



Stockholm i vårt hjärta

Ingen kan vara på bäst på allt, överallt. Vi är därför fokuserade på kommersiella fastigheter och enbart på den marknad vi kan bäst, Stockholm. Där utvecklar vi långsiktigt attraktiva stadsdelar på ett begränsat antal delmarknader, samtliga med stor potential och unika förutsättningar. För oss har långsiktighet flera bottnar. Vi är långsiktiga ägare av våra fastigheter. Vi ser långsiktigt på våra relationer och vi bygger dem med egen personal. Vi vill känna våra kunder och förstå hur vi tillsammans kan möta behov av förändring. Utöver klimat och miljö är den sociala hållbarheten en grundläggande drivkraft. Som en av de största stadsutvecklarna i Sverige kan man aldrig tänka smått. Man måste se helheten. Hela företaget. Hela området. Hela människan. Hela tiden. Och det är det vi försöker göra.



Haga Norra

I ett fantastiskt läge nära innerstan, och med Hagaparken och Arenastaden runt hörnet, växer Stockholms mest trivsamma stadsdel fram. Med en blandning av bostäder, kontor och besökare kommer området att leva dygnet runt, med livskvalitet i fokus.





Flemingsberg

Snart går startskottet för vår nya storsatsning. Visionen om 50 000 arbetande, 50 000 boende och 50 000 besökare som tillsammans bidrar till en levande stadsdel och som jämnar ut obalansen mellan Stockholms norra och södra delar.

Sidan 18

Medarbetare

På Faberge möter du en stor sammanhållning. Vi är ofta olika, men drivs av samma värderingar, mot samma mål. Hos oss trivs renodlade lagspelare, som alltid sätter laget före jaget. Vår värdegrund genomsyrar allt vi gör, varje dag.

Sidan 86

INNEHÅLL

INLEDNING

Året som gått	2
VD har ordet	4
Så utvecklar vi en attraktiv plats	8
Stockholms innerstad	10
Hammarby Sjöstad	11
Arenastaden	12
Haga Norra	14
Solna Business Park	16
Flemingsberg	18
Hållbarhet	20
Kundcase	22
Medarbetare	24
Mål och utfall	26

EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse	29 ●
Finansiering	32 ●
Risker och möjligheter	34 ●
Koncernen	41 ●
Totalresultat	41 ●
Finansiell ställning	42 ●
Förändring i eget kapital	43 ●
Kassaflödesanalyser	44 ●
Moderbolaget	45 ●
Resultaträkning	45 ●
Balansräkning	45 ●
Förändring i eget kapital	46 ●
Kassaflödesanalyser	46 ●
Noter	47 ●
Bolagsstyrningsrapport	62
Ordförande har ordet	62
Koncernledning	71
Styrelse och revisor	72
Årsredovisningens undertecknande	74 ●
Revisionsberättelse	75 ●

HÅLLBARHET

Hållbarhetsrapport	78 ○
GRI-index	101 ○
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	103

ÖVRIG INFORMATION

Fastighetsbestånd	104
Projekt	107
Fastighetsförteckning	110
Fabergeaktien	116
Femårsöversikt	118
Härledning av nyckeltal	119
Definitioner	120
Årsstämma och anmälan	121

● Granskad finansiell information
○ Översiktligt granskad hållbarhetsinformation

Året som gått



NY VD OCH KONCERNCHEF I FABEGE

Stefan Dahlbo tillträdde 1 september

Stefan Dahlbo har tidigare bland annat suttit i styrelsen för Fabège, Wihlborgs och Klövern. Han har även varit vd för Investment AB Öresund under flera års tid.



ICA:S NYA HUVUDKONTOR

Årets BREEAM-byggnad 2019

ICA flyttade in i sitt nya huvudkontor i Signalen 3 på 31 000 kvm i Arenastaden. Fastigheten blev även utnämnd till Årets BREEAM byggnad 2019 av Sweden Green Building Council.

**WAW – upp-
skattas av
kunderna. Läs
mer på sidan 96.**

86%

av våra medarbetare skulle rekommendera oss som arbetsgivare enligt årets medarbetarenkät.



FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

DN-huset fick ny ägare den 23 januari 2020

I linje med affärsmodellen avyttrades ett antal fastigheter under året för att skapa utrymmen för framtida investeringar. I första kvartalet såldes den nyproducerade fastigheten Pelaren 1 vid Globen för cirka 1,6 Mdkr till KPA Pension. I fjärde kvartalet såldes Trängskåren 7 eller DN-huset för cirka 3,5 Mdkr till Areim. Totalt avyttrades tre fastigheter under året.

100%

av Fabeges förvaltningsfastigheter är nu certifierade

Fabège är det fastighetsbolag som har hållbarhetscertifierat flest kvadratmeter under 2019. Så många som 32 fastigheter om totalt cirka 500 000 kvm, har erhållit certifikat enligt BREEAM under 2019.

**Fabège erhöll
en uppgraderad
kreditrating från
Moody's till
betyget Baa2,
stable outlook.**



NY PROJEKTUTHYRNING

TietoEVERY till Arenastaden

TietoEVERY har tecknat avtal om cirka 22 000 kvm i Fabeges nystartade projekt Kvarteret Poolen, som även inrymmer Solna Stads nya simhall. De får tillträde till sina nya lokaler under det första kvartalet 2022.

Den nya byggnaden, som ritats av Strategisk Arkitektur, har totalt cirka 28 000 kvm uthyrningsbar kontorsyta. TietoEVERY har tecknat avtal för 22 000 kvm och har även en option under byggtiden på resterande 6 000 kvm.

87

FASTIGHETER

188

MEDARBETARE

3,2 Mdkr

HYRESVÄRDE

74,3 Mdkr

FASTIGHETSVÄRDE

100%

MILJÖCERTIFIERADE
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

1 255 000

(KVM) UTHYRNINGSBAR YTA



Bra värderingar skapar bättre vär(l)den

Det är nu lite mer än sex månader sedan jag gick in genom dörren till Fabege. Det har varit ett mycket inspirerande och intensivt halvår på alla sätt. Men alldeles oavsett vem jag talat med, har jag nästan hela tiden fått samma tre frågor, frågor som jag nu tänker besvara för en lite större krets.

Stockholm i vårt hjärta

Den första frågan jag får är nästan alltid om jag tänker ändra Fabeges strategi. Jag tycker att bolagets utveckling talar för sig själv. Vi fokuserar på kommersiella fastigheter och på Stockholms-området, vilket har visat sig vara mycket framgångsrikt. Stockholm är Sveriges tillväxtmotor. Även om en del idag talar för att konjunkturen bromsar de närmaste åren, så kommer Stockholm att fortsätta växa.

Vårt geografiska fokus har dessutom en stor praktisk fördel. Istället för att ha våra fastigheter spridda över hela landet finns vi nära våra kunder, ibland till och med i samma kvarter. Det betyder inte bara att vi har nära till dem rent fysiskt, vet hur gatan där de finns ser ut och vem som flyttat in eller ut, utan också att vi känner dem, förstår deras verksamheter och behov. Vi finns i deras vardag och de i vår. Det är en unik fördel om något. Så nej, någon stor kursförändring är inte aktuell.

”Min smak är enkel. Jag nöjer mig alltid med det bästa”, Oscar Wilde

Den andra frågan är om jag trivs på Fabege. Svaret är ett odelat ja. Jag kan inte tänka mig något bättre. Jag har mött mängder med nya ansikten och sett den entusiasm och det kunnande som finns i organisationen, som har lång erfarenhet av att tillföra värde, både genom sin förmåga att utveckla befintliga fastigheter och verksamheter och genom att bolaget konsekvent vågat driva nya utvecklingsprojekt i olika stadsdelar och områden.

För att kunna driva sådana projekt krävs det kompetens. Fabeges kompetens har byggts upp över tid. Många medarbetare var med redan när Wihlborgs utvecklade Klara Zenit, Järla sjö och Marievik här i Stockholm, liksom Västra hamnen i Malmö. Många av dem som idag finns inom Fabege var också med och arbetade med Drotts olika utvecklingsprojekt. När sedan dagens Fabege skapades kom det imponerande bygget av Arenastaden och till exempel arbetet med kvarteret Bocken i centrala Stockholm.

För mig är de projekten bevis på både kompetens och genomförandeförmåga. Fabeges medarbetare kan mer om stadsutveckling, fastigheter och själva verksamheten än vad jag kan och de brinner för sin uppgift. För mig handlar det därför om att skapa rätt förutsättningar för att de ska kunna göra ett bra jobb. Och för att göra ett bra jobb även i framtiden måste både medarbetare och organisation fortsätta att utvecklas och ibland förändras. Det

gäller på alla områden, från kompetens, interna arbetsprocesser och kundbemötande till hur vi använder den senaste tekniken.

Vi har en stark företagskultur med vår värdegrund som bas. All verksamhet – oavsett om det gäller förändringar, utveckling eller affären – ska alltid ske med respekt för individen, för kunden och för omvärlden. Vi får aldrig glömma att det är människor som utför arbetet som behöver göras, som har kontor i våra fastigheter, eller bor i lägenheter i våra områden, människor som vi möter varje dag.

Flemingsberg – dags för södra Storstockholm

Den tredje frågan jag får handlar om vad jag tycker om vårt projekt i Flemingsberg. Svaret är att jag tycker att det är dags för södra Stockholm att växa och ta plats. Vår tanke är att det ska bli södra Stockholms motsvarighet till det som idag vuxit fram i Arenastaden, det vi kallar Stockholms andra CBD (central business district), där vi idag har bolag som SEB, ICA, Vattenfall och Telia Company i fastigheterna. Redan idag finns till exempel Södertörns Universitet, Karolinska Universitetssjukhuset och Polishögskolan på plats i Flemingsberg. Nu ska vi addera det som saknas.

Det behöver helt klart göras mycket i söderförort, inte minst för att utveckla och förbättra för näringslivet. Flemingsberg har varit försummat alltför länge, men vi är på god väg och planprocesserna rullar på som de ska. Operan och Dramaten har redan tecknat avtal om att flytta delar av sin verksamhet till Flemingsberg. Vi har under de senaste 15 åren sett axeln Stockholm city – Arlanda växa fram. Det var en riktig satsning, men nu kommer södra Stockholm. För Fabege innebär det att vi kommer att kunna erbjuda attraktiva kommersiella fastigheter i både södra och norra Stockholm. Jag ser fram emot att få se det förverkligas. Vi hoppas att under 2020 kunna berätta mer om både planprocess och ytterligare hyresgäster i Flemingsberg.

Varje dag – nya möjligheter

Flemingsberg är inte det enda projektet. Vi fortsätter i full fart med arbetet i Solna Business park, i Arenastaden, där concernen TietoEVRY 2022 ska flytta in i kvarteret Poolen och i Haga Norra, där Bilja flyttar in i sin nya anläggning 2021. Här bygger vi också om det anrika Hagahuset till ett nytt hotell. Vi har även flera spännande bostadsprojekt i joint-venture bland annat i Haga Norra där säljstarten av första etappens 420 lägenheter kommer starta under året. Det finns de som frågar varför vi har färre projekt än



Vi ska bidra till att skapa trygga och hållbara stadsmiljöer med en väl fungerande och inspirerande vardag för dem som bor, arbetar och vistas i våra områden.



Idag är vår genomsnittliga fastighet värderad till nästan en miljard kronor. Den är hållbarhetscertifierad och finansierad med gröna pengar.



tidigare på vår lista och om det beror på minskad efterfrågan. Det är sant att listan just nu är kortare än tidigare, men det beror inte på minskad efterfrågan, utan på att vi just nu är i en genomförandefas och dessutom beroende av planprocessernas tidtabell. Det är faktorer som tillsammans skapar en flaskhals, något som vi delvis själva varit bidragande till. Ja, vi kunde kanske ha inlett fler projekt för att bygga på listan och öka tempot, men vi ser ingen avmattning. Efterfrågan på attraktiva kontorsytor är stark, precis som tidigare.

10 fantastiska år

I inledningen av ett nytt decennium är det nyttigt att titta tillbaka. Under de senaste tio åren har Fabeges aktie gått upp med 567 procent, samtidigt som NASDAQ Stockholms index ökat med 124 procent. Vi och andra stora aktörer har alltså bidragit till att skapa stora värden. 2010 hade vi 103 fastigheter på totalt 1 100 tkvm värderade till 27 Mdkr. Idag har Fabege 87 fastigheter om totalt 1 255 tkvm, värderade till över 74 Mdkr. Färre fastigheter, men större. Idag är vår genomsnittliga fastighet värderad till nästan en miljard kronor!

Självklart har även marknaden hjälpt till. Under de sista tio åren har den tioåriga statslåneräntan gått från 3,15 procent i februari 2010 till -0,05 procent i februari 2020 och avkastningskraven på fastigheter har utvecklats på liknande sätt. Idag är avkastningskravet på en fastighet i Stockholms innerstad cirka 3,20–3,85 procent, för tio år sedan var den 4,75–5,00 procent.

Det är tydligt att historiskt sett har hög belåningsgrad och större risktagande premierats mer än den mer försiktiga strategin

som vi har följt. Jag är nöjd med att vi har kunnat utnyttja längre kapital- och räntebindningstider för att ytterligare minska vår finansiella risk. Under hösten kunde vi göra långa räntebindningar på mycket låga nivåer. I vårt nya gröna ramverk har vi dessutom emitterat gröna certifikat och gröna obligationer. Mer än 80 procent av våra utestående lån kommer idag från grön finansiering. Jag är helt övertygad om att en sund och stark balansräkning är en styrka och framgångsfaktor sett över tid.

Styrka ger möjligheter

Vi går in i det nya decenniet starkare än någonsin tidigare. Alla våra finansiella nyckeltal stärktes under året och vi hade ett långsiktig substansvärde (EPRA NAV) på 145 kr per aktie vid årskiftet och en belåningsgrad på låga 36 procent och den minskar ytterligare efter avyttringen av "DN-skrapan".

"We are all the winners och det betyder mest", Nick Borgen

Investorerna och analytiker ställer ofta frågor om vårt hållbarhetsarbete. Våra svar blir allt viktigare för deras bedömning av våra utvecklingsmöjligheter. Som stadsutvecklare och fastighetsbolag kan och ska vi vara med och göra skillnad. Vi miljöcertifierar våra fastigheter och arbetar med grön finansiering. För oss är det självklart och naturligt att alltid investera i och arbeta med att sänka energi- och vattenförbrukningen i våra fastigheter, att bidra till mer effektiva transporter och sophantering, att hela tiden hitta nya och bättre vägar att minska vår och våra kunders miljöpåverkan. Vi har ett ansvar och vi tar ett ansvar. Om vi inte gör det bygger vi upp en skuld som förr eller senare måste betalas. Och



det är det som analytikerna och investerarna funderar över. Men hållbarhet är mer än miljö. Vi ska också bidra till att skapa trygga och hållbara stadsmiljöer med en inspirerande och effektiv vardag för dem som arbetar och bor i våra områden. För oss betyder det att vi först och främst inte bygger hus, vi skapar förutsättningar för människor och företag att prestera. Utöver klimat och miljö, är den sociala hållbarheten en grundläggande drivkraft. Ett litet men konkret exempel på detta är vårt initiativ WAW, Work Away from Work. Det är kontor där våra kunders medarbetare kan hoppa in, få en arbetsplats och arbeta en timme eller två mellan mötet och dagishämtningen, eller för att slippa stockholmstrafikens köer och få livspusslet att fungera lite bättre. Idag finns WAW-kontor i Arenastaden, på Gamla Brogatan i centrala Stockholm och i Hammarby Sjöstad. I Flemingsberg kommer mycket av vårt arbete att handla om social hållbarhet, där vi vill skapa trygga och trivsamma miljöer samt bidra till utbildning, arbete och en innehållsrik fritid.

2019 rankades vi som nummer ett bland Europas mest hållbara noterade bolag inom sektorn kontor, i den globala GRESB-rankningen. Det är en titel jag gärna skulle vilja dela med mig av till alla andra bolag. Att vara mest hållbara är ingen match som jag känner att vi måste vinna. Ingen annan ska vara bättre än vad vi är. Alla ska vara bäst. Då är vi alla vinnare!

En bra värd och goda värderingar skapar en god värld och bra värderingar

Hur kan vi då fortsätta att leverera värde även i framtiden? Det finns flera vägar. Att hålla fast vid vårt fokus på kommersiella

fastigheter och Stockholmsområdet och därmed behålla kunskapen om och närheten till våra kunder, är en grundläggande sådan. Ett fortsatt arbete med hållbarhet ur alla aspekter en annan. Att kunna förutse och förstå hur ny digital teknik och de nya arbetsprocesser som växer fram påverkar vårt sätt att vara och samverka med varandra – och vilka krav det ställer på moderna kontor – en tredje. Det fysiska mötet kan inte ersättas av det digitala och kommer inte heller att ersättas, men det kan ta nya former. Flexibilitet i olika former tror vi blir ett ledord.

Politiskt och ekonomiskt finns det många stora frågor som hänger över oss under 2020. Det gäller allt från oron för handelskrig, det kommande amerikanska presidentvalet, maktförändringar i Ryssland, Mellanöstern och Brexit, tillsammans med utvecklingen i Kina. Listan kan göras mycket lång. I det långa loppet är det nog både roligare och mer lönsamt att vara optimist, men då en vaken optimist som har en ständig beredskap för att hantera turbulenta tider. Då tror jag för Fabeges del, återigen, på att en stark balansräkning, väl förvaldade fastigheter och en professionell och hängiven organisation är basen för långsiktigt värdeskapande.

Ett stort och varmt tack till alla medarbetare som tålmodigt svarat på mina frågor om allt från våra projekt till vägen till kaffeautomaten. Tack även till våra kunder och aktieägare för det förtroendet vi fått för att fortsätta skapa värden för er och övriga samhället.

Stefan Dahlbo, vd och koncernchef

Stadsutveckling – vi utvecklar ett mer hållbart Stockholm

Genom att äga en stor andel fastigheter inom väl avgränsade områden har vi möjlighet att ta ett större ansvar för stadsdelens helhet. Från kollektivtrafik och serviceutbud till de enskilda kontoren och fastigheternas placering, utformning och syften. I alla våra stadsdelar är vi en drivande kraft bakom utvecklingen av långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.

Metodik och erfarenhet

Fabege tar ansvar i hela samhällsbyggnadsprocessen och för att kvalitetssäkra en hållbar utveckling använder vi metodiken Citylab Action och certifieringssystemet BREEAM. Dessa omfattar inte bara byggnaderna, utan även den sociala och miljömässiga påverkan på omgivningen och ger verktyg för att skapa dialog med omvärlden. Utvecklingen av Arenastaden har varit ambitiös och framgångsrik. Många insikter och erfarenheter tar vi nu vidare till andra stadsdelar, som till exempel när vi under 2019 har fått förmånen att delta i Huddinge kommuns arbete med ett nytt planprogram för Flemingsbergdalen.

Medvetet resande och energismarta lösningar

Uppvärmningen av vår planet är en av vår tids allra viktigaste frågor och vi på Fabege vill dra vårt strå till stacken för att bromsa utvecklingen. Därför satsar vi målmedvetet på att öka antalet människor som reser hållbart till och från våra stadsdelar, bygga ut geoenergilösningar och att skapa Skandinaviens första noll-energihotell i Solna. Genom vårt arbete hoppas vi inspirera andra.

Fakta

Våra stadsdelar ligger i attraktiva tillväxtområden och vi har stora utvecklingsplaner för samtliga.

Vi har ett gott och långsiktigt samarbete med handlingskraftiga kommuner.

Alla våra förvaltningsfastigheter är hållbarhetscertifierade.





Sveriges motor

Stockholm kallar sig gärna för "the Capital of Scandinavia". När det gäller kontorsmarknaden är det ingen överdrift.

Stockholms innerstad är Nordens största kontorsmarknad och en av de snabbast växande i Europa. Med attraktiva lägen, utmärkta kommunikationer och en hög servicenivå är efterfrågan på kontor i innerstaden större än någonsin och vakanserna få.

För Fabege är det strategiskt viktigt att ha attraktiva fastigheter i Stockholms innerstad för att kunna erbjuda lokaler i de bästa lägena, såväl centralt, som utanför tullarna. Kunder efterfrågar allt oftare fler kontor för att minska medarbetarnas tid i trafiken. Det kan handla om ett större kontor i norr eller söder som komplette-

ras med ett mindre i city – eller tvärtom. Att erbjuda hela paletten är en strategisk fördel. Och för de kunder som inte själva tillhandahåller flera kontor erbjuder vi våra WAW-kontor (Work Away from Work) där kundernas medarbetare vid behov kan checka in och arbeta hela eller delar av sin arbetsdag.

Vårt bestånd i innerstaden kännetecknas till stor del av moderna kontor och butiker i läget runt Kungsgatan och Drottninggatan, men vi äger även anrika fastigheter som Wenner-Gren Center i Norrtull och vackra äldre byggnader på Kungsholmen, Norrmalm och Östermalm.

I innerstaden planerar vi tillsammans med andra aktörer flera spännande utvecklingsprojekt så som till exempel förvandlingen av Gamla Brogatan, med tydlig inspiration från Carnaby Street i London.

Stockholms innerstad

Vi är en av de största fastighetsägarna i innerstan.

I våra fastigheter på Kungsgatan har flera e-handlare öppnat fysiska butiker som komplement till näthandeln.

Vår fastighet Hägern Mindre 7 fick BREEAM-In-Use, nivå Excellent vid sin miljöcertifiering, vilket bara fyra kontorsfastigheter i Sverige uppnått.

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan i innerstaden. Med få vakanser blir utmaningen att erbjuda rätt lokaler för våra kunder.

↓ Oskar Sköld, Marknadsområdeschef
Stockholms innerstad



Hammarby Sjöstad

Fabege planerar fortsatt exploatering av byggrätter, förädling av befintliga byggnader och ett fortsatt utvecklat serviceutbud.

Hammarby Sjöstad är globalt känt för sin hållbarhetsprofil.

Blåa tunnelbanelinjen kommer att få en egen station under Hammarby kanal med en uppgång i Hammarby Sjöstad och en på Södermalm.

Närheten till vattnet, naturen och city är vad som gör Hammarby Sjöstad så unikt, och vi ser fram emot fortsatt utveckling av området.

↓ Per Tyrén, Marknadsområdeschef Hammarby Sjöstad



En stadsdel med skärgårdsfläkt

Hammarby Sjöstad har en levande stads-känsla, full av en härlig blandning av boende, besökare och arbetande.

I helt nya hus och i förädlade äldre industribyggnader sitter många företag som efterfrågat kreativa kontorsmiljöer i anslutning till Södermalm och innerstaden.

Hammarby Sjöstad är globalt känt för sin hållbarhetsprofil, som attraherar medvetna kunder. Vattnet ger stadsdelen sin alldeles egna karaktär av lika mycket skärgård som stad. Från Hammarby Sjöstad tar du dig snabbt till och från innerstaden och

har nära till rekreation som Eriksdalsbadet och Hammarbybacken. I Hammarby Sjöstad finns ett rikt serviceutbud. Oavsett om du behöver utföra ärenden, träna, äta gott, ha konferenser eller bo på hotell så finns allt nära till hands.

Under året avslutade vi både förädlingen och utbyggnaden av Trikäfabriken 9 som fick en ny påbyggnad i trä och Båtturen 2 med sin vackra kopparfasad och en ultramodern filmstudio. Vi välkomnade också många spännande nya hyresgäster. Bland dessa syns Naturvårdsverket, Publicis Groupe som är ett av världens största kommunikationsnätverk, Goodbye Kansas med animations- och spelutveckling samt det digitala utbildningsföretaget Hyper Island.

En storslagen vardag

I Arenastaden hittar du Friends Arena, företag som SEB, Telia Company, Vattenfall, ICA samt Westfield Mall of Scandinavia.

Varje år besöker över 14 miljoner människor Arenastaden som idag är en hållbar stadsdel med bostäder, kontor och hotell och inte minst en väl utbyggd kollektivtrafik.

Tillsammans har företagen i Arenastaden genomfört en stor resvanestudie som visar att hela 70 procent av dem som arbetar i stadsdelen reser hållbart till och från jobbet. Det är en siffra ingen annan stadsdel i Sverige är ens i närheten av, men företagen i Arenastaden är ändå beslutsamma att ytterligare öka det hållbara resandet.

Det är lätt att tro att stadsdelen är färdig, men faktum är att vi bara är halvvägs. Cirka 250 000 kvm kommersiella byggrätter återstår att utveckla. Tillsammans med Solna stad arbetar vi nu fram ett nytt planprogram för Solna Station och södra delen av Arenastaden. Planen är att däcka över en del av spårområdet, sträcka ut det lilla torget över spåren och skapa en promenadgata av Dalvägen. Planprogrammet beräknas gå på samråd under hösten 2020. Målet är en blandstad med mycket aktivitet även efter arbetstid.



Att så många stora företag väljer att etablera sig i Arenastaden visar på vilken kraft området har och vilken stor potential det finns för fortsatt exploatering.

→ Niclas Ternstål, Marknadsområdeschef Arenastaden





Arenastaden

.....
Vi har hittills utvecklat 250 000 kvm
i Arenastaden och planerar för lika
mycket till.
.....

Tillsammans med Solna stad byggs
nu kvarteret Poolen med både
kommunal simhall och TietoEVERYs
nya kontor.
.....

Gula tunnelbanelinjen kommer att få
en egen station i Arenastaden. Den
beräknas stå klar tidigast år 2028.
.....

Vår vision: Stockholms mest trivsamma stadsdel

Visionen för Haga Norra visar upp en stadsdel med en unik karaktär och ett fantastiskt läge nära Stockholms innerstad och med Hagaparken och Arenastaden runt hörnet.

Haga Norra är den plats vi länge har saknat. Den vi har mött på våra resor på kontinenten. Den som faktiskt en gång funnits här, men som gått förlorad. Den som nu ska komma tillbaka.

I Haga Norra ska man bli sedd, och här kommer man att synas. I Haga Norra ska det vara lätt att bli stammis – oavsett om det gäller en av stadsdelens mysiga restauranger eller hos den lokala grönsakshandlaren, ostbutiken eller bagaren.

Haga Norra ska bli en blandstad full av individer. Här kommer du inte hitta de stora kedjorna, men väl de små personliga butikerna, affärerna, kaféerna och restaurangerna. Haga Norra blir också hem åt Europas modernaste showroom för bilar. För att underlätta transporterna för dem som lever och vistas här planeras en mobilitetsnod för bil- och cykelpooler.

Sammanlagt beräknas 2 500 människor bo och 5 000 arbeta i stadsdelen. Blandningen av bostäder, kontor och besökare kommer göra området levande dygnet runt, med livskvalitet i fokus.



Haga Norra

Planer för 1 000 lägenheter och ytterligare 55 000 kvm kontor. Första inflytt i lägenheterna sker 2021.

Ambitionen är att försörja hela stadsdelen med geoenergi.

Målet är att Haga Norra ska vara färdigutvecklat 2026/2027, men kontoren kan stå färdiga för inflytt redan 2024.





Jag ser fram emot säljstarten av de 420 första lägenheterna i området under 2020 och Bilias nyöppning 2021. En levande stadsdel behöver kombinationen av kontor, bostäder och service.

← Kaan Tektas, Projektchef Haga Norra



En attraktiv stadsdel i nästa utvecklingsfas

Solna Business Park har ett av Stockholms bästa lägen för företag och deras medarbetare, som smidigt kan ta sig till och från jobbet och utträtta ärenden på vägen.

Nu påbörjas förvandlingen av stadsdelen, från ett uppskattat kontorsområde till en levande stadsdel, bara sju minuter från T-centralen. Här har sedan tidigare flera stora företag huvudkontor, som till exempel Unilever, SBAB och Coop. Under året har flera stora kunder tecknat nya avtal, däribland Skolverket och Arbetsmiljöverket. Snart får de även sällskap av boende, besökare och ett kraftigt förstärkt serviceutbud.

Med kontor i Solna Business Park ska balansen mellan arbete och vardagspussel vara lätt att få ihop. Att kunna erbjuda sina anställda en väl fungerande vardag är viktigare än någonsin.



Vi arbetar med Citylab Action tillsammans med våra engagerade hyresgäster, vilket ger mycket goda förutsättningar för fortsatt hållbar utveckling i Solna Business Park.

→ **Susanna Elvsén, Marknadsområdeschef
Solna Business Park**





Solna Business Park

Ambitionen är att fyrfaldiga grönytorna och utöka serviceutbudet.

Den nya stationsuppgången från tåg och tunnelbana blir placerad här.

Detaljplanearbetet i området har startat och kommer att tillföra cirka 90 000 kvm kontor och 30 000 kvm bostäder.



Sveriges största stadsutvecklingsprojekt

Idag råder en obalans mellan Stockholms norra och södra delar. Jobben finns i stor utsträckning i norr, medan många bor söder om citykärnan.

Detta bidrar till en ineffektivitet som gör sig påmind i de annars utmärkta transporterna, där tågen går halvtomma åt ena hållet och knökfulla åt det andra.

Genom att etablera ett sydligt centrum för näringsliv, bostäder och forskning kommer obalansen att jämnas ut. När vi tillsammans med Huddinge kommun skapar det nya Flemingsberg tar vi stor hänsyn till dagens Flemingsberg. I våra planer kommer det gamla och nya inte leva sida vid sida, utan tillsammans.

Flemingsberg ska förvandlas till en levande stadsdel med internationell prägel. Vår vision om 50 000 arbetande, 50 000 boende och 50 000 besökare som tillsammans med det stora antalet studenter i området ska bidra till en varierad, dynamisk och multifunktionell plats som skapar grogrund för nya idéer. När Mälartågen rullar för fullt kommer restiden in till Stockholm Central ta cirka 10 minuter.





Flemingsberg

Kungliga Operan och Kungliga Dramatiska Teatern har bestämt sig för att flytta delar av sin verksamhet till Faberge i Flemingsberg.

Här finns redan Karolinska universitetssjukhuset, Södertörns högskola, KTH, Polishögskolan, Rättsmedicinalverket, Södertörns tingsrätt och Novums Forskningspark.

Projekt Spårväg syd är tidigarelagt med fyra år med start 2020 och är ett av många stora infrastrukturprojekt som kommer gynna Flemingsberg.



Vi ser fram emot en efterlängtat byggstart av Sveriges största stadsutvecklingsprojekt under 2022.

↓ Therese Friedman, Affärsutvecklare Flemingsberg



Arbete pågår för en klimat-neutral stad

Fabege bidrar till att göra Stockholm till en tryggare och trevligare stad med mindre klimatpåverkan – varje dag. Vi vill skapa förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö där boende, verksamma och besökare kan vistas på lika villkor.

Under året har vi höjt ambitionerna för vårt hållbarhetsarbete; vårt mål är att ha en helt klimatneutral förvaltning till år 2030 och att fortsätta ta strategiska initiativ och arbeta löpande i linje med FN:s globala mål för 2030. Fabege har under 2019 anslutit sig till initiativet Science Based Targets och har därmed tagit ett första steg i arbetet med att ställa om verksamheten för att bidra till att 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet nås. Men ett framgångsrikt resultat är ingen självklarhet. Det förutsätter att vi fortsätter vårt aktiva arbete för att minska vårt klimatavtryck och att vi arbetar på många olika plan, mot tydliga mål.

I Fabeges vision för den hållbara och klimatneutrala stadsdelen ingår arbete med energisystemlösningar och hållbara transporter. Vi planerar för en dynamisk stad med både boende och arbetande, där torgytor, belysning, kulturutbud, tillgänglighet och god planering ger trygghet. Vi ser på hur människor rör sig i staden och vi bidrar till att förändra resvanor. Vi ser helt enkelt till helheten. Och vi arbetar med det varje dag.

Sedan 2002 har Fabeges koldioxidutsläpp minskat med cirka 95 procent, från 40 000 ton till 2 000 ton 2019. Under året uppnådde Fabege en faktisk sänkning av energianvändningen för hela förvaltningsbeståndet om 58 procent jämfört med 2005. Därmed överträffar vi redan nu den svenska energipolitikens mål på en 50-procentig förbättring som ska vara uppnådd 2030. Idag är 100 procent av våra förvaltningsfastigheter miljöcertifierade. De utgör 83 procent av Fabeges totala ytor, där de återstående kvadratmetrarna finns i projekt- och förädlingsfastigheter som kommer att certifieras i takt med att de utvecklas.

Toppresultat för Fabege

GRESB¹⁾ rankar årligen fastighetssektorn ur ett hållbarhetsperspektiv. I årets utvärdering ökade Fabege med åtta poäng till totalt 94 poäng och rankas nu högst i kategorin ”Noterade bolag, kontor, norra Europa”.

→ **Läs mer information om Fabeges hållbarhetsarbete på sidorna 78–98.**



¹⁾ Global Real Estate Sustainability Benchmark är en årlig internationell utvärdering som mäter och utvärderar hållbarhetsarbete inom fastighetsbolag ur ett investerarperspektiv.



//

Att vara stadsutvecklare förpliktigar att lyfta blicken från fastigheterna och titta på livet mellan husen. Vi skapar livskvalitet och utvecklar attraktiviteten i stadsdelarna hela tiden. Det ska vara ännu bättre att leva och arbeta i framtidens klimatneutrala stad.

↓ Mia Häggström, Hållbarhetschef



”Fabege känner oss väldigt väl som hyresgäster”

– Jag glömmer aldrig dagen när vi flyttade in. Vägen från pendeltåget var upplyst med marschaller och Fabegepersonal välkomnade oss på plats. Passerkort och wifi fungerade oklanderligt och alla var igång och arbetade direkt. Det genomfördes till och med träningspass i nya gymmet!

Orden är Maria Bidegårds, projektledare på ica@work och ansvarig för bland annat ICAs flytt till Signalen 3 i Arenastaden. Bakom den smidiga inflyttningen låg dock hundratals möten och tusentals beslut som en del av ett komplext projekt som till slut resulterat i de 44 000 välplanerade kvadratmetrarna.

– Eftersom vi har mycket goda erfarenheter sedan tidigare av att vara Fabeges hyresgäst valde vi dem även för vårt nya kontor, och det var sett i backspegeln rätt beslut, berättar Maria Bidegård.

Fastigheten i Arenastaden är resultatet av ett projekt där man tänkt hållbarhet in i minsta detalj. Tillsammans uppnådde ICA och Fabege den näst högsta nivån Excellent i miljöcertifieringen BREEAM och utsågs till årets BREEAM-fastighet 2019. Maria menar att BREEAM-SE också var ett bra processledningsverktyg för att verifiera att de arbetade hållbart i projektet. Under flytten återanvändes 89 procent av de befintliga inventarierna, totalt 11 617 artiklar. Den uppnådda koldioxidbesparingen genom detta var 200 ton.

Vad kännetecknar er relation med Fabege?

