer på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på 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 samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktetsdagen.

Materiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningar

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

Lånekostnader

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

Inkomstskatter

Aktuell skatteskuld baseras på årets skattepliktiga resultat. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i rapporten över totalresultat utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital. Då redovisas även den uppskjutna skatten direkt mot eget kapital. Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Kassaflödesanalys

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

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när bolaget har ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

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

Egna aktier

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

Finansiella instrument

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

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument och låneskulder sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed utvärderas nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte ösatts något värde, då stängning endast kan ske till par och därmed inte ger upphov till någon resultat-effekt för Fabege. Bankerna beslutar om stängning sker. Aktieinnehav har kategoriserats som "Finansiella tillgångar" som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat. Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser. Då dessa saknas fastställs det verkliga värdet genom egen värderingsteknik. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

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

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Fabege kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

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

Derivatinstrument

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

Leverantörsskulder

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

Andra skulder

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

Ersättningar till anställda

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

Segmentrapportering

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

Not 2 forts.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Skattelagstiftningen i Sverige ger företaget möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskickade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. I koncernens balansräkning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Förändring av obeskickade reserver redovisas i koncernens rapport över totalresultat fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat. Räkningar under byggnationstiden som ingår i byggnaders anskaffningsvärde aktiveras endast i koncernredovisningen. Ett koncernbidrag som moderföretaget erhåller från ett dotterföretag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterföretag och redovisas som en finansiell intäkt.

Koncernbidrag lämnade från moderföretaget till dotterföretag redovisas i rapporten över totalresultat som en finansiell kostnad. Ändringen i RFR 2 avseende koncernbidrag har medfört att bolaget nu redovisar koncernbidrag som en finansiell intäkt/kostnad. Förmånsbestämda och avgiftsbestämda planer redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningsstandard vilken bygger på bestämmelserna i Tryggandelagen.

Nya och ändrade standarder och tolkningar 2014

Följande nya och ändrade IFRS standarder och tolkningar har trätt i kraft och påverkar koncernen för räkenskapsåret 2014:

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

IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag ska tillämpas för företag som innehar andelar i dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag eller strukturerade företag som inte konsolideras. IFRS 12 fastställer mål för upplysningar och specificerar de upplysningar som ett företag måste lämna som minimum för att uppfylla dessa mål. Företag ska lämna information som hjälper användare av dess finansiella rapporter att bedöma karaktären av och risker hänförliga till innehav i andra enheter, samt den påverkan som dessa innehav har på företagets finansiella rapporter.

IFRIC 21 Levies Avgifter behandlar redovisning av avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Tolkningen klargör vid vilken tidpunkt en skuld för för sådana avgifter och skatter ska redovisas. Den förpliktiggande händelsen som utlöser skyldigheten att betala avgiften eller skatten som är den händelse som medför att en skuld ska redovisas. Tolkningen godkändes inom EU per 17 juni 2014, och tillämpas för räkenskapsår som påbörjas per den 17 juni 2014 eller senare inom EU.

IFRS 11 har inneburit att ett av koncernens samarbetsarrangemang utgör en gemensam verksamhet. Avseende innehavet i denna gemensamma verksamhet redovisar koncernen sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader inklusive sin andel av alla gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Tidigare redovisades innehavet med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Effekten vid byte av redovisningsprincip har inneburit att koncernens reversfordringar samt skulder med samarbetsarrangemanget som motpart inte längre redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Koncernen redovisar dock, till skillnad från tidigare, sin andel av den gemensamma verksamhetens kortfristiga placeringar. I övrigt har IFRS 11 inte fått någon väsentlig effekt för koncernens finansiella ställning.

IFRS 12 har inneburit nya upplysningskrav för andelar i intresseföretag och joint ventures vilka presenteras i not 17.

IFRIC 21 har tillämpats i koncernen sedan den 1 januari 2014 som därmed har tillämpat IFRIC 21 i förtid. För koncernens del innebär IFRIC 21 att fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari har Fabege redovisat hela årets skuld för fastighetsskatt per den 1 januari 2014. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad avseende fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2014.

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

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2014 har ännu inte börjat

tillämpats av koncernen. Nedan beskrivs de nya och ändrade standarder och tolkningar som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

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

Tolkningar

IFRS 9 Finansiella instrument utfärdades den 24 juli 2014 och ska ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är utgiven i faser där den version som utgavs i juli 2014 ersätter alla de tidigare versionerna. Standarden innehåller nya krav för klassificering och värdering av finansiella instrument, för bortbokning, nedskrivning och generella regler för säkringsredovisning. Standarden är obligatorisk för perioder som börjar 1 januari 2018 och senare och den är ännu inte antagen av EU.

Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft inte väntas få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2014 har inte påverkat moderföretagets finansiella rapporter.

Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder i kraft fr.o.m 1 januari 2015 bedöms inte påverka moderföretagets finansiella rapporter.

Nytt uttalande från Rådet för Finansiell Rapportering

UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta föreslås ersätta UFR 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta och UFR 6 Pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. Förslaget förväntas inte innebära någon redovisningsmässig förändring för företaget som tillämpar RFR 2.

Not 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförsörjning

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

Fabeges kapitalförsörjning hänför sig till tre källor; eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 13 783 Mkr (12 551), räntebärande skulder till 19 551 Mkr (19 038) och övriga skulder till 114 Mkr (76). Fabeges åtaganden gällande covenanten är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar förutom börsnotering en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. På fastighetsnivå varierar belåningsgraderna mellan 60 och 75 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 141231	Utfall 131231
Avkastning på eget kapital	¹⁾	13,2	12,8
Soliditet, %	lögst 30	38	35
Soliditet efter justering, % ²⁾		40	—
Räntetäckningsgrad	minst 2,0	2,4	2,0
Belåningsgrad, %	högst 60	60	57
Belåningsgrad efter justering, % ²⁾		56	—

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

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

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

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

Finansierings- och likviditetsrisk

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

Likvidflöden

År	Beräknade per 2014-12-31				Beräknade per 2013-12-31			
	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2014				0	-2 878	-388	-238	-3 504
2015	-7 071	-216	-308	-7 595	-3 937	-313	-230	-4 480
2016	-7 867	-115	-291	-8 273	-7 611	-186	-218	-8 015
2017	-110	-61	-214	-385	-110	-101	-163	-374
2018	-190	-59	-120	-369	0	-99	-90	-189
2019	0	-58	-36	-94	0	-99	-25	-124
2020	0	-58	-24	-82	0	-99	-18	-117
2021	0	-58	-16	-74	0	-99	-11	-110
efter 2021	-4 313	-29	0	-4 342	-4 502	-50	0	-4 550
	-19 551	-654	-1 009	-21 214	-19 038	-1 434	-993	-21 465

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswaparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts.

Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara desamma som per bokslutsdagen fram till resp kreditets förfall, då de antagits slutamorteras.

Lånelöften per 31 december 2014

År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 889
< 1 år	8 440	4 182
1-2 år	9 286	7 867
2-3 år	265	110
3-4 år	1 395	190
4-5 år	474	0
> 5 år	4 313	4 313
Summa	29 173	19 551

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning ska enligt policyn ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella instrument, huvudsakligen i form av ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 19 551 Mkr (19 038) med en medelränta om 3,09 procent (3,61) exkl lånelöften och 3,21 procent (3,70) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 2 889 Mkr (2 168) av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingick lånebelopp för pågående projekt med 656 Mkr (277), vars räntor om 13 Mkr (17) har aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 23 månader (31). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,7 år (4,8). Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 60 procent (57). Justerad för köpeskilling för sålda och bortbokade fastigheter samt spärade medel för lån som löses i början av 2015, totalt 1 422, uppgick belåningsgraden till 56 procent. Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat

Fabege strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Fabeges finanspolicy anger att utnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Fabeges huvudsakliga finansiärer är de nordiska affärsbankerna. Upplåningen är företrädesvis säkerställd med pantträtt i fastigheter. Sedan hösten 2004 är koncernen aktiv på den svenska certifikatsmarknaden med ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Bolaget har som ambition att delta som en betydande aktör på denna marknad. Fabege hade vid årsskiftet utnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 4 622 Mkr exklusive certifikatsprogrammet.

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

uppgick vid årets slut till 2 889 Mkr (2 168). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Fabege innehar även en säkerställd fastighetsobligation om 1 170 Mkr, med förfall i februari 2016. Vidare har Fabege per den 31 december utestående obligationer om totalt 690 Mkr inom ramen för det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB. I januari 2015 lanserades Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och kommer att starta sin finansieringsverksamhet i februari 2015. Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 1,9 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 66 dagar. Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswapavtal om totalt 6 000 Mkr, med förfall till och med 2021 och en fast årlig ränta mellan 1,87 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 5 700 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2016 och 2018. För 60 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 920 Mkr (447). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Realiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till -473 Mkr (408). Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan, då bolaget har strukturerade derivatprodukter i portföljen. En marknadsvärdering av låneportföljen (exkl derivatprodukter) visar ett övertvärde om 0 Mkr (0). För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 11 Mkr (19), huvudsakligen avseende uppläggningskostnader för låneavtal och löpande kostnader för certifikatsprogram. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Fabeges åtaganden kopplade till dess finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Not 3 forts.

Räntefälllostruktur per 31 december 2014

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år	7 551	3,36	39
1–2 år	2 400	2,68	12
2–3 år	3 100	2,58	16
3–4 år	4 500	3,51	23
4–5 år	1 000	2,13	5
> 5 år	1 000	2,68	5
Summa	19 551	3,09	100

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

Valutarisk

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

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärda motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas genom nettingavtal/ISDA-avtal och bedöms vid årsskiftet vara obefintlig. Beträffande Fabeges kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt prövas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde.

Moderbolaget

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

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori, koncernen

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Innehas för handel		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Finansiella tillgångar						
Fordringar hos intresseföretag			335	413		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	285	353				
Andra långfristiga fordringar			292	39		
Kundfordringar			12	16		
Övriga fordringar			1 791	291		
Upplupna intäkter			56	58		
Kortfristiga placeringar	34	–				
Likvida medel			23	98		
Summa	319	353	2 509	915	0	0
Finansiella skulder						
Skulder till kreditinstitut					19 551	19 038
Derivatinstrument	920	447				
Leverantörsskulder					58	147
Övriga skulder					76	24
Upplupna kostnader	44	39			181	169
Summa	964	486	0	0	19 866	19 378

Resultat från finansiella instrument per värderingskategori, koncernen

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Innehas för handel		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hyresintäkter			–12	–12		
Ränteintäkter			25	30		
Räntekostnader	–258	–237			–431	–498
Orealiserade värdeförändringar, derivat	–473	408				
Värdeförändringar, aktier	19	114				
Summa	–712	285	13	18	–431	–498

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori, moderbolaget

	Innehas för handel		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen						
Finansiella tillgångar						
Fordringar hos koncernföretag			39 003	39 967		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	286	355				
Andra långfristiga fordringar			254	248		
Övriga fordringar			1 027	42		
Upplupna intäkter			55	41		
Likvida medel			21	98		
Summa	286	355	40 360	40 396	0	0
Finansiella skulder						
Skulder till koncernföretag					21 658	23 426
Skulder till kreditinstitut					18 781	17 757
Derivatinstrument	920	447				
Leverantörsskulder					7	6
Upplupna kostnader	44	39			50	58
Summa	964	486	0	0	40 496	41 247

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen

	Innehas för handel		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga skulder	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Nettoomsättning			-12	-12		
Ränteintäkter			571	613		
Räntekostnader	-258	-237			-425	-475
Orealiserade värdeförändringar, derivat	-473	408				
Värdeförändringar, aktier	19	114				
Summa	-712	285	559	601	-425	-475

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

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

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

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

Not 5 Segmentsredovisning

	Förvaltning jan-dec 2014	Förädling jan-dec 2014	Transaktion jan-dec 2014	Totalt jan-dec 2014	Förvaltning jan-dec 2013	Förädling jan-dec 2013	Transaktion jan-dec 2013	Totalt jan-dec 2013
Hysesintäkter	1 988	99	0	2 087	1 918	141	0	2 059
Fastighetskostnader	-561	-41	0	-602	-591	-57	0	-648
Driftsöverskott	1 427	58	0	1 485	1 327	84	0	1 411
Överskottsgrad, %	72	59	0	71	69	60	0	69
Central administration och marknadsföring	-60	-7	0	-67	-57	-5	0	-62
Räntenetto	-606	-58	0	-664	-641	-64	0	-705
Resultatandelar i intresseföretag	-69	-3	0	-72	-28	-2	0	-30
Förvaltningsresultat	692	-10	0	682	601	13	0	614
Realiserade värdeförändrade fastigheter			300	300	0	0	135	135
Orealiserade värdeförändrade fastigheter	1 063	276	0	1 339	343	396	0	739
Resultat före skatt per segment	1 755	266	300	2 321	944	409	135	1 488
Värdeförändring räntederivat och aktier				-454				504
Resultat före skatt				1 867				1 992
Fastigheter, marknadsvärde	28 715	3 844	0	32 559	31 206	2 178	0	33 384
Uthyringsgrad, %	95	77	0	94	93	87	0	93

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med pågående eller planerad ny-, till eller ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyringsbegränsningar inför förestående förädling. Även nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället omfattas. Rena markfastigheter ingår i detta segment.

