

“Våra kunder och våra lägen
är centrala i allt vi gör.”

Årsredovisning
2011

2011 i korthet

Finansiella highlights

- Nettouthyrningen uppgick till 130 Mkr (27).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 564 Mkr (782) och hyresintäkterna minskade till 1 804 Mkr (2 007). Förändringen mot föregående år beror på nettoförsäljning av fastigheter och högre marknadsräntor.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 093 Mkr (843) och på räntederivat till -397 Mkr (106).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 141 Mkr (1 697), motsvarande 7:01 per aktie (10:38).
- Soliditeten uppgick oförändrat till 39 procent och belåningsgraden minskade till 57 procent.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3:00 kr per aktie (3:00).

www.fabege.se

På fabege.se finns mer information om Fabege och dess verksamhet.

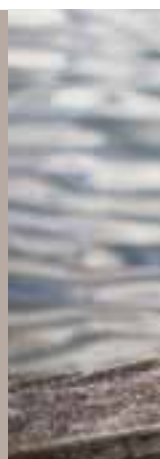
Fabege har under 2011 tecknat avtal för 241 Mkr

Det motsvarar 275 nya avtal med en genomsnittlig årshyra på 0,9 Mkr. Det mest glädjande under året var dock den starkt förbättrade återköpsgraden då kunder motsvarande 75 procent av det hyresvärde som löpte ut valde att stanna kvar som hyresgäst i Fabege's bestånd. ■

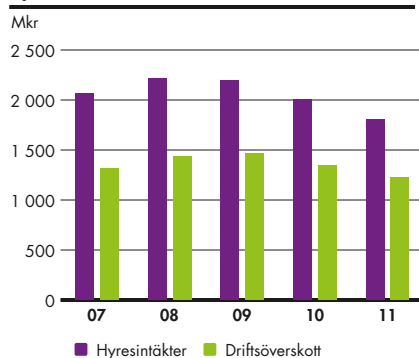


Fabege anslutet till FN:s Global Compact

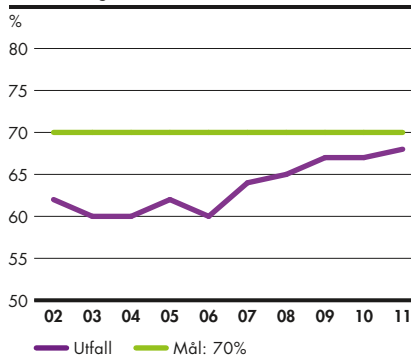
Fabege driver sedan flera år ett framgångsrikt miljö- och energiarbete. Fabege tar också ett socialt ansvar och i bolagets hållbarhetsarbete ingår utveckling av stadsdelar med fokus på människa och miljö. Att ansluta sig till FN:s Global Compact under 2011 var ett naturligt steg som understryker engagemanget. Fabege har därmed tagit ställning för att stödja FN:s tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, korruption och en bättre miljö. ■



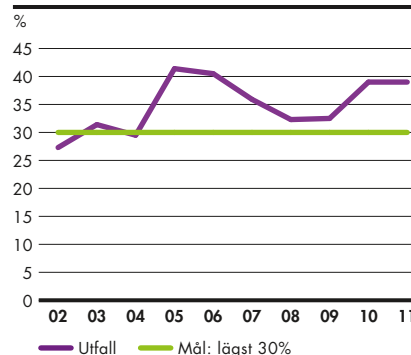
Hyresintäkter och driftöverskott



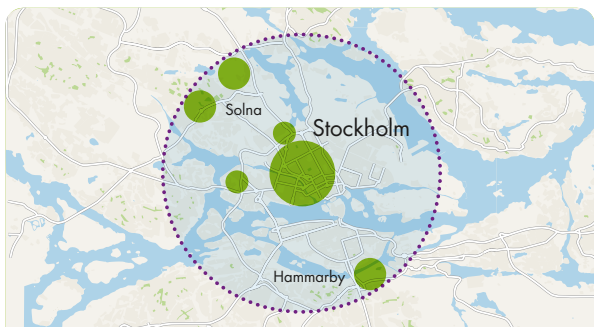
Överskottsgrad



Soliditet



Innehåll



Tillväxt på attraktiva marknader

Fabege har under 2011 fortsatt att investera och utveckla fastighetsbeståndet på de prioriterade delmarknaderna. Totala nettoinvesteringar uppgick till cirka 1 Mdkr genom projektinvesteringar och transaktioner. Till det adderades en värdetillväxt om cirka 1,1 Mdkr. ■



Nyckeltal	2011	2010
Hysesintäkter, Mkr	1 804	2 007
Driftsöverskott, Mkr	1 227	1 348
Årets resultat, Mkr	1 141	1 697
Avkastning på eget kapital, %	9,9	16,0
Överskottsgrad, %	68	67
Soliditet, %	39	39
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,0
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	7:01	10:38
Utdelning per aktie, kr	3:00 ¹⁾	3:00

¹⁾Föreslagen kontantutdelning för 2011.

Inledning	2011 i korthet	1
	Detta är Fabege	2
	Vd har ordet	4

Verksamheten	Strategisk inriktning och mål	6
	Möjligheter och risker	9
	Finansiering	12
	Verksamheten	14
	Fastighetsbestånd	22
	Värdering av fastighetsbeståndet	25
	Konkurrensbeskrivning	27
	Marknadsöversikt	28
	Fabeges marknader	
	Stockholms innerstad	30
	Solna	32
	Hammarby Sjästad	34
	Fastighetsförteckning	36

Hållbarhetsredovisning	Ansvarsfullt företagande	42
	Miljöarbete	44
	Ansvar vid inköp	48
	Medarbetarna	50
	Samhällsengagemang	52
	GRI-index	54

Ekonomisk redovisning	Det finansiella året	56
	Förvaltningsberättelse	58
	<i>Koncernen</i>	
	Totalresultat	64
	Finansiell ställning	65
	Förändring i eget kapital	66
	Kassaflödesanalyser	67
	<i>Moderbolaget</i>	
	Resultaträkningar	68
	Balansräkningar	68
	Förändring i eget kapital	69
	Kassaflödesanalyser	69
	Noter	70
	Bolagsstyrningsrapport	81
	Styrelse och revisor	87
	Koncernledning	88
	Årsredovisningens undertecknande	89
	Revisionsberättelse	90

Övrig information	Fabegeaktien	92
	Information till aktieägare	95
	Femårsöversikt	96
	Historik	97
	Definitioner	97

Den formella årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 58–89.

Detta är Fabege



Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt fastighetsutveckling.

Fabege erbjuder attraktiva och effektiva lokaler, främst för kontor, men även för butiker och andra verksamheter. Bolagets verksamhet är starkt koncentrerad till delmarknader med hög tillväxt i stockholmsområdet; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Fabege förvaltar ett väl positionerat fastighetsbestånd och fastighetsportföljen utvecklas ständigt genom förädling, försäljningar och förvärv. Genom samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en

omfattande marknadskännedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Fabeges vision är att vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, och en betydande partner till kunder och samhället i stort.

Vid utgången av 2011 ägde Fabege 97 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 29,2 Mdkr. Bolagets hyresintäkter uppgick under året till 1,8 Mdkr.

Fabeges delmarknader

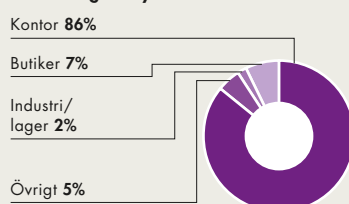


Stockholms innerstad

Flertalet av Fabeges innerstadsfastigheter är belägna i kvarteren kring Kungsgatan, Drottninggatan, vid Norrtull samt på västra och östra Kungsholmen. I fastighetsbeståndet finns exempelvis de två välkända profilstadshusen DN-huset och Wenner-Gren Center. *Läs mer på sidan 30.*

Antal fastigheter	38
Uthyrningsbar yta, tkvm	497
Marknadsvärde, Mkr	16 809
Hyresvärde, Mkr	1 181
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92

Fördelning av hyresvärdet

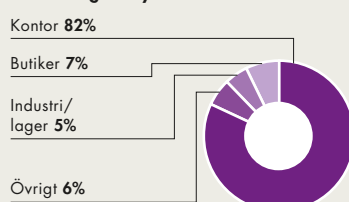


Solna

Arenastaden och Solna Business Park utgör Fabeges främsta delmarknader i Solna. Fabege är en av initiativtagarna och även delägare till den nya stadsdelen Arenastaden som växer fram. Här byggs, förutom en stor del kontorsfastigheter, även Swedbank Arena, shoppingcentret Mall of Scandinavia, Quality Hotel Arena samt bostäder. *Läs mer på sidan 32.*

Antal fastigheter	37
Uthyrningsbar yta, tkvm	455
Marknadsvärde, Mkr	9 856
Hyresvärde, Mkr	720
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88

Fördelning av hyresvärdet

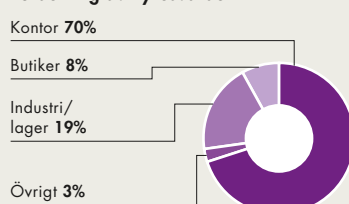


Hammarby Sjöstad

Fabege äger huvuddelen av de kommersiella fastigheterna i Hammarby Sjöstad där Lumafastigheten är den största. Området är ett av Stockholms mest intressanta utvecklingsområden som idag är mycket attraktivt för bostäder, men även för kontorslokaler. *Läs mer på sidan 34.*

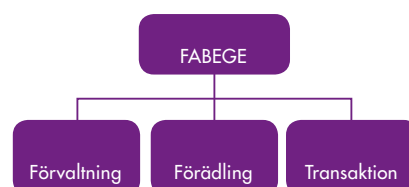
Antal fastigheter	13
Uthyrningsbar yta, tkvm	130
Marknadsvärde, Mkr	2 215
Hyresvärde, Mkr	178
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84

Fördelning av hyresvärdet



Verksamhet

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



FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

Den tredje hörnstenen i Fabeges verksamhet är Transaktion. Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabeges affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till bolagets resultat. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt.

Några nyckeltal från verksamheten

	2011	2010
Fastighetsvärde Förvaltning, Mdkr	22,8	21,5
Fastighetsvärde Förädling, Mdkr	6,4	5,5
Investerat i eget bestånd, Mdkr	1,5	0,9
Förvärv, Mdkr	0,5	-
Försäljning, Mdkr	0,9	4,4

På www.fabege.se finns mer information om Fabege och dess verksamhet.

Vd har ordet

2011 var ett bra år för Fabege!

Vi har mer än väl uppfyllt våra prioriterade mål att både öka nettouthyrningen och takten i projektutvecklingen. Våra tre verksamhetsområden, förvaltning, förädling och transaktion, har alla bidragit väsentligt till det totala resultatet. Till största delen faller dock resultatet av årets prestationer ut genom intäktstillväxt och förädlingsvinster 2012–2013. Jag är särskilt nöjd med att se att våra medarbetares insatser gör skillnad!

Den goda efterfrågan på hyresmarknaden och vårt fokus på att behålla kunderna bidrog till hög nettouthyrning. Det medförde ökad uthyrningsgrad och hyrestillväxt samtidigt som det gav oss möjlighet att genom projektutveckling skapa betydande värden. Fabege kunde därmed för 2011 redovisa ett bra resultat från alla verksamhetsområden där förädlings- och transaktionsverksamheten även i år bidrog med cirka 50 procent av årets resultat (exklusive värdeförändringar i förvaltningsbeståndet) – helt i enlighet med våra mål.

BRA FASTIGHETER I BRA LÄGEN

Genom årets investeringar och fastighetsaffärer fortsatte Fabege satsningen på de prioriterade delmarknaderna. Samtliga delmarknader hade en positiv utveckling under 2011. Särskilt glädjande var den positiva utvecklingen i Arenastaden. 2012 färdigställs bland annat Swedbank Arena och Vattenfall flyttar till området.

Det nyligen tecknade avtalet med Unibail Rodamco avseende etablering av Mall of Scandinavia är en viktig pusselbit i skapandet av framtidens stadsdel. Med Skandinavians bästa shoppingcenter kommer Arenastaden att ha all den närservice och shopping ett företags personal kan tänkas behöva. För Fabege innebär det en snabbare utbyggnad av området och högre värdetillväxt. Med detta har vi lagt en god grund för Arenastaden som konkurrenskraftigt alternativ till innerstaden.

FRÅN RISK TILL POTENTIAL I PROJEKTPORTFÖLJEN

Genom positiv nettouthyrning och förädling av fastighetsportföljen minskade vi projektrisken under året. Våra fem största projekt svarar för två tredjedelar av värdet i projektportföljen. Uthyrningsgraden i dessa är 78 procent och de övergår alla till förvaltning under 2012. Vi reducerar därmed vår portfölj av icke avkastande tillgångar väsentligt och har kvar en mycket attraktiv projektportfölj med potential som skapar goda förutsättningar för nya värdeskapande projekt.