– Öppenhet och lyhördhet med gemensamma mål. Jag upplever att Fabege var väldigt inlyssnande i själva planeringsprocessen, de tog alltid hänsyn till våra önskemål och förslag. Idag ser vi samma sak i förvaltningen; det är alltid väldigt högt i tak, inget är omöjligt. Det är också lätt att få tag på folk, fastighetsteknikerna är snabba och hjälpsamma och har alltid en mycket god attityd.





**Vi har ett upparbetat
samarbete och en långvarig
affärsrelation med Fabège.
Vi vet att de håller vad
de lovar och att vi kan
lita på dem.**

← Maria Bidegård, Projektledare ica@work

Team Fabege fortsätter att utvecklas

Engagerade medarbetare som utvecklas och mår bra är en förutsättning för att nå våra målsättningar. Vi erbjuder alla våra medarbetare en hållbar arbetsmiljö där vår kultur utgör en naturlig del av vardagen. Fabeges värdegrund SPEAK (snabbhet, prestigelöshet, entreprenörskap, affärsmässighet, kundnärhet) är väl förankrad och innebär att vi arbetar åt samma håll med kunden i centrum. Ett lyhört bemötande samt entreprenöriella och affärsmässiga lösningar på kundernas behov är viktiga hörnstenar, liksom snabbhet och prestigelöshet.

Vi är övertygade om att det är våra duktiga medarbetare som var och en – och tillsammans – bidrar till att göra företaget framgångsrikt. Vi rekryterar personer som delar vår värdegrund och vårt förhållningssätt och skapar därigenom en stark gemenskap. I vår senaste medarbetarundersökning deltog 100 procent av våra medarbetare. 86 procent tycker att Fabege är en mycket bra arbetsplats och 89 procent är stolta över att berätta för andra var de arbetar.

Bredare hälsosatsning för friskare och mer engagerade medarbetare

Fabege arbetar systematiskt med att utveckla medarbetarnas syn på hälsa genom hälsoundersökningar, rörelseaktiviteter och föreläsningar om bland annat kost, stress, sömn och relationer. En klar majoritet av medarbetarna uppger att de gjort positiva förändringar i sina liv och förbättrat sin hälsa tack vare Fabeges initiativ. Under året har perspektivet på hälsa breddats ytterligare och numera ingår även aspekter som konst och kultur.



Vi har arbetat med vår värdegrund systematiskt sedan 2008 och den har legat till grund för allt vi har gjort. Vi ser över och anpassar den med jämna mellanrum. Den återkommer hela tiden i vår verksamhet, i kunddialogen och i relationen mellan medarbetare.

→ Gunilla Cornell, HR-chef





Utveckling mot uppsatta mål

Medarbetare	Mål	Utfall
Nöjda medarbetare	→ Fabege gör varje år en medarbetarundersökning. Sedan 2018 gör vi en årlig undersökningen tillsammans med Great Place to Work. Målet är att ha ett förtroendeindex om minst 85 procent. 85%	→ 100 procent av medarbetarna deltog i årets medarbetarundersökning. Resultatet visade på ett genomsnittligt förtroendeindex på 74. 74%
Rekommendera Fabege som arbetsgivare	→ Fabege har som mål att 90 procent av medarbetarna skulle rekommendera Fabege som arbetsgivare. 90%	→ 87 procent av medarbetarna svarade ja på frågan om de skulle rekommendera Fabege som arbetsgivare i årets undersökning. 87%
Hållbara relationer	Mål	Utfall
Nöjd kund-index	→ Nöjda kunder är viktiga för Fabege. Målet är att nå index 80 i Fabeges NKI-mätning. 80	→ Fabege genomför en kundundersökning vart tredje år. Senaste undersökning var 2017. Den uppnådde en hög svarsfrekvens och ett index om 78 på en 100-gradig skala. 2018 och 2019 genomfördes istället kunddialoger för att ännu bättre förstå kundernas behov och förväntningar. Nästa NKI kommer att genomföras hösten 2020. 78
Grön finansiering	→ Fabeges målsättning är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön eller hållbar år 2020. Fabege uppmuntrar den finansiella marknaden till ett större ansvarstagande i hållbarhetsfrågor. 100%	→ Per årsskiftet var 84 procent av utestående finansiering grön och 77 procent av de totala kreditfaciliteterna gav möjlighet till grön finansiering. Samtliga Fabeges långgivare utom en tillhandahåller nu gröna finansieringsalternativ. 84%
Hållbarhetsgranskningar av leverantörer	→ 100 procent av Fabeges strategiska samarbetspartners ska vara hållbarhetsgranskade till år 2020. Dessa partners bedöms motsvara cirka 75 procent av den totala inköpsvolymen. 100%	→ Ackumulerat 2019 har vi granskat 43 av våra 44 strategiska samarbetspartners. (Inom vår nya angivna 4-årscykel har 35 granskats). 98%
Energi och miljö	Mål	Utfall
Energieffektivisering	→ – Nyproducerade fastigheter, max 50 kWh/kvm Atemp. – Befintligt bestånd i genomsnitt max 85 kWh/kvm Atemp Snitt 77 kWh/kvm Atemp¹⁾ år 2023	→ – Totalenergi fastigheter, 81 kWh/kvm Atemp – Nyproducerade fastigheter, 51 kWh/kvm Atemp – Befintligt bestånd 86 kWh/kvm Atemp 81 kWh/kvm Atemp
Miljöcertifieringar	→ Alla nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras enligt BREEAM-in-use. Totalt sett ska hela fastighetsbeståndet exklusive utvecklingsfastigheter (för kommande projektutveckling) vara certifierade. 100%	→ Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter är nu certifierade. Återstående certifieringar avser fastigheter som kommer att utvecklas under kommande år. Målet om 100 procent certifiering av de fastigheter som kan certifieras uppnåddes 2019. 100%
Gröna hyresavtal ²⁾	→ Gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av nytecknad yta och minst 90 procent av den totala ytan. 100%	→ Under 2019 utgjorde andelen gröna hyresavtal 95 procent av nytecknad och omförhandlad yta. Vid årsskiftet utgjorde gröna hyresavtal 75 procent av total yta. 95%

¹⁾ Atemp utgör den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C i byggnaden.

²⁾ Uthyrningsbar yta ovan mark exklusive bostäder.

Fastigheter	Mål	Utfall	
Överskottsgrad	→ Målet är att överskottsgraden ska uppgå till 75 procent.	→ Överskottsgraden har stadigt förbättrats, tack vare ökande intäkter, ett alltmer modernt bestånd och fortsatt arbete med kostnadseffektivisering.	% 80 70 60 50 15 16 17 18 19
	75%	75%	
Finansiellt	Mål	Utfall	
Avkastning på eget kapital	→ Fabege ska uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen i fråga om räntabilitet.	→ Avkastningen på eget kapital uppgick till 16 procent genom bidrag från förvaltning och förädling.	% 50 40 30 20 10 0 15 16 17 18 19
	50%	16%	
Belåningsgrad	→ Belåningsgraden ska aldrig överstiga 50 procent.	→ Belåningsgraden minskade till 36 procent till följd av stigande fastighetsvärden och värdeskapande investeringar.	% 100 80 60 40 20 0 15 16 17 18 19
	50%	36%	
Soliditet	→ Soliditeten ska vara lägst 35 procent.	→ Soliditeten uppgick till 52 procent.	% 100 80 60 40 20 0 15 16 17 18 19
	35%	52%	
Räntetäckningsgrad	→ Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.	→ Räntetäckningsgraden ligger väl över målet, vilket är en effekt av ett starkt driftnetto i kombination med låga marknadsräntor.	ggr 5 4 3 2 1 0 15 16 17 18 19
	2,2 ggr	4,4 ggr	
Skuldkvot	→ Skuldkvoten ska uppgå till högst 13 gånger.	→ Skuldkvoten beräknad som räntebärande skulder dividerat med driftöverskott minus central administration uppgick till 12,8 gånger.	ggr 25 20 15 10 5 0 15 16 17 18 19
	13 ggr	12,8 ggr	

INNEHÅLL

EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse	29 ●
Finansiering	32 ●
Risker och möjligheter	34 ●
Koncernen	41 ●
Totalresultat	41 ●
Finansiell ställning	42 ●
Förändring i eget kapital	43 ●
Kassaflödesanalyser	44 ●
Moderbolaget	45 ●
Resultaträkning	45 ●
Balansräkning	45 ●
Förändring i eget kapital	46 ●
Kassaflödesanalyser	46 ●
Noter	47 ●
Bolagsstyrningsrapport	62
Ordförande har ordet	62
Koncernledning	71
Styrelse och revisor	72
Årsredovisningens undertecknande	74 ●
Revisionsberättelse	75 ●

HÅLLBARHET

Hållbarhetsrapport	78 ○
GRI-index	101 ○
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	103

ÖVRIG INFORMATION

Fastighetsbestånd	104
Projekt	107
Fastighetsförteckning	110
Fabegeaktien	116
Femårsöversikt	118
Härledning av nyckeltal	119
Definitioner	120
Årsstämma och anmälan	121

- Granskad finansiell information
○ Översiktligt granskad hållbarhetsinformation



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fabège AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2019.

Verksamheten

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

Fokuseringen på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2019. Den 31 december 2019 ägde Fabège 87 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 74,3 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 8,3 Mdkr. Av hyresvärdet avsåg 84 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 94 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 94 procent (95). Nyuthyrningen under året uppgick till 246 Mkr (350) medan

nettouthyrningen var –37 Mkr (159). Uppsägningar uppgick till –283 Mkr (–191) varav Skatteverkets uppsägning i början på året var den största med –107 Mkr. Borträknat Skatteverkets uppsägning uppgick nettouthyrningen i den löpande förvaltning till 9 Mkr. Därtill kom projektuthyrningar på 61 Mkr. Större uthyrningar under året avsåg bland annat TietoEVERY 22 000 kvm och Arbetsmiljöverket 5 400 kvm. Därutöver tecknades ytterligare ett antal mindre projektuthyrningar samt många mindre avtal avseende förvaltningsuthyrningar.

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var fortsatt framgångsrikt. Ett kontraktsvärde om drygt 275 Mkr omförhandlades under året (200). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 19 procent (29). Återköpsgraden under året uppgick till 70 procent (77).

Affärsmodell

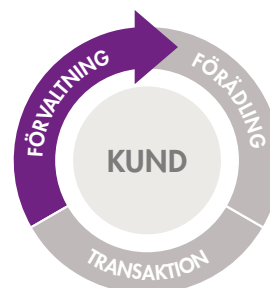
Med moderna kommersiella fastigheter på ett begränsat antal delmarknader i Stockholmsregionen, är Fabeges mål att utveckla hållbara stadsdelar och skapa rätt förutsättningar för kundernas behov.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2019	2018	2017
Antal fastigheter	87	89	90
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 255	1 252	1 136
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94
Hyresvärde, Mkr	3 195	2 960	2 594
Nettouthyrning	–37	159	244
Överskottsgrad, %	75	74	74

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

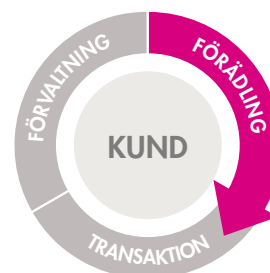
Mkr	jan–dec 2019	jan–dec 2018	jan–dec 2017
Förvaltningsresultat	1 551	1 218	974
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	4 129	5 252	3 831
Bidrag Förvaltning	5 680	6 470	4 805
Förvaltningsresultat	–19	28	18
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	1 443	2 301	2 264
Bidrag Förädling	1 424	2 329	2 282
Realiserade och orealiserade värdeförändringar	171	285	0
Bidrag Transaktion	171	285	0
Totalt bidrag från verksamheten	7 275	9 084	7 087
Bidrag, kr per aktie	22	27	22



FÖRVALTNING

Låg risk med stabilt kassaflöde

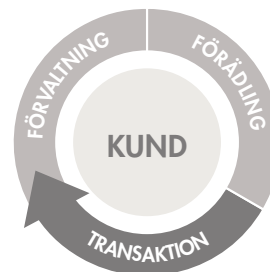
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen och närmiljön är en hörnsten i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsidig lojalitet.



FÖRÄDLING

Skapar värden – ökar kvaliteten i portföljen

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



TRANSAKTION

Finansierar projekt – ökar potentialen i portföljen

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

Ansvarsfullt företagande

Fabege har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsrapporten redovisas sammantaget på sidorna 78–103. Fabeges strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och involverar idag på olika sätt medarbetarna. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter.

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

Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för Fabeges framgång och bolagets förtroendeindex visar ett högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är vitalt. Fabege följer upp att leverantörerna agerar enligt bolagets uppförandekod.

Förvärv och försäljningar

Under andra kvartalet avyttrades Pelaren 1, Globen med tillträde 1 juli. Köpeskillingen uppgick till 1,6 Mdkr och medförde ett resultat om 138 Mkr vilket redovisades som en realiserad värdeförändring under andra kvartalet. Vidare avyttrades fastigheten Lagern 3, Råsunda, till ett delägt bostadsutvecklingsbolag med tillträde i juni. Transaktionen medförde ingen resultatpåverkan. I november avtalades om försäljning av Trängskären 7 för en köpeskillning om 3,5 Mdkr med tillträde i januari 2020. Transaktionen medförde en realiserad värdeförändring om 33 Mkr vilken redovisades i fjärde kvartalet. Sammantaget uppgick realiserade värdeförändringar avseende avyttrade fastigheter till 171 Mkr (132). Realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (153).

I juli tecknades avtal om förvärv av del av Generatoren 2, Flemingsberg, för en köpeskillning om 60 Mkr. Den förvärvade delen är idag obebyggd. Tillträde kommer att ske efter att detaljplan och fastighetsreglering vunnit laga kraft.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Under 2019 fattades beslut om större projektinvesteringar om totalt 1,7 Mdkr (3,8), varav investeringarna i Regulatoren 1, Flemingsberg och Hagalund 2:2 (Haga Norra), Arenastaden var de största. Årets investeringar uppgick till 2 556 Mkr (2 963) varav 1 544 Mkr (2 359) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 1 012 Mkr (604), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgäst-anpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

Under andra kvartalet 2019 färdigställdes den nya kontorsbyggnaden på del av Båtturen 2, Hammarby Sjöstad. Under tredje kvartalet färdigställdes projektet avseende om- och tillbyggnaden av Triåfabriken 9, Hammarby Sjöstad, och hyresgästerna har tillträtt sina lokaler. I november färdigställdes lokalerna för Skolverket i Fräsaren 12, Solna Business Park. Fastigheterna har överförts till förvaltningsportföljen.

Under sommaren togs första spadtaget avseende nybyggnadsprojektet kv Poolen, Arenastaden. Fabege har avtalat om att förvärva fastigheten då fastighetsbildningen är klar vilket beräknas ske under andra kvartalet 2020. Fastigheten omfattar cirka 28 000 kvm uthyrbar kontorsyta och ska uppföras i en 3D-fastighetsbildning

ovanpå det badhus som Solna kommun ska bygga.

Den sammantagna projektvolymen i de sex kvarvarande stora pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 3,5 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 109 tkvm. Samtliga projekt löper på enligt plan. Uthyrningsgraden i de stora projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 91 procent.

Intäkter och resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 6 006 Mkr (7 699), motsvarande 18:16 kr per aktie (23:28). Årets resultat före skatt uppgick till 7 034 Mkr (9 103). Förvaltningsresultatet förbättrades men lägre realiserade värdeförändringar i jämförelse med föregående år innebär att resultatet före skatt minskade. Hyresintäkterna ökade till 2 856 Mkr (2 517) och driftsöverskottet ökade till 2 144 Mkr (1 875). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 14 procent (10) och driftsöverskottet ökade med cirka 16 procent (13). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

Under året avyttrades två fastigheter (Pelaren 1 och Lagern 3) med tillträde under 2019. Vidare avtalades om försäljning av Trängskären 7 med tillträde i januari 2020. Affärerna medförde ett totalt resultat om 171 Mkr vilket redovisades som realiserade värdeförändringar under perioden. Transaktionerna medförde inget realiserat resultat och realiserade värdeförändringar uppgick därmed till 0 Mkr (153).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 5 743 Mkr (7 685). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 4 129 Mkr (5 252) var till största delen hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandling. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 3,97 procent (4,13). Vidare redovisades realiserade värdeförändringar om 171 Mkr (132) avseende under året sålda fastigheter. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 1 443 Mkr (2 301). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till –34 Mkr (–64) och avsåg huvudsakligen löpande kapitaltillskott till Arenabolaget.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till –235 Mkr (16). Förlängd räntebindning och lägre marknadsräntor bidrog till att undervärdet ökade under perioden. Räntenettot minskade något till –465 Mkr (–485).

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till –1 028 Mkr (–1 404). I beloppet ingick upplösning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar om 541 Mkr (164). Aktuell skatt 27 Mkr avsåg huvudsakligen återföring av aktuell skatt efter omprövning av tidigare års taxeringar. Skatt beräknades med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under 2020 har beräknats på den för det året aktuella skattesatsen 21,4 procent.

De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningarna gäller från 1 januari 2019. Fabeges bedömning är att det nya regelverket inte får någon väsentlig effekt på betald skatt. För 2019 medförde de nya reglerna en ökad förbrukning av underskott om drygt 300 Mkr. Det innebar en ökad uppskjuten skattekostnad om 66 Mkr för helåret 2019 vilket är reflekterat i skatteberäkningen för året.

Skattesituation

Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 3,8 Mdkr (4,3). Vidare senarelägs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiserar ett skattemässigt resultat motsvarande skill-

naden 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.

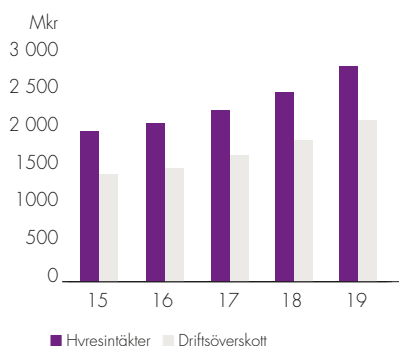
Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2019 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 46,3 Mdkr (42,1). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 7 431 Mkr (6 381).

Uppskjuten skatt hänförlig till, Mkr	2019	2018
Underskottsavdrag	-690	-908
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 322	7 341
Derivatinstrument	-201	-52
Övrigt	0	0
Nettoskuld uppskjuten skatt	7 431	6 381

Betald skatt, Mkr	2019	2018
Inkomstskatt	-53	1
Fastighetsskatt	221	165
Mervärdesskatt	35	12
Stämpelskatt	13	23
Energiskatt	20	19
Summa	236	220

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT



Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 539 Mkr (1 194). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 478 Mkr (-271). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 271 Mkr (-1 804), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med -738 Mkr (547). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med 9 Mkr (-334) under året.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid årets slut uppgick till 40 068 (34 964) Mkr och soliditeten till 52 procent (51). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 121 kr (106). EPRA NAV uppgick till 145 kr per aktie (125) och EPRA NNNAV uppgick till 138 kr per aktie (120).

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 315 Mkr (260) och resultatet före skatt till 3 348 Mkr (3 033). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

Styrelsens arbete

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–74.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 172 personer (163), varav 57 kvinnor (53) och 115 män (110). Samtliga var anställda i moderbolaget. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 188 (181), varav 67 (59) kvinnor. Se vidare i not 6 på sidan 51.

Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen

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

Årsstämman 2019 beslutade om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen:

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen. Den fasta lönen omprövas varje år. Ersättning utöver fast lön, som belönar målrelaterade prestationer, kan utgå. Sådan ersättning ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för bolagets verksamhet. Målen omfattar såväl finansiella som icke finansiella kriterier. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen. Rörlig ersättning kan utgå med maximalt nio månadslöner. Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt (för en period av minst tre år) investera minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt cirka 10 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare. Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna.

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

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

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2019 framgår av not 6.

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

Finansiering

Kapitalförvaltning och finansiering

Kapitalstruktur

Fabege förvaltar sitt kapital för att långsiktigt ge en avkastning till ägarna som är den bästa bland fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm.

FINANSIELLA MÅL, PER 2019-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	16,0
Soliditet, %	minst 35	52
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	4,4
Belåningsgrad, %	max 50	36
Skuldkvot, ggr	max 13	12,8

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

FINANSIERING, PER 2019-12-31

	2019	2018
Räntebärande skulder, Mkr	26 414	26 275
varav utestående MTN, Mkr	6 850	6 000
varav utestående SFF, Mkr	2 085	2 511
varav utestående certifikat, Mkr	1 980	2 510
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	4 580	4 529
Kapitalbindning, år	5,8	5,0
Räntebindning, år	4,5	3,6
Räntebindning, andel av portföljen, %	73	54
Derivat marknadsvärde, Mkr	-368	-132
Genomsnittlig räntekostnad inkl. löften, %	1,80	1,65
Genomsnittlig räntekostnad exkl. löften, %	1,72	1,55
Ej pantsatta tillgångar, %	28	28
Belåningsgrad, %	36	39

GRÖN FINANSIERING 2019-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	6 850	6 850
Gröna obligationer via SFF, Mkr	1 660	1 660
Gröna företagscertifikat, Mkr	5 000	1 980
Grönt lån, övriga, Mkr	14 182	11 632
Totala grön finansiering, %	27 692	22 122
Andel grön finansiering, %	77	84
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	47 598	
– varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	15 546	

Skuldförvaltning

Skuldförvaltningens huvudsakliga uppgift är att genom upplåning i bank och på kapitalmarknaden löpande säkerställa att bolaget har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Bolaget strävar efter en jämvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansörerna har hög prioritet. I tider då allt fler företag väljer att till övervägande del finansiera sig på kapitalmarknaden har Fabege valt att fortsätta att ha en stor andel av belåningen i form av bankfinansiering och vill fortsätta att vårda de långa relationer som finns med de nordiska bankerna.

Utdelning

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

Räntebärande skulder

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktigt hållbar verksamhet. För Fabege är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Bolagets långivare utgörs av de större nordiska bankerna samt investerare på den svenska kapitalmarknaden.

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

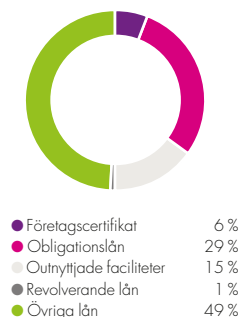
Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per den 31 december till 4 580 Mkr.

Hållbar finansiering

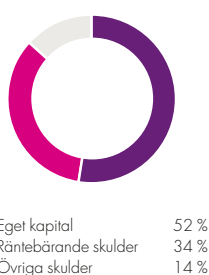
Fabege vill bedriva ett ansvarsfullt företagande på alla plan. Vi ser det som en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Det påverkar såväl vår möjlighet att attrahera kunder som kompetent personal, det påverkar värdet av våra fastigheter och stoltheten bland våra medarbetare, det påverkar våra möjligheter att hantera kommande klimatförändringar och det påverkar bedömningen av oss hos såväl analytiker som aktie- och ränteinvestorer. Grön finansiering är en naturlig fortsättning på det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Det ger oss en mer ansvarsfull finansiering, och

- Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är centralt för verksamheten. Vid utgången av 2019 utgjorde bankfinansiering 50 procent av upplåningen. Fabege hade outnyttjade kreditfaciliteter på 4,6 Mdkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 5,8 år.
- Hög soliditet och låg skuldsättning skapar trygghet.
- Merparten av belåningen är säkerställd med pantbrev i fastigheter.

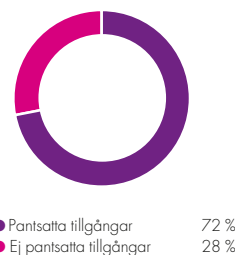
FINANSIERING PER 31 DEC 2019



KAPITALFÖRSÖRJNING



SÄKERHETSFÖRDELNING



även en bredare investerarbas och förtroendefulla relationer med våra finansörer.

De senaste åren har möjligheterna till olika former av hållbar finansiering ökat, en utveckling som Fabeges välkomnar och uppmuntrar i största möjliga utsträckning. Av Fabeges elva finansieringskällor ger nu tio möjligheter till grön finansiering. Alla svenska banker som är finansörer till Fabege erbjuder denna möjlighet. I samtliga fall avser de finansiering av miljöcertifierade fastigheter. Sedan tidigare har bolaget även en grön finansiering via Europeiska Investeringsbanken samt gröna obligationer via det gröna MTN-programmet och SFF. Totalt uppgår den gröna finansieringen därmed till 84 procent (60) av utestående lån eller 77 procent (45) av totala låneramar. Målsättningen är att 100 procent av finansieringen ska vara hållbar 2020. Grön finansiering ger Fabege bättre villkor både i bank och på kapitalmarknad samt tillgång till fler finansieringskällor.

Nytt grönt ramverk för finansiering, grönt MTN-program och grönt certifikatsprogram

I juni 2019 lanserade Fabege ett nytt ramverk för grön finansiering. Ramverket syftar till att etablera en standard för grön finansiering som kan användas i flera av Fabeges olika finansieringskällor. Det bygger på certifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. "The green bond principles" och Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030 ligger till grund för ramverket. Cicero utfärdade en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning.

Till det nya ramverket kopplades initialt såväl Fabeges redan sedan tidigare gröna MTN-program som ett nytt grönt certifikatsprogram och en grön back up-facilitet för detsamma. MTN-programmets ram höjdes samtidigt till 10 000 Mkr. Ramen för certifikatsprogrammet är fortsatt 5 000 Mkr. Sedan lanseringen har alla Fabeges certifikatsemissioner varit gröna. Bolaget garanterar liksom tidigare att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

Rapportering till investerare sker kvartalsvis, samt årsvis i en mer utökad form. Läs gärna mer och hitta länkar till prospekt, ramverk, second opinion, återrapportering med mera på www.fabeg.se/gronfinansiering.

Säkerheter

Fabeges upplåning har traditionellt huvudsakligen varit säkerställd med pantbrev i fastigheter och till viss del även aktier i fastighetsägande dotterbolag. I takt med att upplåningen på kapitalmarknaden växer ökar även antalet fastigheter som är obelånade. Per årsskiftet

uppgår andelen till 28 procent av det totala fastighetsvärdet. En viss del av belåningen är även upptagen in blanco.

Covenant

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 uppgår möjlig belåningsgrad till mellan 50 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Räntebindning

Räntebindning görs med hjälp av ränteswappar. Fabeges portfölj av räntederivat bestod per årsskiftet av ränteswapavtal om totalt 16 750 Mkr, med förfall till och med 2029 och en fast årlig ränta mellan -0,18 och 1,35 procent före marginal. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2019 till 367 Mkr (132). Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivatet samt värderingen av desamma i not 3 på sidan 47.

Aktier och aktiekapital

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

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

Innehav 2019-12-31	Andel av röstetalet, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,2

Anställda äger via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs och Fabeges vinstandelsstiftelse totalt 1 070 844 aktier motsvarande 0,32 procent i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2019 beslutade att ge styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Inga återköp har genomförts under perioden.

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, PER 31 DEC 2019

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	1 980
< 1 år	2 995	2 585
1-2 år	6 400	1 150
2-3 år	7 900	7 000
3-4 år	2 400	2 400
4-5 år	1 550	1 550
5-10 år	4 945	4 945
10-15 år	3 550	3 550
15-20 år	1 253	1 253
Totalt	35 994	26 414

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR (INKL. DERIVAT), PER 31 DEC 2019

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	7 888	3,61	30
1-2 år	0	0,00	0
2-3 år	1 000	0,02	4
3-4 år	2 150	0,96	8
4-5 år	2 400	0,61	9
5-6 år	2 200	0,92	8
6-7 år	2 700	0,84	10
7-8 år	2 800	1,00	11
8-9 år	3 276	1,57	12
9-10 år	2 000	0,60	8
Totalt	26 414	1,72	100

Finanspolicy

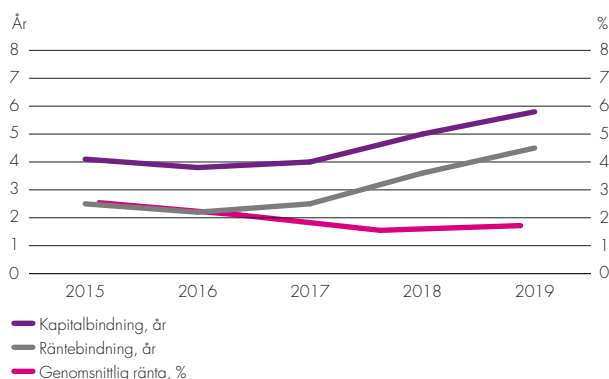
Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering.

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

Likviditet

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

FINANSIERING 2019



Risker och möjligheter

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

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

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

KATEGORISERING AV RISKER

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

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

Sannolikhet: ● ● ● ● ●
Konsekvens: ● ● ● ● ●

MARKNAD OCH AFFÄRER

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Med moderna fastigheter i bra lägen är risken för ökade vakanser låg. Positiv nettouthyrning, färdigställda projekt och ökade hyresnivåer vid både nyteckningar och omförhandlingar bidrog till intäktstillväxt 2019. För 2020 förväntas hyresintäkterna minska till följd av fastighetsförsäljningar. I identiskt bestånd förväntas fortsatt intäktstillväxt till följd av färdigställda projektfastigheter och fortsatt höjda hyresnivåer vid omförhandlingar.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	±1 %	28,6
Hyresnivå, kommersiella intäkter	±1 %	28,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1 %-enhet	31,9
Fastighetskostnader	±1 %	7,1

Risk	Bedömning	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2019
Hyresintäkter – kundförluster	S: ● K: ● Låg risk till följd av stabila kunder och goda rutiner.	Inställda betalningar från kunder. Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet.	Kontraktportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 15 största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör cirka 28 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är små, dels tack vare god kreditvärdighet, dels tack vare goda rutiner där sena betalare snabbt fångas upp. Under de senaste fem åren har de totala hyresförlusterna inte överstigit 0,1 procent av aviserad hyra.
Hyresintäkter – vakansgrad	S: ● K: ● Låg risk för strukturella vakanser men enskilda större uppsägningar kan få en begränsad ekonomisk effekt på kort sikt.	Förändring i vakansgrad i fastighetsbeståndet påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad.	Risken för ökade vakanser i förvaltningsbeståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets centrala lägen, moderna lokaler och stabila kunder. Uthyrningsgraden i den totala portföljen inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (94). I förvaltningsportföljen uppgick uthyrningsgraden till 94 procent (95). Hyrestillväxten i identiskt bestånd uppgick under året till cirka 16 procent. Fastighetsbeståndet ger ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. I utvecklingsfastigheter tomställs lokaler under förädlingsstiden, vilket belastar kassaflödet negativt under perioden. Detta görs medvetet för att långsiktigt skapa större värden. Fabeges vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, inga vakanser är strukturella utan det handlar mer om en tidsfråga att hitta rätt kund till rätt lokal.
Hyresintäkter – hyresnivå	S: ● K: ● Låg risk på kort sikt. På längre sikt medelstor risk för större variation i hyresnivåer.	Marknadshyror råder på kontorsmarknaden i Stockholm. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad.	Efterfrågan på kontor i Stockholm växer samtidigt som utbudet av nya kontor är begränsat, vilket i dagsläget leder till stigande hyresnivåer. Eftersom hyresavtal generellt sett löper på 3–5 år får förändrade marknadshyror successivt genomslag i hyresintäkterna. Under 2019 omförhandlade Fabege en volym om cirka 275 Mkr med en genomsnittlig ökning på 19 procent. Fabeges bedömning är att omförhandlingar under det närmaste året också kommer att bidra till ökat hyresvärde.
Geografisk koncentration	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av Stockholms tillväxt och branschstruktur.	Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar Fabege.	Strategin ger många skalfördelar och bidrar till både ökat driftnetto och ökat värde på fastigheterna. Med fokus på stadsutveckling i attraktiva lägen kan Fabege påverka attraktivitet och utbud i stadsdelarna. Stockholm är tillväxtmotorn i svensk ekonomi med en växande befolkning, vilket medför en ökad efterfrågan på kontor.
Fastighetskostnader	S: ● K: ● Medelstor risk. Taxeringsbeslut, förändrade marknadspriser och säsongsvariationer påverkar kostnadsbildningen.	En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomt-rättsavgälder där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning.	Fabege bedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Bolaget genomför också löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med kostnadseffektivitet och besparingsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktigt säkrad kostnadsbas. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låga. 2019 uppgick överskottsgraden till 75 procent.

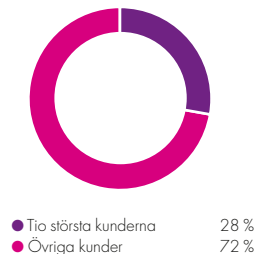
Sannolikhet: ● låg ● medel ● stor
Konsekvens: ● låg ● medel ● stor

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2020 ¹⁾	648	784	26
2021	290	336	11
2022	221	534	18
2023	134	235	8
2024	48	97	3
2025+	91	852	28
Kommersiellt	1 432	2 838	94
Bostadsavtal	130	12	0
Garage- och parkering	1 035	168	6
Totalt	2 597	3 018	100

¹⁾ Varav drygt 231 Mkr redan är omförhandlade

TIO STÖRSTA KUNDERNA, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA,

forts. **MARKNAD OCH AFFÄRER****Projektportfölj**

Kostnadsramar och tidplaner bedöms hålla i de stora projekten. Fördyrningar handlar till största delen om anpassningar för enskilda hyresgäster i kombination med högre hyra eller svårare grundläggningsförhållanden. Fabege ser idag ingen stor risk för ökande byggkostnader. Med Fabeges erfarenhet och fokus på uthyrning av återstående icke kontrakterad projektyta bedömer Fabege att risken för strukturell vakans efter färdigställande är liten.

Risk	Bedömning	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2019
Tidplan och kostnader	S: ● K: ● Medelstor risk. Eventuella förseningar och fördyrningar i upphandlingar kan mot bakgrunden av storleken på projekten få betydande konsekvenser.	Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggtjänster. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om minst 2,5 Mkr är det viktigt för Fabege att hantera dessa projektrisker på bästa sätt.	Fabège driver sedan många år stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Årligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvar 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. Beslut avseende investeringar om 25–50 Mkr fattas av vd och ordförande tillsammans. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr fattas av styrelsen. Projekten beräknas ge en direktavkastning på totalt investerat kapital på över 5 procent. Fabeges mål är att projektinvesteringar ska ge en väsentlig värdetillväxt.
Outhyrda projektytor	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av att projekt drivs i attraktiva lägen och att graden av projekt på spekulation är låg.	Vid större nybyggnadsprojekt finns en risk att nyproducerade ytor inte hyrs ut.	Uthyrningsgraden i projekten uppgår till 91 procent, vilket medför låg risk för vakans vid färdigställande. Krav på volym avseende förkontrakterade kunder vid projektbeslut avgörs från fall till fall.
Planprocess	S: ● K: ● Hög risk då planprocesserna normalt är långa.	Planprocesser är tidskrävande och beroende av resurser hos kommunerna. Möjligheterna att exploatera byggrätter riskerar att bli en trång sektor.	Ledtiderna för planprocesserna är långa. Fabège strävar efter ett nära samarbete med de kommuner som berörs. Fabège arbetar med egen personal med hög kompetens och erfarenhet av planfrågor. I portföljen ingår drygt 375 tkvm helägda kommersiella byggrätter varav 43 procent är planlagda.