Transaktion avser de fastigheter som avyttrats under perioden. I detta segment redovisas realisationsresultatet vid försäljningar.

Hysesintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom segmenten förädling respektive förvaltning (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnettot har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Fyra fastigheter har under året omklassats ifrån förvaltningsfastigheter till förädlingsfastigheter. Det avsåg dels Pyramiden 4 där befintlig byggnad rivits för att ge plats åt SEBs nya kontor i Arenastaden samt tre fastigheter på Västra Kungsholmen samt Hammarby Sjöstad som alla skall vidareförädlas.

Not 6 Anställda och lönekostnader m m

Medelantalet anställda	2014	Varav män	2013	Varav män
Moderbolaget	31	11	30	10
Dotterbolagen	101	74	95	70
Koncernen totalt	132	85	125	80
	Löner och andra ersättningar 2014	Sociala kostnader 2014	Löner och andra ersättningar 2013	Sociala kostnader 2013
Moderbolaget	27	21	25	20
- varav pensionskostnader		11		8
Dotterbolagen	52	29	50	29
- varav pensionskostnader		8		10
Koncernen totalt	79	50	75	49
- varav pensions- kostnader totalt		19		18

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2014	Styrelse 2013	Ledande befattnings- havare 2014	Ledande befattnings- havare 2013
Män	5	6	5	4
Kvinnor	2	2	2	1
Totalt	7	8	7	5

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de fyra personer som tillsammans med verkställande direktören och två vice VD utgjort koncernledningen under 2014. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD samt ekonomi- och finanschef, vice VD samt affärsutvecklingschef, chef projekt och förädling, chef teknisk drift, chef förvaltning samt chef uthyrning. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sidan 95.

Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om ett basbelopp per år och anställd. För 2014 har avsättning gjorts med cirka 6,8 (6,6) Mkr motsvarande 100 procent av ett basbelopp per anställd inklusive löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

Pension

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

Avgångsvederlag

VD har en med bolaget ömsesidig uppsägningstid om 6 månader och ett avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och avräknas andra inkomster. Detta gäller för samtliga personer i ledande befattningar.

Beredningsunderlag

Styrelsen utom VD bereder frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2014 uppgick arvodet till totalt 1 920 tkr (2 120). Därav har styrelsens ordförande erhållit 800 tkr (800), och övriga ledamöter exklusive VD, 1 120 tkr (1 320). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, tkr

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

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

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

Styrelse	2014			2013		
	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Summa	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Summa
Erik Paulsson (ordförande)	800	—	800	800	—	800
Oscar Engelbert	—	—	—	200	—	200
Eva Eriksson	200	30	230	200	30	230
Märtha Josefsson	200	60	260	200	60	260
Pär Nuder	200	30	230	200	30	230
Svante Paulsson	200	—	200	200	—	200
Mats Qviberg	200	—	200	200	—	200
Summa	1 800	120	1 920	2 000	120	2 120

Not 7 Hyresintäkter**Operationell leasing – koncernen som leasegivare**

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

	Koncernen	
	2014	2013
Förfall:		
Inom 1 år	369	445
Mellan 1 till 5 år	1 072	1 241
Senare än 5 år	499	423
Bostäder, garage/parkering	110	110
Summa	2 050	2 219

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2014 och intäkter enligt redovisningen 2014 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2014. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna.

Not 8 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2014	2013
Driftskostnader, underhåll och hyresgästpassningar	-299	-331
Fastighetsskatt	-145	-152
Tomträttsavgäld	-28	-35
Momskostnad	-11	-13
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	-119	-117
Summa	-602	-648

Not 9 Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

Not 10 Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2014	2013
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	3 889	1 202
Bokfört värde och omkostnader	-3 589	-1 067
	300	135
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2014-12-31	1 303	713
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	36	26
	1 339	739
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	1 639	874

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

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

	Koncernen	
	2014	2013
Resultat fastighetsförsäljningar, helår:		
Försäljningsintäkter	3 889	1 202
Bokfört värde och omkostnader (baserat på värde vid årets ingång) exkl värdeförändring på sålda fastigheter	-3 553	-1 041
	336	161
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	1 303	713
	1 303	713
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	1 639	874
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	1 710	1 102
Negativa	-71	-228
Summa	1 639	874

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntintäkter, koncernbolag	—	—	565	606
Räntintäkter, reverser	23	27	103	7
Resultat från övriga värdepapper	—	—	-123	116
Summa	23	27	545	729

Not 12 Räntintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntintäkter	2	3	0	0
Summa	2	3	0	0
Räntekostnader	-689	-735	-683	-712
Summa	-689	-735	-683	-712

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

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

Not 13 Värdeförändringar, aktier

Resultatet om 19 Mkr (96) avser realiserat resultat aktier Catena AB om -4 Mkr (0), orealiserad värdeförändring på aktier i Catena AB om 21 Mkr (106), AIK Fotboll AB om 2 Mkr (-1), Swedish Arena Management AB om 0 Mkr (-18), Föregående år påverkades posten även av realiserat resultat aktier Sveland sakförsäkringar AB 9 Mkr.

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt	-4	4	0	—
Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	-57 ²⁾	-120 ¹⁾	—	-103
Summa aktuell skatt	-61	-116	0	-103
Uppskjuten skatt	-68	-346	193	-90
Summa skatt	-129	-462	193	-193
Nominell skatt (22%) på resultat efter finansiella poster	-411	-438	-170	-492
Skatteeffekter justeringsposter:				
- Justering underskott och temporära skillnader från föregående år	81	19	—	—
- Utdelning från dotterbolag	—	—	374	396
- Nedskrivning andelar dotterbolag	—	—	—	-16
- Ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	270	73	—	—
- Ej skattepliktigt resultat resultat från intressebolag och övriga värdepappersinnehav	-10	—	-6	26
- Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	-57	-120	—	-103
- Övrigt	-2	4	-5	-4
Summa skatt	-129	-462	193	-193

1) Av 120 Mkr (2013) avser 126 Mkr skatt och -6 Mkr ränta.

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

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkända kvalifikationer. Fastigheterna skall värderas till verkligt värde dvs ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen har sedan år 2000 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Under 2014 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB. Värderingarna sker löpande under året. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2012–2014. 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 driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för Fabeges fastighetsportfölj uppgår till 7,4 procent (7,8) och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och beror bland annat på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 5,4 procent (5,6). 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 utlyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderare med stöd av information från Fabege. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Kostnaderna bedöms öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen. Kassaflödeskalkyler med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat vid långa hyreskontrakt.

Värdering av övriga projektfastigheter

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

Värderingsantaganden	2014	2013
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Viktad kalkylränta, %	7,4	7,8
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	5,4	5,6
Genomsnittlig långsiktig vakans	3,6	4,4
Drift och underhåll:		
Kommersiellt, kr/kvm	314	328

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

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

Marknadsvärden 31 december 2013	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Innerstaden	16 975	5,3	0,6
Solna	13 555	6,0	3,5
Hammarby Sjöstad	2 770	6,2	8,5
Övriga marknader	84	0,0	3,8
Totalt	33 384	5,6	4,3

	Koncernen	
	2014	2013
Ingående verkligt värde	33 384	31 636
Fastighetsförvärv	105	298
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 266	1 738
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	1 303	713
Värdeförändringar, avseende under året sålda fastigheter	36	26
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	3 535	-1 027
Utgående verkligt värde	32 559	33 384

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	254	38,6	59,5
0	0	38,3	60,0
-1	-254	37,9	60,7

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	+/-10 %	3,6
Driftskostnad	+/-50 kr/kvm	0,9
Avkastningskrav	+/-0,25 %	1,5
Långsiktig vakansgrad	+/-2 %	0,8

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

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

Not 16 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	18	20	6	6
Investeringar	1	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-2	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19	18	6	6
Ingående avskrivningar	-17	-19	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar	0	3	0	0
Årets avskrivningar	-1	-1	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18	-17	-5	-5
Bokfört värde	1	1	1	1

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

Not 17 Andelar i intresseföretag¹⁾

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående redovisat värde	778	810	0	243
Förvärv	—	—	—	—
Avyttringar	—	—	—	—
Resultatandel	-72	-30	—	—
Utdelningar	-90	—	—	—
Omklassificeringar	15	-2	—	-243
Utgående redovisat värde	631	778	0	0
Bokfört värde	631	778	0	0

Under 2014 har innehavet i Nyckel 0328 AB som tidigare redovisats som intresseföretag omklassificerats till ett belopp om -46 Mkr och redovisas per 31 december 2014 som gemensam verksamhet. Dessutom har revers avseende Swedish Arena Management omvandlats till tillskott motsvarande årets redovisade resultatandel om 61 Mkr.

Under 2013 har innehavet i Catena AB, 245 Mkr, omklassificerats från andelar i intresseföretag till andra långfristiga värdepappersinnehav samtidigt som innehavet i Swedish Arena Management KB och Arenabolaget i Solna KB, 257 Mkr, har omklassificerats från andra långfristiga värdepappersinnehav till andelar i intresseföretag.

Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i % ²⁾	Redovisat värde 2014	Redovisat värde 2013
Råsta Administration AB 556702-8682	Stockholm	20,0	0	0
Projektbolaget Oscarsborg AB 556786-3419	Stockholm	50,0	2	2
TCL Sarl 19982401227 ³⁾	Luxemburg	50,0	244	352
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	5	5
Global Crossing Conference Ltd 3330786359 ⁴⁾	Stockholm	50,0	131	133
Arenabolaget i Solna KB ⁵⁾ 969733-4580	Stockholm	22,8	237	212
Arenabolaget i Solna AB ⁵⁾ 556742-6811	Stockholm	22,8	0	0
Swedish Arena Management KB 969733-6312	Stockholm	22,8	12	11
Swedish Arena Management AB 556742-6829	Stockholm	22,8	0	0
Nyckeln 0328 AB (publ) 556871-6541	Stockholm	33,3	—	63
			631	778

1) Se mer information om intressebolagen i not 34.

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

3) Fabeges innehav i Fastighets AB Tornet ägs indirekt via TCL Sarl. Fastighets AB Tornet äger och förvaltar hyresfastigheter i bl a Skåne, Göteborg och Stockholm/Mälardalen.

4) Fabeges innehav i Visio ägs indirekt via Global Crossing Conference Ltd. Visio har som verksamhet att äga och förvalta bolag med ansvar för utveckling, inklusive detaljplane- och exploateringsfrågor, genomförande av och försäljning av mark och därmed förenlig verksamhet.

5) Arenabolaget ska äga och förvalta Friends arena. Bolagets intäkter består av hyra från Swedish Arena Management KB. Bolaget är delägare i ett antal gemensamhetsanläggningar.

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då innehaven i allt väsentligt avser likartad verksamhet inom fastighetsförvaltning och utveckling.

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

	Koncernen	
	2014	2013
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	457	611
Driftsöverskott	-89	-11
Årets resultat	-239	-122
Balansräkningen		
Anläggningsstillgångar	6 686	7 494
Omsättningsstillgångar	952	883
Summa tillgångar	7 638	8 377
Eget kapital	1 424	1 801
Minoritet	88	49
Avsättningar	0	0
Övriga skulder	6 126	6 527
Summa eget kapital och skulder	7 638	8 377
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	588	746

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Fabege bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) är ett helägt dotterbolag till Nyckeln 0328 AB och ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges indirekta ägarandel uppgår till 33,33 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. Sedan 2011 har Fabege ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdkr, via delägda SFF. Via programmet lånar Fabege 690 Mkr på kapitalmarknaden. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter.