MILJÖ – ALLA ÄR DELAKTIGA

Idag ger ett värdeskapande miljöarbete konkurrensfördelar då det skapar affärsnytta, bidrar till stolthet bland medarbetarna och till en positiv hållbar samhällsutveckling. Jag är stolt över det engagemang för hållbarhetsfrågor som finns i vår organisation. Under året anslöt vi oss till FN:s Global Compact, ett åtagande som kommer att fortsätta prägla vårt arbete framöver. Sedan flera år har energieffektivisering varit en av Fabeges mest prioriterade miljöaspekter. Under 2011 har Fabege också fortsatt att utveckla fastigheter med tydlig miljöprofil genom olika miljöklassningar och certifieringar. Det ser vi som rätt positionering inför framtiden. Genom gröna hyresavtal erbjuder vi våra hyresgäster ett verktyg för att sätta fokus på och samverka kring miljöfrågorna, med syfte att minska både miljöpåverkan och kostnader.

UTSIKTER 2012

Konjunkturutsikterna har försämrats under året och osäkerheten om utvecklingen framöver är stor. Redan nu vet vi dock att vi på Fabege om ett år har:

- mer än 200 Mkr i ökade intäkter.
- fortsatta bidrag av förädlingsvinster.
- attraktivare projektportfölj.

Dessutom vet vi att Stockholm växer starkt, samtidigt som nyproduktionen av kontor i Stockholm är låg. Än i skrivande stund upplever jag en fortsatt god efterfrågan på kvalitet och den trenden tror jag också fortsätter oavsett konjunktur.

Att Fabege har moderna lokaler i attraktiva lägen är i detta marknadsläge mycket värdefullt och det bådär gott för kommande år. Jag ser också våra välbelägna projektvakanser och byggrätter som en potential inför framtiden.



Vår geografiska koncentration, med näst intill alla fastigheter inom en radie av fem km från Stockholms City, skapar både närhet till kunden och en god marknadskännet. Det samlade beståndet ger oss de bästa förutsättningar för att skapa värden. Vår egen arbetsinsats blir därmed av största vikt för att tillvarata potentialen i våra projekt och gör oss mindre konjunkturberoende.

Vi hoppas också att vi snart har våra skatteärenden bakom oss. Vi tror fortsatt på framgång men säkerställer samtidigt att vi har kapacitet att möta en eventuell motgång.

Nya kunder är viktigt men det absolut viktigaste är befintliga kunder. Fabege ska bli en ännu mer kundorienterad organisation och vi ska vara i topp

avseende kundnöjdhet. Vi fortsätter och intensifierar vårt strukturerade och framgångsrika arbete med att skapa goda relationer med våra kunder så att de i så stor utsträckning som möjligt väljer att stanna kvar. Därför kommer nettouthyrningen fortsätta att vara i fokus!

Stockholm i februari 2012

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

Strategisk inriktning och mål

Fabege äger och förvaltar ett betydande fastighetsbestånd i stockholmsområdet, Nordens mest dynamiska fastighets- och hyresmarknad. Bolaget ska sträva efter att skapa affärsmöjligheter och värden över hela konjunkturcykeln, bland annat genom förädling av fastigheter. Med övergripande strategier och en tydlig inriktning styrs verksamheten mot målen.



Affärsidé

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

Vision

Fabege ska vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, en betydande partner till våra kunder och samhället i stort. Det naturliga första valet.

Mission

Fabege ska genom ständig kompetensutveckling förstå kundens behov och leverera över förväntan, samt tydliggöra vår profil som ett samhällsmedvetet bolag.

Fabeges strategier

PORTFÖLJSTRATEGI

Kärnan i Fabeges verksamhet utgörs av kommersiella fastigheter på delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Fabege ska verka för att stärka positionen på dessa utvalda marknadssegment och sträva efter att samla fastigheterna i förvaltningseffektiva enheter. Fabege ska förvärva fastigheter med bra tillväxtpotentialer i prioriterade områden. Fastighetsportföljen ska kontinuerligt utvecklas och förbättras genom förvärv, förädling och försäljning.

FÖRÄDLINGSSTRATEGI

Fabege arbetar med att utveckla och realisera potentialen i det befintliga beståndet. Nya projekt ska ge en avkastning på investerat kapital om lägst 20 procent. Projektinvesteringar ska höja statusen i prioriterade områden.

KUNDSTRATEGI

Fabege ska upplevas som en kundorienterad organisation som utvecklar starka kundrelationer. Med en aktiv förvaltning av kompetent och kundinriktad personal ska Fabege på bästa sätt vårda och utveckla relationerna med befintliga kunder.

Bolaget strävar efter en bra mix i kundportföljen med solida kunder med stark finansiell ställning samt en spridning inom många olika branscher.

VARUMÄRKESSTRATEGI

Varumärket Fabege ska stödja affärerna, attrahera nya kunder, skapa mervärde och bidra till att målen för verksamheten uppnås. Att utveckla varumärkets styrka är av avgörande betydelse för bolagets fortsatta framgång. Fabege arbetar kontinuerligt med att stärka bilden av bolaget bland företagets prioriterade intressenter genom



att förbättra kunskap och kännedom om verksamheten.

I utvecklingen av Fabeges immateriella tillgångar ingår även att bygga starka varumärken inom bolagets prioriterade områden som Hammarby Sjöstad, Solna Business Park och Arenastaden, samt för enskilda fastigheter eller koncept.

MEDARBETARSTRATEGI

Fabege ska vara den bästa arbetsgivaren för de mest kompetenta medarbetarna. Det är avgörande för bolagets framgång att attrahera och behålla rätt medarbetare. Fabege ska verka för att värdegrunden SPEAK (se sidan 49) präglar förhållnings sättet såväl internt som externt mot kunder och andra intressenter.

Medarbetarna ska ges möjlighet att verka i en öppen miljö som uppmuntrar till engagemang och initiativ genom tyd-

liga mål, delegerat ansvar och belöning. Fabege ska fokusera på personalvård, trivsel och säker arbetsmiljö.

STRATEGI FÖR RISK OCH EFFEKTIVITET

Fabeges riskexponering ska vara begränsad, och så långt som möjligt kontrollerad, vad avser val av hyresgäster och avtalsvillkor, affärspartners samt affärsobjekt.

Bolaget ska ha en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering.

Fabege ska också ha en fortsatt hög kostnadseffektivitet och sträva efter ständiga förbättringar.

En målstyrd verksamhet

Fabeges verksamhet är målstyrd på alla nivåer inom företaget och styrningen sker med utgångspunkt från flera olika verksamhetsperspektiv. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom verksamhetsområden och på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet på alla nivåer.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Fabeges övergripande mål är att, i kraft av sin storlek, styrka och inriktning, skapa och realisera värden samt ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. För 2011 uppgick totalavkastningen på Fabege-aktien till -28 procent (beräknat som kursutveckling inklusive återinvesterad utdelning).

FINANSIELLA MÅL

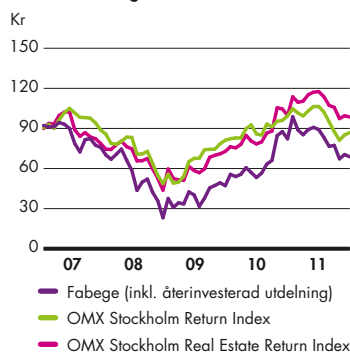
De av styrelsen fastställda viktigaste finansiella målen för bolaget är räntabilitet mätt som avkastning på eget kapital, soliditet och räntetäckningsgrad. Fabege ska uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen i fråga om räntabilitet. Soliditeten ska vara lägst 30 procent. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 inklusive realiserad värdeförändring. Per 31 december 2011 uppgick avkastning på eget kapital till 9,9 procent, soliditeten till 39 procent och räntetäckningsgraden till 2,2.

MÅL FÖR PORTFÖLJFÖRVALTNING OCH EFFEKTIVITET

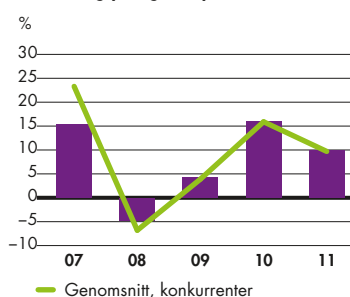
Ett viktigt mål för Fabege är en stark nettouthyrning. Att behålla befintliga kunder genom hög ”återköpsgrad” är lönsamt. Nyuthyrning är viktig för att sänka

FINANSIELLA MÅL

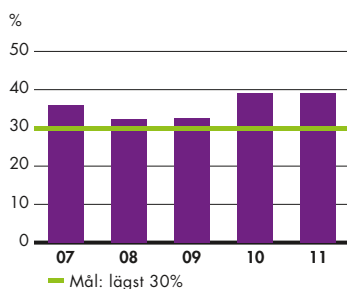
Totalavkastning



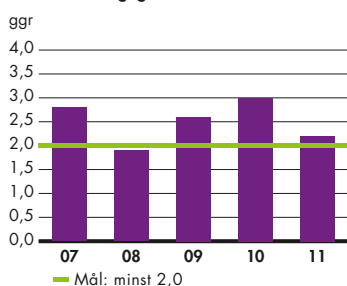
Avkastning på eget kapital



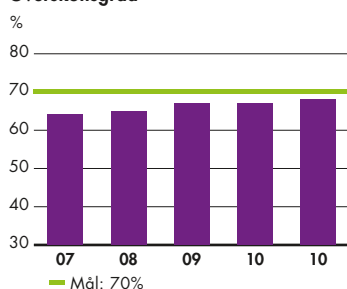
Soliditet



Räntetäckningsgrad



Överskottsgrad



vakansgraden och för att möjliggöra projektinvesteringar i om- och nybyggnationer. För 2011 uppgick nettouthyrningen till 130 Mkr.

Fabège ska ha fortsatt hög kostnads-effektivitet och vara det främsta bolaget vid jämförelse med andra svenska fastighetsbolag. För att öka effektiviteten i verksamheten ska bolaget kontinuerligt genomföra olika former av processförbättringar i syfte att nå de finansiella målen. Fabeges målsättning är att skapa en atmosfär där initiativ att utveckla processer och rutiner tillvaratas och omsätts i aktiviteter. Arbetet med processförbättringar har fortsatt under 2011.

Ett annat långsiktigt mål är att förbättra överskottsgraden till 70 procent. 2011 uppgick överskottsgraden för Fabège till 68 procent (67). Fabège bedömer att målet på 70 procent kommer att uppnås från och med 2013.

Fabège har en målsättning att investera cirka 1 000–1 500 Mkr per år i den egna projektportföljen. Investeringen ska ge en avkastning om minst 20 procent genom värdetillväxt. Under 2011 investerades 1 457 Mkr i befintligt bestånd. Avkastningen på investerat kapital uppgick till 29 procent.

Fabège ska skapa en hög totalavkastning i fastighetsportföljen genom förvärv, förädling och försäljning. För 2011 uppgick totalavkastningen (driftsöverskott samt värdetillväxt i förhållande till genomsnittligt fastighetsvärde) till 8,8 procent.

MÅL FÖR MILJÖ OCH ENERGI

Ett övergripande miljö- och effektivitetsmål sedan 2002 har varit att minska energianvändningen med i genomsnitt 5 procent jämfört med föregående år. Framtida målsättning är att minska energianvändningen med 20 procent från 2009 års nivå fram till 2014, vilket innebär ett snitt på 4 procent per år. Ackumulerat utfall för 2011 var 9 procent.

MÅL FÖR KUNDMIX

Fabège har cirka 1 500 hyreskontrakt i det kommersiella beståndet. För att minimera risk strävar Fabège efter en balanserad mix av stabila kunder från olika mark-

nadssegment. De 15 värdemässigt största hyresgästerna svarar för drygt 30 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet och har i de flesta fall hyresavtal som löper betydligt längre än genomsnittet i den egna portföljen.

MÅL FÖR KUNDERLATIONER

Fabège strävar efter att öka lönsamheten genom att bli en mer kundorienterad organisation. Målet är att inom två år nå en topplacering i NKI-undersökning och att vara det naturliga valet för befintliga och potentiella kunder. Under året har bolaget genomfört en kundundersökning som lett till ett antal aktiviteter med syfte att bättre bemöta kundernas önskemål och krav.

Målsättningen är att identifiera och tillvarata utvecklingspotential inom Fabège för att kunna erbjuda kunden en ännu bättre produkt och bemötande och på så sätt bygga starkare kundrelationer.

MÅL FÖR MEDARBETARE

Fabège har målsättningen att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare kan känna engagemang och delaktighet samt ges möjlighet till utveckling inom företaget. Ramar och mål för medarbetarens ansvarsområde ska vara tydliga och förankrade. Fabeges medarbetare verkar med utgångspunkt från bolagets värdegrund, SPEAK.

Vid årskiftet 2011/2012 genomfördes en medarbetarundersökning. Fabeges mål var att bibehålla samma höga nivå som i tidigare undersökningar. Prestationsindex uppgick till 3,9 vilket är en förbättring i jämförelse med motsvarande undersökning 2009.

Läs mer på sidan 51.

VERKSAMHETENS FOKUS 2012

- Öka lönsamheten genom att vara ett mer kundorienterat bolag.
- Stärka kassaflödet i förvaltningsbeståndet.
- Hålla fortsatt hög takt i utvecklingen av beståndet.
- Skapa värdetillväxt genom projekt och ”bra fastigheter i bra lägen”.
- Väsentliga resultatbidrag från alla verksamhetsgrenar.