Sannolikhet: ● låg ● medel ● stor
Konsekvens: ● låg ● medel ● stor

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en stor potential för värdeskapande genom projektinvesteringar. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som Fabege inte kan påverka. Fabege bedömer att fastighetsvärdena på bolagets marknader kommer att vara stabila under 2020.

Värdetförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	579	52,6	35,4
0	0	52,4	35,6
-1	-579	52,1	35,7

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%	6,7
Driftkostnad	±50 kr/kvm	1,3
Avkastningskrav	±0,25%	4,7
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,6

Risk	Bedömning	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2019
Fastighetsvärden	S: ● K: ● Hög risk då förändringar i hyresnivåer och avkastningskrav kan få stort genomslag på fastigheternas värdering.	Fastigheternas värde påverkas av förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden. Marknadspriset påverkas också av tillgång och villkor för finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av Fabeges avtals- och kundstruktur, av företagets förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. Fabeges fastighetsportfölj med stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen utgör attraktiva investeringsobjekt även i sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projekt- och förädlingsfastigheter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultatet. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 74,3 Mdkr (67,6) motsvarande ungefär 59 tkr/kvm (54).

FINANSIELLT

Finansiering

Genom räntesäkring av 73 procent av låneportföljen får ränteförändringar begränsat genomslag i upplåningskostnaden. Fabege bedömer att tillgängliga faciliteter är tillräckliga och att refinansiering av befintliga avtal kommer att genomföras.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat ¹⁾	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader	±1 %-enhet	41 / 6
Räntekostnader längre perspektiv	1 %-enhet	264,1

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

Risk	Bedömning	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2019
Likviditetsrisk	S: ● K: ● Medelstor risk då Fabege arbetar med flera alternativa finansieringskällor samt strävar efter lång kapitalbindning.	Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för Fabege. Likviditetsrisk avser det lånebehov som kan täckas genom refinansiering eller nyupplåning i ett ansträngt marknadsläge.	Fabege strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning fördelat på ett antal finansieringskällor. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långivarna för att minska likviditetsrisken. Omförhandlingar påbörjas alltid i god tid. Målsättningen är att eliminera förfall inom de närmast kommande 12 månaderna. Tack vare långa och förtroendefulla relationer med finansörerna fångas eventuella frågeställningar upp i ett tidigt skede. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 5,8 år (5,0) och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 4,6 Mdkr (4,5).
Ränterisk och värdering av räntederivat	S: ● K: ● Medelstor risk då förändringar i marknadsräntor på sikt kan få stort genomslag på räntekostnader.	Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Fabeges upplåningskostnad. Räntekostnader utgör Fabeges enskilt största kostnadspost. Räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringar påverkar resultatet.	Räntebindning sker enligt finanspolicyn utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswappar. Derivatportföljen värderas med utgångspunkt från extern indata. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 4,5 år (3,6).

MILJÖ

Sannolikhet: ● låg ● medel ● stor
Konsekvens: ● låg ● medel ● stor

Miljö

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

Risk	Bedömning	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2019
Föroreningar och miljöskador	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av fastigheternas standard och lägen.	Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för eventuella föroreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för efterbehandling. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana efterbehandlingskrav skulle alltså kunna ställas på Fabege.	Fabège bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler. Fabège undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Under 2019 har inga incidenter som orsakat betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.
Klimatförändringar	S: ● K: ● Medelstor risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka ökade kostnader. Omställningsrisker: Högre pris för utsläpp av växthusgaser/högre kostnader för energi. Kostnader för omställning till byggmaterial med låg klimatpåverkan.	Regeringen fastslår i en rapport 2007 (SOU 2007:60) att Sverige står inför klimatförändringar. Enligt utredningen antas genomsnittstemperaturen i Sverige öka liksom nederbörden under höst, vinter och vår. Somrarna förväntas däremot bli torrare och havsnivån förväntas att stiga. Detta medför en ökad risk för översvämningar, ras, skred, erosion och värmeböljor.	Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, regn, vind, översvämningar och snölast som kan påverka fastigheter. Till de mer akuta riskerna hör extrema väderhändelser. Översvämning via inträngande vatten från markytan kan förhindras bland annat genom förändring av marklutningar, invallningar och pumpning av vatten från lågpunkter. Vidare finns regulatoriska risker såsom ökade krav gällande byggnaders klimatpåverkan och ökade krav på rapportering av klimatpåverkan. Andra risker handlar om ökade priser på till exempel energi, material, avfallshantering med mera. Mer information återfinns på sidorna 80–81 i årsredovisningen.
Avsaknad av miljöcertifiering	S: ● K: ● Låg risk till följd av att en stor del av portföljen är miljöcertifierad.	Ökade krav från kunder och andra intressenter på miljöcertifierade byggnader.	Fabège bedömer att krav på miljöcertifierade byggnader ökar från både investerare och kunder. Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska vara miljöcertifierad. Vid utgången av 2019 var hela förvaltningsportföljen och samtliga stora pågående ny- och ombyggnationer certifierade eller i en certifieringsprocess. Det motsvarar 83 procent av total uthyrningsyta.

SKATT

Skattelagstiftning

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

Risk	Bedömning	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2019
Skattelagstiftning	S: ● K: ● Medelstor risk då förändringar på skatteområdet kan få relativt stor ekonomisk påverkan.	Förändringar i skattelagstiftningen såsom företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter. En utredning har föreslagit beskattning av transaktioner vid så kallade paketeringar.	Ny fastighetstaxering och förändrad företagsbeskattning med avdragsbegränsningar för räntekostnader gällande från 1 januari 2019 påverkar Fabège. I dagens låga räntemiljö är den negativa effekten dock liten. Inga konkreta förslag föreligger ännu avseende transaktionsbeskattning. Fabège följer utvecklingen.
Hållbar skattehantering	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av tydlig skattepolicy. All Fabeges verksamhet bedrivs i Sverige och Fabège betalar 100 procent av skattekostnaden i Sverige.	Varumärkesrisk med avseende på skattehantering.	2016 antogs en skattepolicy av styrelsen som ger riktlinjer för Fabeges skattehantering. Där slås bland annat fast att Fabège ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och där regelverket är otvetydigt ska Fabège agera transparent och med försiktighet. Fabège ska ha en etiskt, legalt och affärsmässigt motiverad skattehantering och helt avstå från aggressiv eller avancerad skatteplanering.

ETIK OCH ANTIKORRUPTION

Sannolikhet: ● låg ● medel ● stor
Konsekvens: ● låg ● medel ● stor

Etik och antikorrupcion

Fabeges uppförandekod ställer krav på hur medarbetarna förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policies och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom avtal och en speciellt anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer Fabege krav på att leverantörer och andra samarbetspartners accepterar att efterleva Fabeges nolltolerans mot oetiskt beteende.

Risk	Bedömning	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2019
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av tydliga riktlinjer i rutiner och uppförandekod.	Fabege accepterar ingen form av mut, hot eller oetiskt beteende. Inom Fabeges stora projekt deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot Fabeges värderingar finns.	Etiska frågor diskuteras löpande internt vid personalmöten och konferenser. Fabege har sedan länge inrättat ett etiskt råd med särskilt ansvar för att fånga upp och hantera etiska frågeställningar internt. Fabege har också en visselblåsarfunktion dit både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera oetiskt beteende. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla större leverantörer hållbarhetsgranskas av ett fristående bolag. Samtliga leverantörer står även under bevakning av ett kreditupplysningsföretag, för att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser samt eventuella förändringar i styrelse och ledning. Fabeges bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva Fabeges uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Fabege uppmuntrar sina direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

MEDARBETARE

Medarbetare

I förhållande till de värden som förvaltas har Fabege en relativt liten medarbetarstyrka där ett flertal kompetenser är unika för den funktionen. Detta kan i viss mån göra företaget sårbart.

Risk	Bedömning	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2019
Kompetensförsörjning	S: ● K: ● Låg risk, dock hög konkurrens om vissa yrkeskategorier.	I takt med den tekniska och digitala utvecklingen ökar kraven på teknisk kompetens hos Fabeges personal. Det råder idag brist på denna typ av kunskap på marknaden. För vissa yrkesgrupper såsom teknisk personal och projektledare råder hög konkurrens på marknaden.	Fabege investerar tid och kraft i den gemensamma värdegrunden SPEAK med ambitionen att vara branschens mest attraktiva arbetsgivare. En väg att rekrytera är via samarbete med utbildningsenheter för att på ett tidigt stadium skapa ett intresse för företaget och branschen.
Beroende av nyckelpersoner	S: ● K: ● Visst beroende av nyckelpersoner. Medelstor risk.	Fabege har en relativt sett liten personalstyrka och vissa nyckelfunktioner är personberoende.	Fabege strävar alltid efter att det ska finnas back-up i form av personal som kan rycka in för varandra till exempel vid sjukdom. Vid gemensamma resor skiljs alltid personer med likartad kompetens åt. Visst stöd kan också säkerställas av konsulter.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Värdegrund och uppförandekod

Fabeges värdegrund SPEAK sätter ramarna för ett önskat beteende. Detta understöds av Fabeges uppförandekod samt mer detaljerade policies och riktlinjer. Genom avtal och en speciellt anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer Fabege krav på att leverantörer och andra samarbetspartners accepterar att efterleva Fabeges nolltolerans mot osunda arbetsvillkor och kränkningar.

Risk	Bedömning	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2019
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	S: ● K: ● Låg risk mot bakgrund av efterlevnad av svensk lagstiftning och tydliga riktlinjer.	Fabege accepterar ingen form av kränkning av mänskliga rättigheter eller annan form av kränkande särbehandling eller osunda arbetsvillkor vare sig internt eller hos våra samarbetspartners. Inom Fabeges stora projekt deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot Fabeges värderingar finns.	Fabege genomför årligen en medarbetarenkät som ger svar på hur väl medarbetarna trivs och deras förutsättningar att prestera. Fabeges värdegrund SPEAK är ett återkommande tema för utvärdering och diskussion i samband med rekrytering, utvecklingssamtal och personalkonferenser. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla större leverantörer hållbarhetsgranskas av ett fristående bolag. Fabeges bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva Fabeges uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Fabege uppmuntrar sina direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsavslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrning- en under dessa kvartal ofta är högre.

Utsikter inför 2020

Fler tecken tyder på att konjunkturen bromsar in. I den allmänna konjunkturavmattning framstår dock Stockholm med sin förväntade långsiktiga tillväxtprognos alltså som stark både avseende hyresmarknaden och transaktionsmarknaden. Fabege är rätt positionerat och kan erbjuda kontorslokaler i attraktiva, moderna och hållbara stadsdelar i Storstockholm. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling under de närmaste åren. Färdigställda projektfastigheter och fortsatt låga räntekostnader bedöms ge ett stabilt förvaltningsresultat i identiskt bestånd. Våra attraktiva byggrätter i bra lägen ger oss möjlighet till fortsatt framgångsrik och värdeskapande projektutveckling.

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	3 040 874 640
Årets resultat	3 408 916 845
Summa	6 449 791 485

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	Kr
Till aktieägarna utdelas 3,20 kr per aktie	1 058 506 061
I ny räkning balanseras	5 391 285 424
Summa	6 449 791 485

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 januari 2020, det vill säga 330 783 144 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämnings- tidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation

RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekom-

mendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 7,2 procent av moderbolagets egna kapital och 2,6 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen.

Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med -304 Mkr (-116), 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.

KONCERNEN

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	5, 7	2 856	2 517
Fastighetskostnader	8	-712	-642
Driftsöverskott		2 144	1 875
Central administration och marknadsföring	9	-85	-80
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	3	6
Ränteintäkter	12	4	4
Resultat från andelar i intresseföretag	17	-34	-64
Räntekostnader	12	-472	-495
Tomträttsavgäld	35	-28	-
Förvaltningsresultat	1-6, 16, 44	1 532	1 246
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	-	153
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	5 743	7 685
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	3, 27	-235	16
Värdeförändringar, aktier	11, 13	-6	3
Resultat före skatt		7 034	9 103
Aktuell skatt	14	27	-5
Uppskjuten skatt	14	-1 055	-1 399
Årets resultat		6 006	7 699
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		-16	-2
Årets totalresultat		5 990	7 697
Varav hänförligt till minoriteten		-33	-4
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 957	7 693
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		18,16	23,28
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekter, miljoner		330,8	330,8
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekter, miljoner		330,8	330,8
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner		330,8	330,8
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner		330,8	330,8

KONCERNEN

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	74 250	67 634
Nyttjanderättstillgång tomträtt	35	942	–
Inventarier	16	6	3
Andelar i intresseföretag och joint ventures	17	133	121
Fordringar hos intresseföretag	18	559	195
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	8	12
Derivatinstrument	27	58	–
Andra långfristiga fordringar	20	110	70
Summa anläggningstillgångar		76 066	68 035
Kundfordringar	21	41	75
Övriga fordringar	22	52	286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		225	292
Kortfristiga placeringar		134	127
Likvida medel	36	24	15
Summa omsättningstillgångar		476	795
SUMMA TILLGÅNGAR		76 542	68 830
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		31 879	26 799
Innehav utan bestämmande inflytande		75	51
Summa eget kapital	24	40 068	34 964
Räntebärande skulder	25, 26, 32	21 849	23 034
Leasingskuld	35	942	–
Derivatinstrument	27	426	132
Uppskjuten skatteskuld	28	7 431	6 381
Avsättningar	29	180	164
Summa långfristiga skulder		30 828	29 711
Räntebärande skulder	25, 26, 32	4 565	3 241
Leverantörsskulder	30	95	64
Avsättningar	29	2	2
Skatteskulder	14	41	59
Övriga skulder		155	130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	788	659
Summa kortfristiga skulder		5 646	4 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 542	68 830

KONCERNEN

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018	5 097	3 017	19 843	27 957	55	28 012
Årets resultat			7 702	7 702	-4	7 698
Summa intäkter och kostnader för perioden			7 702	7 702	51	7 754
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Kontantutdelning			-744	-744		-744
Summa transaktioner med ägare			-744	-744		-744
Övrigt totalresultat			-2	-2		-2
Utgående balans per 31 december 2018	5 097	3 017	26 799	34 913	51	34 964
Ingående balans per 1 januari 2019	5 097	3 017	26 799	34 913	51	34 964
Årets resultat			5 973	5 973	33	6 006
Summa intäkter och kostnader för perioden			5 973	5 973	33	6 006
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Kontantutdelning			-876	-876	-10	-886
Summa transaktioner med ägare			-876	-876	-10	-886
Övrigt totalresultat			-16	-16		-16
Utgående balans per 31 december 2019	5 097	3 017	31 880	39 993	74	40 068

KONCERNEN

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		2 143	1 875
Central administration		-85	-80
Återläggning avskrivningar		1	0
Erhållen ränta		9	12
Erlagd ränta	33	-556	-608
Betald inkomstskatt		27	-5
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 539	1 194
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av kortfristiga fordringar		304	-98
Förändring av kortfristiga skulder		174	-173
Summa förändring av rörelsekapital	34	478	-271
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 017	923
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-2 518	-2 911
Förvärv av fastigheter		0	-751
Avyttring av fastigheter		1 685	1 930
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-437	-72
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 270	-1 804
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	3		
Utdelning till aktieägarna		-877	-744
Upptagna lån		23 376	23 802
Amortering av skulder ¹⁾		-23 237	-22 368
Realiserad värdeförändring derivat		0	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-738	547
Periodens kassaflöde		9	-334
Likvida medel vid periodens början	36	15	349
Likvida medel vid periodens slut	36	24	15

¹⁾ Fabege presenterar från och med årsredovisningen 2019 amortering och upptagna lån som avser andra skulder än sådana som utgör overnight-lösning. Bruttoredovisningen har även skett i jämförelsetalen för 2018. Detta påverkar dock enbart bruttobeloppen men inte det totala kassaflödet från finansieringsverksamheten under varje period. Företagets dagliga overnight-upplåning bruttoredovisas inte och är alltid noll vid årsskiftet. Avseende väsentliga förändringar i bolagets finansiering hänvisas till sid 32 i förvaltningsberättelsen.

MODERBOLAGET

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning	40	315	260
Rörelsens kostnader	41	-356	-346
Rörelseresultat	1-3, 6, 16, 44	-41	-86
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	42	0	-4
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11, 13	-6	3
Värdetförändringar, räntederivat	3, 27	-235	16
Ränteintäkter	12	466	402
Räntekostnader	12	-481	-516
Bokslutsdisposition	42	3 645	3 218
Resultat före skatt		3 348	3 033
Aktuell skatt	14	0	0
Uppskjuten skatt	14	60	-237
Årets resultat		3 408	2 796

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

MODERBOLAGET

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	2	3
Summa materiella anläggningstillgångar		2	3
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	42	12 516	12 516
Fordringar hos intresseföretag		10	-
Fordringar hos koncernföretag	23	43 865	40 945
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	8	12
Derivatinstrument		58	-
Uppskjuten skattefordran	28	193	132
Summa finansiella anläggningstillgångar		56 650	53 605
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 652	53 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		3	6
Övriga fordringar		540	526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99	82
Summa kortfristiga fordringar		642	614
Likvida medel	36	11	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		653	615
SUMMA TILLGÅNGAR		57 305	54 223
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Överkursfond		3 166	3 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 042	1 121
Årets resultat		3 408	2 796
Summa eget kapital		14 713	12 180
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	29	70	69
Summa avsättningar		70	69
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25, 26, 32	21 349	20 949
Derivatinstrument	27	426	132
Skulder till koncernföretag		17 552	17 830
Summa långfristiga skulder		39 327	38 911
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25, 26, 32	2 980	2 815
Leverantörsskulder		1	3
Övriga skulder		85	128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	129	117
Summa kortfristiga skulder		3 195	3 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 305	54 223

MODERBOLAGET

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	24				
Eget kapital 31 december 2017		5 097	3 166	1 865	10 129
Årets resultat				2 796	2 796
Summa intäkter och kostnader för perioden				2 796	2 796
Kontantutdelning				-744	-744
Eget kapital 31 december 2018		5 097	3 166	3 917	12 180
Årets resultat				3 408	3 408
Summa intäkter och kostnader för perioden				3 408	3 408
Kontantutdelning				-876	-876
Eget kapital 31 december 2019		5 097	3 166	6 449	14 713

MODERBOLAGET

Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-41	-86
Erhållen ränta		466	402
Erlagd ränta		-481	-516
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-56	-200
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-31	-529
Kortfristiga skulder		-33	27
Summa förändring av rörelsekapital	34	-64	-502
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-120	-702
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-3 207	-3 966
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 207	-3 966
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning	3	-876	-744
Erhållna och lämnade koncernbidrag		3 648	3 221
Upptagna lån		23 376	23 256
Amortering av skulder		22 811	21 411
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 337	4 322
Förändring likvida medel		10	-346
Likvida medel vid periodens början	36	1	347
Likvida medel vid periodens slut	36	11	1

Noter

NOT 1 Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 40. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Pyramidvägen 7. Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

NOT 2 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2018. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Skattelagstiftningen i Sverige ger företag möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bakslutsdispositioner. I koncernens balansräkning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Förändring av obeskattade reserver redovisas i koncernens rapport över totalresultat fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat. Räkningar under byggnationstiden som ingår i byggnaders anskaffningsvärde aktiveras endast i koncernredovisningen. Koncernbidrag lämnade såväl som erhållna redovisas i resultaträkningen som en bakslutsdisposition.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som träder i kraft 1 januari 2019 och framåt

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersatte IAS 17 den 1 januari 2019 och innebär bland annat att lease-tagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Fabege tillämpar inte standarden retroaktivt. Som hyresvärd och leasegivare påverkar inte förändringen Fabeges redovisning. Av koncernens leasingavtal får hantering av tomträttsavgälder störst betydelse. Per 31 december 2019 uppgår leasingkulden till 942 Mkr. En motsvarande nyttjanderätts-tillgång är upptagen i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Förvaltningsresultatet påverkas därmed inte. I beräkningen av räntetäckningsgrad återläggs tomträttsavgälden som en driftkostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen får en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet. Kostnaden för tomträttsavgälder uppgår per 31 december 2019 till 28 Mkr. Utöver tomträttsavtal är Fabege endast lease-tagare i begränsad omfattning vilket inte har någon väsentlig påverkan på rapport över totalresultat eller rapport över finansiell ställning.

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

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på Fabeges redovisning utan främst medfört något utökad upplysningskrav.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2019.

Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2020, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

NOT 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförsörjning

Fabege ska ha en stark finansiell ställning och balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för bolaget. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,2 gånger.

Fabeges kapitalförsörjning hänför sig till tre källor: eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 40 068 Mkr (34 964), räntebärande skulder till 26 414 Mkr (26 275) och övriga skulder till 10 060 Mkr (7 591). Fabeges åtaganden gällande covenant är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. På fastighetsnivå varierar belåningsgraderna ur ett pantsättningsperspektiv mellan 50 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 19-12-31	Utfall 18-12-31
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	16,0	24,5
Soliditet, %	lägst 35	52	51
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	4,4	3,7
Skuldkvot, ggr (på sikt)	max 13	12,8	14,6
Belåningsgrad, %	högst 50	36	39

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

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

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

Finansierings- och likviditetsrisk

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

Fabege strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Fabeges finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Fabeges huvudsakliga finansörer är de nordiska affärsbankerna. Upplåningen är företrädesvis säkerställd med pantträtt i fastigheter.

Tabellen på nästa sida (sid 48) visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. Beloppen visar avtalsenliga odiskonterade kassaflöden och innefattar både ränta och nominella belopp. Likviditetsflöden avseende derivat visas netto. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 36 procent (39). Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 1 980 Mkr (2 510). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Fabege hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 4 580 Mkr exklusive certifikatsprogrammet. 2016 etablerade Fabege ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, om 2 Mdkr. Under 2017–2019 utökades detta till 5, 8 respektive 10 Mdkr.

Not 3 fortsättning

Låneförfallostruktur per 31 december 2019

År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	1 980
< 1 år	2 995	2 585
1–2 år	6 400	1 150
2–3 år	7 900	7 000
3–4 år	2 400	2 400
4–5 år	1 550	1 550
5–10 år	4 945	4 945
10–15 år	3 550	3 550
15–20 år	1 253	1 253
Totalt	35 994	26 414

Löptidsfördelning

Nedan tabell visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl derivat). Av denna information framgår att andelen längre finansiering successivt ökats under 2019 som ett led i att förlänga bolagets kapitalbindning och finansiella styrka. Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att alla belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

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

	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
2019-12-31					
Skulder till kreditinstitut	0	0	6 050	9 449	15 499
Skulder till kapitalmarknaden	2 405	2 160	6 050	300	10 915
Leverantörsskulder	95	–	–	–	95
Övriga kortfristiga skulder	72	–	39	44	155
Totalt	2 572	2 160	12 139	9 793	26 664

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

Likvidflöden

År	Mkr	Beräknade per 2019-12-31				Beräknade per 2018-12-31			
		Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2019						–3 353	–278	–133	–3 764
2020		–4 565	–313	–131	–5 009	–4 461	–234	–133	–4 828
2021		–1 150	–276	–131	–1 557	–2 400	–195	–133	–2 728
2022		–7 000	–223	–130	–7 354	–6 200	–146	–132	–6 478
2023		–2 400	–162	–128	–2 690	–2 000	–100	–128	–2 228
2024		–1 550	–137	–117	–1 804	–2 858	–73	–114	–3 045
2025		–1 239	–119	–98	–1 456	–2 234	–44	–91	–2 369
2026		0	–119	–78	–197	0	–44	–69	–112
2027		0	–119	–53	–172	–515	–28	–44	–587
2028		–2 626	–93	–22	–2 742	–1 000	–20	–12	–1 031
2029		–1 080	–69	–4	–1 153	0	–20	0	–20
2030		0	–69	0	–69	0	–20	0	–20
2031		–63	–62	0	–125	0	–20	0	–20
2032		–698	–57	0	–755	0	–20	0	–20
2033		–297	–51	0	–348	0	–20	0	–20
2034		–2 492	–32	0	–2 525	0	–20	0	–20
2035–38		0	–130	0	–130	0	–79	0	–79
2039		–1 253	–8	0	–1 261	–1 253	–7	0	–1 260
		–26 414	–2 040	–893	–29 347	–26 275	–1 367	–987	–28 629

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara desamma som per bokslutsdagen fram till respektive kredits förfall, då de antagits slutamorteras. I tillägg till ovan har vi tomträttsavgälder, utflödet uppgår för närvarande till 28 Mkr.

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning ska enligt koncernens finanspolicy ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella instrument, i form av ränteswappar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 26 414 Mkr (26 275) med en medelränta om 1,72 procent (1,55) exklusive lånelöften och 1,80 procent (1,65) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 1 980 Mkr (2 510) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 18 Mkr (43) avseende projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 5,8 år (5,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 4,5 år (3,6), inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 90 dagar. Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswappavtal om totalt 16 750 Mkr, med förfall till och med 2029 och en fast årlig ränta mellan –0,18 och 1,35 procent före marginal. För 63 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Total andel räntebundna lån uppgick till 73 procent. Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till –235 Mkr (125). Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. 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 33 Mkr (49), huvudsakligen avseende periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Fabeges åtaganden kopplade till dess finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Not 3 fortsättning

Ränteförfallostruktur per 31 december 2019

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år ¹⁾	7 888	3,61	30
1–2 år	0	0	0
2–3 år	1 000	0,02	4
3–4 år	2 150	0,96	8
4–5 år	2 400	0,61	9
5–6 år	2 200	0,92	8
6–7 år	2 700	0,84	10
7–8 år	2 800	1,00	11
8–9 år	3 276	1,57	12
9–10 år	2 000	0,60	8
Summa	26 414	1,72	100

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

Valutarisk

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

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas genom nettingavtal/ISDA-avtal och bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande hanterad. På motsvarande sätt provas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar motsvaras av dess redovisade värde.

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Beträffande kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

Kvittningsnot

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	58	0	–58	0
Skulder				
Derivatinstrument	–426	0	58	–368
Summa	–368	0	0	–368

Moderbolaget

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förändring i verkligt värde
	UB 2018	UB 2019
Räntebärande skulder, långfristiga	23 034	21 849
Räntebärande skulder, kortfristiga	3 241	4 565
Ränteswappar, verklig värdesäkring	132	367
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	26 407	26 781

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förändring i verkligt värde
	UB 2018	UB 2019
Räntebärande skulder, långfristiga	20 949	21 349
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 815	2 980
Ränteswappar, verklig värdesäkring	132	367
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	23 896	24 696

NOTER

Not 3 fortsättning

Mkr, 2019-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar								
Fordringar hos koncernföretag		43 865						43 865
Fordringar hos intresseföretag	559						559	
Andra långfristiga värdepappersinnehav			8	11			8	11
Andra långfristiga fordringar	111						111	
Kundfordringar	41						41	
Derivatinstrument			58	58			58	58
Övriga fordringar	52	540					52	540
Upplupna intäkter	225	99					225	99
Kortfristiga placeringar			134				134	
Likvida medel	24	11					24	11
	1 012	44 515	200	69	0	0	1 212	44 584
Finansiella skulder								
Skulder till koncernföretag						17 552		17 552
Räntebärande skulder					26 414	24 329	26 414	24 329
Derivatinstrument			426	426			426	426
Leverantörsskulder					95	1	95	1
Övriga kortfristiga skulder					155	85	155	85
Upplupna kostnader			97	95			97	95
	0	0	523	521	26 664	41 967	27 187	42 488

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

Mkr, 2019	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat								
Rörelsens intäkter och kostnader								
	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto								
Ränteintäkter	7	466					7	466
Räntekostnader					-473	-481	-473	-481
Värdetförändringar, derivat			-235	-235			-235	-235
Värdetförändringar, aktier			-6	-6			-6	-6
	7	466	-241	-241	-473	-481	-707	-256

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

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

Not 3 fortsättning

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

Mkr, 2018	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat								
Rörelsens intäkter och kostnader							0	
	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto								
Ränteintäkter	10	403					10	403
Räntekostnader					-498	-516	-498	-516
Värdeförändringar, derivat			16	16			16	16
Värdeförändringar, aktier			3	3			3	3
	10	403	19	19	-498	-516	-469	-94

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

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

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

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

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

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

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

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument beräknas med hjälp av diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. Fabege tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Aktieinnehav har kategoriserats som "finansiella tillgångar" som 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. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

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

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

Nedskrivningar

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

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiskt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar, avtallstillgångar och leasingfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtallstillgångar (reversfordringar), övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel. Likvida medel, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk.

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

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

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 garantiid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

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

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

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

NOT 5 Segmentsredovisning

Mkr	Förvaltning jan-dec 2019	Förädling jan-dec 2019	Transaktion jan-dec 2019	Totalt jan-dec 2019	Förvaltning jan-dec 2018	Förädling jan-dec 2018	Transaktion jan-dec 2018	Totalt jan-dec 2018
Hysesintäkter	2 747	109		2 856	2 306	211		2 517
Fastighetskostnader	-649	-63		-712	-553	-89		-642
Driftsöverskott	2 098	46	0	2 144	1 753	122	0	1 875
Överskottsgrad, %	76	42		75	76	58		74
Central administration och marknadsföring	-76	-9		-85	-67	-13		-80
Räntenetto	-414	-51		-465	-407	-78		-485
Tomträttsavgäld	-26	-2		-28				
Resultatandelar i intresseföretag	-31	-3		-34	-61	-3		-64
Förvaltningsresultat	1 551	-19	0	1 532	1 218	28	0	1 246
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	0	0	153	153
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	4 129	1 443	171	5 743	5 252	2 301	132	7 685
Resultat före skatt per segment	5 680	1 424	171	7 275	6 470	2 329	285	9 084
Värdeförändring räntederivat och aktier				-241				19
Resultat före skatt				7 034				9 103
Fastigheter, marknadsvärde	65 972	8 278		74 250	60 538	7 096		67 634
Uthyrningsgrad, %	94	89		94	95	83		94

● Redovisningsprincip

Segmentrapportering

Segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens vd som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av vd för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentinformation som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens synsätt med uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med pågående eller planerade ny-, till- eller ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Även nyligen förvärvade fastigheter (inom

ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället omfattas. Rena markfastigheter ingår i detta segment.

Transaktion avser de fastigheter som avyttrats under perioden. I detta segment redovisas realisationsresultatet vid försäljningar. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom segmenten Förädling respektive Förvaltning (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnettot har schablonfördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Fastigheten Båtturen 2 omklassificerades till förvaltningsfastighet under andra kvartalet. Fastigheten Triakfabriken 9 omklassificerades under tredje kvartalet från projektfastighet till förvaltningsfastighet. Under fjärde kvartalet omklassificerades två fastigheter i Arenastaden och en fastighet i Solna Business Park som alla kommer att genomgå större ombyggnationer från förvaltningsfastigheter till projekt- och förädlingsfastigheter.

NOT 6 Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2019	Varav kvinnor	2018	Varav kvinnor
Moderbolaget	172	57	163	53
Dotterbolagen	0	0	0	0
Koncernen totalt	172	57	163	53

	2019	2018
Personalomsättning, %	7	6
Totalsjukfrånvaro, %	2,9	2,2
Antal anställda, medeltal, st	172	163

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder –29	1,4	5,5
Ålder 30–49	2,3	2,3
Ålder 50–	2,4	3,6

Mkr	Löner och andra ersättningar 2019	Sociala kostnader 2019	Löner och andra ersättningar 2018	Sociala kostnader 2018
Moderbolaget	130	80	113	75
varav pensionskostnader		29		26
Dotterbolagen		2		9
varav pensionskostnader		1		8
Koncernen totalt	130	82	113	84
varav pensionskostnader totalt		30		34

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2019	Styrelse 2018	Ledande befattningshavare 2019	Ledande befattningshavare 2018
Män	3	4	4	4
Kvinnor	3	4	2	2
Totalt	6	8	6	6

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de tre personer som tillsammans med verkställande direktören och två vice vd utgjort koncernledningen under 2019. Under året bestod koncernledningen av vd, vice vd samt ekonomi- och finanschef, vice vd samt affärsutvecklingschef, chef projekt och förädling, chef teknisk drift samt chef förvaltning. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sidan 71.

Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2019 har avsättning gjorts med cirka 14,5 (18,0) Mkr motsvarande 1,75 (2) prisbasbelopp per anställd inklusive löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

Pension

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

Avgångsvederlag

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

Beredningsunderlag

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

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2019 uppgick arvodet till totalt 2 100 tkr (2 190). Därav har styrelsens ordförande erhållit 550 tkr (500), och övriga ledamöter 1 520 tkr (1 690). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, tkr

Koncernledning 2019, tkr	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör, tillträdande	2 110	12	777	2 899
Verkställande direktör, avgående	7 125	107	1 757	8 989
Vice verkställande direktör, ekonomi och finans	4 483	97	688	5 268
Vice verkställande direktör, affärsutveckling	11 041	23	1 094	12 158
Andra ledande befattningshavare	5 978	203	2 043	8 224

Varav rörlig ersättning har utgått med 3 015 (975) tkr till avgående vd, rörlig ersättning till tillträdande vd utgår först under 2020, 3 856 (848) tkr till två vice vd samt 1 453 (590) tkr till andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen. På raden för ersättning till vice verkställande direktörer avses ersättning under hela året för de två personer som vid årets utgång var vice verkställande direktörer. Under 2019 övergick vice vd affärsutveckling från anställd till konsult men kvarstod tills vidare som vice vd. I samband med det avsågs han sig rätten till uppsägningslön, bonus, pension etc och istället avtalades en fast månadskompensation och en provisionsbaserad ersättning relaterat till hans specifika arbetsuppgifter och mål.