I januari och februari 2015 lanserades Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och kommer att starta sin finansieringsverksamhet i februari 2015. I januari 2015 tecknades ytterligare ränteswapar om 1 Mdkr på löptider om åtta till tio år.

Not 18 Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Visio Exploaterings AB om 226 Mkr (196), Nyckeln om 0 Mkr (51), Global Crossing Conferencing Ltd om 0 Mkr (-1) samt Arenabolaget i Solna om 109 Mkr (167). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	353	183	354	8
Förvärv/Investeringar	—	—	—	—
Värdetförändringar	23	103	23	103
Försäljningar	-91	—	-91	—
Omklassificering från andelar intressebolag	—	243	—	243
Omklassificering till andelar intressebolag	—	-176	—	—
Utgående anskaffningsvärde	285	353	286	354
Bokfört värde	285	353	286	354

Innehav	Bokfört värde
AIK Fotboll AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 4 042 649 stycken	7
Andelar i Brf	0
Catena AB (publ)	278
Summa	285

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Förfallotidpunkt:				
mellan 1 och 5 år efter balansdagen	292	39	254	248
senare än 5 år från balansdagen	0	0	0	0
Summa	292	39	254	248

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen

Andra långfristiga fordringar avser främst reversfordringar mot andra delägda bolag.

Not 21 Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen	
	2014	2013
0–30 dagar	8	16
31–60 dagar	0	0
61–90 dagar	1	1
> 90 dagar	15	11
Varav reserverat	-12	-12
Summa	12	16

Not 22 Övriga fordringar

I koncernen finns en kortfristig fordran på intressebolaget Oscarsborg om 44 Mkr (59) samt reverser med förfall inom ett år om 129 Mkr (184) varav 104 Mkr (101) mot intressebolaget Swedish Arena Management AB. Övriga fordringar påverkas per balansdagen av ej reglerade köpeskillningar samt spärrade medel om 1 422 Mkr.

Not 23 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier	
		2014	2013
Antal aktier vid årets ingång	165 391 572	165 391 572	
Indragning av återköpta aktier	–	–	
Avyttring egna aktier	–	–	
Summa	165 391 572	165 391 572	

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 30,82 kr.

Föreslagen utdelning per aktie, 3,25 kr.

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

Not 24 Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Beviljad kreditlimit	120	120	120	120
Outnyttjad del	-108	-120	-108	-120
Utnyttjad del	12	0	12	0

Not 25 Skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntebärande skulder				
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	7 071	2 878	6 651	2 168
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	8 167	11 658	7 817	11 087
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	4 313	4 502	4 313	4 502
Summa	19 551	19 038	18 781	17 757

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år.

För ränteförfallstruktur, se not 3.

Not 26 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Långfristigt övervärde	–	7	–	7
Summa övervärde	–	7	–	7
Kortfristig undervärde	–	-11	–	-11
Långfristigt undervärde	-920	-443	-920	-443
Summa undervärde	-920	-454	-920	-454
Totalt	-920	-447	-920	-447

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning se avsnitt "Finansiella instrument" i not 2 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument klassificeras som räntebärande skulder i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, med undantag av de stängningsbara swaparna som värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Grunden till nivå 3 är att optionsmomentet inte åsatts något värde, varför betydande icke observerbara indata inte kan identifieras. Se vidare not 2. Värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultat på separat rad, Värdeförändringar räntederivat. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

IFRS, nivå 3	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	-358	-577	-358	-577
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar	-163	219	-163	219
Förfall	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	-521	-358	-521	-358
Bokfört värde	-521	-358	-521	-358

Värdeförändringen om 163 Mkr (219) avser derivatinstrument som bolaget innehar vid årets utgång med undantag för två stängningsbara swapar om totalt nominellt 1 Mkr med förfall i augusti som stängdes i juni, och framgår av rapport över totalresultat. De swapar som stängdes under andra kvartalet hade ett marknadsvärde om -8 Mkr per 2013-12-31.

Not 27 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
- underskottsavdrag	-1 043	-969	-142	-52
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	2 224	1 999	—	—
- derivatinstrument	-202	-98	-202	-98
- övrigt	-61	-9	—	—
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	918	923	-344	-150

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 4,7 Mdkr (4,4), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Se även avsnittet om skatt i förvaltningsberättelsen, sidan 63 samt sidan 66. Av årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är -164 Mkr hänförligt till förbrukning löpande förvaltningsresultat, 231 Mkr hänförligt till fastighetsförsäljningar, 104 Mkr avser derivat och -295 Mkr avser värdeförändring på fastigheter. Utöver detta är -56 Mkr hänförligt till ändrad redovisningsprincip avseende joint operation (SFF), -15 Mkr avseende avyttringar av bolag samt resterande mindre övriga poster.

Not 28 Avsättningar

Av totala avsättningar 166 Mkr (160) avser 19 Mkr (25) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier sålda fastigheter, 113 Mkr avsättningar till pensioner (100). Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 34 Mkr (35).

	Hyresgarantier	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2014-01-01	25	35	100	160
Årets avsättningar	6	—	13	19
Utnyttjats/betalats under året	-12	-1	—	-13
Per 2014-12-31	19	34	113	166
Avsättningar består av				
Långfristig del	8	34	113	155
Kortfristig del	11	0	0	11
Summa	19	34	113	166

Hyresgarantier

Hyresgarantierna har en återstående löptid mellan 1 år till 7 år. Kriterier för bedömning av avsättningens storlek framgår av not 4.

Avsatt till pension

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

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till cirka 5 Mkr (3). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2014 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva

konstuderingsnivån till preliminära 144 procent (146). Den kollektiva konstuderingsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Fabège har en PRI-skuld, vilken är en förmånsbestämd ofonderad pensionsplan. Dock görs inga nya inbetalningar till PRI. Förmånsbestämda pensionsförpliktelser som redovisas i balansräkningen utgör nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser. Moderbolagets avsättning till pension avser en PRI-skuld.

Not 29 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Förskottsbetalda hyror	278	318	—	—
Upplypna räntekostnader	77	80	76	78
Övrigt	148	128	18	19
Summa	503	526	94	97

Not 30 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetsinteckningar	12 316	13 225	—	—
Aktier i dotterbolag	3 880	3 446	—	—
Reverser	—	—	16 885	17 904
Summa	16 196	16 671	16 885	17 904
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser tff dotterbolag	—	—	3 424	4 348
Pågående skatteärenden	0	256	—	—
Borgensförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	958	958	958	958
Övrigt	100	38	100	58
Summa	1 058	1 252	4 482	5 364

Koncernen har pensionsutfästelser om 31 Mkr (34) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 146 procent (129). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Not 31 Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 674 Mkr (712), varav 13 Mkr (17) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen räntekostning skett.

Not 32 Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Förändring enl. balansräkning	-3 128	84	-1 111	65
Förändring fordringar resp. skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader, aktuell skatt samt ej reglerade köpeskillingar avseende sålda fastigheter	2 107	4	116	-93
Summa	-1 021	88	-995	-28

Not 33 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 108 Mkr (120).

Not 34 Transaktioner med närstående

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Hansan AB. Under 2014 har konsulttjänster om 2 Mkr (2) köpts in.

Fordringar hos Projektbolaget Oscarsborg AB uppgick per 2014-12-31 till 44 Mkr (59). Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF) ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,3 procent. I december 2011 lanserade SFF ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdkr. Via programmet lånar Fabege 690 Mkr samt Visio 1 250 Mkr på kapitalmarknaden. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Fabege har reverser om 28 (51) Mkr utställda till SFF.

Reverser om 217 Mkr (192) är utställda till intressebolaget Visio. Fabege har en reversfordran om 109 Mkr (167) på Arenabolaget i Solna KB. Fabege har även en reversfordran om 104 Mkr (101) på Swedish Arena Management KB. Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 35 Utdelning per aktie

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2014 respektive 2013 uppgick till 3,00 kr per aktie och 3,00 kr per aktie. Vid årsstämman den 26 mars 2015 kommer en utdelning avseende 2014 om 3,25 kr per aktie, totalt 537 522 609 kronor, att föreslås. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2015-01-31, det vill säga 165 391 572 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämnings-tidpunkten beroende på återköp av aktier.

Not 36 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 23 februari 2015.

Årsstämma hålls den 26 mars 2015.

Not 37 Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 38 Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
	2014	2013
Personalkostnader	-58	-56
Administrations- och driftskostnader	-154	-137
Avskrivning inventarier	0	-1
Summa	-212	-194

Not 39 Resultat från aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2014	2013
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	-70
Koncernbidrag	-234	155
Anteciperad utdelning på aktier	1 700	1 800
Summa	1 466	1 885

Not 40 Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	14 389	14 319
Förvärv och tillskott	-	70
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 389	14 389
Ingående nedskrivningar	-1 397	-1 327
Nedskrivning	-	-70
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 397	-1 397
Bokfört värde	12 992	12 992

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Bokfört värde
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	10 126
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	76
Fabège V24 AB 556049-1523	Stockholm	100	0
Fabège V48 AB 556834-3437	Stockholm	100	0
Fabège V47 AB 556834-3429	Stockholm	100	0
Fabège V74 AB 556983-7601	Stockholm	100	0
Summa			12 992

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

Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 170 bolag (188).

Not 41 Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning, tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Deloitte:				
- revisionsuppdrag ¹⁾	2 846	2 906	2 846	2 906
- annan revisionsverksamhet	180	129	180	129
- skatterådgivning	0	55	0	55
- övriga tjänster	30	45	30	45
Summa	3 056	3 135	3 056	3 135

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

Not 42 Händelser efter balansdagen

I januari och februari 2015 lanserades Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och kommer att starta sin finansieringsverksamhet i februari 2015. I januari 2015 tecknades ytterligare ränteswapar om 1 Mdkr på löptider om åtta till tio år.



Bolagsstyrningsrapport

Fabege är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Fabege tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag.

Ordförande Erik Paulsson har ordet

Fastighetsutveckling skapar morgondagens samhälle



Bäste aktieägare, 2014 har varit ett framgångsrikt år för Fabege. Styrelsen har fattat beslut om flera stora projektinvesteringar som en följd av intresset från bland andra TeliaSonera och SEB att etablera kontor i Arenastaden.

Vi i styrelsen vill gärna låta er aktieägare ta del av framgången och kommer att föreslå

en utdelning på 3:25 kr per aktie. Som stor ägare i Fabege månar jag om att bygga aktieägarvärde över tid och att ni som tillsammans med mig valt att investera i Fabege ska få en god avkastning på er insats.

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

Under dessa år har Fabege utvecklats till en stark och konkurrenskraftig aktör på Stockholms kontorsmarknad.

Entreprenörskap och fastighetsutveckling

Fabege har alltid arbetat med förädling och utveckling av fastigheter som en väsentlig del av bolagets affärsmodell. Genom fastighetsutveckling är vi med och skapar morgondagens samhälle. Särskilt stolt är jag över de senaste årens utveckling i Arenastaden. I Arenastaden är vi med och utvecklar en hel stadsdel med citypuls, som förutom kontor innehåller boende, handel och upplevelser. En hållbar stadsdel och en mötesplats för många företag och

människor. Den vision vi skapade för ett antal år sedan är på väg att realiseras i takt med att fler projekt färdigställs. Om knappt ett år kommer ytterligare flera pusselbitar att ha fallit på plats och stadsdelen som idag är mycket av en byggarbetsplats kommer att erbjuda en attraktiv stadsmiljö med mycket service för både arbetande och boende.

Genom vår effektiva förvaltning och projektverksamhet har vi möjlighet att skapa värden för både kunder, medarbetare, aktieägare och andra intressenter. Och det är genom en sund och värdeskapande verksamhet som vi kan vara en långsiktig hållbar affärspartner på Stockholms kontorsmarknad.

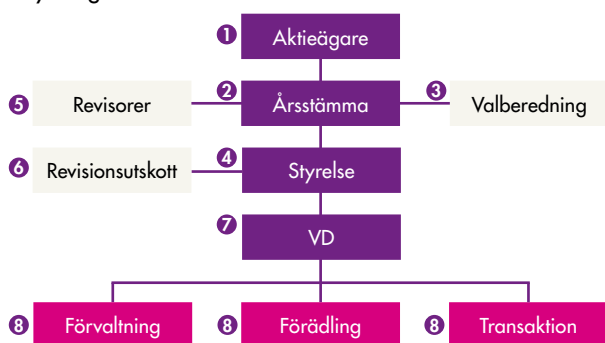
Bolagets styrning

Fabege driver en effektiv verksamhet utifrån fastlagda strategier. Tydliga ramar och mål har varit en framgångsfaktor under många år.