Möjligheter och risker

All affärsverksamhet är förenad med ett visst risktagande som också skapar möjligheter. Fabeges riskexponering ska vara begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Nedan beskrivs Fabeges huvudsakliga riskområden i affärsverksamheten.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Kassaflödespåverkande möjligheter och risker avser främst förändringar i hyresintäkter och fastighetskostnader. Uthyrningsgrad och hyresnivåer har väsentlig inverkan på hyresintäkterna. Uthyrningsgraden är i sin tur beroende av nettouthyrningen. Stabiliteten och betalningsförmågan hos befintliga kunder påverkar risken för kundförluster.

Hyresintäkter

Tillväxt i svensk ekonomi är den främsta motorn för att driva upp efterfrågan på kontorslokaler. Ökad efterfrågan leder till minskad vakans och stigande hyresnivåer. Vakanser och hyresnivåer påverkas också av nyproduktion.

Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till delmarknader med goda tillväxtpotentialer och verksamheten avser till 99 procent kommersiella lokaler med tonvikt på kontor. Sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm är därför av stor vikt för Fabeges verksamhet.

Eftersom de kommersiella kontrakten löper över ett visst antal år får förändringar i hyresnivåer inte fullt genomslag under ett enskilt år. Nytecknade kontrakt löper vanligen på 3–5 år med en uppsägningstid på 9 månader och med en indexklausul kopplad till inflationen. Kontraktportföljen bedöms idag ligga på marknadsmässiga nivåer. Normalt omförhandlas cirka 20 procent av kontraktstocken varje år.

Fabege arbetar nära kunderna och är lyhörda för deras förändrade behov. Risken för ökade vakanser i förvaltningsbeståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets centrala lägen

och stabila kunder. Kontraktportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De värdemässigt största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör en begränsad andel av det totala antalet hyresgäster. Fabeges kreditpolicy styr vilka kontroller och bedömningar som görs av kundens betalningsförmåga i syfte att begränsa kreditrisken. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är ringa.

Fabeges fastighetsbestånd med moderna kontorslokaler i centrala lägen innebär ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. Genom projektverksamheten tomställs dock fastigheter vilket under en period innebär en belastning för kassaflödet.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader inkluderar löpande drift och underhåll, fastighetsskatt, avgifter och kostnader för administration och uthyrning. Löpande driftskostnader avser till största delen taxebundna kostnader såsom till exempel värme, el och vatten. Fabege bedriver ett framgångsrikt arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten med målsättningen om 20 procents lägre förbrukning över en period om fem år från och med 2009. Fabege genomför också löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. En stor andel av fastighetskostnaderna vidaredebiteras på hyresgästerna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet bedöms vara hög.

Nyckeltal i Fabeges förvaltningsportfölj

Under 2011 var hyresmarknaden i Stockholm stark och de nyckeltal som har störst effekt på kassaflödet i förvaltningsportföl-

jen förbättrades. Uthyrningsgraden i den totala portföljen inklusive projektfastigheter förbättrades till 90 procent (88). I förvaltningsportföljen ökade uthyrningsgraden till 92 procent (91). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 7 procent. Nettouthyrningen uppgick till 130 Mkr vilket kommer att få en positiv effekt på hyresflödet och nyckeltal under 2012 och 2013. Kundförlusterna uppgick till 1,4 Mkr motsvarande 0,01 procent av hyresintäkterna.

Under 2011 uppgick andelen uppsägningsbara kontrakt till 16 procent motsvarande en årshyra om 291 Mkr. Av dessa har 218 Mkr förlängts med befintliga kunder. Fabeges genomsnittliga kvarvarande löptid för kommersiella avtal uppgick vid årsskiftet till 3,5 år. Inför 2012 förfaller endast 12 procent av avtalen till uppsägning eller omförhandling, motsvarande ett hyresvärde om 232 Mkr. Under 2012 kommer uthyrningsgraden i portföljen att öka genom ett positivt netto av inflyttningar och avflyttningar. Inget av de tio största kundavtalen kan sägas upp för omförhandling eller avflyttning under 2012.

På kostnadssidan fortsatte arbetet med att sänka energiförbrukningen som är den största kostnadsposten. Under 2011 sjönk energiförbrukningen med 6 procent. Ambitionen för 2012 är en sänkning med ytterligare 4 procent. Driftskostnad och underhåll per kvadratmeter uppgick i genomsnitt till 223 kr (239).

Känslighetsanalys: FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

- 1 procentenhets förändring av uthyrningsgraden ger resultat-effekt 21 Mkr.
- 1 procents förändring av hyresvärde ger resultat-effekt 21 Mkr.
- 1 procents förändring av fastighetskostnader ger resultat-effekt 6 Mkr.

Fabeges bedömning:

Med moderna fastigheter i bra lägen bedömer Fabege att risken för ökade vakanser är låg. Färdigställda projekt och positiv nettouthyrning kommer att bidra till ett starkare kassaflöde och en förbättrad uthyrningsgrad under det närmaste året.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I PROJEKT-PORTFÖLJEN

Möjligheter och risker i projektportföljen avser främst projektrisker relaterat till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggtjänster. Hög uthyrningsgrad i projektfastigheterna minskar risken för vakanser och tappade kassaflöden när fastigheten är färdigställd och övergår i förvaltning.

Upphandling stora projekt

Fabege genomför årligen projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvaret för upphandlingar ligger på Fabeges projektledare som har lång erfarenhet och kompetens. Upphandlingar görs med stöd av ramprogram, ramavtal och avtalsmallar.

Nyckeltal i Fabeges projektportfölj

Under 2011 drev Fabege fem större ny- och ombyggnadsprojekt. De fem projekten kommer successivt under 2012 att färdigställas och övergå i förvaltning. Samtliga projekt håller budgeterade kostnadsramar och tidplaner. Projekten beräknas ge en direktavkastning på totalt

investerat kapital på mellan cirka 7–9 procent. Fabeges mål är att projektinvesteringar ska ge en värdetillväxt på minst 20 procent på investerat kapital. Under 2011 investerade Fabege 1 457 Mkr i projektportföljen vilket skapade en värdetillväxt på 418 Mkr motsvarande 29 procents avkastning. Återstående intäktspotential i de fem stora projekten, efter inflyttningar i fjärde kvartalet, uppgår till cirka 280 Mkr, varav 187 Mkr är säkrat genom hyresavtal. Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick per årsskiftet till 78 procent.

Marknadsvärdet på projektfastigheterna uppgick per 31 december 2011 till 6,4 Mdkr. Genom färdigställande kommer 4,4 Mdkr under 2012 att överföras till förvaltning och börja generera kassaflöde. Full effekt i kassaflödet kommer först från januari 2013.

Känslighetsanalys: PROJEKTPORTFÖLJ

- 1 procents förändring av kostnadsnivå i projektinvesteringar ger en resultat-effekt på 15 Mkr.
- 1 procentenhets förändring i avkastning på investerat kapital innebär en resultat-effekt på 15 Mkr.

Fabeges bedömning:

Kostnadsramar och tidplaner kommer att hållas i de stora projekten. Fabege ser idag ingen stor risk för ökande byggkostnader. Den höga uthyrningsgraden i projekten innebär att risken är begränsad.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I FASTIGHETSVÄRDEN

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i resultaträkningen. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Cirka 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas.

Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden påverkar fastigheternas värden. Fabeges fastigheter är koncentrerade till centrala Stockholm och närområden. Värdet på fastighetsportföljen är dels en effekt av hur Fabege genom avtals- och kundstruktur och genom förädling utvecklar fastighetsportföljen, dels en effekt av yttre faktorer som påverkar efterfrågan på Fabeges marknader. Stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i en sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av Fabeges projekt- och förädlingsfastigheter skapar värdetillväxt i beståndet. Marknadpriset påverkas av framtida förväntade driftöverskott och potentiell köparens avkastningskrav samt tillgång och villkor för finansiering.

Nyckeltal i Fabeges fastighetsportfölj

Under 2011 ökade värdet i fastighetsportföljen. Bättre uthyrningsgrad och förbättrade kassaflöden samt sjunkande direktavkastningskrav hade positiv inverkan på fastigheternas värdeutveckling. Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsportföljen uppgick till 675 Mkr. Samtidigt bidrog projektportföljen till värdetillväxt med 418 Mkr. Det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen uppgick per årsskiftet till 5,7 procent (5,9). Det samlade marknadsvärdet uppgick per årsskiftet till 29,2 Mdkr motsvarande ungefär 26 400 kr per kvadratmeter. I portföljen ingår cirka 400 000 kvm bygggrätt med ett genomsnittligt bokfört värde om 2 500 kr per kvm. Fastigheternas direktavkastning uppgick 2011 till 4,3 procent och totalavkastningen till 8,8 procent.

Känslighetsanalys: FASTIGHETSVÄRDEN

- 1 procents förändring av fastighetsvärdet innebär en resultateffekt på 291 Mkr exklusive uppskjuten skatt och 214 Mkr inklusive uppskjuten skatt.
- 1 procents förändring av fastighetsvärdet innebär en förändring av soliditeten med 0,2 procent och av belåningsgraden med 0,6 procent.
- 100 kr i förändrad hyra per kvadratmeter innebär en teoretisk värdeförändring med cirka 2 Mdkr.

Fabeges bedömning:

Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter bedömer Fabege att det finns en hög potential för värdeskapande genom projektinvesteringar. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är osäkerheten kring marknadens avkastningskrav stor. Fabege gör bedömningen att fastighetsvärdena på Fabeges delmarknader kommer att vara stabila under 2012.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I FINANSIERING

Fastighetsägande är mycket kapitalintensivt och räntekostnader utgör Fabeges enskilt största kostnadspost.

Räntekostnader och finansiella instrument

Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Fabeges upplåningskostnad. Räntebindning ska enligt finanspolicyn ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisken samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid.

Derivatet redovisas till verkligt värde. I de fall den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde som redovisas via resultaträkningen.

Räntebärande skulder och finansiell risk

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. 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 risken.

Nyckeltal i Fabeges låneportfölj

Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 3,6 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 5,9 år och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 3,2 Mdkr. Under 2012 ska 1,5 Mdkr av Fabeges långfristiga faciliteter omförhandlas. Se även avsnittet Finansiering på sidan 12.

Känslighetsanalys: FINANSIERING

- 1 procentens förändring av marknadsräntan innebär en resultateffekt på 66 Mkr (avser år 2012).

Fabeges bedömning:

Genom räntesäkring av 75 procent av låneportföljen får ränteförändringar begränsat genomslag i Fabeges upplåningskostnad. Fabege bedömer att tillgängliga faciliteter är tillräckliga och att refinansiering av befintliga avtal kommer att genomföras.

ÖVRIGA MÖJLIGHETER OCH RISKER

Uppskjuten skatt och underskottsavdrag
Fabege redovisar uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnaden mellan mark-

nadsvärde och skattemässigt restvärde på fastigheter. Försäljningar sker dock vanligen genom paketering i aktiebolag vilket innebär att den effektiva skatten blir lägre.

Skatteärenden

Fabege driver i förvaltningsrätten och kammarrätten flera skatteärenden relaterat till fastighetsförsäljningar via kommanditbolag. Den sammanlagda exponeringen uppgick per årsskiftet till 2,7 Mdkr, inklusive upplupen ränta. Pågående skatteärenden beskrivs närmare i Förvaltningsberättelsen på sidan 61.

Miljö

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. Således skulle sådana efterbehandlingskrav kunna ställas på Fabege. Fabege bedömer dock denna risk som liten då Fabeges fastighetsbestånd i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler.

Fabege undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas handlings- och åtgärdsplaner för dessa.

Känslighetsanalys: ÖVRIGT

- Om Fabege förlorar skattemålen, som beskrivs ovan, och måste betala hela beloppet sjunker soliditeten till 30 procent och belåningsgraden ökar till 67 procent. Fabege kan hantera denna risk utan att bryta mot covenants i låneavtalen med bankerna.

Fabeges bedömning:

Fabege bedömer med hög sannolikhet att utgången i skatteärendena kommer att vara positiv för Fabeges räkning.

Finansiering

Fabeges fastigheter representerar betydande värden och belåningsgraden i låneportföljen samt valet av kapitalstruktur och finansiering är av största vikt. Fabeges finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Långfristiga kreditramar ger en trygg och flexibel finansförvaltning. Det gångna årets räntebindning ger ytterligare stabilitet i kassaflödet.

KAPITALSTRUKTUR

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

FINANSFUNKTIONEN

Fabeges finansförvaltning, som är en central enhet inom moderbolaget, ansvarar för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering.

FINANSPOLICY

Fabeges finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Policyn anger att finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att tillse att bolaget alltid har en stabil, välavvägd 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.