Koncernledning 2018, tkr	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	5 108	153	1 805	7 066
Vice verkställande direktör, ekonomi och finans	2 947	98	665	3 710
Vice verkställande direktör, affärsutveckling	3 216	78	668	3 962
Andra ledande befattningshavare	4 975	234	1 963	7 172

Styrelse, tkr	2019				2018			
	Arvode, styrelse-ledamot	Arvode, revisions-utskott	Arvode, ersättnings-utskott	Summa	Arvode, styrelse-ledamot	Arvode, revisions-utskott	Summa	
Jan Litborn (ordförande)	550		100	650	500	–	500	
Anette Asklin	240	40		280	220	–	220	
Anna Engebretsen	–	–		–	220	–	220	
Eva Eriksson	240	40		280	220	40	260	
Märtha Josefsson	240	70		310	220	70	290	
Pär Nuder	–	–		–	220	40	260	
Per Ingemar Persson	240		50	290	220	–	220	
Mats Qviberg	240		50	290	220	–	220	
Summa	1 750	150	200	2 100	2 040	150	2 190	

Redovisningsprincip**Ersättningar till anställda**

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas

Not 6 fortsättning

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 upparbetning av denna pensionskulda. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till cirka 9 Mkr (8). Förväntade inbetalningar till Alecta ltp för 2020 uppgår till 10 Mkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till preliminära 148 procent (142). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

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

Mkr	Koncernen	
	2019	2018
Förfall:		
Inom 1 år	784	535
Mellan 1 till 5 år	1 202	1 343
Senare än 5 år	852	759
Bostäder, garage/parkering	180	147
Summa	3 018	2 784

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2019 och intäkter enligt redovisningen 2019 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2019. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna. Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 120 Mkr, motsvarande 4 procent av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2019.

● Redovisningsprincip**Intäktsredovisning**

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

NOT 8 Fastighetskostnader

Mkr	Koncernen	
	2019	2018
Driftkostnader, underhåll och hyresgästpassningar	-332	-306
Fastighetsskatt	-221	-165
Tomträttsavgäld	0	-26
Momskostnad	-8	-7
Fastighets-/Projektm. och uthyrning	-151	-138
Summa	-712	-642

NOT 9 Central administration och marknadsföring

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

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

NOT 10 Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncernen	
	2019	2018
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	1 552	1 847
Bokfört värde och omkostnader	-1 552	-1 694
	0	153
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2019-12-31	5 535	7 553
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	208	132
	5 743	7 685
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	5 743	7 838
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	6 282	8 273
Negativa	-539	-435
Summa	5 743	7 838

Fastighetsförsäljningar är en intäkt enligt IFRS 15, beloppet redovisas i sin helhet i segmentet transaktion och i enlighet med redovisningsprincipen redovisas hela beloppet på tillträdesdagen. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

NOT 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntaintäkter, koncernbolag	–	–	466	403
Räntaintäkter, reverser	3	6	0	0
Resultat från övriga värdepapper	-6	3	-2	3
Summa	-3	9	464	406

NOT 12 Räntaintäkter och räntekostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntaintäkter	4	4	0	0
Summa	4	4	0	0
Räntekostnader	-472	-495	-481	-516
Summa	-468	-491	-481	-516

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

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekostnader på derivat värderade till verkligt värde.

● Redovisningsprincip**Lånekostnader**

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

NOT 13 Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -6 Mkr (3) avser realiserat från AIK Fotboll AB.

NOT 14 Skatt på årets resultat

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	27	-5	-	-
Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden	0	0	0	0
Summa aktuell skatt	27	-5	0	0
Uppskjuten skatt	-1 055	-1 399	60	-237
Summa skatt	-1 028	-1 404	60	-237
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	-1 505	-2 003	-716	-667
Skatteeffekter justeringsposter:				
Omvärdering hänförlig till ändring av skattesats	-10	455	-	-
Effekt till följd av nya ränteavdragsbegränsningsregler	-66			
Underskott och temporära skillnader från föregående år	55	-42	-	-
Nedskrivning andelar dotterbolag och intressebolag	-8	-14	-	-
Upplösning av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	514	164	-	-
Ej skattepliktig utdelningsintäkt	-	-	781	442
Övrigt	-8	-36	-5	-12
Summa skatt	-1 028	-1 404	60	-237

Redovisningsprincip**Inkomstskatter**

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

NOT 15 Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen har sedan år 2000 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Under 2019 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna sker löpande under året. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2016–2019. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma metodik som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

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

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

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

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för Fabeges fastighetsportfölj uppgår till 6,0 procent (6,4) och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och beror bland annat på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 3,97 procent (4,13). Restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. Restvärdet utgörs av tomtens/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot för första året efter kalkylperioden.

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

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information från Fabege om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2018 och 2019

Marknadssegment	Hyresintervall
Innerstaden	3 000 – 8 000 kr/kvm
Solna	2 300 – 4 000 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 300 – 4 000 kr/kvm
Övriga marknader	900 – 1 200 kr/kvm

Not 15 fortsättning

Värdering av övriga projektfastigheter

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

Värderingsantaganden	2019	2018
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Viktad kalkylränta, %	6,0	6,2
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,0	4,1
Genomsnittlig långsiktig vakans	4,5	4,2
Drift och underhåll: Kommersiellt, kr/kvm	285	295

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

Marknadsvärden 31 december 2019	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde- förändring, %
Innerstaden	31 553	3,71	11,3
Solna	35 183	4,11	5,9
Hammarby Sjöstad	6 767	4,28	9,4
Övriga marknader	747	5,74	8,3
Totalt	74 250	3,97	8,5

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

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till 5 743 Mkr (7 685). Värdeförändringen motsvarar en värdeuppgång med cirka 8 procent. Värdeförändringen berodde på stigande hyresnivåer och minskade vakanser och sjunkande direktavkastningskrav i förvaltningsbeståndet, samt på förädlingsvinster i projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2019 uppgick till 74,3 Mdkr (67,6).

	Koncernen	
Mkr	2019	2018
Ingående verkligt värde	67 634	57 889
Fastighetsförvärv	0	751
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 556	2 963
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	5 535	7 553
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	208	132
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	–1 683	–1 654
Utgående verkligt värde	74 250	67 634

Fabeges tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Trängkåren 7 ¹	Marieberg	77 264
Apotekaren 22	Normalm	28 345
Nationalarenan 8	Arenastaden	46 566
Bocken 39	Normalm	20 237
Bocken 35 & 46	Normalm	15 106
Orgeln 7	Sundbyberg	37 353
Barnhusväderkv. 36	Normalm	25 965
Signalen 3	Arenastaden	31 492
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 330

¹⁾ Avyttrad med frånträde 23 januari 2020.

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat- effekt, Mkr	Soliditet, %	Belånings- grad, %
+1	579	52,6	35,4
0	0	52,4	35,6
–1	–579	52,1	35,7

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	±10%	6,7
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1,3
Avkastningskrav	±0,25%	4,7
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,6

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

Fabege har pantsatt vissa fastigheter, se även not 32 Ställda säkerheter och Eventuallförpliktelser.

● Redovisningsprincip**Förvaltningsfastigheter**

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinst och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet för den period de uppkommer på raden. Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i rapporten över totalresultat på raden. Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgäst Anpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

NOT 16 Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	10	10	9	8
Investeringar	4	0	0	1
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14	10	9	9
Ingående avskrivningar	-7	-6	-6	-6
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8	-7	-7	-6
Bokfört värde	6	3	2	3

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningar

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

NOT 17 Andelar i intresseföretag

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående redovisat värde	121	122	0	0
Tillskott/Förvärv	49	63	-	-
Nedskrivningar	-3	-2	-	-
Resultatandel	-34	-62	-	-
Utdelningar	-	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	133	121	0	0
Bokfört värde	133	121	0	0

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Redovisat värde 2019, Mkr	Redovisat värde 2018, Mkr
Urban Services i Solna 559108-8391	Stockholm	20,0	1	1
Projektbolaget Oscarsborg AB 556786-3419	Stockholm	50,0	0	0
Haga Norra Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 556983-7650	Stockholm	50,0	10	0
Access AB 559184-9749	Stockholm	50,0	2	0
Selfoss Invest AB	Stockholm	50,0	2	2
Fastighets AB Solna Lagern 3 559122-5759	Stockholm	50,0	0	0
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	6	6
Arenabolaget i Solna KB ¹⁾ 969733-4580	Stockholm	66,7	111	111
Arenabolaget i Solna AB 556742-6811	Stockholm	50,0	0	0
Stockholm Syd SBD Utvecklings AB 559090-9734	Stockholm	50,0	1	1
			133	121

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

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

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

Mkr	Koncernen	
	2019	2018
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	79	54
Driftsöverskott	4	-15
Årets resultat	-106	-116
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 596	3 480
Omsättningstillgångar	199	248
Summa tillgångar	3 795	3 728
Eget kapital	1 902	1 965
Övriga skulder	1 893	1 763
Summa eget kapital och skulder	3 795	3 728
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 268	1 310

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Fabège bedriver finansiell verksamhet genom det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. I januari 2015 lanserades Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB, ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Nya SFF namnändrades 2016 till SFF (Svensk Fastighetsfinansiering AB). Per den 31 december hade Fabège utestående obligationer om totalt 2 085 Mkr (2 511) via SFF.

● Redovisningsprincip**Andelar i intresseföretag och joint ventures**

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Fabège innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapital-andelsmetoden. Andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets samt joint ventures nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar.

Innehav i gemensam verksamhet

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

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

NOT 18 Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Selfoss Invest AB om 148 Mkr (145), Arenabolaget i Solna AB om 50 Mkr, Haga Norra 130 Mkr, Fastighets AB Solna Lagern 3 om 224 Mkr och fordringar på Stockholm Syd SBD utveckling AB om 7 Mkr. Fordringarna löper med rätta på marknadsmässiga villkor.

NOT 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	12	10	12	10
Förvärv/Investeringar				
Värdetändringar	-4	2	-4	2
Försäljningar				
Utgående värde	8	12	8	12
Bokfört värde	8	12	8	12

Innehav	Bokfört värde, Mkr
AIK Fotboll AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 4 042 649 stycken	8
Summa	8

NOT 20 Andra långfristiga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förfallotidpunkt:				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	105	65	0	0
Senare än 5 år från balansdagen	6	5	0	0
Summa	111	70	0	0

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen

Andra långfristiga fordringar avser främst reversfordringar.

NOT 21 Kundfordringar

Äldersfördelning – förfallna kundfordringar, Mkr	Koncernen	
	2019	2018
0–30 dagar	35	54
31–60 dagar	2	8
61–90 dagar	0	3
> 90 dagar	11	17
Varav reserverat	-7	-7
Summa	41	75

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster	2019-12-31
Ingående balans	7
Reserveringar	1
Återföringar	-3
Bortskrivningar	-
Nya fordringar	3
Reglerade fordringar	-1
Förändring i riskfaktorer	-
Utgående balans	7

Redovisningsprincip**Kundfordringar**

För koncernens kundfordringar tillämpas en affärsmodell vars mål är att samla in kontraktssentliga kassaflöden vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av enbart betalningar på kapitalbelopp och ränta. Fabeges kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

NOT 22 Övriga fordringar

I koncernen finns kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 7 Mkr (33). Övriga fordringar påverkas per balansdagen även av ej reglerad köpeskilling avseende tilläggsköpeskilling, 4 Mkr (127). Momsfordringar uppgår till 25 Mkr. Föregående år innefattade posten även fordringar på Arenabolaget i Solna AB om 82 Mkr.

Redovisningsprincip**Långfristiga fordringar och övriga fordringar**

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

NOT 23 Fordringar hos koncernföretag

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

NOT 24 Eget kapital

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

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 15:41 kr.

Föreslagen utdelning per aktie, 3:20 kr.

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

Redovisningsprincip**Egna aktier**

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

NOT 25 Checkräkningskrediter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Beviljad kreditlimit	660	660	660	660
Outnyttjad del	-660	-655	-660	-655
Utnyttjad del	0	5	0	5

NOT 26 Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	4 565	3 241	2 980	2 815
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	12 100	15 173	11 600	13 088
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	9 749	7 861	9 749	7 861
Summa	26 414	26 275	24 329	23 764

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

Finansiella skulder

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

NOT 27 Derivatinstrument

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Långfristigt övervärde	58	5	58	5
Summa övervärde	58	5	58	5
Kortfristigt undervärde	–	–1	–	–1
Långfristigt undervärde	–426	–136	–426	–136
Summa undervärde	–426	–137	–426	–137
Totalt	–367	–132	–367	–132

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument klassificeras som räntebärande skulder och tillgångar i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultat på separat rad, Värdeförändringar räntederivat.

NOT 28 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	–690	–908	0	–80
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 322	7 341	–	–
Derivatinstrument och övrigt	–201	–52	–193	–52
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	7 431	6 381	–193	–132

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 3,8 Mkr (4,3), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är –335 Mkr hänförligt till förbrukning av löpande förvaltningsresultat och –1 229 Mkr avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats på 20,6 procent.

NOT 29 Avsättningar

Av totala avsättningar om 182 Mkr (166) avser 2 Mkr (2) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier för sålda fastigheter, 146 Mkr avsättningar till pensioner (130). Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 35 Mkr (34).

Mkr	Hyresgarantier		Avsatt till pension	Total
	Övrigt			
Per 2019-01-01	2	34	130	166
Årets avsättningar	–	–	–	0
Årets aktuariella antaganden	–	–	16	16
Utnyttjats/betalats under året	–	–	–	–
Per 2019-12-31	2	34	146	182

Avsättningar består av:

Mkr	Hyresgarantier		Avsatt till pension	Total
	Övrigt			
Långfristig del	0	35	146	180
Kortfristig del	2	–	–	2
Summa	2	35	146	182

Hyresgarantier

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

Avsatt till pension

Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda i Fabege har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande inbetalningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbets-

givare. 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 Försäkringsörelselagen och å andra sidan av vad kollektivavtalsparterna bestämmer.

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

● Redovisningsprincip**Avsättning**

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

NOT 30 Leverantörsskulder**● Redovisningsprincip**

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

NOT 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förskottsbetalda hyror	455	401	–	–
Upplupna räntekostnader	97	74	95	71
Övrigt	236	184	34	46
Summa	788	659	129	117

NOT 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsinteckningar	19 892	18 905		
Aktier i dotterbolag	15 789	11 392		
Reverser	–	–	14 764	15 067
Summa	35 681	30 297	14 764	15 067
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser tff dotterbolag	–	–	261	912
Borgensförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	531	390	531	390
Summa	531	390	792	1 302

Koncernen har pensionsutfästelser om 34 Mkr (27) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 177 procent (146). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

● Redovisningsprincip**Eventalförpliktelser**

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

NOT 33 Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 556 Mkr (608), varav 18 Mkr (43) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

NOT34 Förändringar av rörelsekapital

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förändring enl. balansräkning	306	25	-64	-502
Förändring fordringar resp. skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader, aktuell skatt samt ej reglerade köpeskillingar avseende sålda fastigheter	172	-296	-	-
Summa	478	-271	-64	-502

NOT35 Leasingskulder

Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Av koncernens leasingavtal får hantering av tomrättsavgälder störst betydelse. Per 31 december 2019 uppgår leasingskulden till 942 Mkr. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Kostnaden för tomrättsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Årskostnaden för tomrättsavgälder uppgår per 31 december 2019 till 28 Mkr. Utöver tomrättsavtal är Fabege endast leasetagare i begränsad omfattning vilket inte har någon väsentlig påverkan på rapport över totalresultat eller rapport över finansiell ställning.

NOT36 Likvida medel

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

● Redovisningsprincip**Likvida medel**

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

NOT37 Transaktioner med närstående

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Hansan AB. Under 2019 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2019 har även konsulttjänster om 3 Mkr från Glimstedts köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare.

Tillskott om 33 Mkr (57) har lämnats till ABS. I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktiepanter. Nya SFF namnändrades 2016 till SFF (Svensk FastighetsFinansiering AB). MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 2 085 Mkr (2 511). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

NOT38 Utdelning per aktie

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2019 respektive 2018 uppgick till 2,65 kr per aktie och 2,25 kr per aktie. Till årsstämman den 2 april 2020 föreslår styrelsen en utdelning avseende 2019 om 3,20 kr per aktie, att utbetalas vid två tillfällen i april respektive oktober om vardera 1,60 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 1 058 506 061 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2020-01-31, det vill säga 330 783 144 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämnings-tidpunkten beroende på återköp av aktier.

NOT39 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 25 februari 2020. Årsstämma hålls den 2 april 2020.

NOT40 Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

NOT41 Rörelsens kostnader

Mkr	Moderbolaget	
	2019	2018
Personalkostnader	-240	-222
Administrations- och driftkostnader	-116	-124
Summa	-356	-346

NOT42 Aktier och andelar i koncernföretag

Mkr	Moderbolaget	
	2019	2018
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-5	-
Koncernbidrag	0	1 208
Utdelning	3 650	2 010
Summa	3 645	3 218

Mkr	Moderbolaget	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	15 144	15 144
Förvärv och tillskott	5	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 149	15 144
Ingående nedskrivningar	-2 628	-2 628
Nedskrivning	-5	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 633	-2 628
Bokfört värde	12 516	12 516

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ²⁾	Bokfört värde, Mkr
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	9 726
LRT Holding Company AB 556647-7294	Stockholm	100	2 790
Faberge Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Faberge V12 AB 556747-0561	Stockholm	100	0
Faberge V24 AB 556785-2636	Stockholm	100	0
Faberge V48 AB 556834-3437	Stockholm	100	0
Faberge V47 AB 556834-3429	Stockholm	100	0
Faberge Finansnyckeln III AB 556983-7601	Stockholm	100	0
Summa			12 516

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

Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 176 bolag (179), varav 166 (167) är helägda och 10 (12) är delägda.

Not 42 fortsättning

● Redovisningsprincip

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är expanderat för, eller har rätt till rätlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande.

Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

NOT43 Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Deloitte:				
Revisionsuppdrag ¹⁾	3 195	3 125	3 195	3 125
Annan revisionsverksamhet	249	240	249	240
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	3 444	3 365	3 444	3 365

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.

NOT44 Händelser efter balansdagen

23 januari frånträdde Trängskären 7 enligt avtal.

NOT45 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:		Kr
Balanserat resultat		3 040 874 640
Årets resultat		3 408 916 845
Summa		6 449 791 485

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:		Kr
Till aktieägarna utdelas 3:20 kr per aktie		1 058 506 061
I ny räkning balanseras		5 391 285 424
Summa		6 449 791 485

Bolagsstyrningsrapport

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

ORDFÖRANDE HAR ORDET

Styrelsearbete i nära samverkan med ledningen

Det är en förmån att vara ordförande för ett fastighetsbolag som tillför stora värden till samhället genom utveckling av långsiktigt hållbara och attraktiva stadsdelar. Fabege driver ett flertal stora visionära projekt, vilka kräver djup insikt i modern stadsutveckling hos alla inblandade. För att öka transparensen och insynen i det arbetet har vi under året integrerat bolagets ledning ännu tydligare i styrelsearbetet genom närmare samarbete och ökad närvaro. Vi har en väl avvägd sammansättning i styrelsen med representanter med olika perspektiv och expertis vilket är väsentligt för ett sunt och konstruktivt styrelsearbete. Vi prioriterar snabba beslutsvägar och har en ständigt pågående dialog.

Hållbarhet är en viktig konkurrensfaktor som driver innovation och ständigt förbättringsarbete och ingår sedan 2019 i styrelsens arbetsordning. Under året har Fabege tagit beslut om en klimatneutral förvaltning till 2030. Fabege lanserade även ett nytt ramverk för grön finansiering under året, och våra gröna obligationer blev mycket väl mottagna på de finansiella marknaderna. En god nyhet är också att Fabege blev uppgraderade av kreditvärderingsinstitutet Moody's, ett gott bevis på vår finansiella styrka.

Under 2019 genomfördes ett vd-byte i en framgångsrik och smidig process, resultatet av ett gott samarbete mellan ledning och styrelse och inte minst tack vare att avgående vd Christian Hermelin tog ett stort ansvar och stannade kvar under rekryteringsprocess och överlämnande. Stefan Dahlbo tillträdde den 1 september. Han har blivit väl mottagen av både kunder, medarbetare och samarbetsparter och jag upplever att Stefan har kommit snabbt in i bolaget.

Visionen om ett nytt internationellt affärs- och forskningsdistrikt i Flemingsberg tillkännagavs under 2019 och mottogs väl av marknaden. Vi arbetar för fullt med att säkra ett visst antal nyckelhyresgäster. Vi har också ett gott samarbete med Huddinge kommun som är engagerade och delar vår vision. I Haga Norra har vi under 2019 inlett första etappen som innehåller Bilias nya anläggning samt cirka 400 lägenheter ovanpå anläggningen.

Nästa stora projekt i Arenastaden blir utvecklingen av fastigheten Poolen i samarbete med Solna Stad och som kommer att

bli TietoEVRYs nya huvudkontor fastigheten ligger bredvid ICAs huvudkontor som stod klart 2019.

Aktiekursen utvecklades starkt även under 2019 och fastighetsportföljens totalavkastning var 11,5 procent. Vi föreslår årsstämman en utdelning om 3,20 kronor per aktie att utbetalas vid två tillfällen om 1,60 kr per aktie vardera, vilket motsvarar en höjning om 21 procent jämfört med föregående år. Som ordförande i Fabege tar jag med glädje del av den fortsatt positiva utvecklingen inom fastighetsmarknaden för kontor i Stockholmområdet, och jag ser fram emot ytterligare ett år med utveckling och värdeskapande i Fabeges styrelse.

Solna 25 februari 2020

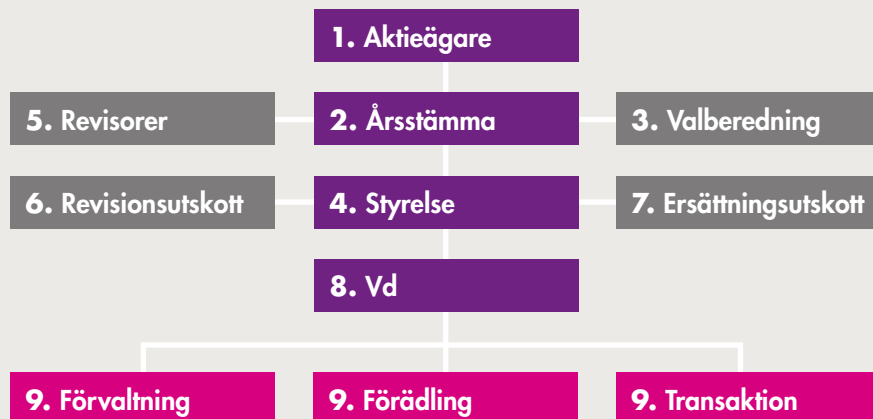
Jan Litborn
Ordförande, Fabege



Hållbarhet är en viktig konkurrensfaktor som driver innovation och förändringsarbete.

Styrningsstruktur

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



1. Aktieägarna

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Fabege hade vid årsskiftet inget innehav av egna aktier. I Fabege har samtliga aktier samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägars kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav, %	2019-12-31
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15,2

Fabeges ägarstruktur framgår av sidan 116 i årsredovisningen.

2. Årsstämma

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

3. Valberedning

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

4. Styrelse

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

5. Revision

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2019 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor med auktoriserade revisorn Kent Åkerlund som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2020.

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

6. Revisionsutskott

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

Uppdraget omfattar behandling av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och

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

7. Ersättningsutskott

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

8. Bolagsledning

Verkställande direktör

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

- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och nödvändiga beslutsunderlag.
- Verkställande direktörens roll som föredragande på styrelsemötena.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärsidé, strategiska planer, bolagets uppförandekod och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen översyn av dessa.
- Vilka ärenden som alltid ska underställas styrelsen såsom beslut om större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att säkerställa att Fabege iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

Arbetsordningen innehåller även en särskild rapporteringsinstruktion som reglerar innehåll och tider för rapportering till styrelsen. I december 2018 meddelade Fabeges vd att han avsåg lämna bolaget under 2019. I mars 2019 meddelades att Stefan Dahlbo utsett till ny vd. Stefan Dahlbo tillträdde sin befattning den 1 september 2019.

Koncernledning

Verkställande direktören leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna ska Fabeges koncernledning fastställa och förankra tydliga ramar och mål för verksamheten. Koncernledningen ska skapa förutsättningar för medarbetarna att nå uppsatta mål genom att:

- Tydligt kommunicera färdriktning och mål.
- Utifrån företagets samlade kompetens fatta inriktningsbeslut.
- Coacha, entusiasmera och skapa arbetsglädje och positiv energi.
- Löpande följa upp och ge återkoppling på uppsatta mål.

Fabeges koncernledning består av sex personer, se sidan 71.

Koncernledningen träffas löpande på operativa veckomöten och på regelbundna beslutsmöten cirka åtta gånger per år. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation samt månads- och kvartalsuppföljning. Fabeges hela chefsgrupp träffas vid flera tillfällen per år för diskussion om bland annat företagets strategier och ledarskapsfrågor.

9. Verksamhetsområden

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre områden: Förvaltning, Förädlning och Transaktion. Inom affärsområdet Förvaltning är ansvaret uppdelat på två chefer: chef förvaltning och chef teknisk drift. Respektive verksamhetsområdeschef är medlem av koncernledningen och har ansvar för den operativa styrningen och uppföljningen. Fabeges verksamhet är målstyrd på alla nivåer. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom respektive verksamhetsområde och ned på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet.

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

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

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

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

Fabeges värdegrund SPEAK (som står för snabbhet, prestigelöshet, entreprenörskap, affärsmässighet och kundnärhet) och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affäretik och kommunikation.

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

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

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

ning, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller ålder. Under 2019 har inga fall av diskriminering rapporterats.

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

Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuteras i hållbarhets- och etikgrupperna. Fabege vill agera med trovärdighet i etiska frågor och är angelägna om att fånga upp misstankar om eventuella missförhållanden på ett tidigt stadium, helst genom dialog men även via anonyma rapporteringssystem. För de som vill vara anonyma har Fabege instiftat en visselblåsar-tjänst, som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordsskyddade. Under året har visselblåsar-tjänsten inte utnyttjats.



Bolagsstyrningen 2019

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 2 april 2019. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 172,3 miljoner aktier motsvarande 52,1 procent av antalet röster representerade. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.fabeg.se/arsstamma2019. Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sex och att omvälja Anette Asklin, Eva Eriksson, Märtha Josefsson, Jan Litborn, Per-Ingemar Persson och Mats Qviberg.

Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2019 utgår med totalt 2 100 tkr (2 190).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 2,65 kr med avstämningsdag 4 april 2019.

Principer för utseende av valberedning

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

Ersättning till bolagsledningen

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

Bemyndigande om återköp av egna aktier

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

Revision

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabeg på styrelsemötet i februari 2019. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen. Avrapportering

har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 43 på sidan 61.

Valberedningen

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i Fabegs valberedning och den 30 september 2019 offentliggjordes valberedningen.

VALBEREDNINGENS SAMMANSÄTTNING

	Representerade	Andel av röster 2019-08-31,%
Bo Forsén	Backahill AB ¹⁾	15,17
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,88
Thomas Ehlin	Fjärde AP-fonden	3,03
Peter Guve	AMF Pension	2,76
Totalt		25,84

¹⁾ Inklusive Erik Paulsson med familj.

Valberedningens förslag inför årsstämma 2020

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

Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin, Märtha Josefsson, Jan Litborn, Per-Ingemar Persson och Mats Qviberg samt nyval av Emma Henriksson. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande.

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

Styrelsen

Styrelsens sammansättning 2019

Till styrelsen valdes sex ledamöter på årsstämman 2019. Jan Litborn valdes till styrelsens ordförande. Fabegs ekonomi- och finanschef Åsa Bergström är styrelsens sekreterare.

I Fabegs 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 Fabeg-aktier. Fabegs styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Kodexen.

Styrelsearbetet 2019

Under 2019 höll styrelsen totalt 19 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, tre extra möten, ett konstituerande möte och nio per capulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal stående punkter: Finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året också särskilt följt upp de bostadsutvecklingsprojekt som Fabege driver i joint ventures. Under våren drevs processen med att rekrytera ny vd. Strategiplan och budget för 2020 fastställdes vid decembermötet. Vid decembermötet gjordes också en uppföljning av Fabeges hållbarhetsarbete. Delårsrapporterna och bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden. Utöver dessa behandlade styrelsen ett antal särskilda frågor (se figur på sidan 68).

Under 2019 fattade styrelsen beslut om flera större investeringar, totalt 1,7 Mdkr, avseende utveckling och förädling av fastigheter i befintligt bestånd. Vidare beslutades om ett markförvärv i Flemingsberg om 60 Mkr. Under året beslutades om avyttring av tre fastigheter. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i december 2019. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av vd:s prestationer. Vidare fattade styrelsen beslut om att komplettera styrelsens arbetsordning med en punkt med avseende på årlig uppföljning av Fabeges hållbarhetsarbete. Styrelsen genomförde också sin årliga översyn av Fabeges uppförandekod och finanspolicy.

Styrelsens mångfaldspolicy

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

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

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2019 uppgick arvudet till totalt 2 100 tkr, varav ordförande erhållit 550 tkr, övriga ledamöter, 240 tkr. Vidare utgick arvode om totalt 150 tkr för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 70 tkr och två ledamöter 40 tkr vardera samt 200 tkr för arbete i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 100 tkr och två ledamöter 50 tkr vardera.

Ersättning till bolagsledningen

Styrelsen beslutade i enlighet med av årsstämman fastställda principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen om verkställande direktörens ersättning och övriga anställningsvillkor.

Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare följs. Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare specificeras på sidan 31.

Ersättningen till vd och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidan 53. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2020.

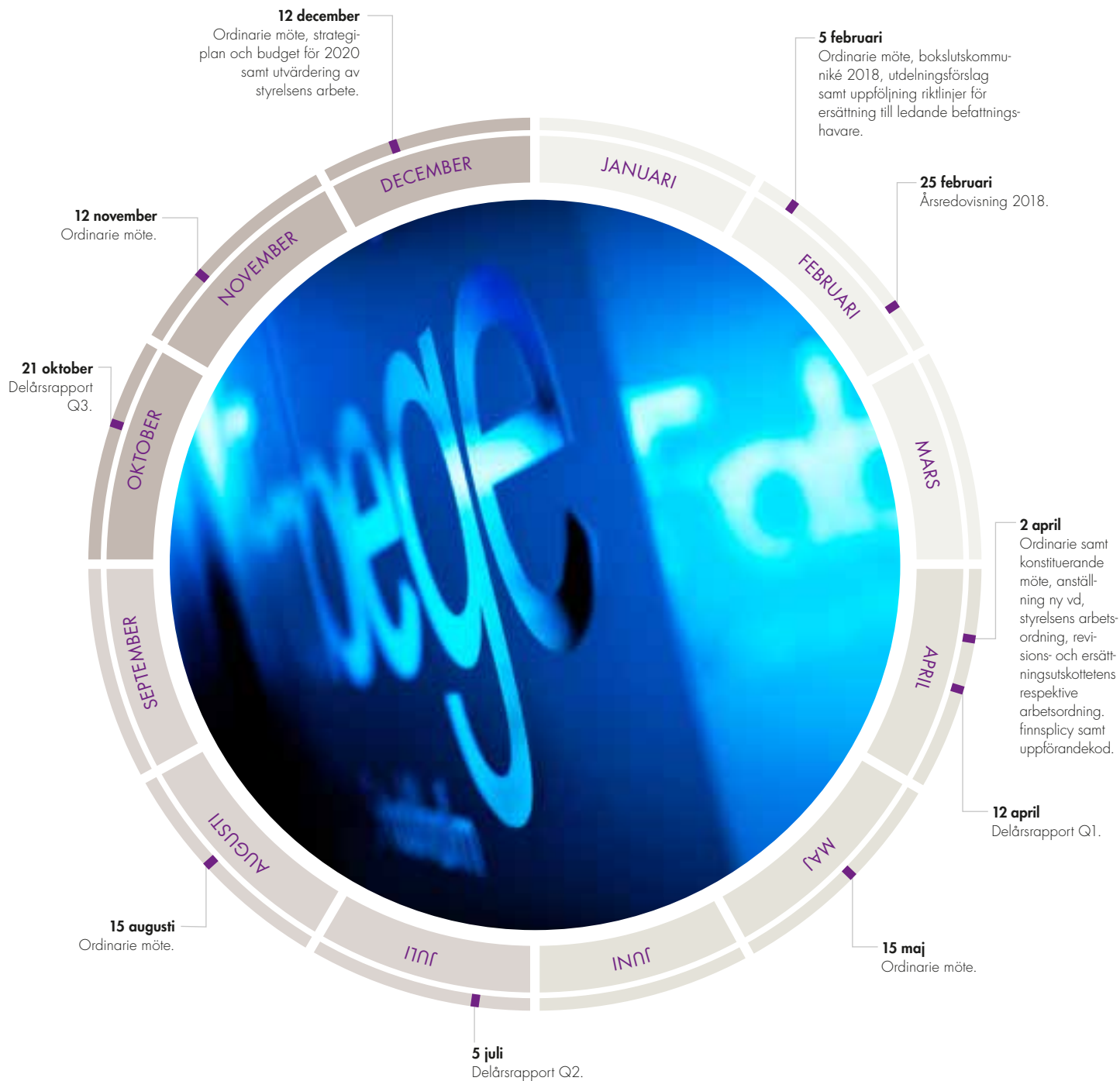
Revisionsutskottet

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2019 bestått av Märtha Josefsson (ordf.), Eva Eriksson och Anette Asklin. Under 2019 hölls fyra möten med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, finanspolicy, intern kontroll i förvaltning och projekt, risk och redovisning av intressebolag samt fastighetsvärdering. 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.

Ersättningsutskottet

Under 2019 bestod ersättningsutskottet av Jan Litborn (ordf.), Mats Qviberg samt Per-Ingemar Persson. Under året hölls tre möten. Protokollen från ersättningsutskottet möten delges samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterar löpande till styrelsen. Ersättningsutskottet bereder ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen.

Styrelseåret 2019



Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

Kontrollmiljö

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

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (inklusive utskott) och verkställande direktören (samt koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2019 sin årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningen för revisionsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Bolagets verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område har tillsammans det operativa ansvaret för den interna kontrollen.

Policies och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, insiderhantering och skattehantering. Vidare finns redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning samt för upphandling av revisionsnära tjänster. Fabeges policies ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga policies har föredragits och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare ut i organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I april avrapporterade Fabege sin årliga ”Communication on progress” till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporten presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 78–103.

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

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

Kontrollaktiviteter

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att säkerställa att de har aktuell kunskap och adekvata redskap. Åtgärderna syftar till att införliva riskhanteringen i de dagliga rutinerna. Löpande kontrolleras att policies, riktlinjer och instruktioner följs. Medarbetare utbildas löpande eller vid behov för att säkerställa erforderlig kompetens. Samtliga kritiska processer ses över löpande och under 2019 gjordes en särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2019, en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer. En central controller-funktion stödjer arbetet med uppföljning av de operativa enheterna – Förvaltning och Förädling.

Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall stäms av mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året.

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

Information och kommunikation

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

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

Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. En ny och omarbetad webbplats lanserades i inledningen av 2019 och under året fortsatte arbetet med att förbättra information och tillgänglighet till information på den externa webbplatsen. Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden är ett löpande arbete som alltid pågår. Under året genomfördes en fördjupad kunddialog i syfte att bättre förstå och kunna möta kundernas behov. I november genomfördes också en medarbetarenkät. Båda undersökningarna gav höga indextal.