Styrelsens ledamöter representerar en bredd av kunskap och värdefulla kontaktnät. Vi kompletterar varandra väl och vår sammanlagda kompetens och erfarenhet är till nytta för bolagets fortsatta utveckling. Vi har nära till beslut och löpande kontakt med bolagets ledning. Det är härligt att leda styrelsens arbete. Jag är också stolt över bolagsledningen och alla medarbetare som gör ett fantastiskt engagerat jobb med att fortsätta utveckla Fabege och därigenom skapa aktieägarvärde. Jag ser med tillförsikt fram emot en fortsatt positiv utveckling under kommande år. En sak är säker. Fabege kommer att fortsätta att göra goda affärer!

Erik Paulsson
Ordförande, Fabege

Styrningsstruktur



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

1 Aktieägarna

Fabeges aktie är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 165 391 572 aktier. Fabege hade vid årsskiftet inget innehav av egna aktier. I Fabege har samtliga aktier samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget.

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

Innehav, %	2014-12-31
Andel av rösttalet	
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,1

Fabeges ägarstruktur framgår av sidorna 102–103.

2 Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämma, ska dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före årsstämman, dels göra anmälan till bolaget för sig och högst två biträden senast kl 16.00 den dag som anges i kallelsen till årsstämman.

3 Valberedning

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

4 Styrelse

Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets och koncernens 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.

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

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

Frågor avseende ersättning till bolagsledningen

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

5 Revision

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på ordinarie årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2014 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor med auktoriserade revisor Kent Åkerlund som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2015. Kent Åkerlund har vid sidan av Fabeges revisionsuppdrag i följande större företag: Clas Ohlson, Bactiguard, FastPartner, SATS och Tagehus. Kent Åkerlund har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller verkställande direktör. Deloitte har vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått Fabege i revisionsnära uppdrag främst relaterade till redovisningsfrågor.

6 Revisionsutskott

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott. Utskottet är styrelsens förlängda arm för övervakning av frågor som rör redovisning, revision och finansiell rapportering.

Uppdraget omfattar behandling av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionens utförande. Utskottet träffar löpande ledande befattningshavare för att diskutera och bilda sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna tar del av samtliga delårsrapporter. Bokslutskommunikén, bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att informera sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen prövas och fastställs av styrelsen. Fabeges revisionsutskott uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöterna besitter kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde.

7 Bolagsledning

Verkställande direktör

Verkställande direktören är ansvarig för den operativa styrningen, har ansvaret för att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Utöver den ansvarsfördelning som gäller allmänt enligt aktiebolagslagen reglerar instruktionen för Verkställande direktören bland annat följande:

- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag.
- Verkställande direktörens roll som föredragande på styrelsemötena.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att fortlöpande tillse att nödvändig information inhämtas från varje bolag inom koncernen.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärsidé, strategiska planer, etiska och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen översyn av dessa.
- Ärenden som alltid ska underställas styrelsen såsom större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att Fabeges iakttar de skyldigheter beträffande information m.m. som följer av Fabeges noteringsavtal med NASDAQ OMX Stockholm.

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

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.

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

8 Verksamhetsområden

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre områden; Förvaltning, Förädling och Transaktion. Inom affärsområdet Förvaltning var ansvaret under 2014 vidare uppdelat på tre chefer, Chef Förvaltning, Chef Uthyrning samt Chef Teknisk Drift. Respektive verksamhetsområdes chef är medlem av koncernledningen.

Ansvaret för den operativa styrningen och uppföljningen åvilar respektive verksamhetschef. Fabeges verksamhet är målstyrd på alla nivåer. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom respektive verksamhetsområde och ned på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet.

Avvikelse i förhållande till koden

Tillämpning av Koden bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och det innebär inte något brott mot Koden att avvika från en eller flera enskilda regler om motiv finns och förklaras. Fabege avviker från Koden när det gäller att hela styrelsen har träffat bolagets revisorer utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen. Styrelsen har efter avstämning med bolagets revisor inte funnit behov av ett sådant möte, bland annat tack vare att revisorerna vid flera tillfällen avrapporterat till revisionsutskottet utan närvaro av verkställande direktören.

Läs mer

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

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

Bolagsstyrningen 2014

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 25 mars 2014. Till ordförande att leda stämman valdes Erik Paulsson. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 86,9 miljoner aktier motsvarande 52,6 procent av antalet röster representerade. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.fabege.se/arsstamma2014. Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

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

Till styrelseordförande valdes Erik Paulsson. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2014 utgår med totalt 1 920 tkr (2 120).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 3:00 kr med avstämningsdag 28 mars 2014.

Principer för utseende av valberedning

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

Ersättning till bolagsledningen

Beslutades om oförändrade riktlinjer för ersättning till bolagsledningen.

Bemyndigande om återköp av egna aktier

Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt antal utestående aktier. Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som bolaget innehar.

Revision

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2015. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid tre av totalt fyra möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 41 på sidan 87.

Valberedningen

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i Fabeges valberedning och den 25 september 2014 offentliggjordes valberedningen. Valberedningen består av följande ledamöter:

Bo Forsén (Backahill AB), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar fondförvaltning), Mikael Nordlund (Öresund Investment AB), Mats Qviberg (familjen Qviberg). Tillsammans representerade valberedningen cirka 24,5 procent av rösterna i Fabege per 31 januari 2015.

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

Valberedningens sammansättning

Namn	Representerade	Andel av röster 2015-01-31, %
Bo Forsén	Backahill AB	14,9
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,1
Mikael Norbäck	Öresund Investment AB	3,3
Mats Qviberg	Familjen Qviberg	2,2
Totalt		24,5

Valberedningens förslag 2015

Valberedningen föreslår omval av Eva Eriksson, Christian Hermelin, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Erik Paulsson, Svante Paulsson och Mats Qviberg. Därmed föreslår valberedningen sju styrelseledamöter; varav tre ledamöter inklusive ordförande representerar de stora ägarna Backahill AB och familjen Qviberg, en ledamot är VD i Fabege och ytterligare tre invalda ledamöter. Av dessa tre är två kvinnor. De till omval föreslagna styrelseledamöternas beroende framgår av sid 96–97.

Sammantaget uppfyller den föreslagna styrelsen Kodens regler för oberoende ledamöter. Vidare föreslår valberedningen val av Deloitte med Kent Åkerlund som huvudansvarig revisor. På bolagets hemsida återfinns valberedningens redogörelse för hur dess arbete har bedrivits samt förslag inför årsstämman 2015. Valberedningens förslag framgår även av kallelsen till årsstämman 2015.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning 2014

Till styrelsen valdes sju ledamöter på årsstämman 2014. På årsstämman valdes Erik Paulsson till styrelsens ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef Åsa Bergström är styrelsens sekreterare.

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

Styrelsearbetet 2014

Under 2014 höll styrelsen totalt elva styrelsemöten varav sex ordinarie möten, ett konstituerande möte och fyra per capsulam möten. På agendan fanns ett antal stående punkter: Finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, aktuella marknadsfrågor, personalfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet. Utöver dessa behandlade styrelsen ett antal särskilda frågor (se figur på sidan 97).

Under 2014 fattade styrelsen beslut om flera större transaktioner och investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Totalt under 2014 avyttrades 14 fastigheter för 3 889 Mkr. Två fastigheter förvärvades för totalt 105 Mkr. Beslut fattades om investeringar på cirka 2,9 Mdkr avseende utveckling och förädling av fastigheter i befintligt bestånd. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i februari 2015.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2014 uppgick arvodet till totalt 1 920 tkr, varav ordförande erhållit 800 tkr, övriga ledamöter, utom VD, 200 tkr samt 120 tkr för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 60 tkr och ledamöter 30 tkr.

Ersättning till bolagsledningen

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

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen. Den fasta lönen omprövas varje år. Ersättning utöver fast lön, som belönar målrelaterade prestationer, kan utgå. Sådan ersättning ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för bolagets verksamhet. Målen omfattar

såväl finansiella som icke finansiella kriterier. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen. Rörlig ersättning kan utgå med maximalt tre (3) månadslöner. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt 2,7 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare. Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidorna 80–81. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2015.

Revisionsutskottet

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2014 bestått av Märtha Josefsson (ordf.), Eva Eriksson och Pär Nuder. Under 2014 hölls fyra möten. Under året lades fortsatt stor vikt vid bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som processen för bokslut och rapportering, bolagets engagemang i intressebolag samt övergripande diskussion och utvärdering av bolagets riskbedömning och riskhantering. Boksluts- och värderingsfrågor behandlades liksom risker inom verksamheten och redovisningen. Vid varje möte lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

Kontrollmiljö

Fabege har en geografiskt samlad organisation och en homogen Operativ verksamhet men den legala strukturen är komplex. Verksamheten är kapitalintensiv och karaktäriseras av beloppsmässigt stora flöden inom hyresintäkter, utgifter för projektverksamhet, köp/försäljning av fastigheter samt finansiella kostnader.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (inklusive utskott) och verkställande direktören (samt koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2014 sin årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningen för revisionsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Det operativa ansvaret för intern kontroll åvilar förutom bolagets verkställande direktör och koncernledning också de personer som i sin

funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område.

Policies och riktlinjer styr den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest- och utanordning. Under 2014 genomfördes en översyn och uppdatering av Fabeges policies. Samtliga policies har föredragits och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare ut i organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I maj avrapporterade Fabege sin årliga "communication on progress" till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporteringen utgör en del av bolagets årsredovisning och granskas översiktligt sedan 2012 av bolagets revisorer.

Riskbedömning

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

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

Fabeges koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker. Detta görs i samråd med styrelse och revisionsutskott inför avstämning med bolagets revisorer. Under 2014 har bolagsledningen genomfört en strukturerad genomgång och bedömning av samtliga riskområden. Genomgången visade att interna processer och rutiner ger gott stöd för löpande hantering av risker.

Kontrollaktiviteter

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att säkerställa att de har aktuell kunskap och adekvata redskap. Åtgärderna syftar till att införliva riskhanteringen i de dagliga rutinerna. Löpande kontrolleras att policies, riktlinjer och instruktioner efterlevs. Medarbetare utbildas frekvent för att säkerställa erforderlig kompetens. Samtliga kritiska processer ses över löpande och under 2014 gjordes en särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2014, en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer. En central controllerfunktion stödjer arbetet med uppföljning av de operativa enheterna – Förvaltning och Förädling. Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning sker och stäms av mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. Sedan 2009 genomförs rullande prognoser tolv månader framåt i tiden.

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

Information och kommunikation

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

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

Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Under 2014 fortsatte arbetet med att förbättra information och tillgänglighet till information på den externa webbplatsen. Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden fortsatte och kommer att fortsätta under kommande år. Under hösten genomfördes en kundundersökning i syfte att bättre förstå och kunna möta kundernas behov. I slutet av året genomfördes också en medarbetarenkät. Båda undersökningarna gav höga indextal.

Uppföljning

Internkontrollsystemet behöver förändras över tiden. Detta ska bevakas och uppmärksammas löpande via ledningsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvarige för respektive definierad kritisk process, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontrollsystemet. Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den inre styrningen och kontrollen. Månadsrapporterna föredras och behandlas vid koncernledningens möten.

Ledningen rapporterar regelbundet till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillräcklig, aktuell och ändamålsenlig.

Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet. Revisionsutskottet har, förutom att ta del av den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar, vilkens användning också indikerar kvaliteten på kontrollmiljön. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer. Revisionsutskottet tar regelbundet del av de externa revisorernas granskning av bolagets redovisning och interna kontroll. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet samt utför en översiktlig granskning av en delårsrapport.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som ledningen och revisionsutskottet lämnar. Av särskild betydelse är revisionsutskottets uppdrag att övervaka ledningens arbete med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de förslag och eventuella brister som framkommit vid styrelsens, revisionsutskottets eller i de externa revisorernas granskning.