KAPITALFÖRSÖRJNING

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

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till knappt 12 Mdkr, vilket i relation till den totala balansomslutningen om cirka 31 Mdkr gav en soliditet om 39 procent vid årsskiftet. Detta översteg med god marginal målet om 30 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för att kunna driva en långsiktigt hållbar verksamhet. För Fabege är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Bolaget har valt att teckna långa kreditavtal med några av de största bankerna i Norden. Största långgivare är Swedbank, Nordea, Handelsbanken, SEB, Nykredit och Realkredit Danmark. Kreditavtalen ger bolaget möjlighet att låna pengar efter behov inom på förhand uppställda ramar och reglerar de villkor i form av marginaler med mera som ska gälla under de

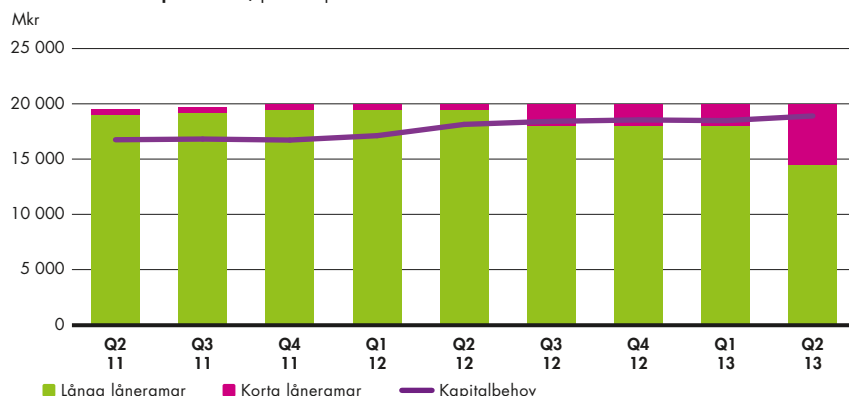
närmaste åren. Koncernens lånebehov samt tillgång till låneramar framgår av diagrammet på sidan 13. Under året har låneavtal om totalt 4 Mdkr förlängts. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgår per den sista december till 3,2 Mdkr. Fabeges kreditavtal hade per 31 december 2011 en genomsnittlig återstående längd om 5,9 år och omförhandlas löpande i god tid före förfall.

Certifikatsprogram

Som ett komplement till traditionell bankfinansiering är Fabege verksamt på den svenska företagscertifikatsmarknaden med ett certifikatsprogram om 5 Mdkr. Bolaget garanterar att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per årsskiftet var programmet utnyttjat med 1,7 Mdkr.

Obligationsprogram

I december lanserade Fabege ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdkr, via det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFFAB). Via programmet lånar Fabege 289 Mkr på

Låneramar och kapitalbehov, per 31 januari 2011

Fabege har låneramar som med god marginal överstiger kapitalbehovet.

kapitalmarknaden. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFFAB ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs, Peab och Brinova. Fabeges ägarandel uppgår till 30 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla.

ÖVRIGA SKULDER

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

COVENANTER

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

SÄKERHETER

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

RÄNTEBINDNING

Fabeges grundsyn har traditionellt varit att kort räntebindning ger lägst räntekostnader över tiden. Mot bakgrund av det låga ränteläget samt för att skapa trygga kassaflöden i eventuellt kommande oroliga tider valde Fabege att i augusti räntesäkra en del av låneportföljen genom att ingå ränteswapavtal om totalt 5 Mdkr. Per den 31 december 2011 var räntebindningen 3,6 år. Läs mer om räntederivatet samt värderingen av desamma i not 3 på sidan 73.

Finansiella mål, per 2011-12-31

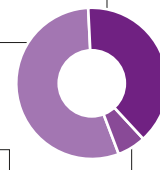
	Mål	Utfall
Soliditet, %	30	39
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2
Belåningsgrad, %	60	57

Kapitalförsörjning

Eget kapital 39%

Räntebärande skulder 55%

Övriga skulder 6%



Hög soliditet och låg skuldsättning skapar trygghet.

Låneförfallstruktur, per 2011-12-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	1 719
< 1 år	2 034	1 514
1-2 år	5 540	3 440
2-3 år	329	329
3-4 år	5 040	3 735
4-5 år	2 041	2 041
> 5 år	4 976	3 977
Totalt	24 960	16 755

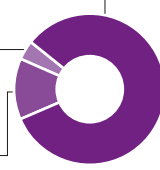
Utnyttjade låneramar uppgår till 3 205 Mkr och den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 5,9 år.

Säkerhetsfördelning

Pantbrev i fastigheter 83%

Blanco 4%

Aktier i dotterbolag 13%



Merparten av belåningen är säkerställd med pantbrev i fastigheter.

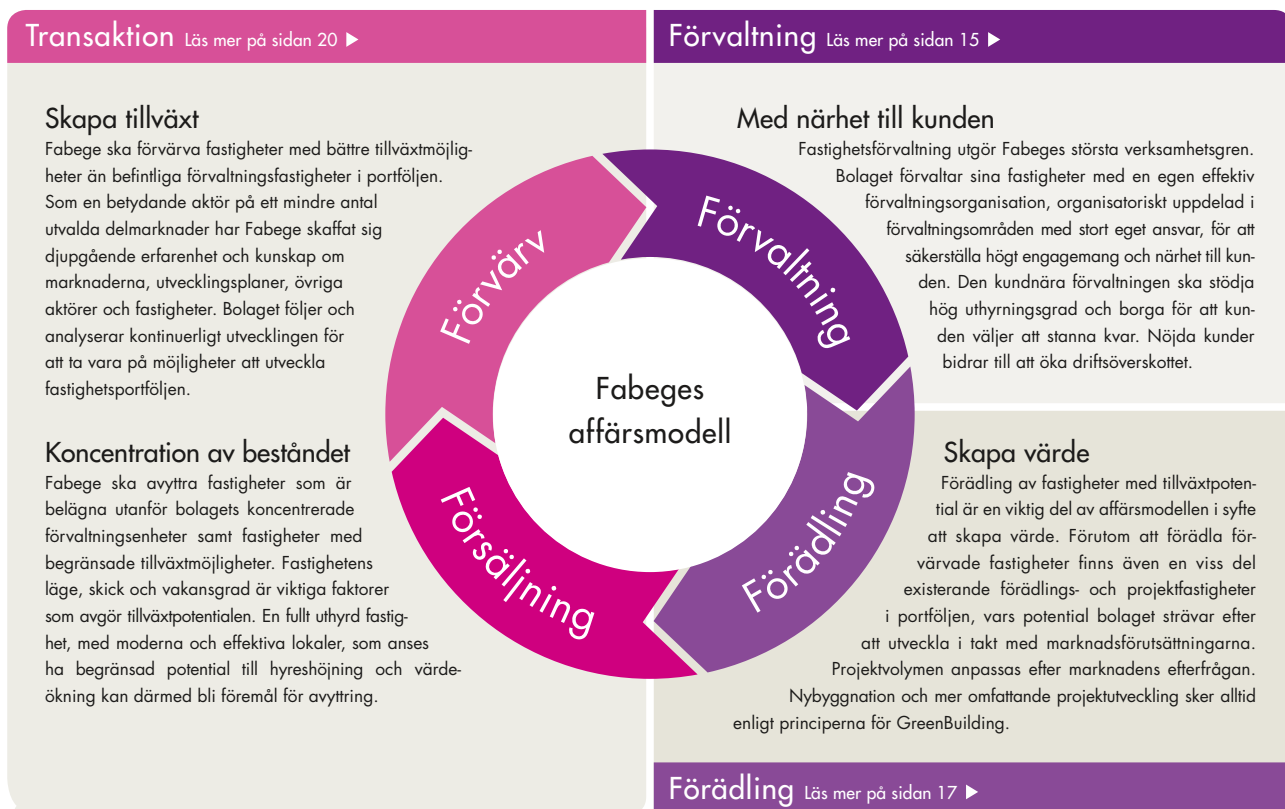
Ränteförfallstruktur, per 2011-12-31

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	4 027	5,64 ¹⁾	24
1-2 år	1 850	3,70	11
2-3 år	1 178	2,45	7
3-4 år	0	0,00	0
4-5 år	4 200	2,71	25
> 5 år	5 500	3,36	33
Totalt	16 755	3,72	100

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

Verksamheten

Fabeges organisation stödjer den dynamiska affärsmodellen, vars syfte är att skapa värden oavsett konjunkturläge. Affärsmodellens tyngdpunkt varierar över tiden beroende på marknadsförutsättningarna varför bolagets organisation är konstruerad att vara flexibel och anpassningsbar. Verksamhetens hörnstenar utgår från Förvaltning, Förädling, Försäljning och Förvärv.



Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-dec 2011	jan-dec 2010
Förvaltningsresultat	581	768
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	675	579
Bidrag Förvaltning	1 256	1 347
Förvaltningsresultat	-17	14
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	418	264
Bidrag Förädling	401	278
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	173	237
Värdeförändringar derivat och aktier	-413	67
Resultat före skatt	1 417	1 929

Förvaltning

Förvaltning handlar om mer än att få en fastighet att fungera och en hyresgäst att trivas. Inom Fabeges förvaltning är kunderna det centrala i verksamheten. Kunderna är de som utgör värdet i fastigheterna och målet är att varje kund ska ha en friktionsfri tillvaro i en fungerande lokal. Fabege ska vara en partner till kunden och en medspelare vid förändringar i kundens verksamhet.

Förvaltningsverksamheten är indelad i geografiska områden där varje delmarknad fungerar som en självständig enhet med stort eget ansvar samt förmåga att snabbt ta beslut, för att möjliggöra nya affärsmöjligheter.

Totalt arbetar 75 personer av Fabeges 122 anställda med förvaltning. Fabeges förvaltningsorganisation har skapat en gedigen plattform för verksamheten med hög uthyrningsgrad och goda hyresgästrelationer.

För varje delmarknad inom Fabege ansvarar förvaltningschefen för drift och utveckling av fastigheterna samt för kontakter och relationsbyggande med kunden. Inom det specifika affärsområdet arbetar dessutom marknadsområdeschefer med dedikerat fastighets- och kundansvar. Inom varje team finns även driftansvariga och fastighetstekniker med

gediget teknikkunnande, samt specialister på uthyrning av lokaler. Inom Förvaltning ingår avdelningen Teknik och Miljö som består av specialistkompetens inom de prioriterade områdena miljöfrågor och energiförbrukning.

UNDER ÅRET

Under 2011 har förvaltningsorganisationen fokuserat på att fördjupa kunddialogen. Arbetet har som syfte att ytterligare utveckla kundrelationerna och fånga upp kundernas syn på vårt arbete. Vad kan vi göra bättre? På vilket sätt når vi dit? Utifrån kundernas feedback har förvaltningen identifierat ett antal områden som ligger till grund för ett förbättringsarbete. Det som framkommit är till exempel önskemål om förbättrad felanmälan, mer representativa entréer samt bättre informationsflöde.

Under året har ett intensivt uthyrningsarbete ägt rum för att säkra fortsatt hög uthyrningsgrad. Särskild fokus har lagts på projektfastigheterna i utvecklingsområdet Arenastaden i Solna, där ett antal större hyreskontrakt tecknats under 2011.

FOKUS 2012

Den huvudsakliga inriktningen under 2012 kommer fortsättningsvis vara arbetet med att utveckla verksamheten med grund i den pågående kunddialogen. Fortsatta undersökningar kommer genomföras under 2012 för att följa upp och mäta detta arbete.

Därutöver ställs ökade krav på inköp och driftoptimering för att öka kostnads effektiviteten samt att utveckla och effektivisera interna processer.



Björn Borgs nya showroom

På Tulegatan 11, på Norrmalm, har Björn Borg etablerat sitt nya huvudkontor. Det fungerar bland annat som showroom och lokalerna är utformade för att inspirera och öka de anställdas kreativitet.

Det var viktigt för Björn Borg att sätta sin egen prägel på kontoret och skapa en känsla av varumärket Björn Borg. Alla som besöker deras nya huvudkontor kan se att detta har lyckats. ■

Grunden för vår lönsamhet är nöjda kunder

Att ständigt arbeta för att ha nöjda kunder är något som Fabege tar på stort allvar. För oss är det arbetet inte ett tidsbegränsat projekt med ett fast slutdatum, det är något vi alltid arbetar med i vår vardag – var dag. Vi bär med oss insikten om att arbetet för att skapa nöjda kunder är en iterativ process. En process som hela tiden kräver att vi lyssnar på kundens behov, lär oss vad kunden vill ha, förändrar och förbättrar vår verksamhet och våra erbjudanden, och sedan frågar kunden igen.

HÖGT BETYG FRÅN VÅRA KUNDER...

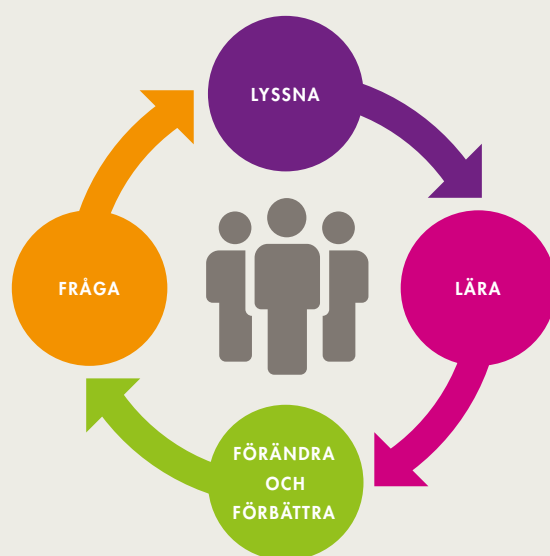
Vi har under 2011 målmedvetet arbetat på att bli mer kundorienterade. Under året genomfördes bland annat en detaljerad kundundersökning för att hitta sätt att bättre möta våra kunders förväntningar och bli en än bättre hyresvärd. Resultatet av undersökningen gav oss överlag höga betyg samtidigt som vi fick värdefull kunskap om vilka förbättringsområden som finns. Bland annat svarade 90 procent av de tillfrågade att de är nöjda med Fabeges bemötande vid kundkontakter.