Uppföljning

Internkontrollsystemet behöver förändras över tiden. Detta ska bevakas och uppmärksammas löpande via ledningsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvariga för respektive definierad kritisk process, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontrollsystemet. Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den inre styrningen och kontrollen. Via bolagets BI-system tillgängliggörs information löpande för verksamhetsansvariga.

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

Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet. Revisionsutskottet har, förutom att ta del av den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer.

Revisionsutskottet tar regelbundet del av de externa revisorernas granskning av bolagets redovisning och interna kontroll. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsboks slutet 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 2019 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll i väsentliga processer inte funnit anledning att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister vare sig i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

Internrevision

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

Koncernledning



1. Stefan Dahlbo

Verkställande direktör

Född 1959.
Anställd sedan 1 september 2019.
Tidigare anställningar: vd & koncernchef, Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, vd & vice vd Investment AB Öresund, vd Hagströmer & Qviberg AB, tf vd HQ AB jun – dec 2010.
Utbildning: Civilekonom, från HHS
Aktieinnehav: 3 000

2. Åsa Bergström

Vice vd, ekonomi- och finanschef

Född 1964.
Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2008.
Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bland andra Granit & Beton samt Oskarsborg.
Utbildning: Civilekonom
Aktieinnehav: 32 630

3. Anders Borggren

Chef teknisk drift

Född 1958.
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.
Tidigare anställningar: Chef för bland annat fastighetsförvaltning på ISS Facility Services AB, vd Arctella AB, Projektledare Kungsfiskaren AB, Entreprenaderingenjör Skanska.
Utbildning: Civilingenjör
Aktieinnehav: 8 645

4. Klas Holmgren

Chef projekt och förädling

Född 1970.
Anställd sedan 2001, i nuvarande befattning sedan 2010.
Tidigare anställningar: Platzer Bygg, platschef Peab, platschef Peab Bostad, JM Entreprenad.
Utbildning: Ingenjör
Aktieinnehav: 3 000

5. Charlotta Liljefors Rosell

Chef förvaltning

Född 1963.
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014.
Tidigare anställningar: KTH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasakronan och affärsområdeschef kontor på AMF Fastigheter.
Utbildning: Civilingenjör
Aktieinnehav: 1 000

6. Klaus Hansen Vikström

Vice vd samt affärsutvecklingschef (extern)

Född 1953.
Anställd sedan 2006, konsult sedan maj 2019.
Tidigare anställningar: Chef Stockholms Modecenter, vd och grundare av Brubaker AS.
Utbildning: Marknadsekonom (Diploma in Specialized Business Studies)
Aktieinnehav: 2 105

Styrelse



Jan Litborn
Styrelseordförande

Född: 1951
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Logistea AB, I.A. Hedin Bil AB, Arenabolaget i Solna AB och Erlandsson Holding AB. Styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB, Consensus Asset Management AB, Profi Förvaltning AB och Anders Hedin Invest AB.
Utbildning: Jur kand (advokat) vid Stockholms Universitet, Handelshögskolan i Stockholm. (Ej examen.)
Aktieinnehav: 25 000
Invald år: 2017, ordförande 2018
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Ja
Arvode, tkr: 650
Närvaro Styrelse: 19 (19)
Närvaro Revisionsutskott: Ej medlem
Närvaro Ersättningsutskott: 3 (3)



Anette Asklin
Styrelseledamot

Född: 1961
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i GU Ventures AB och RO Gruppen Förvaltning AB. Styrelseledamot i Jernhusen AB, Inhouse-Tech Göteborg AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.
Utbildning: Civilekonom
Aktieinnehav: 2 000
Invald år: 2016
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Ja
Arvode, tkr: 280
Närvaro Styrelse: 19 (19)
Närvaro Revisionsutskott: 3 (4), medlem sedan april 2019.
Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem



Eva Eriksson
Styrelseledamot

Född: 1959
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i OBOS, Norge och Bilia AB.
Utbildning: Civilingenjör
Aktieinnehav: 20 000
Invald år: 2011
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Ja
Arvode, tkr: 280
Närvaro Styrelse: 19 (19)
Närvaro Revisionsutskott: 4 (4)
Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem



Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Född: 1947
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Skandia Fonder AB och Investment AB Öresund.
Utbildning: Fil kand i national-ekonomi
Aktieinnehav: 241 920
Invald år: 2005
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende gentemot större aktieägare: Ja
Arvode, tkr: 310
Närvaro Styrelse: 19 (19)
Närvaro Revisionsutskott: 4 (4)
Närvaro Ersättningsutskott: Ej medlem



Per-Ingemar Persson

Styrelseledamot

Född: 1956

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Invald år: 2018

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 290

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro Ersättningsutskott: 3 (3)



Mats Qviberg

Vice ordförande

Född: 1953

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

Utbildning: Civilekonom, från HHS

Aktieinnehav: Eget och makas innehav 6 300 364

Invald år: 2001

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 290

Närvaro Styrelse: 19 (19)

Närvaro Revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro Ersättningsutskott: 3 (3)

REVISOR

Kent Åkerlund

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

Född: 1974

Revisionsuppdrag i följande större företag: Clas Ohlson och Tagehus.



Styrelsearvode utbetalas i efterskott.
Aktieinnehav per den 31 december 2019.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

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

Stockholm den 25 februari 2020

Jan Litborn

Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Vice Ordförande

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 februari 2020
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–74. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 29–61 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–74. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabeges redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2019 är upptaget till 74 250 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare. Varje kvartal utförs även interna värderingar av delar av beståndet, samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till risker och riskhantering på sidorna 34–39 samt not 4 och 15 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

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

Redovisning av projekt**Beskrivning av risk**

Fabege har under 2019 investerat 2 556 Mkr i ny- till- och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgäst Anpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till den senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Projektfastigheter som genomgår omfattande om- eller nybyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas, övriga projektfastigheter värderas enligt ortsprismetoden. Värderingen av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet risker och riskhantering på sidorna 34–39 och not 15 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

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

Redovisning av inkomstskatter**Beskrivning av risk**

Fabeges redovisning av inkomstskatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar. Hänsyn behöver tas till framför allt förekomst av underskottsavdrag och temporära skillnader relaterat till fastigheter samt förändringar i skattelagstiftningen. Felaktiga bedömningar och antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 34–39 samt not 4, 14 och 28 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning och bedömning av Fabeges rutiner för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt.
- Granskning av beräkningar av aktuell och uppskjuten skatt mot underlag och utvärdering mot gällande skattelagstiftning.
- Granskning av hantering av realiserade och orealiserade värdeförändringar i derivat och fastigheter och genomförda fastighetstransaktioner i skatteberäkningarna.
- Granskning av företagsledningens bedömning av möjlighet att utnyttja skattemässiga underskott
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–28 samt 78–121. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse

som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fabega AB (publ) för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–74 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Deloitte AB, utsågs till Fabega AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2019-04-02 och har varit bolagets revisor sedan 2002-04-04.

Stockholm den 25 februari 2020

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsrapport 2019

Livskraftiga städer och samhällen

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

Vi vet vad som krävs för att lyckas i ett stadsutvecklingsprojekt och vi har förutsättningarna för att göra det. Vår hållbarhetsstrategi är integrerad i vår affärsidé, affärsmodell och företagskultur.

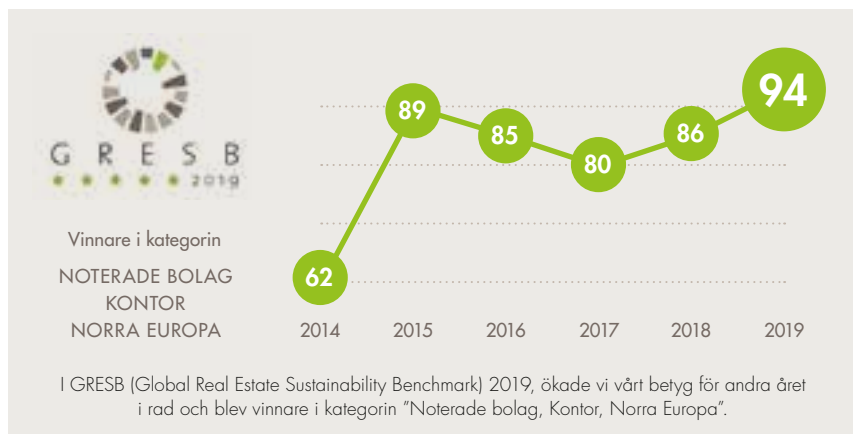
För oss betyder det att vi inte bygger hus i första hand, utan vi skapar förutsättningar för människor och företag att prestera. Fabeges ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvar utgår ifrån FNs globala hållbarhetsmål och det globala klimatavtalet från Paris. Varje dag bidrar vår organisation, i stort och smått, till att Stockholmsregionen blir en mer hållbar plats.

Vi arbetar för att främja livskvaliteten i våra stadsdelar. Upplevelser, servicetjänster, lärande, kultur, jämlikhet och god hälsa är viktiga beståndsdelar i vårt arbete. Vi arbetar aktivt för en hållbar stadsutveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att tillgodose sina. Vi strävar också efter att hantera de utmaningar som är särskilt signifikanta för vår bransch: trygga stadsrum för alla människor, jämlika byggarbetsplatser, uppnådda klimatmål samt att minska korruption och efterlevnad av mänskliga rättigheter.

Vi tar ett stort ansvar, och vi och arbetar utifrån dessa sju delområden:

- Stadsdelar
- Fastigheter
- Medarbetare
- Leverantörskedja
- Kunder
- Grön finansiering
- Affäretik och moral

Läs mer om dessa områden i hållbarhetsrapporten på sidorna 78–103.



FN:S AGENDA

Agenda 2030 och vår roll i det större sammanhanget

FN:s Agenda 2030 är vägledande i arbetet för att världens utveckling ska vara långsiktigt hållbar. Genom kraftsamling kring 17 globala mål ska världens länder till år 2030 ha utrotat fattigdom och hunger, förverkligat mänskliga rättigheter för alla, uppnått jämställdhet och skapat ett varaktigt skydd för vår planet och våra naturresurser. Här har näringslivet en viktig roll att spela, och den snabbt växande medvetenheten

om att omställning i resursutnyttjandet måste ske, ställer höga krav på bygg- och fastighetssektorn.

De mål där Fabege anser sig ha störst möjlighet att påverka är 3, 7, 8, 10, 11, 12 och 13. Genom vår affärsmodell och kärnverksamhet ser vi en direkt koppling till mål 11, Hållbara städer och samhällen. Vi vet också att vårt arbete har en inverkan på samtliga sjutton globala hållbarhetsmål.

Delmål

Vi har valt ut ett antal av de 169 delmål som finns definierade och där Fabege har störst möjlighet att påverka.

- 3** **Hälsa och välbefinnande**
- 3.4 Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa
- 7** **Hållbar energi för alla**
- 7.2 Öka andelen förnybar energi
- 7.3 Fördubbla ökningen av energi-effektivitet
- 8** **Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt**
- 8.7 Utrota tvångsarbete, människohandel och barnarbete
- 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla
- 10** **Minska ojämlikhet**
- 10.3 Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering

- 11** **Hållbara städer och samhällen**
- 11.2 Tillgängliggöra hållbara transportsystem för alla
- 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering
- 11.6 Minska städernas miljöpåverkan
- 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla
- 12** **Hållbar konsumtion och produktion**
- 12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
- 12.5 Minska mängden avfall markant – åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall
- 13** **Bekämpa klimatförändringarna**
- 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar



Framtidssäkrad stadsutveckling

Under 2019 har Fabege, tillsammans med Stockholm Environment Institute, kommuner och samarbetspartners arbetat med scenarioanalys för att framtidssäkra verksamheten. Klimatförändringar, snabba geopolitiska förändringar, en kraftigt växande befolkning, urbanisering och andra utmaningar skapar osäkerhet om framtiden. Med utgångspunkt i de fyra beskrivna framtidsscenarierna nedan, har risker och möjligheter för Fabege analyserats för en framtida hållbar stads- och regional utveckling i Stockholm.

SCENARIO 1: "FN-STADEN"

Stadsutvecklingen präglas av FN:s ideal, det vill säga hållbar utveckling som nås genom internationella fördrag, ambitiöst samarbete och rättvis handel, något som ställer stora krav på omställning av samhället.

Fungerande klimatavtal har minskat växthusgasutsläppen trots ökande välstånd världen över. Sverige har gjort omfattande investeringar i infrastruktur för förnybar energi, kollektivtrafik och cirkulär materialhantering, samtidigt som den globala efterfrågan på hållbara samhällslösningar har ökat stadigt.

Effekter av framtida väderhändelser i ett framtida samhälle. Medeltemperaturen i Stockholm har ökat med 1,5–3 grader. Fler och kraftfullare väderhändelser. Förändrade nederbördsmonster och stora variationer i vädermönster. Havsnivåhöjningar.

Stadsutvecklingens roll:

Bidra till att nå FN:s 17 globala hållbarhetsmål.

Risker som påverkar Fabege



- Högre krav på klimatrapporering
- Kostnader för omställning till byggmaterial med låg klimatbelastning
- Ökade kostnader för råvaror och behandling av avfall
- Förändringar i värdering av tillgångar (stranded assets)

Möjligheter för Fabege



- Högre värde för miljöcertifierade, energieffektiva och energipositiva fastigheter
- Minskad exponering mot ökande priser på fossil energi
- Ökat marknadsvärde genom resiliensplanering (till exempel infrastruktur, mark, byggnader)
- Ökade intäkter genom efterfrågan för produkter och tjänster med lägre koldioxidutsläpp

SCENARIO 2: "NÄTVERKSSTADEN"

Oron för klimatförändringar har lett till minskade globala transporter och ökad efterfrågan på grön teknik och lokala produkter.

Ökade kostnader för hållbar energiförsörjning drar ned potentialen för global tillväxt.

Behovet av lokal resursförsörjning har drivit fram nya lösningar, högt kapacitetsutnyttjande av kapitalvaror, stort inslag av delningsekonomi, nya cirkulära affärsmodeller och nätverk av samverkande aktörer.

Effekter av framtida väderhändelser i ett framtida samhälle. Medeltemperaturen i Stockholm har ökat med 1,5–3 grader. Fler och kraftfullare väderhändelser. Förändrade nederbördsmonster och stora variationer i vädermönster. Havsnivåhöjningar.

Stadsutvecklingens roll:

Skapa ett dynamiskt lokalsamhälle som är integrerat i globala värdeskapande nätverk.

Risker som påverkar Fabege



- Fast i infrastruktur som är byggd för andra förutsättningar
- Ökade kostnader för lokal energiförsörjning
- Kostnader för råvaror ökar till följd av begränsad materialtillgång i den lokala ekonomin
- Underdimensionerad energiförsörjning

Möjligheter för Fabege



- Ökad resurseffektivitet
- Högre värde för miljöcertifierade, energieffektiva och energipositiva fastigheter
- Potential att öka graden av utbyte och delning av resurser
- Förlänga den ekonomiska relationen till kunden genom till exempel underhåll, reparationer och nya typer av service-erbjudanden

SCENARIO 3: "TECHSTADEN"

En marknadsdriven globalisering gav inledningsvis stora produktivitetsvinster och en ökad global medelklass.

Marknaden drev fram energismarta system, produktions-optimering och kundanpassade lösningar med hjälp av robotar, sensorer och IoT. Samtidigt ökade det totala beroendet av naturresurser.

Tillväxttrycket och begränsade resurser ledde till regionala kriser och eskalerande klimateffekter.

De tilltagande miljöproblemen har ökat efterfrågan på tekniska lösningar som radikalt kan sänka ekonomins miljö- och klimatavtryck.

Effekter av framtida väderhändelser i ett framtida samhälle. Medeltemperaturen i Stockholm har ökat med 1,8–2,5 grader. Fler och kraftfullare väderhändelser. Förändrade nederbördsmonster och stora variationer i vädermönster. Havsnivåhöjningar.

Stadsutvecklingens roll:

Utveckla hållbara, miljö-, klimat- och materialsmarra samhällslösningar.

Risker som påverkar Fabege



- Minskat fokus på rekreativa värden
- Social ohälsa och segregation
- Ökat beroende av naturresurser
- Eskalerande klimateffekter

Möjligheter för Fabege



- Energibalans/självförsörjande
- Kundanpassade lösningar med hjälp av robotar, sensorer och IoT
- Högre värde för miljöcertifierade, energieffektiva fastigheter
- Genom att eliminera stadsdelsgärnsar minskar segregationen

SCENARIO 4: "STADSREGIONEN"

Konflikter och kapplopning om globala resurser har lett till låg global tillväxt, med stora skillnader mellan länderna.

Hög urbanisering har lett till växande miljöproblem och ökade ojämlikheter mellan sociala grupper.

Det regionala och lokala näringslivet är ekonomins ryggrad.

Transportflödena går i ökad grad mellan stad och omkringliggande landsbygd.

Effekter av framtida väderhändelser i ett framtida samhälle. Medeltemperaturen i Stockholm har ökat med 2–4 grader. Fler och kraftfullare väderhändelser. Förändrade nederbördsmonster och stora variationer i vädermönster. Havsnivåhöjningar.

Stadsutvecklingens roll:

Integrera städer med omkringliggande områden och ställa om transportflödena.

Risker som kan påverka Fabege



- Framkomlighets och transportproblem
- Begränsad elektrifiering av transportsektorn
- Materialbrist
- Lokal överbefolkning, brist på mark och högt tryck i stadskärnor, följs av utflyttning

Möjligheter för Fabege



- Skapa ytor/lokaler för återbruk/återvinning
- Digitalisering och smart teknik
- Högre värde för miljöcertifierade, energieffektiva fastigheter
- Stadsodling leder till vackrare och friskare städer

FABEGES ARBETE FRAMÅT

Framtiden kommer att vara en kombination av olika inslag från flera av dessa scenarier och händelser vi idag inte kan förutspå. Vi följer noga utvecklingen för att löpande utvärdera behovet av förändringar för att hantera de risker vi identifierar. Syftet är att säkerställa en robust affärsmodell som är långsiktigt lönsam och framgångsrik oberoende av vilken

framtid vi går till mötes. Läs mer på följande sidor om exempelvis vårt mål att ha en klimatneutral förvaltning till år 2030 och hur vi arbetar för att skapa väl balanserade och hållbara lokaler, byggnader och stadsmiljöer som främjar människors långsiktiga behov, både fysiskt och socialt.

Hållbarhetsmål

Fastigheter	Utfall 2019	Utfall 2018	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Andel förnybar energi, %	91 ¹⁾	91 ¹⁾	100	100 procent energi från förnybara källor
Investering i solceller, MWh	323	n/a		Solcellsutbyggnad motsvarande 320 MWh per år
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	0,36	0,16		Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp till 2030
Energiprestanda värme, kWh/kvm LOA	49	56		Delmål i energiprestanda totalenergi
Energiprestanda totalenergi, kWh/kvm LOA	89	108		
Energiprestanda totalenergi kWh/kvm Atemp	81	98	max 77 år 2023	Genomsnitt max 77 kWh/kvm Atemp Nyproducerade fastigheter, max 50 kWh/kvm Atemp. Befintligt bestånd max 85 kWh/kvm Atemp.
Vattenanvändning, t/klm	505	475		
Vattenanvändning, liter/kvm Atemp	402	439		Minska vattenanvändningen per kvm
Andel miljöklassade bilar – servicebilar och tjänstebilar, %	73	n/a	100	100 procent
Koldioxidutsläpp, ton				Klimatneutral förvaltning år 2030 – definition pågår genom Science Based Targets
Scope 1	22	22		
Scope 2	1 933	2 519		
Scope 3	561	n/a		
Summa	2 516	2 541		
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör	-1 726	-2 303		
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	790	238		
Avfall, ton				
Återvunnet avfall	2 023	1 816		90 procent av totala avfallsmängden
Avfall till deponi	7	7		Noll
Avfall till förbränning	2 073	1 997		10 procent av totala avfallsmängden
Summa omhändertaget avfall	4 103	3 820		
Miljöcertifiering, antal fastigheter	59	56		
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av total yta, %	100	100	100	Samtliga nybyggnationer och större ombyggnationer ska certifieras enligt BREEAM-SE
Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta, %	100	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exklusive framtida förädlingsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM-in-use.

¹⁾ Vår leverantör har inte kunnat leverera 100 procent förnybar energi. Övrig energi har klimatkompenserats.



**Vi har kommit väldigt långt men vi är inte nöjda.
I år har vi ytterligare höjt ambitionsnivån och
utmanat våra målsättningar.**

→ Mia Häggström, hållbarhetschef

Medarbetare	Utfall 2019	Utfall 2018	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	74	78	>80	2021 ska förtroendeindex överstiga 85 procent
Rekommendera Fabege som arbetsgivare, %	87	88	90	>90 procent
Låg sjukfrånvaro, %	2,9	2,20	< 3	Bibehålla låg sjukfrånvaro med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatseringar
Könsfördelning ledningsgrupp, %	33	33		Jämn fördelning eftersträvas
Personalomsättning, %	7	6		
Svarsfrekvens medarbetarundersökning, %	100	100	100	100 procent
Allt sammantaget är Fabege en mycket bra arbetsplats, %	86	85	90	90 procent
Kunder	Utfall 2019	Utfall 2018	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Nöjd kund-index	n/a	n/a	80	NKI index ska nå 80. Undersökningen genomförs vart tredje år, senast 2017 med resultatet 78
Kunddialoger, antal	129	n/a	n/a	Under de år då NKI-mätningar ej görs, ska ett större antal kunddialoger genomföras
Gröna hyresavtal ¹⁾ , andel nytecknad yta, %	94	96	100	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av nytecknad yta
Gröna hyresavtal, andel total yta, %	75	66	100	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av total yta
Leverantörer	Utfall 2019	Utfall 2018	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Granskning av strategiska leverantörer, %	98	98	100	Samtliga strategiska partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända (motsvarar ca 75 procent av total inköpsvolym).
Finans	Utfall 2019	Utfall 2018	Mål kort sikt	Mål lång sikt
Grön finansiering, %	84	60	100	100 procent grön finansiering

¹⁾ Uthyrningsbar yta ovan mark exklusive bostäder.



Helheten, mer än halva grejen

Grunden för en levande stadsdel som växer och utvecklas är att den är blandad och att den välkomnar alla som bor, arbetar eller är på besök i stadsdelen. Den ska vara attraktiv, tillgänglig och trygg för alla.

Tack vare Fabeges koncentrerade fastighetsbestånd har vi stora möjligheter att påverka hela stadsdelar. Genom långsiktig planering och goda relationer med kunder, kommuner och entreprenörer är vi aktivt med och utvecklar staden.

Så skapas en attraktiv stadsdel

Moderna hus och bra kommunikationer är idag hygienfaktorer för en kontorshyresgäst. Samtidigt är den upplevda otryggheten i samhället hög, trots att brottsfrekvensen för många brott har minskat kontinuerligt sedan 90-talet. Som stadsutvecklare är det därför centralt att fundera över hur vi kan skapa trygga, inkluderande platser med mänsklig närvaro under en stor del av dygnet.

Analysföretaget Evidensgruppen har för Fabeges räkning genomfört undersökningar kring vad kontorshyresgäster uppskattar. Enligt dem skapar följande faktorer mest attraktivitet i en stadsdel:

- Restauranger och caféer
- Puls i området
- Att det är enkelt att röra sig till fots i områden
- Parker och grönområden
- En varierad stadsbild

Dessutom skapar följande konkreta åtgärder trygghet:

- Belysning utomhus och i garage
- Tydliga siktlinjer så att individen ser sammanhang
- Nolltolerans mot klotter
- Inkluderande miljöer och mötesplatser
- Blanda bostäder och kontor för att skapa liv och aktivitet även efter arbetstid
- Samverkan mellan företag i lokala säkerhetsfrågor

Fabega sammanfattar detta i tre viktiga områden som genomsyrar visionen för våra stadsdelar:

- Attraktiva gatumiljöer med trygghet, trivsel och grönska
- En levande stadsdel även på kvällar och helger
- Ett kvalitativt och varierat serviceutbud

Hälsa i den hållbara staden

Vi utformar våra stadsdelar för att uppmuntra till ökad aktivitet och rörelse. Att främja cykling och gående leder till förbättrad folkhälsa och ett mer attraktivt stadsrum med mindre trafik. Ett gott exempel på aktiviteter för ökad rörelse är konceptet Pep Park där vi tillsammans med Generation Pep och Solna stad utvecklar aktivitetsparker för vardagsmotion för alla åldrar. I september 2019 öppnade den första Pep Parken i Huvudsta vilken kommer att följas av ytterligare två parker; en i Arenastaden och en i Hagaparken.

Kulturlivet mellan husen

Våra hyresgäster efterfrågar puls och variation i en attraktiv stadsdel. I vår nya satsning "Livet mellan husen" är tanken att tillföra nya kvaliteter till gatulivet i våra områden genom offentlig konst och kultur. Det ska skapas av både etablerade konstnärer och lokala skolelever. Under året uppfördes till exempel en muralmålning i Arenastaden av konstnären Elina Metso på en av våra fastigheter. Målningen är den första i raden av flera konstnärliga projekt som är planerade i området.

Resvanor

För att klara 1,5-gradersmålet som beslutades vid klimatmötet i Paris 2015 bör samhället halvera utsläppen av växthusgaser vart tionde år, motsvarande en minskning av utsläppen om minst sju procent per år. Fastighetsbranschen har stor potential att påverka resandet mellan arbete och boende och Fabega driver därför utvecklingen mot hållbart resande i våra stadsdelar.

Projekt CERO

I syfte att minska klimatavtrycken vid resor till och från våra fastigheter har vi ett samarbete med docent Markus Robèrt som utvecklat processverktyget CERO¹⁾. Många av de stora företag som flyttat in i våra stadsdelar har också valt att arbeta med CERO. En omfattande resvaneundersökning som gjordes under 2019 bland medarbetare i Arenastaden visar att 52 procent reser med kollektivtrafik till och från sina arbetsplatser och att ytterligare 20 procent cyklar eller promenerar. Det är det högst uppmätta värdet av hållbart resande i de tio stadsdelar som hittills analyserats av CERO.

Tillsammans med företagen i Arenastaden samt kommunen, SL och MTR, som driver tunnelbane- och pendeltågstrafiken i Stockholm, tar Fabega fram en handlingsplan för att ytterligare öka andelen hållbart resande. Exempel på planerade åtgärder är fortsatt utbyggnad av laddplatser för elfordon, förbättrade cykelvägar, fler kollektivtrafikförbindelser, flexibla arbetsformer samt breddat utbud av delningstjänster för bilar, elmotorer och elcyklar.

Transporter i stadsdelarna

För att underlätta för våra kunders medarbetare att resa mer hållbart installerar vi kontinuerligt uttag för elbilar i både fastigheter och gatumiljöer. Hela Fabeges serviceflotta utgörs av elbilar. I Arenastaden deltar vi genom vårt delägda bolag Urban Services i projektet Last Mile Logistics tillsammans med Ragn-Sells, Catena och Servistik med syfte att fossilfritt och tyst samtransportera varor och avfall in i och ut ur stadsdelen. Målet är att minska dagens transporter i Arenastaden med 70 procent till 2021, vilket kommer att bidra till en renare, tryggare, tystare och mer hållbar stadsdel. Centralt för initiativet är att skapa en samlastningscentral, där alla transportörer lämnar och hämtar paket. Paket som

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



↑ Invigning av första Pep Parken.

ska till butiker och kontor i området körs sedan ut med miljöfordon på ett samlat och strukturerat sätt. Bilarna som används för transporter inom området ska i så stor utsträckning som möjligt vara elbilar.

Styrning

Hållbarhetschefen som rapporterar till koncernledningen ansvarar strategiskt för stadsdelarnas hållbarhetsprogram.

Affärsutveckling och fastighetsutvecklarna är operativt ansvariga.

Fabege använder programmet Citylab Action för utveckling av hållbarhetsprogram för stadsdelarna. Citylab Action har som främsta syfte att stödja stadsutvecklingsprojekt i att formulera hållbarhetsmål och att säkerställa att dessa realiseras i stadsbyggnadsprocessen. För att kvalitets-säkra våra stadsutvecklingsprojekt arbetar

vi med miljöcertifieringssystemet BREEAM som omfattar byggnaderna men även deras sociala och miljömässiga påverkan på omgivningen. Vid utgången av 2019 var 83 procent av vår totala yta miljöcertifierad.

Från planläggning till uthyrning:

Fabege tar ansvar i hela samhällsbyggnadsprocessen

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

Stadsplanering

KOMMUN/FABEGE

Byggprocess

FABEGE/BYGGBOLAG

Förvaltning

FABEGE



Certifierade fastigheter med sikte på klimatneutralitet

Klimatförändringen är en av vår tids största utmaningar. Vi vill bidra till att vi når det globala klimatåtagandet i Parisavtalet, minskad energiförbrukning och klimatpåverkan är därför högt prioriterat. Vi arbetar också aktivt med våra fastigheter gällande certifiering, material samt hälsa.

Vi behöver hantera de fysiska risker som ett förändrat klimat innebär samt säkerställa att vår affärsmodell är robust och att vi är rätt positionerade inför de risker och möjligheter som är en konsekvens av samhällsomställningen. Fabege arbetar systematiskt och målinriktat med att minska negativ miljö- och klimatpåverkan under fastigheternas hela livscykel, från planering, projektering och byggskede via förvaltning, ombyggnad och rivning. Vi arbetar därför långsiktigt, målstyrt och integrerat med att skapa mer hållbara fastigheter. Vårt övergripande mål är en klimatneutral förvaltning till 2030. Det kräver ett noggrant och systematiskt arbete för att skapa väl balanserade och hållbara fastigheter som möter miljökrav och samtidigt främjar människans långsiktiga behov.

Fabege har under 2019 anslutit sig till initiativet Science Based Targets och har därmed tagit första steget i arbetet att ställa om verksamheten för att bidra till att 1,5-gradersmålet nås. Science Based Targets Initiative (SBTi) är ett samarbete mellan Carbon Disclosure Project (CDP), FN:s Global Compact (UNGC), the World Resource Initiative (WRI) och Världsnaturfonden (WWF). Det världsomspännande initiativet ger stöd åt företag att sätta klimatmål som går i linje med Parisavtalet. Enligt klimatforskningen är 1,5-gradersmålet ett måste för att dämpa klimatförändringens värsta effekter. Detta ställningstagande betyder att vi fortsättningsvis kommer att mäta vår klimatpåverkan i relation till vad jorden klarar av istället för en godtycklig sänkning eller minskning. Efter att ha anslutit sig till Science Based Targets ska Fabege i ett nästa steg presentera ett klimatmål som uppfyller SBTi:s krav. Det ska göras inom två år. Därefter ska målet granskas, och sedermera godkännas, av SBTi. Vi är ödmjuka inför det arbete som ligger framför oss och

branschen som helhet, men ser också omställningen mot ett långsiktigt hållbart och lönsamt näringsliv som en stor möjlighet.

Enligt Naturvårdsverket står bostäder och lokaler uppskattningsvis för mer än en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. Att arbeta för minskad energianvändning och klimatbelastning är därmed en av Fabeges absolut viktigaste miljöfrågor. Redan 2019 har vi överträffat målet i den svenska energioverensommelsen om 50 procent effektivare energianvändning 2030 jämfört med 2005, och arbetet fortsätter på en rad områden.

Minskad energiförbrukning och klimatpåverkan

Det övergripande långsiktiga målet för Fabege är att 2030 ha klimatneutral förvaltning av våra fastigheter. Med det menar vi att vi ska ha kontroll över alla de utsläpp som är kopplade till vår verksamhet och att vi ska minimera utsläppen i största möjliga utsträckning med de medel som finns tillgängliga.

Vårt mål är att från och med 2020 varje år installera solceller om minst 320 MWh i nya och befintliga fastigheter. Idag är solceller en naturlig komponent i planerandet av Fabeges nya fastigheter. År 2030 ska 2,5 kWh av den årliga förbrukningen per kvadratmeter uppvärmd yta, så kallad Atemp enligt Boverkets definition, täckas med sol. Vårt interna mål på nyproduktion är det dubbla, 5,0 kWh per år.

Sedan 2002 har Fabeges koldioxidutsläpp minskat med cirka 95 procent, från cirka 40 000 ton 2002 till cirka 2 000 ton 2019. Tack vare att vi har bytt ut alla våra servicebilar till elbilar har vi även kunnat minska utsläppen av koldioxid i stadskörning från cirka 6 500 kilo till cirka 141 kilo per år. Vår förmånsbilspolicy premierar miljöbilar.

Energieffektivisering av verksamheten

Våra goda resultat i att minska utsläppsnivåerna har bland annat åstadkommit genom systematisk energioptimering med konvertering till fjärrvärme och byte från egna kylmaskiner till fjärrkyla, liksom av återvinning av kyla, förbättrad värmeåtervinning och klimatskåtsåtgärder. Under 2019 har vi tagit fram en ny energistrategi som tar ett helhetsgrepp kring energifrågan för både våra fastigheter och våra stadsdelar. Högt ställda miljökrav vid inköp av energi, behovsanpassning med hjälp av digitalisering samt ett förändrat fastighetsbestånd med en ökad andel nybyggda fastigheter där system för exempelvis solceller och geoenergi kan installeras redan vid byggnation, bidrar också till den positiva utvecklingen.

Energianvändningen bevakas och analyseras på timnivå för att tidigt identifiera avvikelser i energiprestandan. På byggnads- och bolagsnivå sker detta via ett energiföljningssystem, där alla uppmätta förbrukningsvärden läses in och bearbetas. Dessutom lägger vi stor vikt vid att vårt arbetssätt ska driva energieffektiviseringen framåt. Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg använder vi enbart fjärrvärme märkt "Bra Miljöval" och i Stockholm köper vi klimatneutral fjärrvärme.

Vi samarbetar också med hyresgästerna kring att minska deras energianvändning, i första hand genom gröna hyresavtal som våra fastighetschefer och uthyrare arbetar för att teckna med hyresgäster. Målet är att gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av den totala uthyrningsytan ovan mark.

Redovisning av utsläpp

Fabege redovisar utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet¹⁾. De direkta utsläppen, Scope 1, består av utsläpp från resor i företagets fordon och köldmedie-

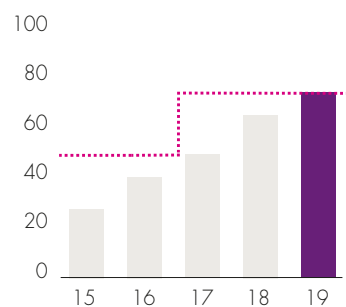
¹⁾ GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol) är den mest använda internationella beräknings- och redovisningsstandarden. Den används av nationer och företag som ett verktyg för att förstå, kvantifiera och hantera utsläpp av växthusgaser.