Styrelsen har i sig och genom revisionsutskottet informerat sig om riskområden, riskhantering, finansiell rapportering och intern kontroll och diskuterat risker för fel i den finansiella rapporteringen efter samråd med de externa revisorerna.

Revisionsutskottet har under 2014 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll i väsentliga processer inte funnit anledning till att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister varken i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

Internrevision

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

Koncernledning



Klaus Hansen Vikström Vice VD, Affärsutvecklingschef.	Anders Borggren Chef Teknisk drift.	Åsa Bergström Vice VD, ekonomi- och finanschef.	Urban Sjölund Chef Uthyrning.	Charlotta Liljefors Rosell Chef Förvaltning.	Christian Hermelin Verkställande direktör.	Klas Holmgren Chef för Projekt och förädling.
---	---	---	---	--	--	---

Född 1953. Anställd sedan 2006, i nuvarande befattning sedan 2014.	Född 1958. Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.	Född 1964. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2008.	Född 1962. Anställd sedan 1991, i nuvarande befattning sedan 2007.	Född 1963. Anställd och i nuvarande befattning sedan augusti 2014.	Född 1964. Anställd sedan 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.	Född 1970. Anställd sedan 2001, i nuvarande befattning sedan 2010.
--	--	--	--	--	---	--

Anställning upphörde 31 januari 2015.

Tidigare anställningar:

Chef för Stockholms Modecenter, vd och grundare av Brubaker AS.	Chef för bland annat fastighetsförvaltning på ISS Facility Services AB, VD Arcitella AB, Projektleddare Kungsfiskaren AB, Entreprenadingenjör Skanska.	Senior manager KPMG, ekonomichefs-befattningar i flera fastighetsbolag bland andra Granit & Beton samt Oskarsborg.	Fastighetsförvaltare BPA Fastigheter AB och olika chefsbefattningar i Bergaliden AB, Storheden AB och Wihlborgs Fastigheter AB.	KTH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasakronan och affärsområdeschef kontor på AMF Fastigheter.	Förvaltning Nacka Strand Förvaltnings AB, Regionansvarig Oskarsborg, Projektleddare Fastighets AB Storheden.	Platzer Bygg, Platschef Peab, Platschef Peab Bostad, JM Entreprenad.
---	--	--	---	--	--	--

Utbildning:

Marknadsekonom (Diploma in Specialized Business Studies).	Civilingenjör.	Civilekonom.	Civilingenjör.	Civilingenjör Lantmäteri.	Fil kand i företags ekonomi.	Ingenjör.
---	----------------	--------------	----------------	---------------------------	------------------------------	-----------

Aktieinnehav:

40 517	39 516	51 117	32 500	39 516	231 917	39 517
--------	--------	--------	--------	--------	---------	--------

Styrelse



Erik Paulsson

Född 1942.
Styrelseordförande sedan 2007 och styrelseledamot sedan 1998.

Eva Eriksson

Född 1959.
Styrelseledamot sedan 2011.

Christian Hermelin

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

Märtha Josefsson

Född 1947.
Styrelseledamot sedan 2005.

Övriga uppdrag:

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

Styrelseordförande i Strategisk Arkitektur AB. Styrelseledamot i DnB NOR Eiendomsinvest I ASA, Hemsö Fastighets AB samt Svea Real AB.

Styrelseordförande i Cityhold Property. Styrelseledamot i Skandia Fonder AB, Världsnaturfonden och Öresund Investment AB.

Utbildning:	Folkskola. Företagsledare sedan 1959.	Civilingenjör.	Fil kand i företags ekonomi.	Fil kand i nationalekonomi.
Aktieinnehav:	Privat och via bolag 24 782 172	10 000	231 917	108 000
Invald år	1998	2011	2007	2005
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen	NEJ	JA	NEJ	JA
Oberoende gentemot större aktieägare	NEJ	JA	JA	JA
Arvode, tkr ¹⁾	800	230	—	260
Närvaro Styrelse	11	11	11	11
Närvaro Revisionsutskott	2 ¹⁾	4	2 ¹⁾	4

Revisor



Kent Åkerlund

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

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

**Pär Nuder**

Född 1963.
Styrelseledamot sedan 2010.

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

Jur kand.

10 007

2010

JA

JA

230

11

4

Svante Paulsson

Född 1972.
Styrelseledamot sedan 2007.

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

High School i USA.

Med familj och via bolag
162 318

2007

JA

NEJ

200

11

2

Mats Qviberg

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

Styrelseordförande i Bilja AB och i Investment AB Öresund.

Civilekonom.

Med familj
3 714 244

2001

JA

JA

200

11

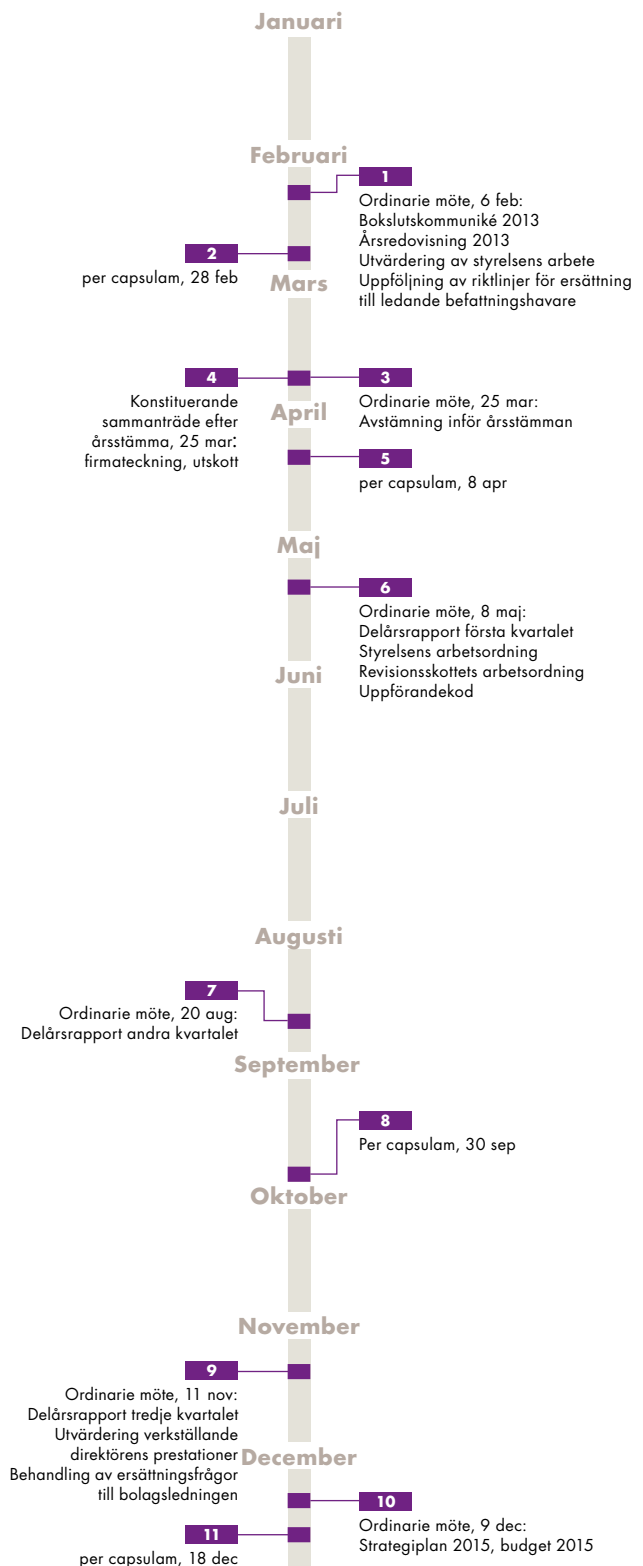
2

1) Styrelsearvode utbetalas i efterskott.

2) Ej medlem av revisionsutskottet.

Aktieinnehav per den 31 december 2014.

Styrelseåret 2014



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 23 februari 2015

Erik Paulsson
Ordförande

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Pär Nuder
Styrelseledamot

Svante Paulsson
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Vice Ordförande

Christian Hermelin
Styrelseledamot
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 februari 2015
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2014-01-01–2014-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 89–97. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 62–98.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards,

såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 89–97. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2014-01-01–2014-12-31. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 89–97 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Uttalanden

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

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

Stockholm den 23 februari 2015
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

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

Till läsarna av hållbarhetsredovisning för Fabege AB (publ)

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Fabege AB (publ) att översiktligt granska hållbarhetsredovisningen för Fabege AB (publ) för år 2014. Hållbarhetsredovisningen består av sidorna 42–61 i Fabege ABs (publ) årsredovisning.

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 60–61 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfråg-

ningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och kvalitetskontroll och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Uttalande

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

Stockholm den 23 februari 2015

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Andreas Drugge
Specialistmedlem i FAR

Femårsöversikt¹⁾

	2014	2013	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNINGAR, MKR					
Hysesintäkter	2 087	2 059	1 869	1 804	2 007
Driftsöverskott	1 485	1 411	1 264	1 227	1 348
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	300	135	167	173	237
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	1 339	739	1 409	1 093	843
Förvaltningsresultat	682	614	693	564	782
Resultat före skatt	1 867	1 992	2 032	1 417	1 929
Resultat efter skatt	1 738	1 530	-88	1 141	1 697
BALANSRÄKNINGAR, MKR					
Förvaltningsfastigheter	32 559	33 384	31 636	29 150	26 969
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1	1	3
Finansiella anläggningstillgångar	1 542	1 583	1 398	1 124	714
Omsättningstillgångar	1 859	365	474	362	1 504
Kortfristiga placeringar	34	–	–	–	–
Likvida medel	23	98	200	74	73
Eget kapital	13 783	12 551	11 382	11 890	11 276
Avsättningar	1 084	1 083	753	585	423
Räntebärande skulder	19 551	19 038	18 035	16 755	16 646
Derivatinstrument	920	447	854	664	267
Ej räntebärande skulder	680	2 312	2 685	817	651
Balansomslutning	36 018	35 431	33 709	30 711	29 263
NYCKELTAL³⁾					
Överskottsgrad, %	71	69	68	68	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,0	2,3	2,2	3,0
Sysselsatt kapital, Mkr	34 255	32 036	30 293	29 309	28 189
Soliditet, %	38	35	34	39	39
Soliditet, % efter justering	40	–	–	–	–
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,6	1,4	1,5
Belåningsgrad fastigheter, %	60	57	57	58	62
Belåningsgrad fastigheter, % efter justering	56	–	–	–	–
Avkastning på eget kapital, %	13,2	12,8	-0,8	9,9	16,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,6	8,7	9,0	7,2	8,7
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,09	3,61	3,8	3,72	3,45
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	1 355	–	2 191	1 986	907
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 889	1 202	1 448	936	4 350
Medeltal anställda	132	125	119	124	125
DATA PER AKTIE, KR²⁾					
Resultat	10:51	9:26	-0:54	7:01	10:38
Eget kapital	83	76	70	73	69
Kassaflöde från löpande verksamhet	-11,58	–	–	–	–
Kassaflöde från löpande verksamhet, justerad	-5,77	–	–	–	–
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	95	–	–	–	–
EPRA EPS	4,09	–	–	–	–
Utdelning	3:25 ³⁾	3:00 ³⁾	3:00	3:00	3:00
Direktavkastning, %	3,2	3,9	4,6	5,6	3,8
Börskurs vid årets slut ⁴⁾	100:60	76:80	65:75	53:90	78:55
Antal aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	165	165	164	162	163
Antal aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	165	165	162	163	163

1) 2010–2014 har upprättats respektive omräknats i enlighet med IFRS.

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

3) Kontantutdelning 2014 enligt förslag.

4) Senast betalt.

Fabegeaktien

Den 2 december slogs kursrekord när Fabeges aktiekurs för första gången nådde över 100 kronor. Aktien har under året haft en stabil utveckling, vilket bidrog till en föreslagen utdelning om 3:25 kronor för 2014.

Omsättning och handel

Fabeges aktie har under 2014 handlats på mer än tio olika handelsplatser, såväl reglerade marknadsplatser (börser) som andra handelsplattformar.

De fem största handelsplatserna under 2014 var Nasdaq OMX Stockholm, BATS ChiX, Boat London Stock Exchange och Turquoise NASDAQ OMX med tillsammans cirka 96 procent av omsättningen i aktien.