...MEN VI NÖJER OSS INTE MED DET.

Under 2012 kommer vi att fortsätta det intensiva och systematiska arbetet med att skapa nöjda kunder genom en fortsatt effektiv kunddialog. Vi fortsätter att följa upp kundundersökningen från 2011 och arbetar med de förbättringsområden vi identifierat, till exempel rutinerna kring felanmälan och bättre informationsflöde.

Från 2012 bedriver Fabege ett aktivt förändringsarbete med syfte att skapa en mer kundorienterad organisation. Arbetet drivs med målsättningen att inom två år bli:

- topp tre i NKI undersökning och
- det naturliga valet för befintliga och potentiella kunder.



Förädling

Kvalificerad fastighetsförädling och stadsutveckling är den andra viktiga hörnstenen i Fabeges verksamhet. För Fabege innebär hållbar stadsutveckling att utveckla, inte bara enskilda fastigheter utan även långsiktigt attraktiva områden och stadsdelar. Våra utvecklingsprojekt skapar en väl avvägd balans mellan ekonomisk, social, ekologisk och kulturell utveckling. Det resulterar i levande områden med en bra mix av kontor, handel och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöhänsyn.

Bolaget har hög kompetens och lång erfarenhet av att driva omfattande förädlingsprojekt och strävar efter att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov. Fabeges projektinvesteringar är framtidsinriktade och ska leda till miljömässigt bättre fastigheter samt minskade vakanser i beståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt.

Utveckling och förädling av bolagets fastigheter sker i takt med efterfrågan. Mark projekteras för nybyggnation och fastigheter med utvecklingspotential förvärvas, förädlas och övergår sedan till förvaltning inom koncernen, alternativt

avyttras. Nybyggnation och mer omfattande projektutveckling sker alltid enligt principerna för miljöbyggnad och energikrav som mer än väl uppfyller kraven för GreenBuilding.

Att förädla mark och fastigheter är långsiktiga projekt, ofta på 10–15 års sikt. Vanligt är att planeringsarbetet initieras tillsammans med kommunen där fastigheten eller marken finns. Tillsammans skapas visioner för hur områden ska utvecklas på bästa sätt för boende i området, samhället i stort och för Fabege som bolag.

Ansvar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljning ligger hos avdelningen Projekt som består av

tolv personer. Avdelningen är självförsörjande vad gäller projektkompetens. Byggtjänster handlas däremot upp externt. Avdelningen har under året expanderat på grund av ett ökat behov av egna resurser.

UNDER ÅRET

Under 2011 fokuserade avdelningen Projekt på förädling av befintligt bestånd. Projektvolymen ökade under året och arbetet dominerades av ett tiotal större förädlingsprojekt, med bland annat Vattenfalls nya huvudkontor i Arenastaden. Totalt investerades cirka 1 457 Mkr i befintligt bestånd. Avdelningen har även arbetat med att säkerställa de interna processerna i syfte att höja effektivitet och kvalitet.

FOKUS 2012

Kommande år förväntas projektvolymen vara fortsatt hög och verksamheten kommer till stor del fokusera på utvecklingen av den nya stadsdelen Arenastaden i Solna, samt större utvecklingsprojekt i Hammarby Sjöstad och Solna Business Park.



Ett grönt kontor mitt i smeten

Fabege totalrenoverar fastigheten Klamparen 10 för att skapa grönare kontor nära storstadens höga tempo.

Klamparen ligger på Fleminggatan 12–14, ett lugnt läge där Norrmalm övergår till Kungsholmen – endast ett stenkast från pulsen på Kungsgatan.

Fastigheten genomgår en interiör renovering med ny planlösning, nya ytskikt samt nya tekniska installationer inklusive hissar. Renoveringen omfattar cirka 31 000 kvm i tio plan för kommande hyresgäster som till exempel Skolverket, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap samt Valmyndigheten.

Fabege har höga ambitioner när det gäller miljö och energi och har därför valt att planera för en miljövänlig fastighet med låg energiförbrukning. Fastigheten kommer att uppfylla kriterierna för GreenBuilding, vilket innebär att energiförbrukningen kommer att vara minst 25 procent lägre än före ombyggnationen. ■

Fabege i Arenastaden

Fabege brinner för utvecklingen av den nya stadsdelen Arenastaden – Nordens kanske mest spännande utvecklingsprojekt. Fabege är, som en betydande aktör på fastighetsmarknaden i Solna, starkt engagerad i utvecklingen av kommunen.

Projektet i Arenastaden omfattar så mycket mer än att bara bygga enskilda kontorsfastigheter. Det innefattar allt som krävs för att skapa ett modernt, fräscht och attraktivt område för en modern och aktiv livsstil.

Fabege äger idag majoriteten av de befintliga kommersiella fastigheterna i Arenastaden. De består av cirka 135 tkvm i förvaltning och 65 tkvm i pågående projekt. Det innebär att Fabege har ett brett utbud av lokaler som kan tillgodose olika kunders behov oavsett storlek. Under de närmaste åren har Fabege möjlighet att bygga ytterligare drygt 180 tkvm toppmoderna, energieffektiva kontorsytor. Samtliga fastigheter kommer, helt i linje med hela Arenastadens grundtanke, ha minst GreenBuilding-standard och i många fall uppfylla ännu mer långtgående krav.

Vattenfalls nya kontor, Uarda 1, i Arenastaden är ett av Fabeges mest spännande projekt. Bygget pågår för fullt och är nu inne på upploppet och kontoret kommer, när det är klart under hösten 2012, att vara en toppmodern och miljövänlig fastighet som omfattar 43 tkvm och 2 000 flexibla arbetsplatser. Uarda 1 är bara ett av många exempel på Fabeges höga ambitioner när det gäller att skapa hållbara fastigheter ur både ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv.



Arenastaden

Text: Newsec Advice AB

I Solna växer Arenastaden fram som den senaste, modernaste och mest kompletta stadsdelen i Norden. En helt ny spelplan skapas med mötesfunktioner såsom Swedbank Arena och Mall of Scandinavia tillsammans med attraktiva arbetsplatser och bostäder nära Stockholm City.

I takt med att området utvecklas kommer varumärket Arenastaden växa fram för att etableras som en känd och omtalad plats med en stadskärna innehållande fullständiga servicefunktioner i form av såväl närservice som kommersiell service. Här kommer att erbjudas både storskalighet i arena och köpcentrum, vilket sätter området på kartan, samt intima miljöer i form av caféer, vattenkontakt och promenadstråk. Arenastaden kommer även att erbjuda ett kontorsområde med bra kommunikationer och toppmoderna yteffektiva lokaler samt nyproducerade bostäder i ett attraktivt läge. Området har alla förutsättningar att ge fascinerande miljöer både för ögat och själen, en levande stadsdel med ett sprudlande folkliv kombinerat med lugn bostadsatmosfär – allt sex minuter från Stockholm City.

Stockholms län, som är Sveriges tillväxtmotor, ökar befolkningsmässigt dubbelt så snabbt jämfört med Storlondon och fem gånger snabbare än parisregionen. Trots en ökad oro i euroområdet står konjunkturen i Stockholms län fortfarande stark med en stabil tjänstesektor och en stor inflyttning.

Solna har under de senaste 20 åren haft en befolkningsutveckling som varit över tre gånger starkare än för Sverige som helhet och prognoser indikerar en ännu starkare utveckling under den kommande tioårsperioden.

Näringslivet i Solna kommun utgörs av över 8 000 företag som sysselsätter nära 70 000 personer varav de flesta pendlar in till kommunen. Solna är en attraktiv delmarknad att etablera verksamhet i och Svenskt Näringsliv har fyra år i rad utsett Solna till Sveriges mest företagsvänliga kommun.

Bostäder

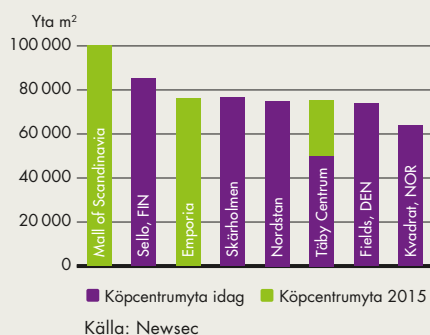
Arenastaden kommer fullt utbyggd att innehålla omkring 3 000 nya bostäder vilket motsvarar drygt hälften av bostadsbeståndet på såväl Västra Kungsholmen som nya Hagastaden. Arenastadens 3 000 planerade bostäder motsvarar tre års efterfrågeökning i Solna. ■



Handel

Mall of Scandinavia, som byggs i anslutning till arenan, blir norra Europas största kompletta shoppinggalleria i inomhusmiljö. Centrumet kommer att ha en yta på omkring 100 tkvm och innehålla 230–250 butiker och utställningslokaler fördelat på tre plan. Logistik och materialval blir unikt och helheten kommer att sätta en ny standard för shopping. I relation till befintliga konkurrenter är ytan drygt en tredjedel större än de största köpcentrumen i Stockholm idag, som Täby och Skärholmen. Hela 1,5 miljoner potentiella besökare bor inom 30 minuters bilresa, varav hälften inom en kvart. Antalet förväntade besök beräknas uppgå till 15 miljoner årligen och omsättningen uppskattas bli cirka 60 procent högre än Täby Centrum. Enligt Newsecs senaste prognos kommer köpkraften årligen öka i Stockholms län motsvarande ett nytt Täby Centrum. ■

Nordens största shoppingcentrum



Evenemang

Den nya Swedbank Arena blir Skandinavien största och en av Europas modernaste arenor. Den kommer att ha kapacitet för 50 000 sittande besökare, vilket vid konserter kan utökas till 65 000. Arenan kommer att bli scen för de största evenemangen i Skandinavien och årligen väntas cirka 1,5 miljoner besökare. Arenan, som blir en multifunktionsarena, har ett skjutbart tak och modern teknik som vidgar användningsområdet och möjliggör olika underlag såsom bland annat gräs, is och grus. Allt detta ger evenemangsmixer som kommer att attrahera besökare från hela Norden. ■

Nordens största arenor



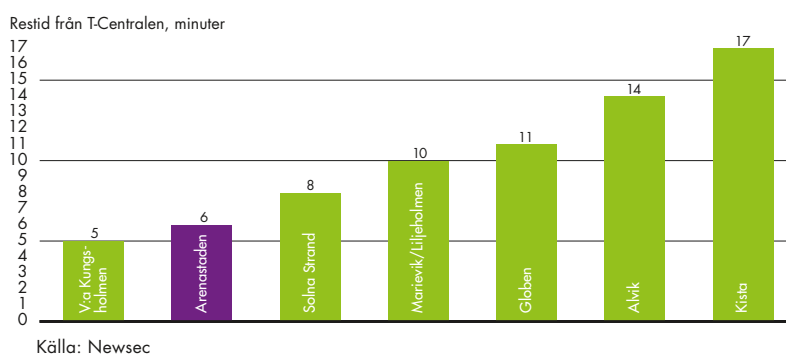
Kontor

Solna har haft en exceptionellt stark sysselsättningsutveckling, tack vare Sveriges bästa företagsklimat. Till Solna pendlar dagligen cirka 60 000 personer, varav många nyttjar spårbunden kollektivtrafik till och från arbetsplatsen. Arenastaden är strategiskt placerad med goda kommunikationer, bland annat genom en modern pendeltågslösning som också förlängs till Arlanda. Vid stationen kommer även Tvärbanan att ansluta, och därmed erbjuda resande tvärgående alternativ. Vid Citybanans färdigställande år 2017 förkortas restiden till sex minuter till Stockholms Central. Direktbyten till tunnelbana

möjliggörs genom att pendeltågen och tunnelbanan integreras i ett gemensamt trafiksystem. Flertalet busslinjer passerar även i närområdet. För bilburna erbjuds goda parkeringsmöjligheter i området. På- och avfarterna till E4 och E18 kommer även att förbättras framöver för att öka tillgängligheten vilket förstärker attraktiviteten i området.

Helt utvecklad kommer Arenastaden bestå av omkring 360 tkvm kontorsyta. Detta motsvarar storleksmässigt till exempel dagens Västra Kungsholmen, Marievik eller Solna Strand, men med betydligt modernare fastigheter.

Kontorsmarknader i närförort



Transaktion

Den tredje hörnstenen i Fabeges verksamhet är avdelningen för Affärsutveckling som omfattar transaktion, analys, värdering, inköp samt portfölj- och affärsutveckling. Förvärv och försäljningar är en naturlig del av verksamheten. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt. Fabege ska i huvudsak förvärva fastigheter med bra tillväxtpotentialer och som är belägna innanför bolagets delmarknader. Vid rätt tidpunkt ska dessa fastigheter avyttras för att realisera upparbetade värden.

Fastighetens läge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen. En fullt uthyrd fastighet, med moderna och effektiva lokaler, som anses ha begränsad potential till hyreshöjning och värdeökning kan därmed bli föremål för avyttring, förutsatt att den exempelvis inte utgör en strategisk del av ett fastighetskluster.