EPRA SUSTAINABILITY BEST PRACTICE PERFORMANCE MEASURES^{1) 2)}

IMPACT CATEGORY	EPRA CODE	MEASUREMENT UNIT	INDICATOR		Absolute measures (Abs)		Like-for-like (Lfl)	
					2018	2019	2018	2019
ENERGY	Elec-Abs, Elec-Lfl	MWh	Electricity	for landlord shared services	32 193	32 544	31 953	30 024
				(sub)metered exclusively to tenants	22 401	22 996	22 401	22 921
				Total landlord-obtained electricity	54 594	55 540	54 354	52 945
				% from renewable sources	100	100		
				No. of applicable properties	62	65		
				%	0	0		
	DH&C-Abs, DH&C-Lfl	MWh	District heating & cooling	for landlord shared services	73 727	68 825	73 290	62 017
				(sub)metered exclusively to tenants	5 355	7 506	5 355	5 224
				Total landlord-obtained heating & cooling	79 083	76 331	78 646	67 241
				% from renewable sources	91	91		
				No. of applicable properties	62	65		
				%	0	0	0	0
GHG EMISSIONS	Energy-Int	MWh/m ² /year	Energy Intensity		98	81	98	86
	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO ₂ e	Direct	Total Scope 1	22	22 ³⁾		
	GHG-Indir-Abs		Indirect	Total Scope 2	2 519	1 933		
			Indirect	Total Scope 3	n/a	561		
				No. of applicable properties	78	78		
				%	0	0	0%	0%
	GHG-Int	t CO ₂ /m ² /year	GHG Intensity	(Scope 1 + scope 2) / m ²	2	2		
WATER	Water-Abs, Water-Lfl	m ³	Water	Total water consumption	475 809	505 260	474 538	438 668
				No. of applicable properties	62	65		
				%	0	0	0	0
	Water-Int	m ³ /m ² /year	Water Intensity					
WASTE	Waste-Abs	Tonnes	Waste	Total hazardous	61	40		
		Tonnes		Total non-hazardous	3 759	4 063		
		Tonnes		Recycled	1 816	2 023		
		Tonnes		Incineration	1 997	2 073		
		Tonnes		Landfill	7	7		
				No. of applicable properties	69	60		
	%			Proportion of waste estimated	0	0		
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	Total number	Building certification	Number of certified assets		59		
		m ²		Certified area m ²		1 043 919		
				% of portfolio certified				
		%		by floor area		83		

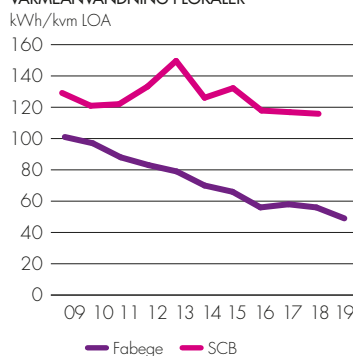
¹⁾ Mer information finns på fabege.se/EPRA²⁾ Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför vi i ovan tabell använder de engelska definitionerna.³⁾ Utgår från köldmedia 2018.

ANDELEN GRÖNA HYRESAVTAL AV TOTAL YTA, %



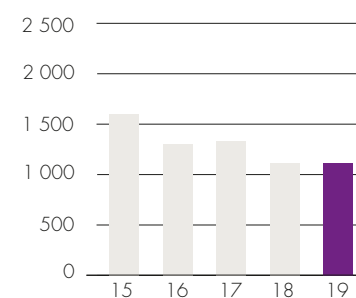
Målet är att gröna hyresavtal ska utgöra 100 procent av total yta.

VÄRMEANVÄNDNING I LOKALER



Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har över tid reducerat värmeanvändningen drastiskt. Fabeges värmeanvändning 2019 var i genomsnitt 49 kWh/kvm LOA och 44 kWh/kvm Atemp (51). SCBs-värde för 2019 ännu ej tillgängligt.

KOLDIOXIDUTSLÄPP, TON



Fabeges koldioxidutsläpp har minskat med över 95 procent sedan 2002. Per 2019 är det fler utsläppskällor inkluderade i resultatet, se sidan 89.



↑ Sedumiak och solpanel på Hammarbyterrassen – Goodbye Kansas nya kontor i Hammarby Sjöstad.

läckage. Dessa utsläpp är relativt begränsade i jämförelse med indirekta utsläpp från inköpt energi, Scope 2, som utgör störst del av de utsläpp Fabege redovisar idag.

Stora indirekta utsläpp, Scope 3, skapas emellertid i nyproduktion av byggnader genom exempelvis livscykelutsläpp från material samt genom avfallshantering och transporter. Fabege utreder just nu möjligheterna att få en mer fullständig redovisning av dessa indirekta Scope 3-utsläpp som vi tror är betydande. Vi tittar till exempel på att kunna rapportera koldioxidutsläppen för byggproduktionen genom att bland annat arbeta med avtalsfrågan kring hur vi styr våra entreprenader och utveckla interna system för inrapportering.

Medvetna materialval

Miljöanpassade byggnader behöver miljömässigt hållbara byggmaterial, vilket också innefattar att materialen tillverkas och transporteras på ett långsiktigt hållbart sätt. Vi har ett starkt fokus på materialfrågan och den hanteras även inom ramen för vår leverantörsgrensning. Även om Fabege inte har rådighet över de indirekta utsläppen så kan vi påverka genom materialvalet i våra inköp. Fabege strävar efter att vara en tydlig beställare och målet är att miljösäkra material ska vara en självklar del i det dagliga arbetet. Genom att redan från början använda rätt material och rätt metod, och dessutom ta vara på material som kan återanvändas skapar vi en minskad miljöpåverkan på både kort och lång sikt.

Cirkulära materialflöden

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

Vi vill öka återvinningsgraden och minimera det avfall som går till deponi och förbränning. Vi arbetar tillsammans med återvinningsföretag och försöker aktivt, tillsammans med kunderna, att bidra till en högre grad av källsortering.

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

Byggnadsavfall hanteras av respektive entreprenör och vi har i dagsläget inte tillgång till deras respektive statistik. Vi ställer dock specificerade krav på avfallssortering i våra avtal. För de fastigheter som är certifierade enligt BREEAM gäller dessutom särskilda regler för till exempel återvinning och avfallshantering. En utvecklad digitalisering är avgörande för att kunna spåra och standardisera, benämna och följa upp byggelement och produkter i byggprocessen, och den enorma mängden information som ska hanteras kräver utvecklade systemstöd

och implementerad arbetsmetodik och processer.

Beräkningsgrund för avfall från befintliga förvaldade fastigheter utgörs av uppgifter från bolagets huvudentreprenör för avfall och rapporteras på mängd, typ och vikt. I dagsläget får vi statistik från cirka 62 procent av våra hyresgäster. Att vi inte får 100 procent beror på att hyresgäster har möjlighet att välja andra avfallsentreprenörer för verksamhetsavfall än den som Fabege rekommenderar. Vi strävar emellertid efter att i samverkan med kunder och leverantörer minska mängden avfall genom en god resurshushållning, som till exempel att alla kunder uppmanas att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

Miljöcertifiering av hela beståndet

Tack vare ett systematiskt arbete med miljöcertifieringar har samtliga Fabeges förvaltningsfastigheter om drygt en miljon kvm

CERTIFIERING

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av total yta, %
BREEAM-In-Use	45	678 458	53
BREEAM-SE	10	248 493	20
Breeam Bespoke	1	7 460	1
Miljöbyggnad	3	109 508	9
Totalt miljöcertifierade fastigheter	59	1 043 919	83

Fabeges miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

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

Citylab Action

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

nu certifierats. Det motsvarar 83 procent av bolagets totala yta, vilket betyder att vi under året ytterligare närmat oss vår målsättning att certifiera 100 procent av vår totala yta. De återstående kvadratmetrarna finns i projektfastigheter som kommer att certifieras i takt med att förädlingen av byggnaderna slutförs.

Miljöcertifiering av en fastighet ställer bland annat krav på energianvändning och effektiv installationsteknik, vilket bidrar till lägre driftskostnader. Certifierade fastigheter stödjer också våra kunders eget hållbarhetsarbete och är i dagsläget ett krav från många företag.

Miljöcertifiering är utöver det en förutsättning för grön finansiering som innebär bättre villkor vid belåning. (Läs mer om grön finansiering på sidan 97). Värderingen av fastigheten påverkas också positivt, vilket ökar intresset från investerare. Sammantaget bidrar en miljöcertifiering till både ökad attraktionskraft och lägre kostnader, vilket skapar värde för hela verksamheten. BREEAM In-Use används för befintliga byggnader med ambitionen att nå nivån Very Good. All nyproduktion miljöcertifieras enligt BREEAM-SE med målsättningen nivå Excellent.

Hälsa i husen

En hälsosam och hållbar arbetsmiljö handlar till stor del om den fysiska omgivningens ljus, ljud, ventilation och inredning, men lika viktiga är de psykosociala faktorerna. När dessa krav uppnås ges bättre förutsättningar för att medarbetarna ska må bra och prestera väl. Vårt bidrag handlar till stor del om att göra det lätt för kunderna att göra rätt. Genom att till exempel placera attraktiva trapphus framför hissar uppmuntrar vi människor att ta trapporna. Ett annat exempel är vårt arbete för att tillsammans med kunderna utveckla hälsocertifierade kontor. Vi tipsar också våra kunder om hur de kan öka rörligheten för medarbetarna på kontoret genom allt från att använda höj- och sänkbara skrivbord till att placera kaffemaskiner på ett sådant sätt så att de bidrar till en högre aktivitet.

Under året har vi även startat ett strategiskt initiativ för att kunna Fitwel-certifiera våra fastigheter. Fitwel är en certifieringsstandard som skiljer sig från andra genom att den i första hand fokuserar på människans hälsa och välbefinnande i byggnaden.

Uppkopplade fastigheter

Uppkopplade fastigheter med tillgång till data i realtid ger möjligheter att skapa framtidens digitala lösningar. Fastigheterna kan då integreras med den smarta staden och

bidra till ett hållbart och effektivt resursanvändande. Vi har de senaste åren kopplat upp alla våra fastigheter till ett digitalt fibernätverk. Därmed kan vi förstå bättre hur fastigheterna används, optimera resursanvändningen, sköta förvaltningen mer proaktivt och åtgärda fel. Under sommaren 2020 kommer nätverket vara i full drift och vi kan börja bearbeta all data.

Styrning

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av verksamheten. Vår vd har det övergripande ansvaret i arbetet med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter. Vi har en bolagsfunktion med ansvar för hållbarhet under ledning av en hållbarhetschef. Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning. Redovisning sker till revisionsutskott och styrelse. I nära samarbete med affärsområdena utformas förslag till hållbarhetsmål som koncernledningen sedan godkänner.

Hållbarhetsarbetet bedrivs av hållbarhetschefen via specialistavdelningen miljö&teknik samt en tvärfunktionell hållbarhetsgrupp. Där harmoniseras arbetet inom bolaget och omfattar områden som miljöpåverkan, socialt ansvar, hållbar fastighets- och stadsutveckling, hållbar leverantörskedja och compliancefrågor. Ansvaret för genomförandet ligger på linjeorganisationen.

Uppgift om använd mängd bränsle i egna fordon särredovisas ej under energianvändning då den ej anses vara väsentlig i förhållande till bolagets totala energianvändningen.

Energiarbetet styrs av av Fabeges energistrategi, som rapporterar till hållbarhetschefen. Fabeges energistrategi och miljöpolicy ligger till grund för arbetet. Energi strategien stöttar teknikcheferna som tillsammans med driftsorganisationen har huvudansvaret för alla byggnader i förvaltning och projektcheferna för energifrågor inom nyproduktionen.

Våra energieffektiviseringsmål

Fabeges nya energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 överträffade vi målet i den svenska energioverenskomsten om 50 procent effektivare energianvändning 2030 jämfört med 2005. Arbetet fortsätter och vårt nästa mål är en genomsnittlig energianvändning på 77 kWh/kvm i hela förvaltningsportföljen 2023, vilket motsvarar en minskning över 60 procent jämfört med 2005. Beståndet delas i två delar; nyare fastigheter som fått bygglov efter 2012 som har en målsättning på 50 kWh/kvm och äldre fastigheter som har en målsättning på 85 kWh/kvm. 2019 låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 81 kWh/kvm i hela förvaltningsportföljen. Vidare utreder vi möjligheten att även redovisa och rapportera på indirekta utsläpp (s.k. scope 3).

Beräkning av växthusgasutsläpp

För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till enheten koldioxidekvivalenter (CO₂e). För att beräkna mängden utsläpp använder Fabege omräkningsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO₂e till följd av ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Fabege har valt "financial approach". Detta eftersom Fabege som ägare kontrollerar fastighetens energiprestanda och energikällor medan hyresgästerna endast kan påverka konsumtionen inom begränsade ramar. Antagandet "control approach" ska enligt GHG-protokollet konsekvent appliceras på övriga beräkningar.

Utsläpp (ton CO ₂ e)	Utsläppskälla	2019
Scope 1	Totalt	22
	Köldmedieläckage	22
	Servicebilar	0
Scope 2	Totalt	1 933
	Värme	1 920
	Kyla	13
	Elektricitet	0
Scope 3	Totalt	561
	Avfallshantering	110
	Leasingbilar och personalens bilar i tjänst	6
	Flygresor	446
Summa		2 516
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör		-1 726
Nettoutsäpp efter klimatkompensation		790



Stark företagskultur skapar framgång

Fabege erbjuder sina medarbetare en arbetsmiljö där företagets kultur, baserad på entreprenörskap och kundfokus, utgör en naturlig del av vardagen. Vi arbetar aktivt med vår värdegrund och är övertygade om att motiverade medarbetare är nyckeln till framgång.

Gemensam värdegrund

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

Vår syn på lika värde

Fabege har en grundsyn om alla människors lika värde och att alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. På Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Eventuella anmälningar kan ske till närmaste chef, HR eller anonymt till vår visselblåsartjänst.

Hållbara medarbetare

Fabege har en bred ansats kring den hållbara medarbetaren där vi tar hänsyn till helheten, både ur ett fysiskt och psykosocialt perspektiv. Genom utbildningar och föreläsningar på teman som kost, vila, stresshantering, relationer och fysisk aktivitet, vill vi uppmuntra till långsiktigt hälsosamma individer. Vi erbjuder regelbundet våra medarbetare att göra en hälsoundersökning, som fokuserar både på den fysiska och psykosociala hälsan samt på arbetsmiljön i stort.

Vi utformar arbetsmiljön och våra lokaler för att ge förutsättningar till både återhämtning och fysisk aktivitet. På alla våra kontor finns omklädningsrum och alla medarbetare har möjlighet att träna med sina kollegor en gång i veckan på arbetstid.

Förutom den fysiska aktiviteten bidrar träningen även till att svetsa samman medarbetarna som ett lag.

En viktig parameter för hälsa och välbefinnande är balansen mellan arbete och fritid, där närmaste chef tillsammans med medarbetaren för en löpande dialog och säkerställer att arbetsbelastningen möjliggör en aktiv fritid.

Great Place to Work

Vi vill vara det självklara valet för duktiga, drivna och engagerade personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar därför hela tiden för att stärka vårt varumärke som arbetsgivare och har målsättningen att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser.

Genom samarbetet med företaget Great Place to Work utvecklar och utvärderar vi Fabeges arbetsplatskultur. Under 2019 genomförde vi Great Place to Works medarbetarundersökning för andra gången för att mäta hur vi uppfattas som arbetsgivare och 86 procent av medarbetarna anser att allt sammantaget är Fabege en mycket bra arbetsplats.

Till grund för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan. Vid medarbetarsamtal sätter chef och medarbetare mål och följer upp tidigare plan. Verksamhetens mål och medarbetarens roll är tillsammans utgångspunkter för de mål som sätts upp. Under 2019 genomfördes medarbetarsamtal med cirka 98 procent av medarbetarna.

Jämlikhet

Fastighetsbranschen är Sveriges första jämställda bransch med sina 40 procent kvinnor i toppen enligt stiftelsen Albrights rapport 2019. Även European Women on Boards ranking för 2019 har företag från vår bransch i toppen. Byggbranschen däremot har traditionellt präglats av män och har emellanåt anklagats för att hysa en machokultur i flera avseenden. Därför har

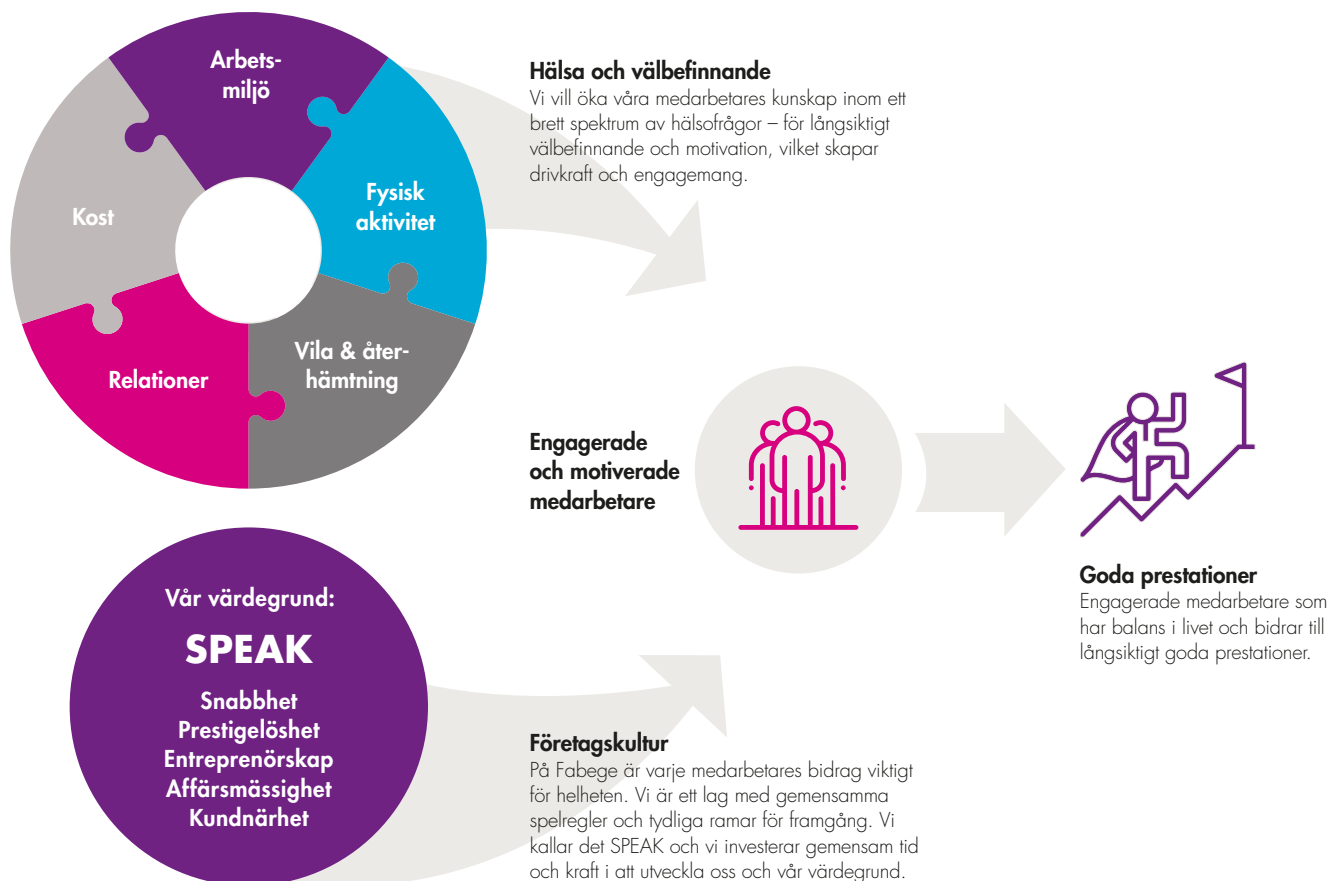
Fabege sedan många år arbetat systematiskt med att få in kvinnliga projektchefer, en strävan som har gett goda resultat. Både i organisationen för ombyggnationer och för nybyggnadsprojekt är över 40 procent av projektcheferna kvinnor. Även bland de entreprenörer som anlitas ser vi en stor utökning av antal kvinnor. Vi ser en tydlig positiv förändring i branschen, vilket ger positiva effekter på arbetsklimatet. Utmaningen framåt blir att arbeta lika systematiskt inom driftsorganisationen för att locka fler kvinnor, ett arbete som bara har påbörjats.

Fabeges styrelse var vid årsskiftet jämt representerad mellan könen. Koncernledningen bestod av två kvinnor av totalt sex medlemmar, vilket motsvarar 33 procent. Den totala andelen kvinnor inom bolaget var 33 procent. Allt fler män på Fabege tar ut längre föräldraledighet och det ser vi som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.



Under 2019 genomförde EWOB (European Women on Boards) sin första jämställdhetsstudie bland 600 noterade bolag. Fabege utmärkte sig bland de bolag som tillhörde topp 15 beträffande jämställd bolagsstyrning i Europa.

Hållbara och motiverade medarbetare skapar en god företagskultur



Jämställd projektledning

I hjärtat av blivande stadsdelen Haga Norra skapar Fabege Biliass nya kontor. Projektledningen utgörs av medarbetare från Fabege och byggtreprenören Zengun och består av hälften kvinnor och hälften män.

Emilie Larsson är ansvarig i projektet från Fabeges håll. Hon har två kvinnliga projektledarkollegor som hjälper henne att driva de dagliga frågorna ute på projektet.

– Min erfarenhet av byggprojekt är att stämningen oftast är bättre när man får en blandning av kön, åldrar och bakgrund. Det skapar en bättre harmoni i gruppen som präglas av respekt, men det kommer inte automatiskt, utan vi måste aktivt jobba med dessa frågor. Därför är

det viktigt att ha kvinnliga chefer och ledare då det ofta underlättar att locka andra kvinnor att arbeta i projekten.

Emilie menar att utvecklingen absolut går framåt, men inte i den takt man hade önskat.

– Därför är det viktigt att även byggbolagen arbetar med dessa frågor och uppmuntras att rekrytera kvinnor i ledande roller. Fabege borde också kunna arbeta mer aktivt i dessa frågor när vi kontrakterar entreprenörer.

Emilie Larsson arbetar på Fabege som projektledare inom nyproduktion.



Vi delar på vår framgång

Fabege har få anställda i förhållande till företagets marknads- och börsvärde, vilket gör varje individ väldigt viktig för verksamheten och dess framgång. Ett sätt att visa uppskattning för medarbetarnas bidrag till företagets framgång är genom vinstandelsstiftelsen, som omfattar alla anställda och summan som avsätts är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till vår lönsamhet och avkastning på eget kapital. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen, som uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2019 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 1,75 prisbasbelopp per heltidsanställd, vilket motsvarar ett värde av 82 775 kr.

Klimatsmart och effektivt resande

Fabege strävar efter att ständigt göra företagsresandet mer miljöanpassat. Genom våra riktlinjer för företagsresor kan alla anställda ta del av instruktioner för val av

färdsätt och planering av resor. Vår förmanšbilspolicy exkluderar helt fordon som körs med fossilt bränsle och vi premierar miljöbilar. Fabege tillhandahåller även SL-kort för medarbetarna som kan lånas vid tjänsteresor.

Kontinuerlig utveckling av arbetsmiljön

Fabege erbjuder sina medarbetare en säker och hälsosam arbetsmiljö. En arbetsmiljökommitté, med representation av chefer eller medarbetare från samtliga avdelningar och lokalkontor, ansvarar tillsammans med arbetsmiljöombuden för kontinuerlig utveckling av arbetsmiljön. Gruppen utgörs av elva personer som tar fram åtgärder för att förbättra och utveckla arbetsmiljön.

Styrning och avtal

HR-chefen rapporterar till koncernledningen och ansvarar för det strategiska HR-arbetet och för att lagar och regler inom arbetsrätt och kollektivavtal efterlevs. Utgångspunkten är bland annat Fabeges

olika policydokument inom HR-området som exempelvis personal-, jämställdhets- och lönepolicyerna, samt bolagets uppförandekod. Policyer och riktlinjer beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via vårt intranät. Uppföljning görs kvartalsvis och årligen utifrån uppställda mål.

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



JÄMLIKHET¹⁾

	2019					2018				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	3	3	0	0	6	4	4	0	1	7
Koncernledning, antal	2	4	0	1	5	2	4	0	1	5
Stora ledningsgruppen (exklusive koncernledning)	10	14	0	17	7	9	13	1	18	3
Alla anställda	66	122	18	103	67	59	122	19	107	55

¹⁾ Sammanställning av företaget uppdelat på kön och ålder för olika nivåer inom företaget. Fabege följer inte anställdas minoritetstillhörighet.

ANTAL ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSFORM, KÖN OCH INOM VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	4,5	37,3	26,9	26,9	4,5	43 år
Män	0	12,3	17,2	32	31,1	7,4	44 år
Totalt	0	9,5	24,3	30,2	29,6	6,3	44 år

Andel kvinnor inom respektive område, %

Förvaltning inkl. drift	20
Projekt & Affärsutveckling	50
Affärsstöd	70

Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %

Förvaltning inkl. drift	60
Projekt & Affärsutveckling	26
Affärsstöd	14

EPRA SUSTAINABILITY BEST PRACTICE PERFORMANCE MEASURES²⁾

Social & Corporate Governance impacts	EPRA code	Measurement unit	Indicator		2018	2019	% change		
Health and safety	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	2,2%	2,9 %	27%		
Diversity	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	50%	50%	0%		
				Executive Management	33%	33%	0%		
				Managers	45%	45%	0%		
				All employees	32%	33%	3%		
Employees	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	30	20	−33%		
				Proportion new employees	17,5%	11%	−37%		
			Departures – Turnover	Total number of departed employees	10	13	30%		
				Proportion of departed employees	8%	7%	17%		
			Total employees number				181	188	4%
			Corporate Governance	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body	8	8	0%
Executive	28	30				7%			
Non executive	153	158				3%			

²⁾ Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför vi i ovan tabell använder de engelska definitionerna.

SJUKFRÅNVARO

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	1,4	5,52	4,69
Ålder 30–49	2,29	2,32	2,31
Ålder 50 –	2,4	3,63	3,29
Summa			2,88

188³⁾

antal anställda vid årets utgång, varav

- 66 kvinnor och 122 män
- 184 tillsvidareanställda och 4 visstidsanställda
- 185 heltidsanställda och 3 deltidsanställda
- Andelen anställda med kollektivavtal var 100 procent

³⁾ All personalstatistik är från Fabeges löne- eller personalsystem.



Hållbarhetsgranskad leverantörskedja

Att arbeta med leverantörer som bidrar till att vi når våra hållbarhetsmål är en självklarhet för Fabege, men inte desto mindre en utmaning. En hållbar leverantörskedja ingår i ansvaret för alla delar av verksamheten, inklusive leverantörer och samarbetspartners. Det hänger dessutom direkt ihop med riskminimering av organisationens varumärke, säkerhet och rykte.

Flera stora utmaningar i byggbranschen

Det finns flera stora utmaningar som vi arbetar med inom ramen för vår leverantörskedja.

- Att begränsa utsläpp som innefattar material, transporter, byggenergi och avfall så kallade Scope 3 – är en stor utmaning för fastighetsbranschen. Dessa utsläpp uppstår framför allt hos Fabeges leverantörer eller deras underleverantörer och här finns mycket kvar att göra för att minska klimatavtrycket.

- Jargongproblem och machokultur är ett hinder för branschens framgång och det är upp till alla aktörer att arbeta för en tryggare och mer jämställd byggbransch. Inom jämställdhetsfrågorna finns stora utmaningar.
- Byggbranschen är överrepresenterad gällande fällande domar för mutbrott. Byggchefsbarometern 2019 visar att företagen i samhällsbyggnadssektorn arbetar aktivt för att motverka korruption men att det fortfarande finns väsentliga brister i arbetet.

Inom alla dessa tre frågor har Fabege ett stort ansvar som byggherre och beställare.

Goda arbetsplatser

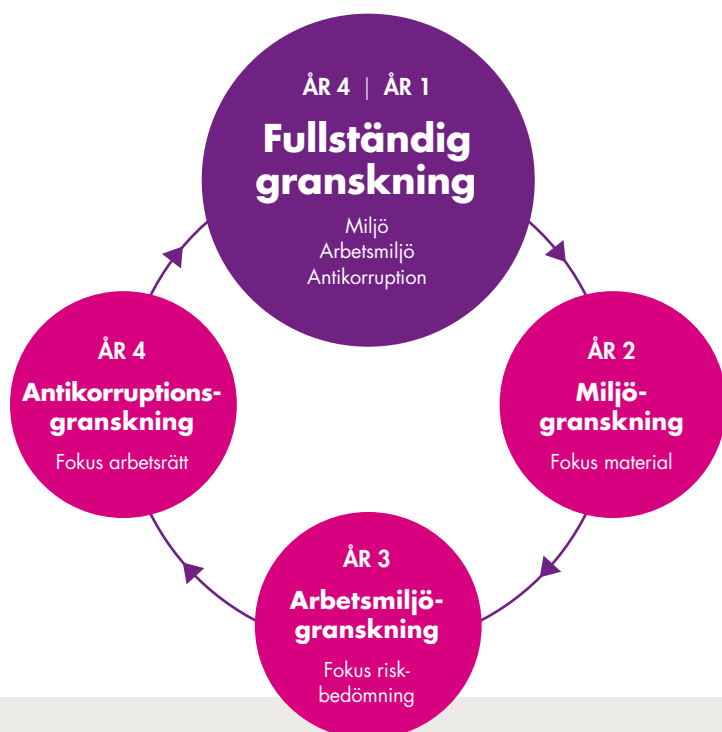
En god och säker arbetsmiljö fri från korruption och ojämlikhet är en individuell rättighet och en viktig utmaning för hela byggbranschen att säkerställa. Arbetsmiljön och arbetsgivaransvaret på byggarbetsplatserna är entreprenörernas ansvar, men Fabege tar en aktiv roll i att förebygga tillbud. Skattelagen för personalliggare ger möjlighet att få statistik gällande villkor för alla som arbetar i större projekt.

Regelbundna granskningar av ekonomi, kvalitet och hållbarhetsparametrar

Fabege har ett stort antal leverantörer som varierar i storlek, allt från mindre leverantörer för daglig drift till entreprenader för hela kontorskvarter. Vi har för den löpande driften kategoriserat alla leverantörer och valt att primärt hållbarhetsgranska dem som är strategiska samarbetspartners. De består av drygt 40 större leverantörer vilka motsvarar cirka 75 procent av Fabeges årliga ramavtalade inköpsvolym. Ambitionen är att de ska genomgå löpande granskningar för att garantera att de uppfyller de krav som ställs i avtalen. Varje år fokuserar granskningen på ett särskilt område. Samtliga Fabeges ramavtalade leverantörer står också under bevakning av ett anlitat kreditupplysningsbolag. Målet är att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser som kan påverka samarbetet negativt. Granskningarna utförs både internt och externt. Inom hållbarhet genomförs granskningen av en oberoende tredje part.

Hållbarhetsgranskning

Hållbarhetsgranskningen genomförs dels för att kontrollera att leverantörerna uppfyller Fabeges krav, dels för att inspirera till vidare arbete med hållbarhetsfrågor. Fabege



Granskningscykel

Fabege har en leverantörsgranskningscykel som löper över fyra år. Majoriteten av Fabeges strategiska samarbetspartners har genomgått en hållbarhetsgranskning

inom uppsatt granskningscykel. Av de för närvarande 44 strategiska leverantörerna är 80 procent hållbarhetsgranskade inom angiven fyraårsperiod.



har en positiv dialog med leverantörerna och stöttar deras arbete med att förbättra sina rutiner. Eventuella brister som uppdagas ska leda till att bolagen gemensamt gör en åtgärdsplan. Om ingen förbättring sker kan Fabege välja att avbryta samarbetet.

Underleverantörer

Fabege anlitar många leverantörer som i sin tur har många egna underleverantörer. Miljöpåverkan uppstår framförallt i andra ledet av leverantörer, vilket är en av anledningarna till att Fabege ställer höga krav på leverantörerna i det första ledet att följa upp sina underleverantörers efterlevnad av Fabeges krav.

Vårt mål är 100 procent

Målsättningen är att samtliga av Fabeges strategiska samarbetspartners löpande ska vara hållbarhetsgranskade. Genomförda granskningar äldre än fyra år ska genomgå omgranskning. Valda entreprenörer av större projekt (>50 MSEK) ska genomgå hållbarhetsgranskning innan projektets produktionsfas påbörjas.

Aktiviteter 2019

Under 2019 har en ny och skarpare formulerad "Uppförandekod för leverantörer" tagits fram och ingår i alla nytecknade avtal. Den ställer bland annat hårdare krav på affärsetik, arbetsmiljö och säkerhet, arbetsvillkor, integritet, miljö, mänskliga rättigheter, samt efterlevnad och uppföljning. Under 2019 genomfördes 14 granskningar med fokus på antikorruption och mänskliga rättigheter. Frågeställningarna berörde bland annat policy och rutiner för exempelvis arbetet kring mutor och arbetsvillkor. Av dessa godkändes nio leverantörer, medan fem granskningar ledde till att åtgärdsplaner initierades. Av de förnärvarande 44 strategiska leverantörerna tillkom tre under 2019. Två av dessa granskades gällande social hållbarhet och en avseende miljö före avtalsskrivning.

Revisionen visade på ett aktivt arbete med frågorna och en vilja från leverantörerna att fortsätta utvecklas internt. Under 2020 planerar Fabege att genomföra en fullständig granskning av utvalda leverantörer.

Styrning

Inköpschefen, som rapporterar till koncernledningen, ansvarar för företagets

inköbspolicy, tecknandet av avtal med samtliga strategiska samarbetspartner samt hållbarhetsgranskning av leverantörer. Inköpsorganisationen är ansvarig för att teckna samtliga ram- och uppdragsavtal och säkerställa att nya avtal följer Fabeges allmänna bestämmelser, miljöpolicy och uppförandekod.

I våra ramavtal har vi sammanställt generella krav i Allmänna villkor. Gällande nybyggnads- och ombyggnadsprojekt har vi generella krav i administrativa föreskrifter, vilka kompletteras med miljöprogram och specifika villkor för varje projekt. Allmänna villkor, alternativt administrativa villkor, är tillsammans med miljöpolicy och uppförandekoden bilagor i alla tecknade avtal med leverantörer. Genom dessa förbinder sig leverantörerna att följa Fabeges krav, bland annat gällande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

På alla byggarbetsplatser ska all tillämplig lagstiftning och säkerhetsrutiner följas. Löpande revisioner av byggarbetsplatserna görs kontinuerligt under projektens gång. Arbetsmiljön och arbetsgivaransvaret på byggarbetsplatserna är entreprenörernas ansvar, men vi tar en aktiv roll i att förebygga tillbud.