	2014	2013
Marknadsvärde	16,6 Mdkr	12,7 Mdkr
Substansvärde vid årets slut	13,8 Mdkr	12,6 Mdkr
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie (EPRA NAV)	95	84
Omsättning Fabegeaktier	140 miljoner	133 miljoner
– Varav på NASDAQ OMX Stockholm	66,2 miljoner (motsv. 47 %)	65 miljoner (motsv. 49 %)
Totalt omsattes aktier värda	12,7 Mdkr	9,3 Mdkr
– Varav NASDAQ OMX Stockholm	6,0 Mdkr	4,6 Mdkr
Omsättning per handelsdag	565 000 aktier	535 000 aktier
Omsättningshastighet ¹⁾	85 %	81 %
Genomsnitt avslut per dag	1 260 st	859 st

1) Räknat på den totala aktieomsättningen.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2014 förnyade styrelsens mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Inga återköp har gjorts under perioden och bolaget innehar inga egna aktier.

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 31 december 2014 till 83 kr (76). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 97 kr (88). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således cirka 121 procent av substansvärdet. Ett osäkerhetsintervall i fastighetsvärderingar om +/- 1 procent innebär en påverkan på substansvärdet om

Tre goda anledningar att äga aktier i Fabege

- **Attraktiv marknad;** Fabege finns på Europas snabbast växande marknad, Stockholm. Hyresmarknaden har under de senaste åren utvecklats positivt.
- **Stabil direktavkastning;** Direktavkastning per aktie har i genomsnitt de senaste fem åren uppgått till 4,1 procent.
- **God värdetillväxt;** Mycket god värdetillväxt från verksamhetsområdet Förädling. Genomsnittlig avkastning under de senaste 5 åren på 30 procent. Totalavkastningen i fastighetsportföljen 2014 uppgick till 9,5. Investeringstakten ökar 2015 till drygt 2 Mdkr.

+/- 254 Mkr, motsvarande 1,54 kr/aktie. Se känslighetsanalys fastighetsvärde på sidan 65.

Utdelning till aktieägarna

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

Fördelning mellan storleksklasser av ägande per den 2014-12-31

Storleksklass	Antal aktieägare	Andel av antal aktieägare, %	Antal aktier och röster, %	Andel av kapital, %
1–500	29 419	73,25	4 172 269	2,52
501–1 000	4 802	11,96	3 722 496	2,25
1001–5 000	4 729	11,77	10 289 977	6,22
5001–10 000	584	1,45	4 234 915	2,56
10 001–100 000	463	1,15	13 003 775	7,86
100 001–1 000 000	135	0,34	43 632 577	26,38
1 000 001–	30	0,08	86 335 563	52,20
Summa	40 162	100	165 391 572	100

Den 31 december 2014 hade Fabege 40 162 (41 277) aktieägare. De tio största ägarna kontrollerade tillsammans 40,9 procent av antalet utestående aktier.

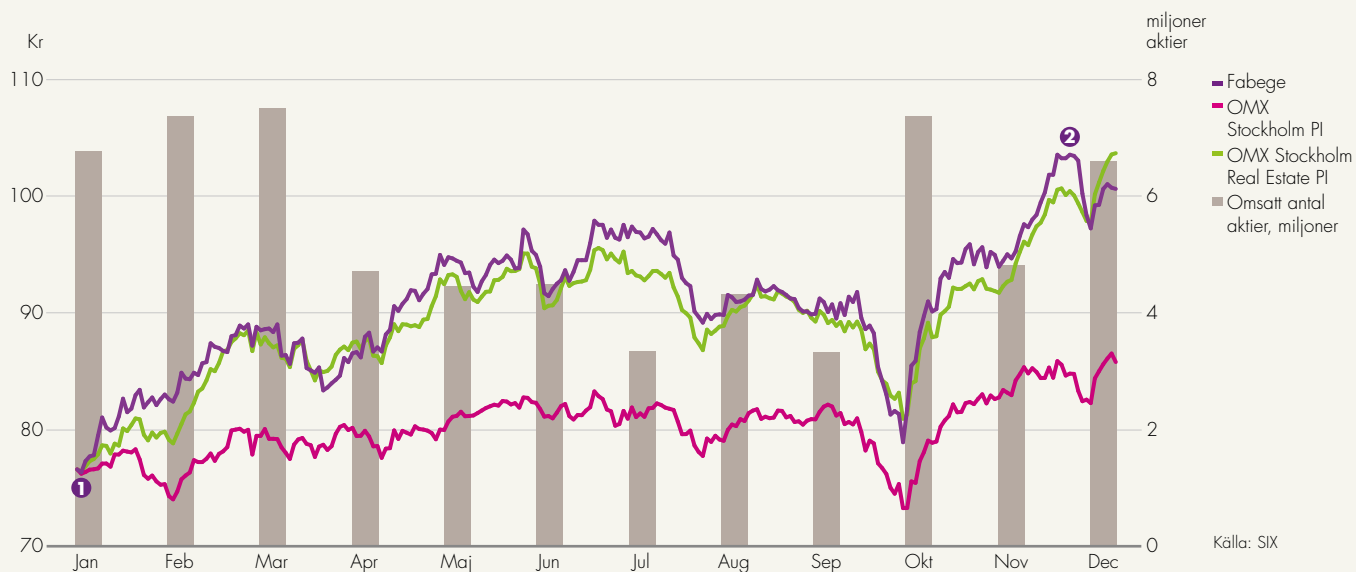
De 10 största aktieägarna¹⁾ per den 2014-12-31

	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25 051 150	15,1	15,1
BlackRock Inc.	8 938 454	5,4	5,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 896 983	4,8	4,8
Öresund Investment AB	5 500 000	3,3	3,3
SHB fonder	4 310 739	2,6	2,6
Qviberg Mats med familj	3 714 244	2,2	2,2
Norges Bank Investment Management	3 678 029	2,2	2,2
SEB fonder	3 208 470	1,9	1,9
ENA City AB	2 734 000	1,7	1,7
Nordea fonder	2 663 874	1,6	1,6
Övriga utländska ägare	49 893 523	30,3	30,3
Övriga svenska ägare	47 802 106	28,9	28,9
Totalt antal utestående aktier	165 391 572	100	100
Innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	165 391 572	100	100

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

Källa: SIS Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 december 2014.

Aktiens utveckling 2014



1 2 januari 2014:
lägsta slutkursen, 76:55 kronor

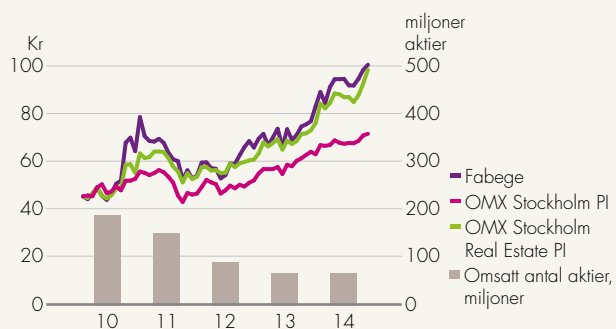
2 5 december 2014:
högsta slutkursen, 103:50 kronor

Under 2014 utvecklades fastighetssektorn något sämre än börsen som helhet. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate steg med 35,3 procent, vilket var betydligt bättre än OMX Stockholm som steg med 12,4 procent. Fabegeaktien steg 31,4 procent, från 76:55 kr* till 100:60 kr*.

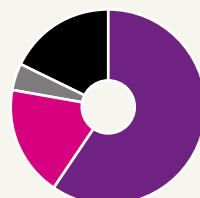
*Stängningskurs

Totalavkastningen för Fabegeaktien, inklusive återinvestering av aktieutdelningen om 3:00 kr, uppgick till 35,7 procent. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till cirka 16,6 Mdkr.

Kursutveckling 2010–2014



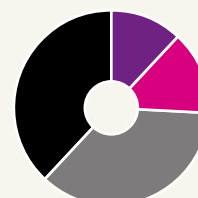
Fördelning ägande per land i procent



● Sverige, 59,7 %
● USA, 18,1 %
● Holland, 4,6 %
● Övriga länder, 17,6 %

Källa: SIS Ägarservice

Fördelning ägande per kategori



● Svenska institutioner, 12 %
● Svenska aktiefonder, 14 %
● Svenska privatpersoner, 36 %
● Utländska ägare, 38 %

Källa: SIS Ägarservice

Nyckeltal	2014	2013
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,6	8,7
Avkastning på eget kapital, %	13,2	12,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,0
Soliditet, %	38	35
Belåningsgrad fastigheter, %	60	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5

Nyckeltal	2014	2013
Aktierelaterade		
Årets resultat per aktie, kr	10:51	9:26
Eget kapital per aktie, kr	83	76
Kassaflöde per aktie, kr	-11:58	3:89
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 162
Utdelning, kr	3:25 ¹⁾	3:00
Direktavkastning, %	3,2	3,9

1) Föreslagen kontantutdelning för 2014.

Aktieinformation

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

	%
Utveckling av fastighetssektorn kontra index	23,0
Utveckling fastighetsindex	34,9
Utveckling OMX index	11,9
Utveckling Fabege	31,0

Fastighetsbestånd

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

Fastighetsbeståndet utgörs främst av kommersiella lokaler. Kontor svarar för 72 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Därutöver finns butiker, industri/lager, bostäder, hotell och garage. Den största delmarknaden är Stockholms innerstad med 47 procent av det totala marknadsvärdet samt 48 procent av hyresvärdet.

Vid årsskiftet 2014/2015 ägde Fabege 80 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1,0 miljoner kvm. Marknadsvärdet uppgick till 32,6 Mdkr och det sammanlagda hyresvärdet till 2,2 Mdkr.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året avyttrades 14 fastigheter. Två fastigheter förvärvades, båda såldes också under året. Affärerna var ett led i Fabeges fortsatta strategiska renodling mot koncentration till kontorsfastigheter i prioriterade områden och stärkt kassaflöde. De sammanlagda köpeskillningarna avseende försäljningarna uppgick till 3 889 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 300 Mkr före skatt och 530 Mkr efter skatt.

Kunder

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

Fabeges 15 värdemässigt största hyresgäster

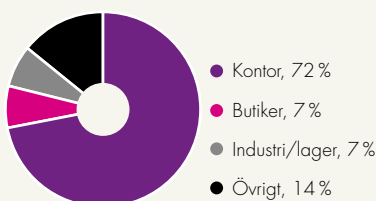
- Vattenfall
- Skatteverket
- ICA
- Bonnier Dagstidningar
- Carnegie Investment Bank
- Evry
- Coop
- Peab
- Svea Ekonomi
- Svenska Spel
- LRF
- Cybergymnasiet Nacka
- Migrationsverket
- Max Mattiessen
- Hotel Kung Carl

De 15 värdemässigt största hyresgästerna svarade per den 31 december 2014 för ett sammanlagt kontraktvärde om 640 Mkr, vilket motsvarade 31 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet.

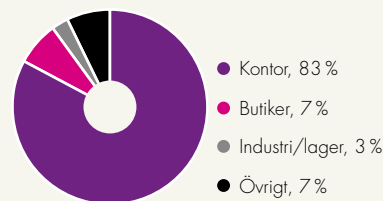
Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2014	2013	2012	2011
Antal fastigheter	80	92	95	97
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 030	1 142	1 130	1 107
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	92	90
Hyresvärde, Mkr	2 186	2 397	2 260	2 098
Överskottsgrad, %	71	69	68	68

Uthyrningsbar yta per kategori, totalt 1 030 tkvm



Hyresvärde per kategori, totalt 2 186 Mkr



Kommersiella hyresavtalens förfallostruktur, per 31 december 2014

Förfall, år	Antal hyres- avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra, tkr	Andel, %
2015	446	168 999	369 319	19,0
2016	283	163 435	355 937	18,0
2017	261	145 362	369 949	19,0
2018	113	72 585	164 081	9,0
+2019	184	267 826	680 982	35,0
Totalt	1 287	818 207	1 940 268	100,0

Hyresavtalens genomsnittligt kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2014

Område	Antal fastigheter	Antal hyres- avtal	Hyreslängd
Stockholms innerstad	29	747	2,7
Solna	33	391	4,4
Hammarby Sjöstad	11	308	2,7
Övriga marknader	7	0	0,0
Totalt/genomsnitt	80	1 446	3,4

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2014

Kvm	Kontor	Butiker	Industri/ lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	286 242	27 649	27 466	8 639	8 547	43 580	402 123
Solna	376 847	31 213	24 382	1 840	541	74 010	508 833
Hammarby Sjöstad	79 189	9 069	19 332	0	691	9 955	118 235
Övriga marknader	0	0	1 241	0	0	0	1 241
Totalt	742 278	67 931	72 421	10 479	9 779	127 545	1 030 433

Fastighetstabell

Marknadssegment	31 december 2014					1 januari–31 december 2014		
	Antal fastig- heter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknads- värde, Mkr	Hyres- värde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, Mkr ⁴⁾	Fastighets- kostnader, Mkr	Drifts- överskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	60	936	28 715	2 028	95	1 830	-390	1 440
Förädlingsfastigheter ¹⁾	6	70	958	98	77	80	-26	54
Projektfastigheter ¹⁾	14	24	2 886	60	96	57	-13	44
Summa	80	1 030	32 559	2 186	94	1 967	-429	1 538
Varav Innerstaden	29	402	15 262	1 040	94	945	-223	722
Varav Solna	33	509	14 419	923	94	842	-165	677
Varav Hammarby Sjöstad	11	118	2 791	223	88	178	-41	137
Varav Övriga	7	1	87	0	100	2	0	2
Summa	80	1 030	32 559	2 186	94	1 967	-429	1 538
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-119
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								1 419

1) Se definitioner på sidan 112.