Som en stor aktör på en betydande marknad har Fabege goda relationer med myndigheter och beslutsfattare samt djupgående erfarenhet och kunskap om stadsdelarna, fastigheterna, utvecklingsplaner samt övriga aktörer.

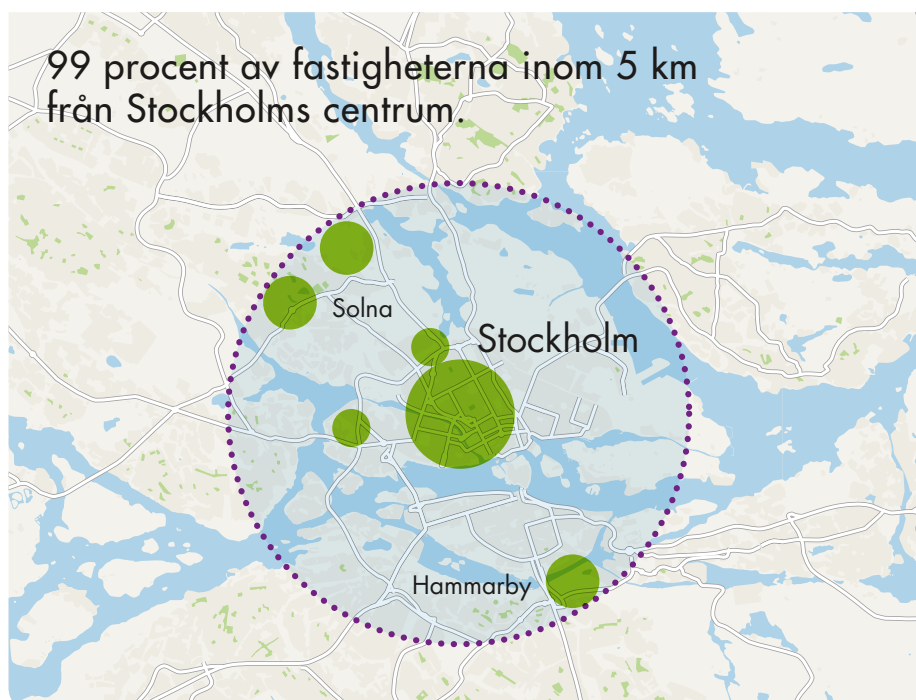
Avdelningen består av tio personer. Värderingar av fastighetsbeståndet görs av intern värderingsexpertis med stöd av oberoende värderingsinstitut. En modell där samtliga fastigheter externvärderas årligen, med 25 procent per kvartal, säkrar en realistisk och marknadsmässig värdering av fastighetsportföljen.

UNDER ÅRET

Under 2011 har arbetet med att koncentrera beståndet i stort sett avslutats. Elva fastigheter har avyttrats till ett totalt värde av 936 Mkr och fem fastigheter har förvärvats till ett värde av 518 Mkr. Samtliga förvärv har skett i Arenastaden som är ett prioriterat utvecklingsområde. Se sammanställning av köpta och sålda fastigheter på sidan 24. De fastigheter som återstår utanför de prioriterade delmarknaderna är främst markfastigheter.

FOKUS 2012

Under 2012 fokuserar Fabege främst på att bevaka och stärka marknadspositionen. Ett fortsatt stort fokus kommer även läggas på att optimera värde och synliggöra möjligheter i beståndet. Under året kommer Fabege också vara öppet för förvärvsmöjligheter inom de strategiska marknaderna, helt i linje med affärsidén.



Investeringsmarknaden¹⁾

Stockholm har den mest attraktiva och likvida transaktionsmarknaden i Sverige, med nästan 50 procent av den svenska transaktionsvolymen under senare år.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick under året till totalt 85 Mdkr (98), varav Stockholm stod för 39 Mdkr (42), vilket motsvarade knappt 46 procent av den totala transaktionsvolymen i landet.

Kvalitet och säkra kassaflöden är generellt sett de viktigaste faktorerna för investerare vilket gör att majoriteten av Fabeges bestånd, fastigheter i bra lägen och med god kvalitet, tillhör de mest attraktiva investeringsobjekten.

STOCKHOLMS INNERSTAD

Direktavkastningskraven för moderna kontorsfastigheter i centrala Stockholm ligger för närvarande mellan 4,4 och 4,9 procent. I övriga innerstaden utanför cityläge ligger direktavkastningskraven något högre, i intervallet 4,9 till 5,5 procent. Fabege bedömer att avkastningskraven i hela Stockholms innerstad har potential att sjunka ytterligare något, bland annat tack vare förväntad hyrestillväxt.

SOLNA

I Solna Business Park och Arenastaden ligger direktavkastningskraven på 5,5 till 6,0 procent. Fabege ser ökad efterfrågan på lokaler i dessa områden vilket ger en positiv påverkan på hyresnivåer och därmed även på värdeutvecklingen.

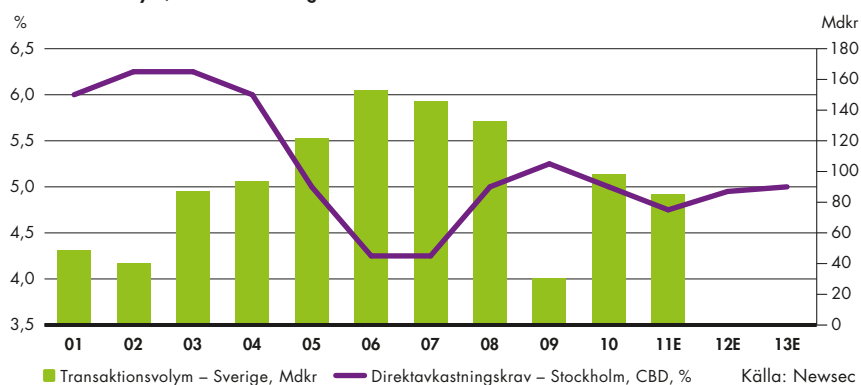
I samband med undertecknandet av avtalet för uppförandet av Mall of Scandinavia ser Fabege en ökning av efterfrågan på lokaler i Arenastaden, vilket ger en positiv utveckling på både hyresnivåer och värdeutveckling.

HAMMARBY SJÖSTAD

I Hammarby Sjöstad, en kontorsmarknad som fortfarande är under utveckling, ligger direktavkastningskraven i intervallet 6,1 till 6,6 procent. Även här ser Fabege en ökande efterfrågan på bra produkter



Transaktionsvolym/Direktavkastningskrav



vilket ger en viss positiv effekt på hyresutvecklingen.

PROGNOS

Efterfrågan på moderna lokaler på Fabeges delmarknader är god och utbudet av lediga lokaler är begränsat, vilket indikerar fortsatt goda hyresnivåer. Fabeges fastighetsportfölj med bra objekt och låg risk talar för stabila fastighetsvärden 2012.

Direktavkastningskrav, %	2011	2010
Stockholms innerstad	4,40–4,90	4,75–5,00
Stockholms innerstad, utanför cityläge	4,90–5,50	5,25–5,75
Solna Business Park	5,50–6,00	5,75–6,25
Arenastaden	5,50–6,00	5,75–6,25
Hammarby Sjöstad	6,10–6,60	6,25–6,75

Källa: Newsec

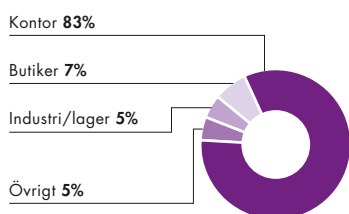
¹⁾ Källa: Newsec

Fastighetsbestånd

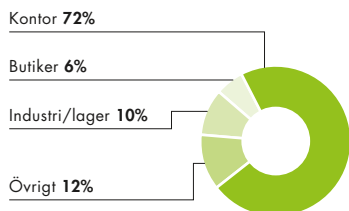
Den 31 december 2011 omfattade Fabeges fastighetsbestånd 97 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1,1 miljoner kvm. Marknadsvärdet uppgick till totalt 29,2 Mdkr och det sammanlagda hyresvärdet till 2,1 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent. Hyresintäkterna för året uppgick sammanlagt till 1 804 Mkr och driftöverskottet till 1 227 Mkr.

Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till stockholmsregionen och är indelat i tre prioriterade delmarknader; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Hela 99 procent av beståndet finns inom en radie på fem km från Stockholms centrum.

Hyresvärde per kategori, totalt 2 098 Mkr



Uthyrningsbar yta per kategori, totalt 1 107 tkvm



FASTIGHETSBESTÅND

Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till stockholmsregionen och är indelat i tre prioriterade delmarknader; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Hela 99 procent av beståndet finns inom en radie på fem km från Stockholms centrum. Största delmarknaden är Stockholms innerstad med 58 procent av det totala marknadsvärdet samt 56 procent av hyresvärdet.

Fastighetsbeståndet består främst av kommersiella lokaler, med en övervä-

gande andel kontorslokaler motsvarande 797 tkvm och 72 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Därutöver finns även butiker, industri/lager och bostäder samt hotell och garage.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Fabege har under 2011 avyttrat elva fastigheter. Majoriteten av försäljningarna syftade till att renodla fastighetsportföljen till prioriterade delmarknader, en koncentration av beståndet som nu i princip är avslutad. Fem fastigheter förvärvades

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2011

tkvm	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	373	27	30	8	11	48	497
Solna	325	35	35	10	2	48	455
Hammarby Sjöstad	79	13	29	0	1	8	130
Övriga marknader	20	1	4	0	0	0	25
Totalt	797	76	98	18	14	104	1 107

Fastighetsbestånd

Fastighetsinnehav	31 december 2011						1 januari – 31 december 2011		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Direktavkastning, %	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Driftöverskott, Mkr
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	70	929	22 773	5,7	1 803	92	1 600	-399	1 201
Förädlingsfastigheter ¹⁾	9	126	3 692	5,6	235	76	169	-50	119
Mark och projektfastigheter ¹⁾	18	52	2 685	6,1	60	69	19	-11	8
Summa	97	1 107	29 150	5,7	2 098	90	1 788	-460	1 328
Innerstaden	38	497	16 809	5,4	1 181	92	1 028	-266	762
Solna	37	455	9 856	6,2	720	88	598	-137	461
Hammarby Sjöstad	13	130	2 215	6,3	178	84	144	-51	93
Övriga marknader	9	25	270	7,0	19	88	18	-6	12
Summa	97	1 107	29 150	5,7	2 098	90	1 788	-460	1 328
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration									-105
Summa driftöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration									1 223 ³⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 97.

²⁾ I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 98 Mkr ej avräknade.

³⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 december 2011 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 1 223 Mkr, och resultaträkningens driftöverskott om 1 227 Mkr förklaras av att driftöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-december 2011.



under året, samtliga i Arenastaden. Fyra av fastigheterna är obebyggda och omfattar markareal om cirka 25 tkvm som kan utvecklas för främst kontor men även för handel och boende. Den femte fastigheten är en kontorsfastighet om cirka 10 000 kvm som väl kompletterar Fabeges bestånd i området.

PROJEKTUTVECKLING

Totalt uppgick investeringarna under året till 1 457 Mkr (907) i befintliga byggnader och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader.

Under första kvartalet färdigställdes projekten i fastigheterna Fräsaren 10, Solna Business Park (uthyrd till Vectura och Axfood) samt Farao 20, Arenastaden (Uthyrd till Egmont och Fabege) och fastigheterna överfördes till förvaltningsbeståndet.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Faberge driver för närvarande fem större kontorsprojekt. Samtliga löper på enligt plan inom tids- och kostnadsramar. Uthyrningsgraden i projekten uppgick vid årsskiftet till 78 procent.

Kontorsprojektet i fastigheten Bocken 39, Lästmakargatan, går mot sitt slut. I de uthyrda lokalerna har hyresgästerna flyttat in och fastigheten kommer att överföras till förvaltningsbeståndet under första kvartalet 2012.

I projekten i Klamparen 10, Flemingsgatan och Apotekaren 22, Tulegatan/Rådmansgatan har de första hyresgästerna flyttat in. Anpassning för övriga hyresgäster med inflyttning 2012 pågår.

Kontorsprojekten i Uarda 1 och Uarda 5, Arenastaden kommer att färdigställas för inflyttning under fjärde kvartalet 2012.

Styrelsen fattade under året beslut om projektinvesteringar om totalt cirka 1,8 Mdkr. Fabege bedömer att investeringstakten blir fortsatt hög under 2012.