Fabeges framgång bygger på kundernas framgång

Fabege är hyresvärd åt över 900 företag och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Med ambitionen att vara en samverkande partner till våra kunder arbetar vi långsiktigt, målmedvetet och systematiskt för att bygga en ömsesidig lojalitet och utveckla hållbara koncept för kunderna och deras medarbetare.

Nära relationer för god förvaltning

Fabeges förvaltning är organisatoriskt indelat i geografiska områden, där varje område arbetar med stort eget ansvar och goda möjligheter att fatta snabba beslut. Vi har lokalkontor i varje område för att vara nära kunderna i både beslut och service och vi känner våra kunder, fastigheter och områden väl. All förvaltning sker med egen personal, såväl i driften som i förvaltningen av fastigheterna. Vi hanterar alla frågor som uppstår på ett affärsmässigt och konstruktivt sätt, oavsett om det handlar om att kunden vuxit ur sina lokaler eller är i behov av snabb hjälp till följd av en oförutsedd händelse.

Work Away from Work – WAW

Fabege har utvecklat ett eget koncept för att underlätta för våra kunders medarbetare att få ihop sitt livspussel. Fabeges kontorshubbar under varumärket WAW finns i Arenastaden, City och Hammarby Sjöstad. Här erbjuder vi kontorsplatser där våra kunders medarbetare kan checka in vid behov och arbeta i en professionell kontorsmiljö.

Mätningar och dialog för fördjupad relation

Nöjda kunder är centralt för vår verksamhet. För att på bästa sätt förstå och tillgodose våra kunders behov och önskemål har vi flera verktyg för dialog, uppföljning och utvärdering. Återkoppling från våra olika kunddialoger används för att utveckla hållbara koncept och genomföra kvalitetsförbättringar inom områden som hyresgästerna anser är viktiga. Som ett komplement görs även Nöjd Kund Index-mätningar vart tredje år med mål att uppnå ett indexvärde på 80. Nästa NKI-mätning kommer att ske under hösten 2020. Insikterna från de olika kunddialogerna och kundmötena bidrar till fler kontaktytor, fördjupad relationer

och ökad förståelse för varandras verksamheter och ett proaktivt förbättringsarbete.

Snabb respons på felanmälan

Vi får snabb återkoppling på hur bra vi hanterar vårt uppdrag genom feedbackfunktionen "Sanningens ögonblick". Vid felanmälan kan kunderna ge oss en direkt respons på hur väl vi skött vårt ärende genom att välja en av tre symboler: mycket nöjd, nöjd eller missnöjd. 98 procent av kunderna uppger idag att de är nöjda eller mycket nöjda och vi arbetar mot målet 100 procent. Utöver det följer vi fortlöpande

upp kundnöjdheten kopplat till varje registrerat ärende i service och felanmälan.

Styrning och ansvar

Det övergripande ansvaret för kundnöjdheten och mätningarna delas av förvaltningens två högsta chefer, som båda är medlemmar av koncernledningen. Fastighetscheferna är ansvariga för kundrelationerna på företags- och organisationsnivå. De återkopplar resultaten från undersökningarna till kunderna och ansvarar för att förbättringar genomförs på kundnivå, utifrån service, ärende och NKI-undersökning.



I en utvärdering av WAW genomförd av Fabeges hyresgäst Upphandlingsmyndigheten fick konceptet över lag 10 av 10 möjliga poäng. Av de fördelar som uppges nämner medarbetarna bland annat att de sparar mycket restid, kan arbeta tillfälligt i city där kontaktnätverk finns, får sitta i fina lokaler som inbjuder till både kreativitet och koncentration samt att det ger miljöombyte och variation att byta kontorsmiljö. Upphandlingsmyndigheten avslutar rapporten med att konstatera att WAW-konceptet passar väl in i myndighetens arbetssätt, är ett uppskattat alternativ för medarbetarna och att det bidrar positivt till arbetsgivarvarumärket att kunna erbjuda potentiella medarbetare ett flexibelt arbetssätt.



Grön finansiering – en gren som växer så det knakar

Grön finansiering är en naturlig fortsättning på det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Den ger oss en bred investerarbas, förtroendefulla relationer med våra finansiärer och stolta, engagerade medarbetare.

I takt med att våra fastigheter miljöcertifieras växer också andelen grön finansiering stadigt och ökade under året från 60 till 84 procent. Målet är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön 2020.

Den gröna finansieringen ska uteslutande användas för investeringar som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimatbeständiga och på andra sätt hållbara fastigheter. Det betyder att de måste godkännas baserat på ett antal kategorier och kriterier vad gäller exempelvis energiförbrukning och övrig miljöprestanda. Investeringarna måste också överensstämma med FN:s Agenda 2030 och 17 mål för hållbar utveckling. Målen syftar till att uppnå långsiktig och uthållig ekonomisk, social och miljömässig utveckling för att utrota extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisa i världen och bekämpa klimatförändringar.

Grön finansiering skapar värde i alla led

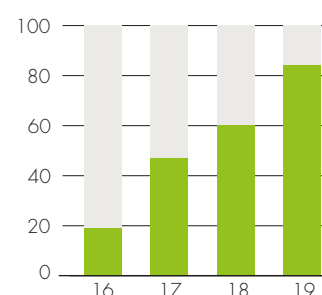
Förutom gynnsamma villkor på såväl kapitalmarknaden som för gröna banklån medför grön finansiering också andra positiva effekter. Åtaganden om att hålla

fastigheterna på en hög certifieringsnivå innebär att vi ständigt måste vara på tårna vad gäller hela bolagets hållbarhetsarbete. I förlängningen höjer arbetet med miljö- och hållbarhetsfrågorna även fastigheternas värde, vilket gynnar både oss, våra långivare och övriga externa intressenter. Arbetet stärker också den interna stoltheten genom att alla medarbetare kan känna att de bidrar till den långsiktiga visionen och skapar värden i hela verksamheten.

Grönt ramverk

Fabeges ramverk för grön finansiering sätter en standard som ska kunna användas för alla våra finansieringskällor. Till ramverket är det MTN-program (Medium Term Notes), som Fabege etablerade 2016, kopplat. Detta innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö. Till ramverket hör dessutom Fabeges gröna certifikatprogram. Det betyder att vi emitterar gröna certifikat, avsedda att användas för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även backup-faciliteten för certifikatprogrammet är knuten till ramverket och därmed grön.

ANDEL GRÖN FINANSIERING, %



Styrning

Fabege har ett grönt affärsråd som samlar in uppgifter om pågående och planerade miljöcertifieringar och granskar om projekten och tillgångarna uppfyller de gröna kraven. En särskild rapport om hur bolaget fördelar de gröna medlen och hur väl de villkor som ställts upp i ramverket uppfyllts upprättas kvartalsvis och publiceras på www.fabega.se/gronfinansiering. Rapporten är mer omfattande per årsskiftet och granskas då även av bolagets revisorer.





Ansvarsfullt arbete för en hållbar verksamhet

God affärsetik som främjar rättvis konkurrens och motverkar all form av korruption är grunden i våra relationer med kunder, leverantörer, samarbetspartners och långivare. Ett ansvarsfullt arbete bidrar till utvecklingen av en hållbar samhällsutveckling och är en förutsättning för att skapa långsiktig lönsamhet.

Antikorruption och god affärsetik

Fabeges värdegrund SPEAK och vår uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Fabege följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter, god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Vi utvecklar kontinuerligt vår uppförandekod för att försäkra oss om att den är relevant och möter aktuella dilemman och utmaningar.

Fabeges etikgrupp

Som stöd i det dagliga arbetet finns också Fabeges etikgrupp som rapporterar till koncernledningen. Gruppen har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta omvärldsfrågor och driva specifika etiska frågor. I rådet ingår representanter från olika avdelningar. Under 2019 sammanträdde etikgruppen fyra gånger. Vd och styrelseordförande deltog i diskussionerna vid ett tillfälle.

Visselblåstjänst för ökad trygghet

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

ella incidenter. Såväl anmälan som den efterföljande dialogen är anonymiserad för den som så önskar. Alla anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av finanschef, HR-chef och bolagsjurist som ser till att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2019 inkom en anmälan från en anonym extern källa, som efter vidare undersökning inte föranledde någon åtgärd. Anmälan avsåg inte korruption eller någon ledande befattningshavare.

Transparens kring skattebetalningar

Vi vill ta ansvar för en hållbar samhällsutveckling och i det ingår att bidra till samhället genom att betala skatt. Fabege bedriver all sin verksamhet i Sverige och alla medarbetare är anställda av svenska bolag. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning. Vi bedriver vår verksamhet på ett affärs- mässigt sätt i syfte att skapa avkastning för ägarna, vilket innebär att vi eftersträvar en kostnadseffektiv skattehantering. Vi följer alla skattelagar och regler. På områden där regelverket är otydligt agerar vi transparent och med försiktighet. Vi avstår helt från aggressiv och avancerad skatteplanering. Fabeges skattepolicy finns publicerad på företagets webbplats i sin helhet.

Samarbeten

Fabege bidrar till att stötta en positiv samhällsutveckling genom ett antal samarbeten som också kommer både medarbetare och kunder till godo på olika sätt. Bland dessa finns skolor i närområdet, men också samarbeten med Generation Pep där Fabege är med och bygger aktivitetsparker för

unga, Childhood Foundation som arbetar mot sexuellt utnyttjande av barn, Arne Ljungqvist Anti-Doping Foundation som ska främja ren hälsa och ren sport samt idrottsföreningarna AIK och Djurgården med inriktning mot ungdomar.

Styrning

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och efterlevs inom respektive avdelning eller ansvarsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen.

Engagemang i organisationer

Fabege har styrelse- eller kommitté uppdrag i följande organisationer:

- Ordförande BREEAM rådet, Sweden Green Building Council
- Styrelseledamot, Byggherrarna Sverige AB
- Samling för sol

Om redovisningen

Detta är Fabeges nionde hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Fabege redovisar sitt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i Fabeges årsredovisning för 2019 som avser verksamhetsåret 2019. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standarder, nivå Core. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i februari 2019. Informationen i hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 103.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i Fabeges mest väsentliga frågor givet verksamheten och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på nästföljande sida. Fabeges avsikt är att hållbarhetsavsnittet tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2019 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av Fabeges ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Däremot ligger intressebolag utanför rapportens gränser, då Fabege har begränsad tillgång till relevanta data. Inflytande utövas genom styrelserepresentation.

Fabeges GRI-index på sidorna 101–102 innehåller hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standarder (GRI 102), samt upplysningar relaterade till Fabeges väsentliga hållbarhetsområden (GRI 200–400) och styrning av dessa (GRI 103).

Fabege följer försiktighetsprincipen vilket innebär att om vi upptäcker att det finns hot eller risk för att en allvarlig eller irreversibel skada på miljön kan inträffa, så

ska inte brist på vetenskapliga bevis hindra oss från att genomföra kostnadseffektiva åtgärder.

I år rapporterar Fabege bolagets hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) senaste rekommendationer; Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, third version September 2017. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, miljöcertifierade byggnader, samt bolagsstyrning och sociala aspekter.

Fabege använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol, sidan 87. Utsläppsfaktor för el omfattar i år de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar istället klimatkompensationen som en negativ utsläppspost separat från scope 1 och scope 2.

Intressentdialog

Fabeges viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt övriga samhället där bolaget är verksamt. Kontinuerliga dialoger förs med samtliga intressentgrupper, och under 2019 har fördjupade dialoger genomförts med kunder, kreditgivare och ägare. Se sammanfattning av Intressentdialogen på sidan 100.

Under 2018 genomfördes en fördjupad kunddialog genom enkät till 652 kontorsanställda i 13 stadsdelar samt intervjuer med 20 beslutsfattare. Syftet var bland annat att samla in information till bedömning av Fabeges påverkan på intressenter och påverkan på hållbar stadsutveckling.

Väsentliga frågor

Basen i väsentlighetsanalysen sattes 2015 då Fabege genomförde interna workshops och en anonym enkätundersökning om bolagets hållbarhetsarbete med ett femtiotal representanter för bolagets viktigaste intressentgrupper. Baserat på undersökningen genomfördes ett arbete med att prioritera väsentliga hållbarhetsaspekter med syfte att utveckla bolagets hållbarhetsarbete och göra hållbarhetsrapporteringen ännu mer relevant.

Den bas som togs fram 2015 definierar de frågor som intressenterna ser som viktigast och där Fabege har störst påverkan. Resultatet av analysen och fortsatt utvärdering visar att följande områden är mest väsentliga för Fabege:

- Samarbeten med andra aktörer för hållbar stadsutveckling
- Miljörisker och marksanering
- Energieffektivisering
- Materialval och säkra produkter
- Utsläpp och avfallshantering
- Kompetensutveckling
- Hälsa och säkerhet
- Anställningsvillkor och mänskliga rättigheter
- Hållbarhetsgranskad leverantörskedja
- Antikorruption och god affärsetik

Under 2019 har Fabege etablerat ett nytt ramverk för grön finansiering. Ramverket syftar till att etablera en standard för grön finansiering som kan användas i flera av Fabeges olika finansieringskällor. Ramverket etablerar villkor för hantering av medel samt för uppföljning och återrapportering till långivare och investerare. Rapportering kommer att ske kvartalsvis samt årsvis i en mer utökad form.

FABEGES INTRESSETER OCH PÅVERKAN

OMRÅDE	DIALOGFORM	PÅVERKAN PÅ INTRESSETER	PÅVERKAN PÅ HÅLLBAR UTVECKLING
Kunder	- Hållbarhetsnätverk tillsammans med företag i Arenastaden och City - Resvaneundersökning bland ca 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arenastaden - Löpande kunddialog - Kundnöjdhetsundersökningar - Nyhetsbrev - Samverkan Gröna hyresavtal	- Underlätta för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta logistik tjänster i stadsdelarna - Utformning av lokalen via materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering. (Exempel på åtaganden som omfattas av det gröna avtalet.) - Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med servicetjänster, dagligvaruhandel och upplevelsebaserade mötesplatser. - Öka grönytefaktor för allmän platsmark genom att skapa parker, torg och gatustråk som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel.	- Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart - Fortsätta utveckla kollektivtrafik och tjänster för minskat klimatavtryck - Bidra till en hållbar livsstil - Medverka till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling - Utveckla nollenergibyggnader - Minskad energianvändning och förnybar energi - Bidrar till bland annat stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, ökad folkhälsa och livskvalitet samt ett attraktivt stadsum.
Medarbetare	- Medarbetarsamtal - Medarbetarundersökningar - Café Fabege (mötesforum) - Konferenser	- Underlätta livspusslet - Uppförandekod - Great Place to Work - Värdegrund SPEAK - Kompetensutveckling - Friskvård - Anställningsvillkor - Mänskliga rättigheter	- Friska och engagerade medarbetare - Kompetensutveckling innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget. De stärker också sin ställning på arbetsmarknaden i stort. - Säkerställa lika rättigheter för alla oberoende av till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning. - Motverka diskriminering - Medverka till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling
Ägare och analytiker	- Årsredovisning - Kvartalsrapporter - Kapitalmarknadsdagar - Roadshows och enskilda möten - Redovisning revisionsutskott och styrelse	- Initierat diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete. - Prioriterade globala hållbarhetsmål med utgångspunkt i väsentlighetsanalys - Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning	- Transparens främjar långsiktigt hållbara investeringar - Rapportering av klimatrelaterade risker och möjligheter bidrar till en snabbare omställning till ett lågfosilt samhälle
Kreditgivare	- Samarbeten med kreditgivare och obligationsinvestorare kring hållbarhetsrapportering - Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb - Möten, fastighetsvisningar och seminarier - Kapitalmarknadsdagar	- Deltagit i utveckling av bankers gröna låneprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden. - Löpande hållbarhetsdiskussioner med finansierare	- Kan skynda på omställningen till en mer hållbar ekonomi - Öka andelen hållbara investeringar som minskar klimatriskerna i tillgångarna - Sprida kunskap inom hållbarhet
Leverantörer	Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer Fabeges uppförandekod	- Krav på hög affärsetik och uppförandekod - Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna - Långtgående krav på bland annat energieffektivitet, resurshushållning och materialval - Ska följa hälso- och miljöcertifieringssystem	- Säkerställa arbetsrätt på områdena löner och övertid - Motverka bristande affärsetik och korruption - Hindra barnarbete och tvångsarbete - Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö - Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närsamhället till följd av utsläpp av giftiga ämnen till vatten, luft och/eller mark
Samhälle	- Regelbundna möten med kommun och myndigheter - Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGB, Fastighetsägarna, Byggherreforum etc). - Samarbetsavtal med ideella organisationer	- Genom planprocess, förvaltning och förädling verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling - Stimulera social hållbarhet bland annat genom konstprojekt och aktiviteter riktade mot ungdomar - Beslut att bidra med 180 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden	- Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under två grader. - Skapa upplevelsebaserade, levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur, mötesplatser och naturområden - Arbeta för hållbar mobilitet genom att skapa infrastruktur för elfordon, samverka med kollektivtrafiken och förbättra förutsättningarna för cyklister. - Skapa förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö där boende, verksamma och besökare kan vistas på lika villkor.

GRI-index

GENERELLA UPPLYSNINGAR

GRI STANDARDER / OMRÅDEN	UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING	KOMMENTAR/UTELÄMNANDE
Organisationsprofil				
GRI 102: Generella upplysningar (2016)	102-1	Organisationens namn	29	
	102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Insida omslag, 29	
	102-3	Lokalisering av huvudkontor	47	
	102-4	Länder där organisationen är verksam	29	
	102-5	Ägarstruktur och företagsform	116, 29	
	102-6	Marknader som organisationen är verksam på	29, 105	
	102-7	Organisationens storlek	3, 41, 42	
	102-8	Personalstyrka	93	
	102-9	Organisationens leverantörskedja	94	
	102-10	Väsentliga förändringar	99	
	102-11	Beskrivning om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	99	
	102-12	Medlemskap i hållbarhetsinitiativ	20, 65	
	102-13	Engagemang i organisationer	98	
Strategi och Analys				
	102-14	VD:s uttalande	4–7	
Etik och integritet				
	102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppförande	39, 65, 90–91	
Styrning				
	102-18	Redogörelse för bolagsstyrning	64–65, 67, 89	
Intressentdialog				
	102-40	Intressentgrupper som involverats av företaget	99–100	
	102-41	Andel anställda med kollektivavtal	93	Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal. Fabege tillhör arbetsgivarorganisationen Almega.
	102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	99	
	102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenterna	99–100	
	102-44	Viktiga områden som har lyfts via kommunikationen med intressenter	99–100	
Redovisningsprofil				
	102-45	Enheter som omfattas av redovisningen	60–61, 99	
	102-46	Process för att identifiera innehåll och avgränsningar för redovisningen	99	
	102-47	Identifierade väsentliga aspekter	99	
	102-48	Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa	99	
	102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning	99	
	102-50	Rapporteringsperiod		Kalenderår 2019
	102-51	Datum för senaste redovisning		Hållbarhetsredovisning 2018, utgiven februari 2019
	102-52	Redovisningscykel		Kalenderår
	102-53	Kontaktperson för redovisningen	121	
	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standarder	99	
	102-55	GRI-index	101–102	
	102-56	Extern bestyrkande	103	

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI STANDARDER / OMRÅDEN	UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING	KOMMENTAR/UTELÄMNANDE
Miljö				
<i>Energi</i>				
<i>Avgränsning: Väsentlig IO/VO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	69, 87–89, 101	
	302-1	Energianvändning inom organisationen	87–89	
GRI 302: Energi (2016)	302-3	Minskning i energianvändning	86, 87, 89	
<i>Utsläpp</i>				
<i>Avgränsning: Väsentlig IO/VO genom de koldioxidutsläpp som energianvändningen ger upphov till.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	69, 86, 88–89, 101	
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	20, 82, 86, 87, 88 och 89	
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	20, 82, 86, 87, 88 och 89	
GRI 305: Utsläpp (2016)	305-4	Minskning av växthusgasutsläpp	86–87	
<i>Avfall</i>				
<i>Avgränsning: Relevant IO genom det avfall som uppkommer på våra egna kontor. Relevant VO genom det avfall som uppkommer hos våra hyresgäster.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	69, 88–89, 102	
GRI 306: Avfall (2016)	306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	87	
Kundrelationer				
<i>Avgränsning: Relevant IO och VO då goda kundrelationer påverkar både återköpsgrad och nyuthyrning.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	69, 89, 96, 102	
CRE: Andel miljöcertifierade byggnader	CRE8	Andel miljöcertifierade byggnader	88, 89	
Anställdas hälsa och välbefinnande				
<i>Avgränsning: Relevant IO genom att Fabege erbjuder sina anställda en utvecklande, säker och hälsosam arbetsmiljö, samt relevant VO genom att detta gör Fabege till en attraktiv arbetsgivare för potentiella medarbetare.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	65, 69, 89, 90–92, 102	
GRI 401: Anställning (2016)	401-1	Nya anställda och personalomsättning	53, 93	Fabege redovisar ej fullt ut enligt GRI-standards. Enbart andel av totalt anställda redovisas.
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	65, 69, 89, 90–92, 102	
GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet (2016)	403-1	Andel av personalstyrkan som är representerad i formella kommittéer för hälsa och säkerhet	92	
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	65, 69, 89, 90–92, 102	
GRI 404: Kompetensutveckling för anställda (2016)	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	90	Fabege redovisar ej fullt ut enligt GRI-standards. Enbart andel av totalt anställda redovisas.
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	65, 69, 89, 90–92, 102	
GRI 405: Mångfald och jämställdhet (2016)	405-1	Medarbetare, styrelse och ledningssammansättning utifrån mångfaldsindikatorer	53, 93	
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	65, 69, 89, 90–92, 102	
GRI 406: Icke-diskriminering (2016)	406-1	Antal fall av diskriminering och hantering av dessa	65	
Affärsetik				
<i>Avgränsning: Relevant IO och VO då Fabeges uppförandekod ställer höga krav på både medarbetare och samarbetspartners.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	39, 65, 69, 89, 98, 102	
GRI 205: Antikorrupktion (2016)	205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	98	
Leverantörer				
<i>Avgränsning: Relevant VO då Fabege ställer höga krav på sina leverantörer och IO då detta arbete skapar en medvetenhet och stolthet bland medarbetarna.</i>				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning (2016)	103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	39, 89, 94–95, 102	
GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället (2016)	414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende sociala aspekter	94–95	
GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan (2016)	308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljöaspekter	94–95	

VO= Utanför organisationens gränser

IO= Innanför organisationens gränser

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Fabege ABs (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

TILL FABEGE AB (PUBL), ORG.NR 556049-1523

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Fabege AB (publ) att översiktligt granska Fabege ABs hållbarhetsredovisning för år 2019. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 78–102 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 101–102.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidorna 101–102 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) 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 felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs

rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 25 februari 2020
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

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

Fastighetsbeståndet utgörs främst av kommersiella lokaler. Kontor svarar för 84 procent av den totala uthyrningsbara ytan 1 255 000 kvm. Därutöver finns butiker, industri/lager, bostäder, hotell och garage. Den största delmarknaden är Solna med 47 procent av det totala marknadsvärdet samt 48 procent av hyresvärdet. Vid årsskiftet 2019/2020 ägde Fabege 87 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1,3 miljoner kvm. Marknadsvärdet uppgick till 74,3 Mdkr och det sammanlagda hyresvärdet till 3,2 Mdkr.

Förändringar i fastighetsbeståndet under 2019

Under andra kvartalet avyttrades Pelaren 1, Globen med tillträde 1 juli. Köpeskillningen uppgick till 1,6 Mdkr och medförde ett resultat om 138 Mkr vilket redovisades som en orealiserad värdeförändring under andra kvartalet. Vidare avyttrades fastigheten Lagern 3, Råsunda, till ett delägt bostadsutvecklingsbolag med tillträde i juni. Transaktionen medförde ingen resultatpåverkan. I november avtalades om försäljning av Trängskåren 7 för en köpeskillning om 3,5 Mdkr med tillträde i januari 2020. Transaktionen medförde en orealiserad värdeförändring om 33 Mkr vilken redovisades i fjärde kvartalet. Sammantaget uppgick orealiserade värdeförändringar avseende avyttrade fastigheter till 171 Mkr (132). Realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (153).

I juli tecknades avtal om förvärv av del av Generatoren 2, Flemingsberg, för en köpeskillning om 60 Mkr. Den förvärvade delen är idag obebyggd. Tillträde kommer att ske efter att detaljplan och fastighetsreglering vunnit laga kraft. Under 2019 genomföres inga fastighetsförvärv.

Värdeförändringar på fastigheter

Minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartals-sifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna vid behov. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Den externa värderingen utfördes av Cushman & Wakefield samt Newsec.

Kunder

Kundportföljen är väl diversifierad med över 900 kunder i många olika branscher och består av en blandning av privata närings-idkare och offentlig verksamhet.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

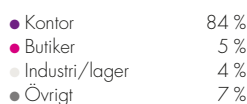
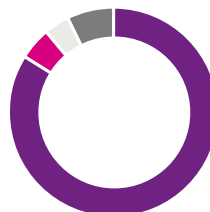
År	2019	2018	2017	2016
Antal fastigheter	87	89	90	82
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 255	1 252	1 136	1 062
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Hyresvärde, Mkr	3 195	2 960	2 594	2 335
Överskottsgrad, %	75	74	74	72

FASTIGHETSFÖRSÄLNINGAR

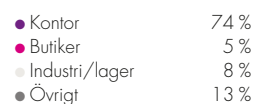
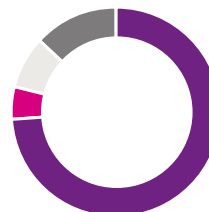
Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta
Lagern 3	Råsunda	Kontor	7 524
Pelaren 1	Globen	Kontor	21 489
Trängskåren 7 ¹⁾	Marieberg	Kontor	77 268
Totalt fastighetsförsälningar			114 861

¹⁾ Avyttrad med frånträde 23 januari 2020.

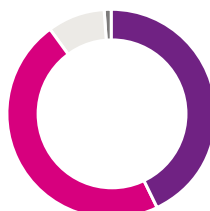
HYRESVÄRDE PER KATEGORI TOTALT 3 195 MKR



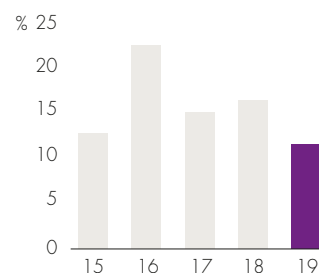
UTHYRINGSBAR YTA PER KATEGORI TOALT 1 255 TKVM



FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE TOTALT 74,3 MDKR



TOTALAVKASTNING FASTIGHETSPORTFÖLJEN



STÖRSTA KUNDER

Kund	Andel ¹⁾	Löper till år
SEB	6%	2037
Telia Company	4%	2031
ICA Fastigheter Sverige AB	4%	2030
Skatteverket	4%	2022
Bonnier News	2%	2026
Swedbank	2%	2029
Migrationsverket	2%	2028
Carnegie Investment Bank AB	2%	2022
Statens Skolverk	1%	2024
Telenor	1%	2028
Summa	28%	

¹⁾ Andel av kontrakterad hyra

15 HÖGST VÄRDERADE FASTIGHETER

Namn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, tkvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 234
Trängskåren 7 ¹⁾	Marieberg	Kontor	77 264
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	28 345
Bocken 39	Norrmalm	Kontor	20 237
Nationalarenan 8	Arenastaden	Kontor	46 566
Bocken 35 & 46	Norrmalm	Kontor	15 106
Orgeln 7	Sundbyberg	Kontor	37 353
Barnhusvärderkvarnen 36	Norrmalm	Kontor	25 965
Luma 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	38 330
Signalen 3	Arenastaden	Kontor	31 492
Smeden 1	Solna Business Park	Kontor	45 022
Fräsaren 11	Solna Business Park	Kontor	39 253
Nöten 4	Solna Strand	Kontor	60 995
Fräsaren 12	Solna Business Park	Kontor	36 986
Hägern Mindre 7	Norrmalm	Kontor	13 596

¹⁾ Avyttrad med frånträde 23 januari 2020.HYRESAVTALENS GENOMSNITTLIGA KVARVARANDE LÖPTID
PER DELMARKNAD, PER 31 DECEMBER 2019

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd
Stockholm innerstad	28	815	2,5
Solna	44	439	6,1
Hammarbyv Sjöstad	10	267	2,8
Övriga marknader	5	35	2,8
Totalt/genomsnitt	87	1 521	4,2

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2020 ¹⁾	648	784	26
2021	290	336	11
2022	221	534	18
2023	134	235	8
2024	48	97	3
2025+	91	852	28
Kommersiellt	1 432	2 838	94
Bostadsavtal	130	12	0
Garage- och parkering	1 035	168	6
Totalt	2 597	3 018	100

¹⁾ Varav drygt 231 Mkr redan är omförhandlade

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

	Marknadsvärde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd per 2019-01-01	67 634	89
+ Förvärv	0	0
+ Fastighetsregleringar		
+ Ny-, till- och ombyggnationer	2 556	
- Försäljningar	-1 683	-2
+/- Orealiserade värdeförändringar	5 743	
Fastighetsbestånd 2019-12-31	74 250	87

FÖRDELNING AV UTHYRINGSBAR YTA, PER 31 DECEMBER 2019

KVM	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	271 809	24 754	27 902	8 942	7 436	49 952	390 795
Solna	555 664	30 247	36 021	11 791	903	79 462	714 088
Hammarby Sjöstad	93 614	7 069	15 480	0	691	7 318	124 172
Övriga marknader	7 542	528	15 815	1 624	0	0	25 509
Totalt	928 629	62 598	95 218	22 357	9 030	136 732	1 254 564

FASTIGHETSTABELL

31 december 2019

KVM	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
FASTIGHETSINNEHAV					
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	61	1 096	65 972	3 082	94
Förädlingsfastigheter ¹⁾	12	145	5 397	107	93
Projektfastigheter ¹⁾	14	14	2 881	6	85
Summa	87	1 255	74 250	3 195	94
Varav Innerstaden	28	391	31 553	1 322	96
Varav Solna	44	714	35 183	1 523	92
Varav Hammarby Sjöstad	10	124	6 767	328	89
Varav Övriga	5	26	747	22	100
Summa	87	1 255	74 250	3 195	94

¹⁾ Se definitioner på sidan 120.

Planprocessen i Sverige

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

1 Planbesked

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

2 Eventuellt program

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

3 Samråd för detaljplan

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

4 Granskning av detaljplan

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

5 Antagande

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

6 Överklagande

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

7 Laga kraft

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

8 Byggstart

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

Projekt



FRÄSAREN 12 (DEL AV)

Färdigställt: Q4 2020

Uthyrningsbar yta: 7 100 kvm

Beräknad investering: 96 Mkr

Största hyresgäster: Skolverket och Arbetsmiljöverket

Miljöklass: BREEAM-In-Use, Very Good

STADSHAGEN

Total "makeover" Paradiset 23

Vi arbetar aktivt med att utveckla våra lokaler, och under 2019 genomgår fastigheten en totalrenovering och förvandling. Kontorshuset moderna lokaler kommer att ha en industriell känsla med öppna installationer och passande materialval och hålla en hög kontorsstandard.



SOLNA

Flexibelt och aktivitetsbaserat

Under 2020 sker en ombyggnad av fastigheten som anpassas till den nya hyresgästen Arbetsmiljöverket och deras önskan om att kunna arbeta flexibelt och aktivitetsbaserat.

PARADISET 23 (DEL AV)

Färdigställt: Q1 2020

Uthyrningsbar yta: 7 200 kvm

Beräknad investering: 239 Mkr

Största hyresgäst: Reitan Convenience

Miljöklass: BREEAM-In-Use, Very Good



FORTET 2

Färdigställt: Q1 2020

Uthyrningsbar yta: 7 533 kvm

Beräknad investering: 136 Mkr

Hyresgäst: Kom Hotel

Miljöklass: BREEAM -In-Use, Excellent



HAGA NORRA

Hotell mellan stad och park

I Hagahuset med anor från 1950-talet skapar vi tillsammans med Kom Hotel ett hotell och long-stay med inspiration från Italien. Ett fyrstjärnigt modernt och hållbart hotell som erbjuder attraktiva hotellrum samt mindre lägenheter med pentry där stor vikt läggs vid design, personlighet, hållbarhet och smarta digitala lösningar.



NATIONALARENAN 3

Färdigställt: Q1 2021

Uthyrningsbar yta: 19 100 kvm

Beräknad investering: 756 Mkr

Hyresgäst: Nordic Choice Hotels

Miljöklass: BREEAM-SE, Excellent

HAGA NORRA

Nya lokaler för Bilja

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



HAGALUND 2:2 (DEL AV)

Färdigställt: Q1 2021

Uthyrningsbar yta: 40 300 kvm

Beräknad investering: 1 129 Mkr

Hyresgäst: Bilja

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good



POOLEN

Färdigställt: Q1 2022

Uthyrningsbar yta: 28 000 kvm

Beräknad investering: 1 103 Mkr

Största hyresgäster: TietoEVRY

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good



ARENASTADEN

Kvarteret Poolen – ett nytt landmärke

Fastighetens innovativa design gör den till ett landmärke som syns lång väg. Simhallen i bottenplan bjuder in till träning och rekreation och bidrar till den fortsatta utvecklingen av Arenastaden. Från generösa terrasser har man utsikt över hela området. 2022 flyttar konsultjätten TietoEVRY in som vår första och största hyresgäst i fastigheten.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdig- ställande	Uthyrningbar yta, kvm	Uthyrnings- grad ¹⁾ , %	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Bokförtvärde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat Mkr
Paradiset 23 (del av)	Kontor	Stadshagen	Q1-2020	7 200	85%	29	564	239	198
Fortet 2	Hotell	Arenastaden	Q1-2020	7 533	100%	20	358	136	90
Fräsaren 12 (del av)	Kontor	Solna	Q4-2020	7 100	83%	23	246	96	1
Hagalund 2:2 (del av) ³⁾	Butik/Kontor	Arenastaden	Q1-2021	40 300	100%	51	306	1 129	458
Nationalarenan 3	Hotell	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100%	55	573	756	337
Poolen	Kontor	Arenastaden	Q1-2022	28 000	78%	97	128	1 103	128
Summa				109 233	91%	275	2 175	3 459	1 212
Övriga Mark- och projektfastigheter							1 258		
Övriga Förädlings- fastigheter							5 091		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							8 524		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2019.