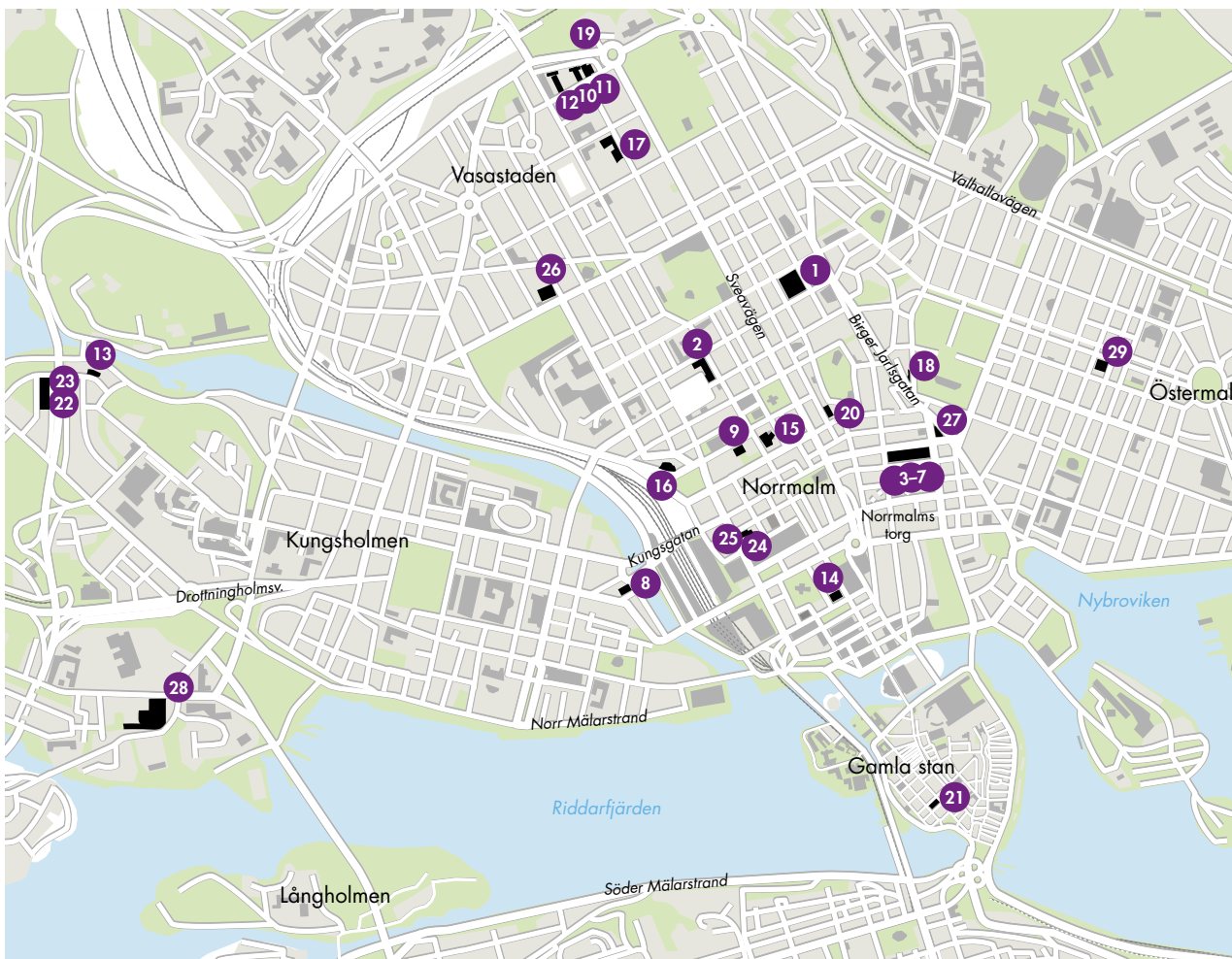
2) I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 90 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december) ej avräknade.

3) Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 december 2014 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 419 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 485 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari–december 2014.

4) Hyresintäkterna har justerats för en rabatt om 33 Mkr som löpte ut under andra kvartalet 2014.

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2014



Apotekaren 22



Gefingen 13



Drabanten 3

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggar	Kontor/kvm	Buhk/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyingsbar yta/kvm	Taxavärde tkr, 2014:12:31
STOCKHOLMS INNERSTAD											
1	Apotekaren 22	Norrmalm Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21–23, Rådmansg 40, 42, Tuleg 7 A–B 13	1902/2002	24 825	680	1 882	0	0	193	27 580	693 000
2	Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm Rådmansg 61–65	1963	13 967	1 297	1 827	0	0	8 860	25 951	423 000
3	Bocken 35	Norrmalm Lästmakarg 22–24	1951	14 616	301	445	0	0	0	15 362	753 000
4	Bocken 39	Norrmalm Lästmakarg 20, Kungsg 7–15	1931	15 134	3 077	1 832	0	0	220	20 263	796 500
5	Bocken 46	Norrmalm Regeringsgatan 56	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Bocken 47	Norrmalm Lästmakarg 8	1929	531	665	0	0	0	0	1 196	52 704
7	Bocken 52	Norrmalm Lästmakarg 14–16		145	0	0	2 214	0	0	2 359	74 431
8	Drabanten 3	Kungsholmen Kungsbroplan 3 m fl	1907	6 364	0	223	0	0	0	6 587	156 000
9	Fenix 1	Norrmalm Barnhusgatan 3	1929	3 459	48	249	0	0	0	3 756	94 000
10	Geltingen 13	Vasastan Sveavägen 149	1963	10 817	610	2 651	0	0	2 415	16 493	246 000
11	Geltingen 14	Vasastan Sveavägen 143–147	1953	8 734	2 470	287	0	0	1 183	12 674	175 000
12	Geltingen 15	Vasastan Sveavägen 159	1963	12 859	2 775	7 063	0	0	10	22 708	85 600
13	Glädjen 12	Stadshagen Franzég 6, Hornsbergs Strand 17	1949	12 337	0	0	0	0	0	12 337	247 000
14	Hägern Mindre 7	Norrmalm Drottninggatan 27–29	1971	9 044	1 617	438	0	0	2 167	13 266	399 000
15	Islandet 3	Norrmalm Holländargatan 11–13	1904	8 315	0	12	0	0	255	8 582	215 156
16	Läraren 13	Norrmalm Torsgatan 4	1904/29	6 839	0	0	0	0	0	6 839	205 000
17	Mimer 5	Vasastan Hagagatan 25 A–C, Vanadisvägen 9	1957	11 672	0	75	0	0	5	11 752	0
18	Norrtälje 24	Norrmalm Engelbrektsgatan 5–7	1881	6 354	0	173	0	0	526	7 053	244 000
19	Områsket 10	Vasastan Sveavägen 166–170, 186	1962/1967	13 422	3 491	507	0	0	2 071	19 491	317 000
20	Oxen Mindre 33	Norrmalm Luntmakarg 18, Malmskillnadsg 47 A, B	1979	8 742	0	801	2 823	0	648	13 014	262 000
21	Pan 1	Gamla Stan S Nygatan 40–42, L Nygatan 23	1929	2 326	721	0	102	0	0	3 149	87 457
22	Paradiset 23 ¹⁾	Stadshagen Strandbergsg 53–57	1944	8 802	316	2 536	0	0	1 655	13 309	167 000
23	Paradiset 27 ¹⁾	Stadshagen Strandbergsg 59–65	1959	19 298	4 038	766	0	0	2 229	26 331	387 000
24	Pilen 27	Norrmalm Bryggarg 12A	1907	1 905	0	236	0	0	0	2 141	65 813
25	Pilen 31	Norrmalm Gamla Brog 27–29, Vasag 38	1988	4 497	875	53	0	3 542	571	9 538	348 000
26	Resedan 3	Vasastan Dalagatan 13	1929	2 473	0	0	1 007	0	2	3 482	0
27	Sparven 18	Östermalm Birger Jarlsg 21–23, Kungsg 2	1929	1 916	1 633	30	0	5 097	0	8 676	372 000
28	Trängkåren 7	Marieberg Gjörwellsg 30–34, Rålambsv 7–15	1963	49 630	1 927	5 083	0	0	20 044	76 684	820 950
29	Ynglingen 10	Östermalm Jungfrug 23, 27, Karlav 58–60	1929	7 219	1 108	297	2 401	0	526	11 551	307 600
SUMMA INNERSTADEN				286 242	27 649	27 466	8 547	8 639	43 580	402 123	7 994 211

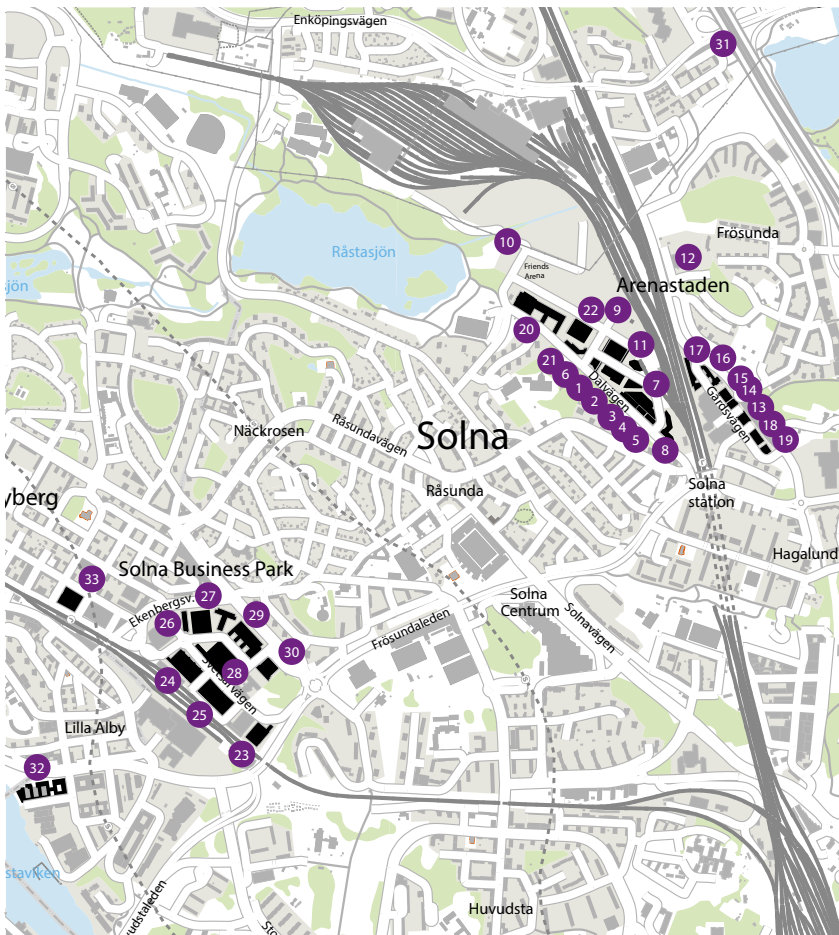
Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2014.