Hyresavtalens genomsnittligt kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2011

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd
Stockholms innerstad	38	724	3,6
Solna	37	434	3,7
Hammarby Sjöstad	13	308	2,4
Övriga marknader	9	15	4,1
Totalt/genomsnitt	97	1 481	3,5

Kommersiella hyresavtalens förfallostruktur, per 31 december 2011

Förfall, år	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra, tkr	Andel, %
2012	462	132 244	231 529	13
2013	357	183 375	418 321	23
2014	328	139 438	318 964	18
2015	178	131 660	307 229	17
>2016	156	228 550	526 434	29
Totalt	1 481	815 267	1 802 477	100

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2011	2010	2009
Antal fastigheter	97	103	148
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 107	1 138	1 429
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	90
Hyresvärde, Mkr	2 098	2 061	2 194
Överskottsgrad, %	68	67	67

Förändringar i fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd per 2011-01-01	26 969	103
+ Förvärv	518	5
+ Ny-, till- och ombyggnad	1 468	-
- Försäljningar/Utrång/Övrigt	-898	-11
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 093	-
Fastighetsbestånd 2011-12-31	29 150	97

Pågående projekt >50 Mkr, per 31 december 2011

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % Yta ¹⁾	Bedömt hyresvärde ²⁾	Bokfört värde 11-12-31	Beräknad investering	Varav upparbetat 11-12-31
Apotekaren 22 ³⁾	Kontor	Norrmalm	Q4-2012	31 599	76	90	1 126	204	79
Bocken 39 ³⁾	Kontor	Östermalm	Q4-2011	19 909	80	75	1 160	149	140
Klamparen 10	Kontor	Kungsholmen	Q2-2012	22 530	72	66	713	233	140
Uarda 1	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	41 079	60	78	455	533	157
Uarda 5	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	44 500	100	106	940	1 050	642
Summa				159 617	78	415	4 394	2 169	1 158
Övriga Mark- och projektfastigheter							577		
Övriga Förädlingsfastigheter							1 406		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							6 377		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2011.

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 415 Mkr (fullt uthyrd) från 132,4 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2011.

³⁾ Uppgifterna om yta, hyresvärde och bokfört värde avser hela fastigheten. Investeringen avser endast en del av fastigheten.



KUNDER

Fabege har många stora, solida företag som kunder. Kundportföljen är väl diversifierad med ett stort antal hyresgäster i många olika branscher och består av en blandning av privata näringsidkare och offentlig verksamhet.

Kontrakterad hyra uppgick per den 31 december 2011 till 1 880 Mkr (1 811). Av den kontrakterade hyran kommer 85 procent från kontorslokaler.

De 15 värdemässigt största kunderna svarade per den 31 december 2011 för ett sammanlagt kontraktvärde om 559 Mkr, motsvarande 30 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet.

HYRESAVTAL

Totalt finns cirka 1 500 kommersiella hyresavtal med ett kontraktvärde per 31 december 2011 om 1 802 Mkr. Vid

årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående löptiden till 3,5 år (3,5). Under året tecknades nya hyresavtal avseende 105 tkvm (98) med ett årligt hyresvärde om totalt 241 Mkr (211).

Därutöver har Fabege omförhandlat och förlängt befintliga hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 64 Mkr (113).

VAKANSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (88). Ökningen beror på ett framgångsrikt uthyrningsarbete.

Fabeges 15 värdemässigt största hyresgäster

- Nasdaq OMX Stockholm
- Bonnier Dagstidningar
- ICA
- Carnegie Investment Bank
- Peab Sverige
- COOP Sverige Fastigheter
- EDB Business Partner
- Praktikertjänst
- Skatteverket
- Svenska Spel
- Lantbrukarnas Ekonomi
- Cybergymnasiet Nacka
- Migrationsverket
- Max Matthiessen
- Hotell Kung Karl

De 15 värdemässigt största hyresgästerna svarade per den 31 december 2011 för ett sammanlagt kontraktvärde om 559 Mkr, vilket motsvarade 30 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet.

Förändringar i fastighetsbeståndet januari–december 2011

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Bocken 51	Norrmalm	Bostäder	2 438
Grimbergen	Belgien	Mark	0
Kvartal 2			
Induktorn 33	Bromma	Industri/Lager	17 415
Märsta 15:5	Märsta	Mark	0
Sicklaön 392:1	Danvikstull	Mark	0
Uarda 2	Arenastaden	Mark	0
Kvartal 3			
Näsby 4:1472	Tyresö	Mark	0
Kvartal 4			
Kåkenhusen 38	Östermalm	Kontor/Butik	6 688
Påsen 8	Hammarby	Industri/Lager	3 096
Racketen 11	Alvik	Mark	0
Styckjunkaren 4	Huvudsta	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			29 637

Fastighetsförvärv

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Pyramiden 3	Arenastaden	Mark	0
Signalen 3	Arenastaden	Mark	0
Kvartal 4			
Farao 8	Arenastaden	Kontor	5 774
Farao 19	Arenastaden	Mark	0
Nationalarenan 8	Arenastaden	Byggrätt	0
Totalt fastighetsförvärv			5 774

Värdering av fastighetsbeståndet

Under 2011 har fastighetsmarknaden förbättrats ytterligare, särskilt på Fabeges delmarknader. Stor efterfrågan har lett till ökade fastighetspriser, vilket givit effekt på Fabeges bestånd i form av positiva realiserade värdeförändringar. Arbetet med uthyrning har under året gått mycket bra, framförallt i Fabeges projektfastigheter. Tack vare detta har Fabege kunnat redovisa stora positiva realiserade värdeförändringar i såväl projekt- som förvaltningsfastigheter.

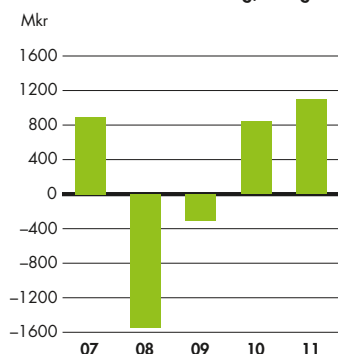
Tio värdemässigt största fastigheterna

Fastighet	Område	Kvm
Trängskåren 7	Marieberg	76 716
Ladugårdsgärdet 1:48	Norra Djurgårdsstaden	37 765
Bocken 39	Norrmalm	19 909
Apotekaren 22	Norrmalm	31 599
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 383
Uarda 5	Arenastaden	0
Fräsaren 12	Solna Business Park	36 526
Smeden 1	Solna Business Park	45 693
Bocken 35	Norrmalm	15 362
Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	25 642

Marknadsvärde och direktavkastning per delmarknad

Delmarknad	Marknadsvärde 2011-12-31, (Mkr)	Direktavkastning, %
Stockholms innerstad	16 809	58
Solna	9 856	34
Hammarby Sjöstad	2 215	7
Övriga marknader	270	1
Fabege totalt	29 150	100

Orealiserad värdeförändring, fastigheter



FASTIGHETSVÄRDE

Fastigheternas redovisade värde uppgick per 31 december 2011 till 29,2 Mdkr (27,0). Den genomsnittliga kalkylräntan för Fabeges fastighetsportfölj uppgick till 7,9 procent (7,9) och baseras på den nominella räntan för femåriga statsobligationer med tillägg för dels en generell riskpremie för fastigheter och dels ett objektsspecifikt tillägg. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 5,7 procent (5,9).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på Fabeges fastigheter uppgick under året till 1 093 Mkr (843). Uppskrivningen/ökningen motsvarar en värdeuppgång under året med cirka

4,2 procent. Värdeförändringen är dels en följd av sjunkande avkastningskrav, och dels en följd av förbättrade framtida kassaflöden. Till det kommer värdetillväxt genom projektvinster.

Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsportföljen har sjunkit med 0,14 procent sedan årsskiftet 2010/2011. Avkastningskravet har sjunkit på samtliga delmarknader. Nettoeffekten av värdeförändringen ökade ytterligare tack vare förbättrade kassaflöden i fastigheterna och positiva projekt. De investeringar som gjorts i portföljen kommer på sikt att leda till minskad vakansgrad och högre hyresnivåer i beståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt.

Värderingsunderlag

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

- Kvalitetssäkrad information från Fabege, såsom fastigheternas specifika förutsättningar baserat bland annat på skick, läge, hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader, vakanser, kontraktslängd samt planerade investeringar. Även en analys av befintliga hyresgäster görs.
- Aktuella bedömningar av hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta geografiska och egenskapsmässiga

marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.

- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, tomträtter, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande, samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet med besiktningarna är att bedöma fastigheternas allmänna standard, skick och lokalernas attraktivitet. Vid större ombyggnationer eller andra större värdepåverkande händelser görs nya besiktningar vid det externa värderingstillfället.



PRINCIPER FÖR VÄRDERING

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderingsmän. Fastighetsvärderingen har sedan 2000 genomförts i enlighet med Svenskt Fastighetsindex riktlinjer. Under 2011 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB, vars

värderare är auktoriserade av Sektionen för Fastighetsekonomi. Värderingarna har skett löpande under året. Vid varje kvartal genomförs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern översiktlig värdebedömning av hela beståndet. Internvärderingen görs enligt samma metodik som externvärderingen.

kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömningen av marknadshyror, framtida driftkostnader, investeringar med mera har gjorts av externa värderare med stöd av information från Fabeges organisation. Drift- och underhållskostnader har baserat sig på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik avseende likartade fastigheter. Kassaflödesanalyser med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat på grund av långa hyreskontrakt.

FASTIGHETSKATEGORIER

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

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

Förvaltnings- och Projektfastigheter

För Förvaltningsfastigheter och Projektfastigheter används en kassaflödesmodell där driftöverskotten minskade med återstående investeringar i normalfallet nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod. Även restvärdet vid

Övriga projektfastigheter

För Övriga projektfastigheter görs uppskattningar av värdet baserat på gällande planförutsättningar och noterade prisnivåer vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter. Värdet för pågående nybyggnadsprojekt bedöms normalt motsvara fastighetens marknadsvärde med tillägg för nedlagda projektkostnader vid värderingstidpunkten.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

Konkurrensbeskrivning

Tuff konkurrens och många aktörer

De marknader som Fabege verkar på präglas av hård konkurrens. Ett stort antal fastighetsbolag och institutionella aktörer är inriktade på fastighetstyper och geografiska områden som i varierande omfattning överlappar Fabeges.

Konkurrenssituationen kan beskrivas i två perspektiv; fastighetsmarknaden och hyresmarknaden.

På Stockholms fastighetsmarknad verkar Fabege tillsammans med flera av de stora fastighetsbolagen, men även med institutionella aktörer och många privata fastighetsägare. Med sin fokusering och inriktning på förvaltning, förädling och transaktion blir Fabege en nischaktör som kompletterar det mer institutionella ägandet i Stockholm. Fabege har kunskap och erfarenhet av att utveckla och förädla fastigheter, och att hitta kunder till dessa utvecklingsprojekt. Det som kan vara en

risk för många institutionella fastighetsägare kan vara en möjlighet för Fabege att skapa värde genom förädling. Därför är det inte ovanligt med bytesaffärer mellan Fabege och dessa fastighetsägare, där Fabege säljer färdigförädlade fastigheter med stabila kassaflöden för att istället förvärva fastigheter med utvecklingspotential. Den relativt sett höga tillväxten på stockholmsmarknaden borgar för en god värdetillväxt i Fabeges koncentrerade fastighetsportfölj.

I konkurrens om kunderna är fastigheternas läge och skick en viktig konkurrensfördel. Fabege strävar efter speciali-

sering. Hög geografisk koncentration och fokus på kontor ger en god kunskap om de delmarknader bolaget fokuserar på och gör det möjligt att utveckla hela områden. En annan viktig konkurrensfördel är förmågan att tillgodose kundkraven med en hög grad av anpassning av lokalerna efter kundernas önskemål. Närheten till kund är nyckeln. Fabege har moderna, effektiva lokaler i mycket attraktiva lägen och bygger även nytt när behovet finns. Inom organisationen skräddarsys team bestående av medarbetare som arbetar med nyuthyrning, projektutveckling och förvaltning. Allt för att skapa en kundpassad lösning och en bra affär.

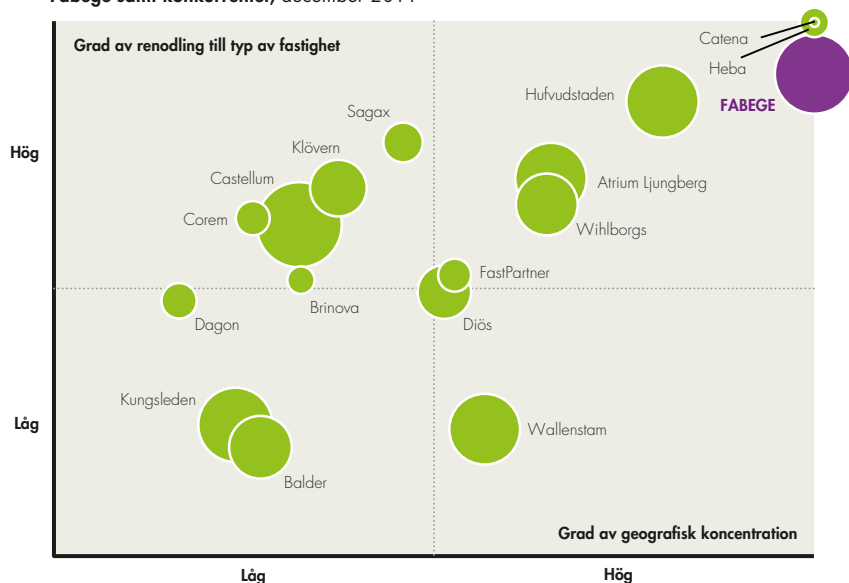
Miljöfrågorna är ett annat allt viktigare konkurrensmedel. Fabege har sedan länge ett starkt fokus på miljö och hållbarhet. Bolaget bygger med miljötänkande, miljöklassar nya byggnader och erbjuder gröna hyresavtal. Fabege driver flera projekt inom Hållbar Stadsutveckling och stödjer även FN:s Global Compact.