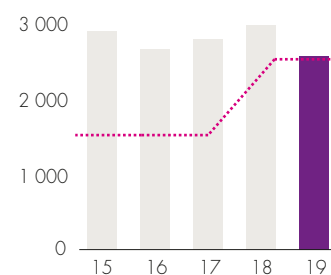
²⁾ Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyra öka till 275 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2019.

³⁾ I uthyrningsbar yta för fastigheten Hagalund 2:2 (fd Stora Frösunda 2) avser ca 25 400 kvm garageyta.

BYGGRÄTTER 2019-12-31⁴⁾

Kommersiella, kvm		Bostäder, kvm	
Innerstaden	29 800	Innerstaden	–
Solna	204 500	Solna	249 500
Hammarby Sjöstad	42 800	Hammarby Sjöstad	–
Övriga	97 400	Övriga	–
Summa	374 500	Summa	249 500
Laga kraft, %	43	Laga kraft, %	44
Bokfört värde, kr/kvm	3 900	Bokfört värde, kr/kvm	7 800

⁴⁾ Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättsyta. Utveckling kommer i vissa fall kräva rivning av befintliga ytor vilket kommer att belasta projektkalkylen. Volymerna är inte maximerade. Pågående planarbeten syftar till att öka volymen tillkommande byggrätt. Flemingsberg är inte inkluderat då arbete med vision och övergripande plan pågår. Bedömningen är att Flemingsberg kommer att tillföra en stor volym byggrätter till låga ingångsvärden.

INVESTERINGAR, MKR⁵⁾

⁵⁾ Mål minst 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel.

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2019

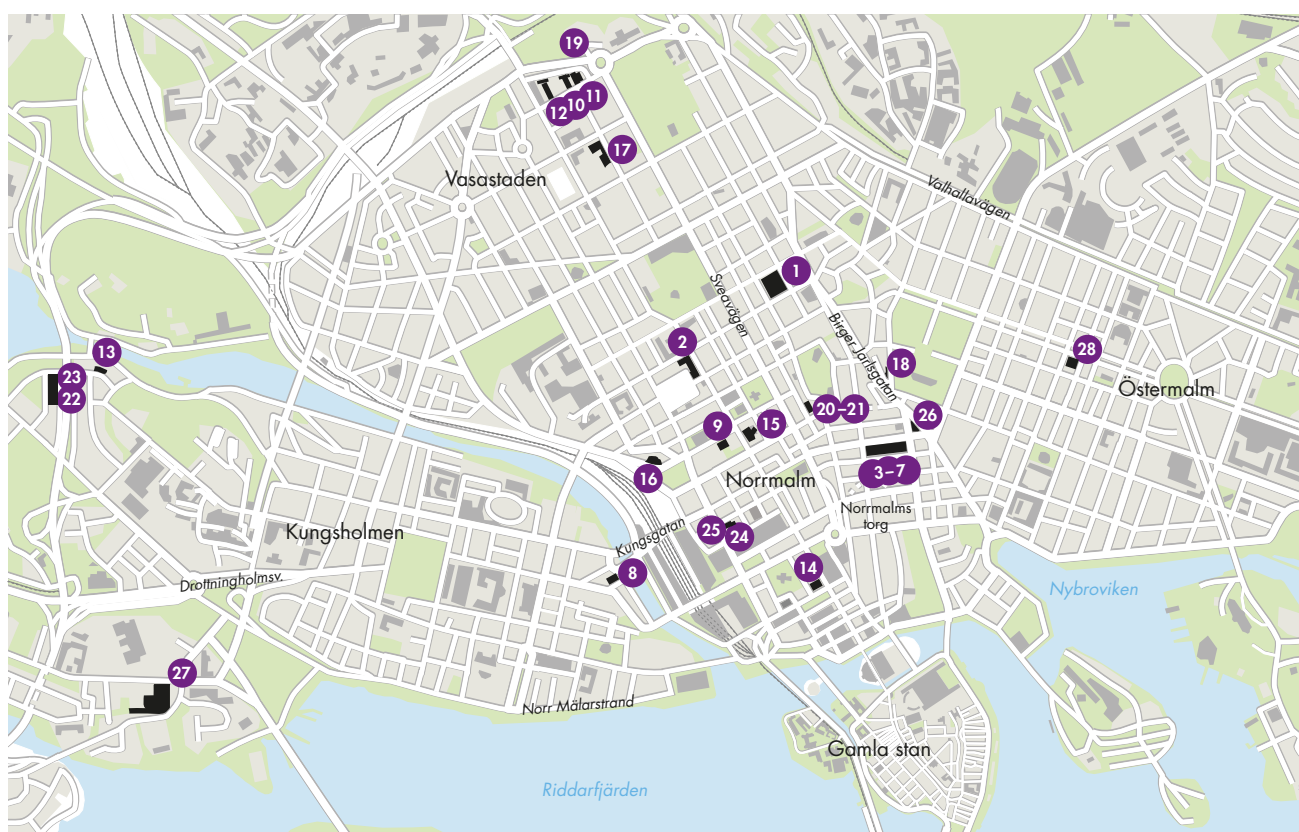
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxavärde tkr, 2019-12-31
STOCKHOLMS INNERSTAD											
1 Apotekaren 22	Normalm	Döbelnsgatan 20, 24, Kungstens- gatan 21–23, Rådmansgatan 40, 42, Tulegatan 7 A–B 13	1902 /2002	25 191	680	1 656	0	0	818	28 345	955 000
2 Barnhusväderkvarnen 36	Normalm	Rådmansgatan 61–65	1963	13 930	974	2 240	0	0	8 821	25 965	559 000
3 Bocken 35	Normalm	Lästmakargatan 22–24	1951	14 340	127	639	0	0	0	15 106	862 000
4 Bocken 39	Normalm	Lästmakargatan 20, Kungsgatan 7–15	1931	16 066	2 579	1 372	0	0	220	20 237	1 021 000
5 Bocken 46	Normalm	Regeringsgatan 56	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Bocken 47	Normalm	Lästmakargatan 8	1929	531	665	0	0	0	0	1 196	49 000
7 Bocken 52	Normalm	Lästmakargatan 14–16		145	0	0	2 214	0	0	2 359	126 106
8 Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m.fl.	1907	6 370	0	216	0	0	0	6 586	187 500
9 Fenix 1	Normalm	Barnhusgatan 3	1929	3 510	48	198	0	0	0	3 756	137 500
10 Getingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1963	11 180	659	2 702	0	0	2 415	16 956	330 000
11 Getingen 14	Vasastan	Sveavägen 143–147	1953	8 461	2 470	766	0	0	1 123	12 820	233 500
12 Getingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1963	13 473	2 502	4 993	0	0	5 001	25 969	322 000
13 Glädjen 12	Stadshagen	Franzégatan 6, Hornsbergs Strand 17	1949	12 487	0	0	0	0	0	12 487	313 000
14 Hägern Mindre 7	Normalm	Drottninggatan 27–29	1971	8 329	2 312	788	0	0	2 167	13 596	549 004
15 Islandet 3	Normalm	Holländargatan 11–13	1904	8 315	0	12	0	0	255	8 582	289 000
16 Läraren 13	Normalm	Torsgatan 4	1904/1929	6 839	0	0	0	0	0	6 839	250 000
17 Mimer 5	Vasastan	Hagagatan 25 A–C, Vanadisvägen 9	1957	11 692	0	75	0	0	5	11 772	0
18 Norrtälje 24	Normalm	Engelbrektsgratan 5–7	1881	6 369	0	172	0	0	526	7 067	340 000
19 Ormräsket 10	Vasastan	Sveavägen 166–170, 186	1962/1967	13 685	3 409	764	0	0	2 071	19 929	409 000
20 Oxen Mindre 33	Normalm	Luntmakargatan 18	1979	8 118	0	1 393	0	0	698	10 209	239 000
21 Oxen Mindre 38	Normalm	Malmkillnadsgatan 47 A, B	1979	122	0	0	2 822	0	3	2 947	114 894
22 Paradiset 23 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsgatan 53–57	1944	675	0	0	0	0	1 655	2 330	145 500
23 Paradiset 27 ¹⁾	Stadshagen	Strandbergsgatan 59–65	1959	19 690	3 546	875	0	0	2 229	26 340	496 000
24 Pilen 27	Normalm	Bryggargatan 12 A	1907	1 847	0	233	0	0	0	2 080	95 000
25 Pilen 31	Normalm	Gamla Brogatan 27–29, Vasagatan 38	1988	4 610	598	232	0	3 542	571	9 553	488 000
26 Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsgatan 21–23, Kungsgatan 2	1929	1 624	1 605	48	0	5 400	0	8 677	456 029
27 Trångskären 7	Marieberg	Gjörwellsgratan 30–34, Rålambsvägen 7–15	1963	46 974	1 329	8 113	0	0	20 848	77 264	1 124 509
28 Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrugatan 23, 27, Karlavägen 58–60	1929	7 236	1 252	415	2 400	0	526	11 829	362 000
Summa Innerstaden				271 809	24 754	27 902	7 436	8 942	49 952	390 795	10 453 542

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2019.

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.

■ Certifierad/Registrerad för certifiering



Solna per 31 december 2019



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2019-12-31
SOLNA, ARENASTADEN											
1 Farao 14 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	0	0	0	0	0	0	0	107 000
2 Farao 15 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	723	815	0	0	1 020	8 985	76 995
3 Farao 16 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 4-6, Pyramidvägen 3	1973	2 792	1 617	1 402	0	0	540	6 351	48 402
4 Farao 17 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 180	0	2 091	0	0	560	5 831	49 003
5 Farao 19 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
6 Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1964	6 215	1 045	166	0	0	375	7 801	194 000
7 Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 839	0	325	0	0	0	6 164	92 000
8 Fortet 2 ³⁾	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1958	1 181	0	0	0	0	17	1 198	48 352
9 Järva 4:17 ³⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
10 Kairo 1	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	100 000
11 Poolen 1	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
12 Pyramiden 4 ²⁾	Arenastaden	Stjärntorget 3-5, Pyramidvägen 4-22, Magasinsvägen 6-12, Råsta strandväg 5-9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	1 750 000
13 Signalen 3 ²⁾	Arenastaden	Kolonnvägen 22		31 116	0	376	0	0	0	31 492	560 000
14 Nationalarenan 3	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	126 000
15 Nationalarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	58 000
16 Nationalarenan 8	Arenastaden	Stjärntorget 1, Råsta strandväg 15 C, Evenemangsgatan 2 C		46 566	0	0	0	0	0	46 566	983 000
17 Stigbygeln 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	8 898	0	0	0	0	0	8 898	120 633
18 Stigbygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	5 144	262	454	0	0	0	5 860	94 976
19 Stigbygeln 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 791	0	50	0	0	570	7 411	144 000
20 Stigbygeln 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12-18	2001	8 978	581	338	0	0	0	9 897	222 000
21 Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13-21	2001	4 397	0	0	0	0	5 100	9 497	190 000
22 Tömmen 1	Arenastaden	Gårdsvägen 2-4	1952	5 659	0	1 236	0		229	7 124	27 543
23 Tömmen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
24 Uarda 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27-31, Vintervägen 33	1987	22 242	1 603	480	0	0	30	24 355	603 000
25 Uarda 4	Arenastaden	Dalvägen 14-16	1992	6 496	0	1 482	0	0	0	7 978	149 000
Summa Solna, Arenastaden				254 896	5 831	9 215	0	0	36 551	306 492	5 743 904

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2019.

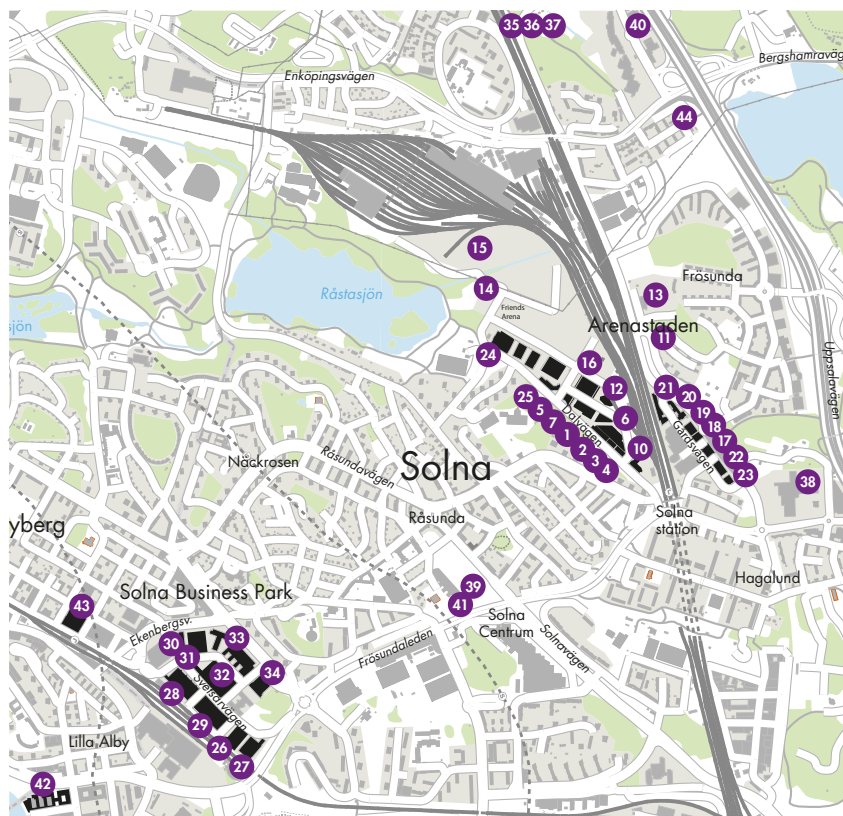
Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

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

³⁾ Ligger utanför kartbilden.

■ Certifierad/Registrerad för certifiering



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxavärde tkr, 2019-12-31
SOLNA, SOLNA BUSINESS PARK											
26	Fräsaren 9 ¹⁾	Solna Business Park Svetsarvägen 22	1962	1 097	0	8 442	0	0	0	9 539	20 449
27	Fräsaren 10	Solna Business Park Svetsarvägen 24	1964	7 235	4 241	138	0	0	9	11 623	172 000
28	Fräsaren 11	Solna Business Park Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1962	32 819	593	1 391	0	1 840	2 610	39 253	575 000
29	Fräsaren 12	Solna Business Park Svetsarvägen 12-18, 20, 20 A	1964	19 014	10 163	969	0	0	6 840	36 986	434 000
30	Sliparen 1 ¹⁾	Solna Business Park Ekensbergsvägen 115, Svetsarvägen 1-3	1963	362	0	3 032	0	0	1 388	4 782	23 000
31	Sliparen 2	Solna Business Park Ekensbergsvägen 113, Svetsarvägen 3-5	1964	16 063	0	3 242	0	0	3 315	22 620	276 000
32	Smeden 1	Solna Business Park Englundavägen 6-14, Smidesvägen 5-7, Svetsarvägen 5-17	1967	34 623	4 593	1 638	467	0	3 701	45 022	585 317
33	Svetsaren 1	Solna Business Park Englundavägen 7-13	1964	27 644	1 071	2 407	436	2 491	6 090	40 139	459 135
34	Yrket 3	Solna Business Park Smidesvägen 2-8	1982	4 864	0	1 076	0	0	1 470	7 410	39 000
Summa Solna Business Park				143 721	20 661	22 335	903	4 331	25 423	217 374	2 583 901
SOLNA, ÖVRIGT											
35	Distansen 4 ²⁾	Ulriksdal	2016	0	0	0	0	0	0	0	21 600
36	Distansen 6	Ulriksdal Kolonnvägen 43-55	2016	10 513	539	0	0	0	0	11 052	158 000
37	Distansen 7	Ulriksdal Kolonnvägen 57-59	2016	0	0	0	0	0	9 810	9 810	31 506
38	Hagalund 2:2 ^{1,2)}	Arenastaden Frösundaleden 4	1973	40 720	0	0	0	0	3	40 723	185 821
39	Hörnan 1 ²⁾	Råsunda Solnavägen 31-35, Garvis Carlssons gata 1-9		15 698	730	32	0	0	0	16 460	440 000
40	Järvakrogen 3	Frösunda Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 460	0	7 460	214 000
41	Lagern 2	Råsunda Solnavägen 37, Idrottsgatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
42	Nöten 4	Solna Strand Solna strandväg 2-60	1971	50 043	956	2 400	0	0	7 596	60 995	873 000
43	Orgeln 7 ²⁾	Sundbyberg Järvvägsgatan 12-20, lysgränd 1, Rosengatan 2,4, Sturegatan 11-19	1966	33 710	1 530	2 039	0	0	74	37 353	336 000
44	Sadelplatsen 1	Frösunda Vallgatan 11		6 363					5	6 368	111 000
Summa Övrigt				157 047	3 755	4 471	0	7 460	17 488	190 221	2 370 927
Summa Solna totalt				555 664	30 247	36 021	903	11 791	79 462	714 087	10 698 732

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2019.

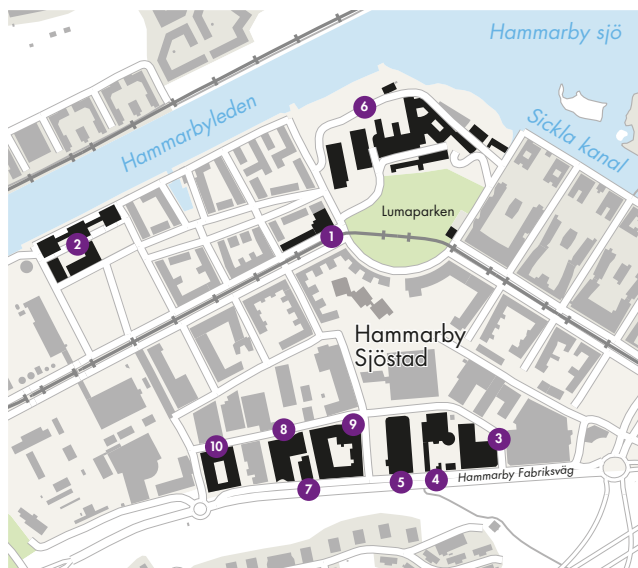
Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

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.

■ Certifierad/Registrerad för certifiering

Hammarby sjöstad per 31 december 2019



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2019-12-31
HAMMARBY SJÖSTAD											
1 Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1955	6 729	1 840	165	0	0	9	8 743	155 000
2 Båtturen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kajväg 12, Hammarby Kaj 14-18	1937	16 543	276	457	0	0	1 230	18 506	334 000
3 Korphoppet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-26	1949	8 399	575	4 224	0	0	974	14 172	211 500
4 Korphoppet 5 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37-39	1968	0	0	0	0	0	0	0	8 400
5 Korphoppet 6	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1988	0	428	4 254	0	0	0	4 682	83 000
6 Luma 1	Hammarby Sjöstad	Ljusslingan 1-17, 2-26, Glödlamps- gränd 1-6, Lumaparksvägen 2-18, 5-15, Kölnagatan 3	1930	29 815	2 538	1 438	691	0	3 848	38 330	442 448
7 Trikafabriken 12 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27	1942	0	0	0	0	0	0	0	1 620
8 Trikafabriken 4	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 8-10	1991	6 736	0	2 904	0	0	975	10 615	142 341
9 Trikafabriken 8	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Heliosgatan 1-3	1930	12 647	1 037	1 668	0	0	12	15 364	238 000
10 Trikafabriken 9 ²⁾	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1928	12 745	375	370	0	0	271	13 761	276 000
Summa Hammarby Sjöstad				93 614	7 069	15 480	691	0	7 319	124 173	1 892 309

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

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

¹⁾ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

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

 Certifierad/Registrerad för certifiering

Flemingsberg per 31 december 2019

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2019-12-31
FLEMINGSBERG											
1	Batteriet 3	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1981	800	0	0	0	0	800	5 728
2	Batteriet 4 ²⁾	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	3 604
3	Regulatorn 1	Flemingsberg	Jonvägen 1, 3; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorvägen 6, 8	1963	6 742	528	15 815	0	1 624	24 709	179 672
Summa Flemingsberg					7 542	528	15 815	0	1 624	25 509	189 004



Övriga per 31 december 2019

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings- bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2019-12-31
ÖVRIGT, NORRA STOCKHOLM											
1	Tekniken 1 ²⁾	Sollentuna		0	0	0	0	0	0	0	103
2	Vallentuna Riebecky 1:327 ²⁾	Vallentuna		0	0	0	0	0	0	0	237
Summa Norra Stockholm				0	0	0	0	0	0	0	340

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabegas ägo per 31 december 2019.

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

¹¹ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uhyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärfstillfället.

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

■ Certifierad/Registrerad för certifiering

Aktien

Fabeges aktie steg med 32,9 procent under 2019 och aktiekursen stod vid årets slut i 159,18 kr per aktie. Vid årets utgång hade Fabege 40 360 aktieägare. Det svenska ägandet uppgick till 62,0 procent.

Omsättning och handel

Fabeges aktie har under 2019 handlats på ett stort antal olika handelsplatser, såväl reglerade marknadsplatser (börser) som andra handelsplattformar. De största handelsplatserna under 2019 var Cobe Europe, Nasdaq Stockholm, LSE Group och Aquis som tillsammans stod för cirka 97 procent av omsättningen i aktien.

Utdelningspolicy

Fabega ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt. Styrelsens förslag till årsstämman är en utdelning på 3,20 kr per aktie för 2019 att utbetalas vid två tillfällen i april respektive oktober om vardera 1:60 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 1 059 Mkr vilket motsvarar en höjning om 21 procent.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2019 förnyade styrelsens mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar tio procent av totalt antal utestående aktier. Inga återköp har gjorts under perioden och bolaget innehar inga egna aktier.

Aktier och aktiekapital

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

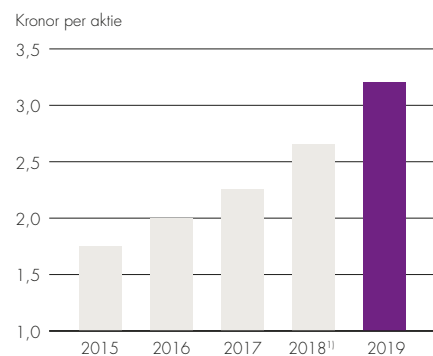
Ägare

Den 31 december 2019 hade Fabege 40 360 kända (38 355) aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade tillsammans 47,3 procent av antalet utestående aktier.

	Antal aktier ¹⁾	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson och bolag	50 186 718	15,2
Länsförsäkringar Fonder	18 774 524	5,7
BlackRock	14 658 395	4,4
AMF Försäkringar & Fonder	9 806 212	3,0
Fjärde AP-fonden	9 447 569	2,9
Vanguard	9 330 266	2,8
Mats Qviberg med familj	7 495 736	2,3
E.N.A City AB	6 240 000	1,9
Norges Bank	4 951 099	1,5
BMO Global Asset Management	4 935 445	1,5
SEB Fonder	4 710 630	1,4
Investment AB Öresund	4 500 000	1,4
Handelsbanken Fonder	3 859 962	1,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	3 840 000	1,2
Folksam	3 821 922	1,2
Totalt 15 största aktieägare	156 558 478	47,3
Övriga	174 224 666	52,7
Totalt antal utestående aktier	330 783 144	100,0
Innehav av egna aktier	0	0
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100,0

¹⁾ Monitor av Modular Finance AB. Sammanställt och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen och Nasdaq.

UTDELNING ^{1,2)}



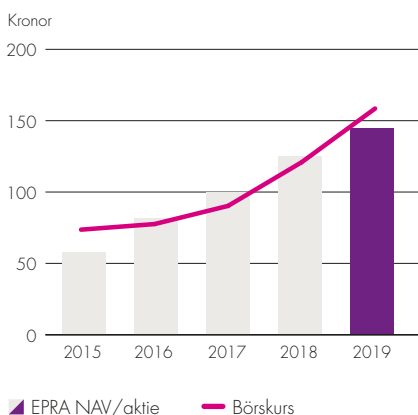
¹⁾ Justering efter split 2:1.

²⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

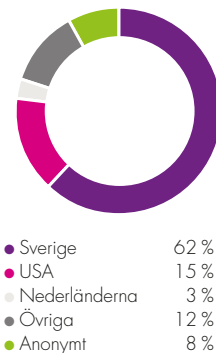
Data per 31 december 2019.

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

BÖRSKURS OCH EPRA NAV/AKTIE ¹⁾

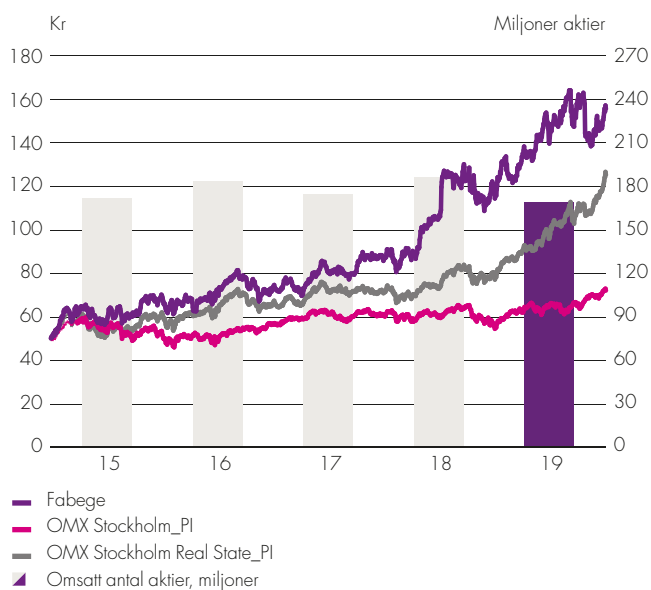


FÖRDELNING ÄGANDE PER LAND



Mer aktie-
information finns
på fabege.se

KURSENTVECKLING 2015–2019



Källa: Web Financial Group

ANALYTIKER SOM BEVAKAR FABEGE 2019-12-31

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

AKTIEHISTORIK

År		Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2018	Split 2:1	165 391 572	330 783 144	5 097 368 249	15,41
2011–2017			165 391 572	5 097 368 249	30,82
2010	Indragning av återköpta aktier	–3 929 400	165 391 572	5 097 368 249	30,82
2009	Konvertering av förlagslån	9 418	169 320 972	5 096 558 087	30,1
2008	Konvertering av förlagslån	3 306	169 311 554	5 096 274 606	30,1
	Indragning av återköpta aktier	–9 150 673	169 308 248		
2007	Split 2:1	89 223 081	178 458 921	5 086 079 249	28,5
	Konvertering av förlagslån	25 763			
	Inlösenerbjudande Klövern AB	–5 948 205			
	Indragning av återköpta aktier	–5 441 100			
2006	Konvertering av förlagslån	62 435	100 599 382	5 029 969 100	50
	Nyemission i samband med köp av Tor-net AB	4 381 376			
2005	Konvertering av förlagslån	3 176	96 155 571	4 807 778 550	50

Femårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATRÄKNINGAR, MKR					
Hysesintäkter	2 856	2 517	2 280	2 105	1 998
Driftsöverskott	2 144	1 875	1 680	1 507	1 429
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	0	153	0	491	21
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	5 743	7 685	6 095	7 614	3 252
Förvaltningsresultat	1 532	1 246	992	471	688
Resultat före skatt	7 034	9 103	7 351	8 680	4 233
Resultat efter skatt	6 006	7 699	5 632	7 107	3 232
BALANSRÄKNINGAR, MKR					
Fastigheter	74 250	67 634	57 889	47 842	40 279
Nyttjanderättstillgång tomträtt	942	—	—	—	—
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	3	4	2	1
Derivatinstrument	58	—	—	—	—
Finansiella anläggningstillgångar	810	429	342	516	925
Omsättningstillgångar	318	622	647	1 687	444
Kortfristiga placeringar	134	127	153	114	70
Likvida medel	24	15	349	62	32
Eget kapital	40 068	34 964	28 012	23 002	16 479
Avsättningar	7 613	6 547	5 221	3 486	1 935
Räntebärande skulder	26 414	26 275	24 841	21 978	21 068
Leasingskuld	942	—	—	—	—
Derivatinstrument	426	132	291	559	658
Ej räntebärande skulder	1 079	912	1 019	1 198	992
Övriga långfristiga skulder	—	—	—	—	619
Balansomslutning	76 542	68 830	59 384	50 223	41 751
NYCKELTAL ¹⁾					
Överskottsgrad, %	75	74	74	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,7	3,2	2,7	2,1
Sysselsatt kapital, Mkr	67 850	61 371	53 144	45 839	38 824
Soliditet, %	52	51	47	46	39
Skuldkvot, ggr	12,8	14,6	15,5	15,3	15,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,8	0,9	1	1,3
Belåningsgrad fastigheter, %	36	39	43	46	52
Avkastning på eget kapital, %	16,0	24,5	22,1	36,1	21,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,4	16,4	15,8	29,5	13,2
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	1,72	1,55	2,2	2,64	2,58
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	2 556	3 714	4 092	3 133	4 479
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	1 701	1 847	140	3 656	26
Medelantal anställda	172	163	149	143	138
DATA PER AKTIE, KR ¹⁾					
Resultat	18,16	23,28	17,03	21,49	9,77
Eget kapital	121	106	85	70	50
Kassaflöde från löpande verksamhet	6,10	2,95	2,37	2,35	5,27
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	145	125	101	82	58
EPRA EPS	4,01	3,42	2,73	1,51	1,97
Utdelning ²⁾	3,20	2,65	2,25	2,00	1,75
Direktavkastning, %	2,0	2,2	2,6	2,7	2,5
Börskurs vid årets slut ³⁾	159,18	118,2	87,3	74,5	70,1
Antal aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	330,8	330,8	165,4	165,4	165,4
Antal aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	330,8	330,8	165,4	165,4	165,4

¹⁾ Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital och räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnitt. Justering efter split 2:1.

²⁾ Kontantutdelning 2019 enligt förslag.

³⁾ Senast betalt.

Härledning av nyckeltal

	2019	2018
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL		
Periodens resultat, Mkr	6 006	7 699
Genomsnittligt kapital, Mkr	37 516	31 488
Avkastning på eget kapital, %	16,0	24,5
SOLIDITET		
Eget kapital, Mkr	40 068	34 964
Balansomslutning, Mkr	76 542	68 830
Soliditet, %	52	51
BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER		
Räntebärande skulder, Mkr	26 414	26 275
Bokfört värde fastigheter, Mkr	74 250	67 634
Belåningsgrad fastigheter, %	36	39
SKULDKVOT		
Driftsöverskott, Mkr	2 144	1 875
Central administration, Mkr	-85	-80
Summa, Mkr	2 095	1 795
Räntebärande skulder, Mkr	26 414	26 275
Skuldkvot, ggr	12,8	14,6
RÄNTETÄCKNINGSGRAD		
Driftsöverskott, Mkr	2 144	1 875
Tomträttsavgäld, Mkr	-28	-
Central administration, Mkr	-85	-80
Summa, Mkr	2 031	1 795
Räntenetto, Mkr	-465	-485
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,7
SKULDSÄTTNINGSGRAD		
Räntebärande skulder, Mkr	26 414	26 275
Eget Kapital, Mkr	40 068	34 964
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,8
TOTALAVKASTNING FASTIGHETER		
Driftöverskott, Mkr	2 144	1 875
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	5 743	7 838
Marknadsvärde inkl. periodens investeringar, Mkr	68 678	59 679
Totalavkastning fastigheter, %	11,5	16,3

	2019	2018
EPRA NYCKELTAL		
EPRA Earnings (förv.res efter betald skatt), Mkr	1 325	1 131
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,01	3,42
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 868	41 477
EPRA NAV, kr/aktie	145	125
EPRA NNNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	45 699	39 758
EPRA NNNNAV, kr/aktie	138	120
EPRA Vakansgrad, %	6	6
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 532	12
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-567	-721
Summa, Mkr	965	525
Nominell skatt, Mkr	207	166
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 325	1 131
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8
EPRA EPS, kr/aktie	4,01	3,42
EPRA NAV & EPRA NNAV		
Eget kapital, Mkr	40 068	34 964
Återläggning räntederivat, Mkr	367	132
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	7 431	6 381
Summa, Mkr	47 866	41 477
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8
EPRA NAV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	145	125
Avdrag räntederivat	-367	-132
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-1 800	-1 587
ERRA NNAV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	45 699	39 758
EPRA NNNNAV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	138	120
EPRA VAKANSGRAD		
Bedömt marknadsvärde för vakanta hyror, Mkr	202	176
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	3 195	2 960
EPRA Vakansgrad, %	6	6
EPRA INVESTERINGAR¹⁾		
Förvärv, Mkr	0	751
Investering i Förädlings- och projektfastigheter, Mkr	1 544	2 359
Investering i Förvaltningsfastigheter, Mkr	1 012	604
Övrigt, Mkr	-	-
EPRA Investeringar totalt, Mkr	2 556	3 714

¹⁾ Inga direkta investeringar har skett i joint ventures.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

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

Definitioner

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av bolagets presentation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

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

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

Belåningsgrad fastigheter Räntebärande skulder dividerat med fastigheter nas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾ Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter¹⁾ Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter¹⁾ Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde¹⁾ Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

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

Kontraktsvärde¹⁾ Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter¹⁾ Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning¹⁾ Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Resultat/vinst per aktie Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

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

Segmentsrapportering I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta och indirekta kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (direkta och indirekta kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

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

Skuldsättningsgrad Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet Eget kapital dividerat med balansomslutning.

Sysselsatt kapital Balansomslutning minus ej räntebärande skulder, avsättningar och uppskjuten skatt.

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

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

Återköpsgrad¹⁾ Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad¹⁾ Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

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

Årsstämma och anmälan



KONTAKTINFORMATION



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



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

Årsstämma hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, torsdagen den 2 april 2020 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC AB) förda aktieboken fredagen den 27 mars 2020, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 fredagen den 27 mars 2020.

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

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

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast fredagen den 27 mars 2020. För att detta ska kunna ske måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren sitt önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas i samband med anmälan.

Viktiga datum 2020

Årsstämma	2 april 2020
Avstämningsdag för första utdelningen ¹⁾	6 april 2020
Utbetalningsdatum för första aktieutdelning ¹⁾	9 april 2020
Avstämningsdag för andra utdelningen ¹⁾	6 oktober 2020
Utbetalningsdatum för första aktieutdelning ¹⁾	9 oktober 2020
Delårsrapport jan-mars 2020	21 april 2020
Delårsrapport jan-jun 2020	6 juli 2020
Delårsrapport jan-sep 2020	20 oktober 2020

¹⁾ Styrelsens förslag till årsstämma 2020.

Information till aktieägare

Fabège publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på bolagets webbplats, www.fabege.se. Till de aktieägare som önskar tillhandahåller Fabège årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på bolagets webbplats. Fabège tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på företagets webbplats. På bolagets webbplats finns även aktuell information om Fabeges aktiekurs. Därutöver håller Fabège kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.



Skapa rätt förutsättningar



Visionsbild över Solna Business Park