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 uthyingsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

Fastighetsförteckning

Solna per 31 december 2014



Stigbygeln 6



Svetsaren 1



Fräsaren 12



Farao 17

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggar	Kontor/kvm	Buhk/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyingsbar yta/kvm	Taxavärde tkr, 2014-12-31	
SOLNA, ARENASTADEN												
1	Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	4 814	400	262	0	0	0	5 476	63 798
2	Farao 14 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	8 446	0	2 149	0	0	1 174	11 769	73 827
3	Farao 15	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	708	1 016	0	0	1 020	9 171	78 248
4	Farao 16	Arenastaden	Dalvägen 4-6, Pyramidvägen 3	1973	2 773	1 617	1 402	0	0	540	6 332	55 800
5	Farao 17	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	4 665	0	509	0	0	560	5 734	61 000
6	Farao 19 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
7	Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1964	7 260	0	166	0	0	375	7 801	107 600
8	Kairo 1	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	141 000
9	Solna Nationlarenan 8 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	28 600
10	Solna Nationlarenan 5	Arenastaden		2013	0	0	0	0	25 500	25 500	38 000	38 000
11	Pyramiden 4 ²⁾	Arenastaden		1960	0	0	0	0	0	0	0	43 200
12	Signalen 3 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
13	Stigbygeln 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	8 898	0	0	0	0	0	8 898	103 600
14	Stigbygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	5 460	0	454	0	0	0	5 914	47 900
15	Stigbygeln 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 806	0	50	0	0	570	7 426	80 200
16	Stigbygeln 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12-18	2001	9 113	581	332	0	0	6	10 032	145 000
17	Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13-21	2001	4 397	0	0	0	0	5 100	9 497	98 300
18	Tömmen 1	Arenastaden	Gårdsvägen 2-4	1952	5 671	0	480	0	0	776	6 927	20 181
19	Tömmen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
20	Uarda 1 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 22 A-C, 22-30	1987	22 100	1 622	479	0	0	0	24 201	441 866
21	Uarda 4	Arenastaden	Dalvägen 14-16	1992	6 372	0	1 588	0	0	0	7 960	88 600
22	Uarda 5	Arenastaden	Dalvägen 18, Magasinvägen 1	1978	42 989	1 280	0	0	0	0	44 269	800 000
SUMMA ARENASTADEN					156 932	6 208	8 887	0	0	38 231	210 258	2 516 720
SOLNA, SOLNA BUSINESS PARK												
23	Fräsaren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	6 987	4 241	285	0	0	56	11 569	109 600
24	Fräsaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1962	33 017	0	1 815	0	1 840	2 610	39 282	485 000
25	Fräsaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-18, 20, 20A	1964	19 400	10 109	173	0	0	6 840	36 522	462 000
26	Sliparen 1 ¹⁾	Solna Business Park	Ekensbergsv 115, Svetsarv 1-3	1963	362	0	3 013	0	0	1 388	4 763	18 200
27	Sliparen 2	Solna Business Park	Ekensbergsv 113, Svetsarv 3-5	1964	17 238	0	2 205	0	0	3 315	22 758	213 000
28	Smeden 1	Solna Business Park	Englundavägen 6-14, Smidesv 5-7, Svetsarv 5-17	1967	35 036	5 047	1 327	466	0	3 709	45 585	450 347
29	Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7-13	1964	29 955	1 071	3 035	75	0	6 090	40 226	351 000
30	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					146 859	20 468	12 929	541	1 840	25 478	208 115	2 121 116
SOLNA, ÖVRIGT												
31	Järvakrogen 3 ²⁾	Frösunda	Enköpingsvägen 1		0	0	0	0	0	0	0	3 186
32	Nöten 4	Solna Strand	Solna strandväg 2-60	1971	50 043	650	2 400	0	0	7 902	60 995	315 000
33	Orgeln 7	Sundbyberg	Järnvägsg 12-20, lysgränd 1, Roseng 2, 4, Stureg 11-19	1966	23 013	3 887	166	0	0	2 399	29 465	250 000
SUMMA ÖVRIGT					73 056	4 537	2 566	0	0	10 301	90 460	568 186
SUMMA SOLNA TOTALT					376 847	31 213	24 382	541	1 840	74 010	508 833	5 206 022

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2014.

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 uthyrbegrensningar 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.

Fastighetsförteckning

Hammarby Sjöstad per 31 december 2014

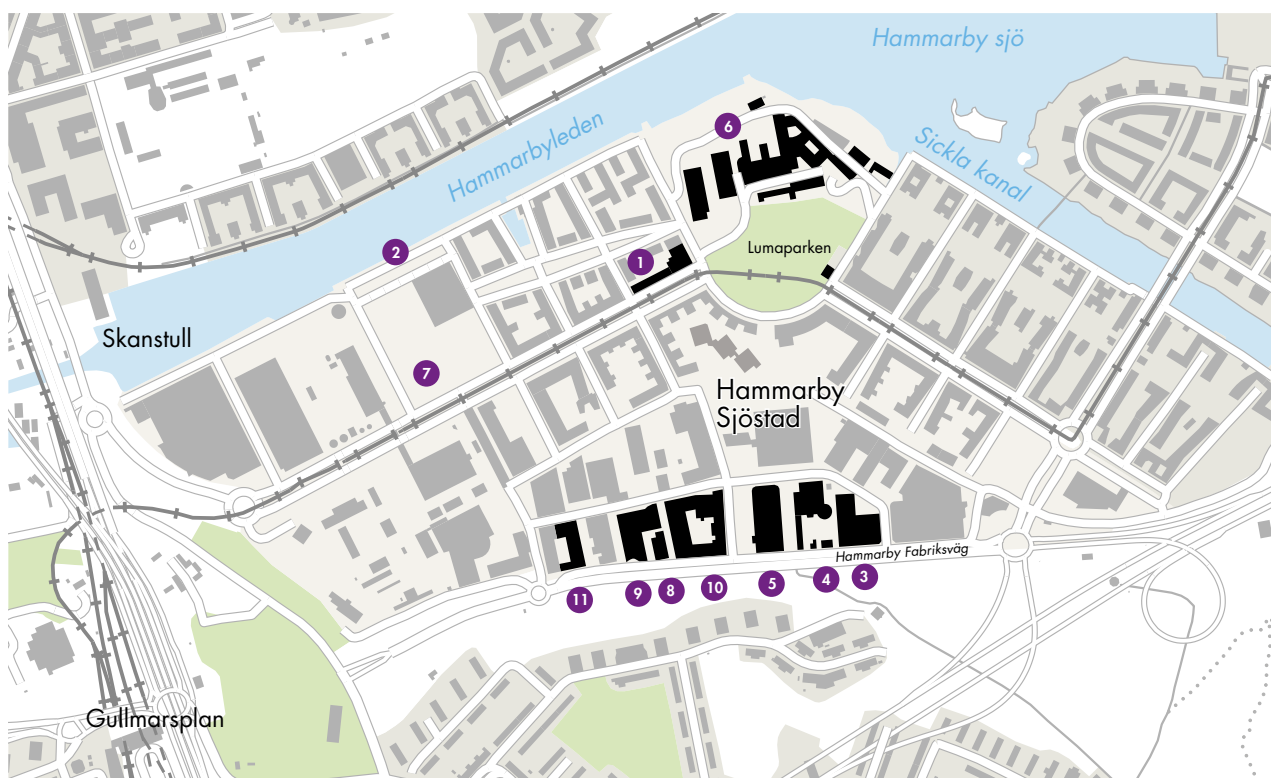
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggar	Kontor/kvm	Bulik/kvm	Induäri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde ikr, 2014-12-31	
HAMMARBY SJÖSTAD												
1	Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 91-95	1955	6 887	1 735	139	0	0	9	8 770	115 000
2	Båtturen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 21, 25, Hammarby Kaj 2-12, Hammarby Kaj 14-18	1937	11 356	276	423	0	0	1 230	13 285	195 200
3	Korhoppet 1	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 41-43	1949	6 785	754	5 814	0	0	750	14 103	33 949
4	Korhoppet 5 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37-39	1968	0	0	0	0	0	0	0	3 400
5	Korhoppet 6	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1988	0	428	4 254	0	0	0	4 682	57 800
6	Luma 1	Hammarby Sjöstad	Ljusslingen 1-17, 2-36, Glödlampsgränd 1-6, Lumaparksv 2-18, 5-21, Kölnag 3	1930	28 460	1 453	1 675	691	0	5 978	38 257	217 683
7	Skeppshandeln 2 ²⁾	Hammarby Sjöstad			0	0	0	0	0	0	0	0
8	Trikafabriken 12 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27	1942	742	0	174	0	0	205	1 121	4 679
9	Trikafabriken 4	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 25	1991	5 171	3 464	939	0	0	975	10 549	100 000
10	Trikafabriken 8	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 29-31	1930	10 075	692	4 269	0	0	12	15 048	60 000
11	Trikafabriken 9 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 19-21	1928	9 713	267	1 645	0	0	796	12 421	41 600
SUMMA HAMMARBY SJÖSTAD					79 189	9 069	19 332	691	0	9 955	118 236	829 311

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2014.

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

1) Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsoverskott. Driftsoverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsoverskott i förhållande till förvärvstillfället.

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



Fastighetsförteckning

Övriga per 31 december 2014

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggar	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrbbar yta/kvm	Taxvärde ikr, 2014-12-31	
ÖVRIGT, NORRA STOCKHOLM												
1	Hammarby Smedby 1:464 ²⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsvägen 3-5	0	0	0	0	0	0	0	0	
2	Hammarby Smedby 1:473 ²⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsvägen 3-5	0	0	0	0	0	0	0	0	
3	Hammarby Smedby 1:472 ²⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsvägen 3-5	0	0	0	0	0	0	0	4 252	
4	Tekniken 1 ²⁾	Sollentuna		0	0	0	0	0	0	0	11 200	
5	Ulvsunda 1:1	Bromma	Flygplansinfarten 27	2004	0	0	1 241	0	0	0	6 807	
6	Vallentuna Rickaby 1:327 ²⁾	Vallentuna		0	0	0	0	0	0	0	366	
SUMMA NORRA STOCKHOLM					0	0	1 241	0	0	0	1 241	22 625
ÖVRIGT, SÖDRA STOCKHOLM												
7	Pelaren 1 ²⁾	Globen	Pastellvägen 2-6								8 400	
SUMMA SÖDRA STOCKHOLM											8 400	
SUMMA ÖVRIGT							1 241			1 241	31 025	

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2014.

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

1) Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrbningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

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



Luma 1



Trikafabriken 12



Korphoppet 1

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

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

EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)

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

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter

Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus realiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Kontraktvärde

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

Mark- och projektfastigheter

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

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Resultat/vinst per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt plus finansiella kostnader samt plus/minus realiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Totalavkastning

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

Överskottsgrad

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Information till aktieägare

Fabege publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Förutom som trycksak, finns alla publikationer också som pdf på bolagets webbplats, www.fabege.se. Samtliga aktieägare i Fabege har fått förfrågan om de önskar finansiell information från bolaget. Till de aktieägare som önskar tillhandahåller Fabege årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på bolagets

webbplats. Fabege tillhandahåller även information via en pnenumerationstjänst på företagets webbplats. Genom denna tjänst kan alla intresserade följa pressmeddelanden, delårsrapporter, årsredovisningar med mera.

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

Årsstämman och anmälan

Årsstämma hålls i aulan på Wenner-Gren Center, Sveavägen 166, Stockholm torsdagen den 26 mars 2015 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC AB) förda aktieboken fredagen den 20 mars 2015, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 fredagen den 20 mars 2015. Anmälan om deltagande i årsstämman kan ske på något av följande sätt:

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

Vid anmälan skall aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast fredagen den 20 mars 2015. För att detta skall kunna ske måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren sitt önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas i samband med anmälan.

Viktiga datum 2015

Årsstämma	26 mars 2015
Delårsrapport jan-mars 2015	23 april 2015
Delårsrapport jan-juni 2015	6 juli 2015
Delårsrapport jan-sep 2015	20 oktober 2015

Kontaktinformation



Elisabet Olin

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



Else Schlasberg

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

Fabege

Fabege är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot fastighetsutveckling och förvaltning av egenägda kontorslokaler samt fastighetsutveckling i Stockholmsområdet. Med attraktiva, moderna lokaler i samlade bestånd skapar vi förutsättningar för framgång.

Fabege AB (publ)

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

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



Produktion: Solberg • Tryck: Ineko