Slutligen ger en stabil balansräkning och goda relationer med kreditgivare och andra intressenter ytterligare konkurrensfördelar. Fabege är en partner som har styrkan och förmågan att driva utvecklingen av framtidens kontor.

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

Källa: Leimdorfer

Fabege samt konkurrenter, december 2011



Konkurrenter, nyckeltal 2011

Bolag	Placeringsinriktning	Geografisk huvudmarknad	Ägare	Marknadsvärde, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Hyresintäkter, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Faberge	Kontor, handel	Stockholm	Börsnoterat	29 150	97	1 107	1 788	90
Vasakronan	Kontor, handel	Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö, Lund	1-4 AP-fonden	82 370	216	2 762	6 048	93
Diligentia ¹⁾	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg, Malmö	Skandia Liv	30 322	135	1 305	2 246	94
Hufvudstaden	Kontor, handel	Stockholm, Göteborg	Börsnoterat	22 300	i.u. ²⁾	365	1 437	96
AMF Fastigheter	Kontor, handel, bostäder	Stockholm, Göteborg	AMF Pension	35 000	31	636	1 900	i.u. ²⁾
Humlegården ¹⁾	Kontor, handel	Stockholm	Länsförsäkringar	8 546	41	282	521	88

¹⁾ Uppgifterna avser 2010.

²⁾ Ingen uppgift.

Marknadsöversikt

av Newsec Advice AB

Kontorsmarknaden i Storstockholm är den mest likvida marknaden i Sverige. Landet har goda ekonomiska fundamenta där inhemsk efterfrågan kommer att vara den viktigaste tillväxtmotorn de kommande åren. Regionen hade en stabil sysselsättningsutveckling under den senaste lågkonjunkturen främst till följd av en växande tjänstesektor. Detta tillsammans med låg inflation och låga räntor ger tillväxtpotential för kontorsfastigheter i Skandinavien huvudstad.

Inledningsvis 2011 var förhoppningarna goda om en fortsatt stark ekonomisk utveckling med utgångspunkt i ett fjolår där Sverige befäst sin starka ställning gentemot övriga europeiska länder och BNP växt med hela 5,7 procent. Under hösten ökade turbulensen i omvärlden vilket följdes av en kraftigt ökad riskpremie i euroområdet och en markant kreditåstramning av framförallt europeiska banker. Oron har inte påverkat Stockholms näringsliv i någon större omfattning hittills och konjunkturen i länet är fortfarande stark men tillväxttakten har mattats av under det senaste kvartalet. Sverige har goda ekonomiska fundamenta och den inhemska efterfrågan kommer delvis att kunna hålla emot den svaga utvecklingen i euroområdet under 2012. Lägre räntor och ett förbättrat stämningsslag bland hushållen genererar en ökad inhemsk efterfrågan, som är den mest betydande tillväxtmotorn.

VÄXANDE BEFOLKNING OCH DIVERSIFIERAT NÄRINGSLIV BIDRAR TILL STABIL TILLVÄXT

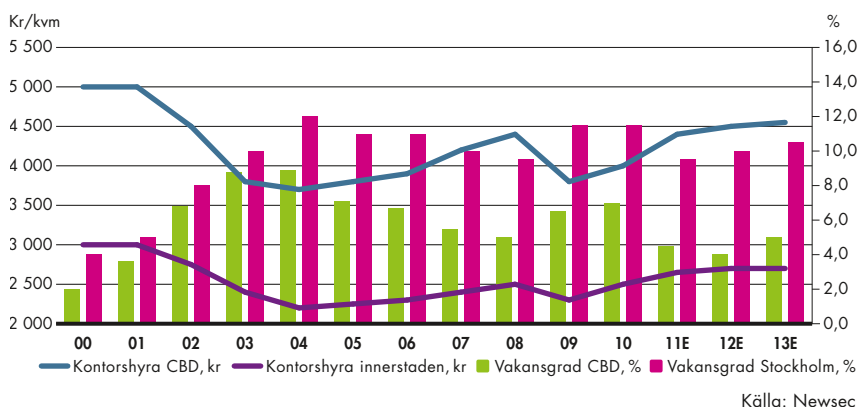
Hela Stockholms stad och Stockholms län växer, både med antal invånare och företag. I Storstockholm bor över 20 procent av den svenska befolkningen och regionen har haft nära dubbelt så hög procentuell befolkningstillväxt som övriga landet under 2000-talet. Framöver bedöms befolkningsökningen fortsatt vara stark och stockholmsregionen kommer vara tillväxtmotorn i den svenska ekonomin även under kommande år vilket gynnar den lokala fastighetsmarknaden.

Näringslivet i Storstockholm domineras av tjänstesektorn. De grenar som är störst är bank & finans, IT och övrig konsultverksamhet. Tjänstesektorn, som

Makroekonomiska indikatorer – Sverige



Hyrer och vakanser



har hög kontorsbundenhet, stod sig stark under 2011 och bedöms utvecklas relativt väl även under kommande år, främst i Stockholm, trots en vikande total sysselsättningsutveckling i Sverige 2012–2013. För industrin ser det mörkare ut och det är här som den kommande globala recessionen kommer märkas tydligast.

STARK KONTORSMARKNAD SOM EFTERFRÅGAR KVALITET OCH EFFEKTIVITET

Storstockholms kontorsmarknad består av omkring 12 miljoner kvm. En stark sysselsättningsutveckling borgar för ett ökat lokalbehov där det ännu tydligare under

2011 efterfrågats högkvalitetskontor före kontor i sekundära lägen. Under 2011 färdigställdes endast strax över 40 tkvm kontor som en följd av den finansiella krisen åren 2008–2009 som fick många projektstarter att senareläggas. Omkring 80 procent av kontorsytan som nådde marknaden 2011 är nu uttyrd. Nyproduktionen för 2012 är tillbaka på en historiskt normal nivå, omkring 130 tkvm, varav över 90 procent är förhandsuthyrt. I de fåtal pågående nyproduktionsprojekt som startats på spekulation i Stockholm har större hyreskontrakt tecknats under 2011. Ombyggnadsprojekten är desto fler men

de som pågår är till största del i mindre byggnader.

Under 2011 steg hyrorna på bred front även om tillväxten mattades av något i slutet av året. I Stockholm är kontorsvakanserna nu nere på historiskt låga nivåer. Tillsammans med landets goda ekonomiska fundament bedöms detta kunna ge fortsatt ökande hyror under 2012. Hyresgäster efterfrågar moderna och flexibla lokaler vilket drabbar det äldre beståndet. Anpassningsbara lokaler möjliggör minskad kontorsyta per anställd som ger en lägre total arbetsplatskostnad vilket skapar utrymme för en högre hyra per kvadratmeter. Skillnaden i vakans och hyra mellan det gamla och nya beståndet bedöms öka ytterligare framöver till följd av detta.

VÄXANDE KONTORSBUNDEN TJÄNSTSEKTOR I INNERSTADEN

Innerstaden har varit, och bedöms fortsätta vara, den attraktivaste delmarknaden i Stockholm. Möjligheten till arbetspendling har ökat betydligt de senaste decennierna och har bidragit till att öka antalet pendlare. T-centralen är idag den största bytespunkten i Stockholms län och kommer vara det under överskådlig framtid. Därmed skapas en stigande efterfrågan på lokaler med relativt kort restid därifrån. Innerstaden består av 6,2 miljoner kvm, varav omkring 1,9 miljoner kvm återfinns i det centrala affärsdistriktet (CBD).

Stockholmsregionen har en stor tjänstesektor vilket skapar stabilitet i den regionala ekonomin under kommande år. Sektorns kontorsbundenhet har bidragit till en ökad efterfrågan på moderna

kontor. En stark kontorsmarknad i CBD med höga hyror och låg vakansgrad bedöms gynna citynära innerstadslägen. I innerstaden, exklusive CBD, har vakansgraden sjunkit den senaste tiden och bedöms uppgå till 7,5 procent samtidigt som hyrorna stigit drygt 5 procent under 2011 till omkring 2 650 kr/kvm. En måttligare hyresökning bedöms under 2012. Aktiviteten var hög i innerstaden under 2011 och attraktiva lokaler blev snabbt uthyrda. Nyproduktionen har främst varit koncentrerad till Västra Kungsholmen som fortsätter utvecklas tillsammans med Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden, vilka kommer bli stora utbyggnadsområden.

Hyresnivån för kontor i CBD har stigit till en marknadshyra på 4 400 kr/kvm, en ökning med knappt 15 procent sedan 2010. Toppnyrorna har stigit till över 5 000 kr/kvm och vakansgraden sjunkit till 4,5 procent, från 7,0 procent 2010. Hyresnivån förväntas öka något under 2012.

SOLNA – SNABBVÄXANDE KOMMUN MED EN ETABLERAD OCH EXPANDERANDE KONTORSMARKNAD

I Solna finns en etablerad företagskultur och en attraktiv kontorsmarknad med goda kommunikationer. Många arbetspendlar dagligen till ett näringsliv som gynnas av Sveriges företagvänligaste kommun. De mest attraktiva delområdena är Solna Business Park och Frösunda som inom ett par år kommer kompletteras av Arenastaden. Stadsdelsutvecklingen i Hagastaden och Nya Karolinska Sjukhuset är även viktig för framtiden då projektet sammanlänkar Stockholm med Solna och

Största fastighetsägare i stockholmsregionen, kommersiella lokaler

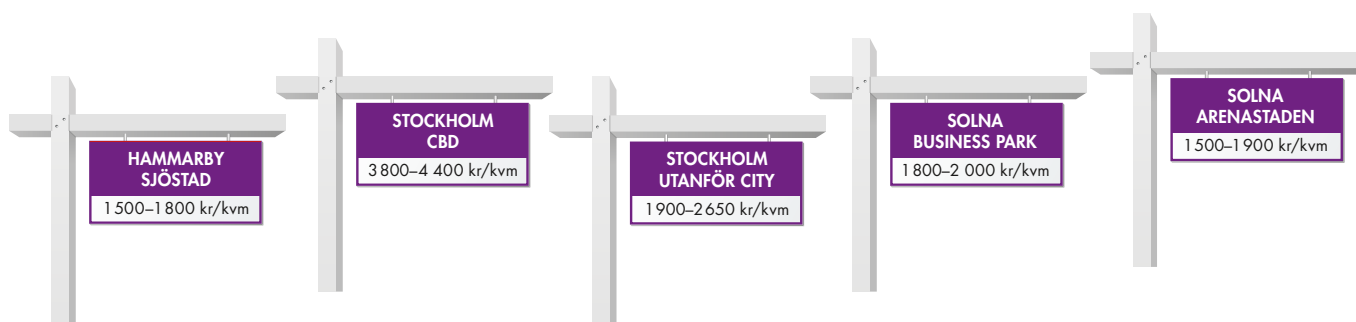
Ägare	Lokalarea (kvm)
Vasakronan	1 790 000
Stockholms Kommun	1 440 000
Fabege	880 000
Atrium Ljungberg	490 000
AMF Fastigheter	460 000
Diligentia	360 000
Rodamco	330 000
AFA Fastigheter	320 000
Castellum	310 000
Hufvudstaden	290 000

Källa: Newsec

skapar ett världsledande vetenskapscenter. 2012 kommer ny yta främst att tillkomma i Arenastaden. Marknadshyran för moderna kontor i Solna Station och Solna Business Park har varit relativt stabila under 2011 på knappt 2 000 kr/kvm.

HAMMARBY SJÖSTAD – UTVECKLING AV MARKNADEN GER HYRESPOTENTIAL

Hammarby Sjöstad har varit ett av Storstockholms största utvecklingsområden under det senaste decenniet. Kontorsstocken i Hammarby Sjöstad bedöms idag uppgå till omkring 120 tkvm. Det är först på senare år som kontorsmarknaden i Hammarby Sjöstad tillförts högklassiga kontorsytor vilket har drivit på hyresutvecklingen. Trots att vakansnivån är relativt hög, omkring 20 procent, har aktiviteten på hyresmarknaden varit hög under 2011. Marknadshyran återfinns runt 1 700 kr/kvm, men kan gå upp mot 2 200 kr/kvm i de modernare delarna av beståndet. Hyrorna förväntas stiga något under 2012.





Fabege är den näst största ägaren av kommersiella fastigheter i Stockholms innerstad med 38 fastigheter om 497 tkvm.

Fabeges marknadsandel av kontorsmarknaden i Stockholms innerstad

6%

Stockholms innerstad

Stockholms innerstad är den största kontorsmarknaden i Norden. Delmarknaden omfattar cirka 6,2 miljoner kvm vilket motsvarar drygt 51 procent av Storstockholms totala utbud av kontor. Innerstaden är attraktiv för hyresgäster tack vare det centrala läget, prestigefyllda adresser, utmärkta kommunikationer och hög servicenivå.

Fabege är den näst största fastighetsägaren i Stockholms innerstad med 38 fastigheter om totalt 497 tkvm. Fastighetsbeståndet kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge. Idag utgörs 76 procent av lokalerna av kontor, vilket motsvarar en marknadsandel om 6 procent av kontorsmarknaden i Stockholms innerstad.

Hyresvärdet på Fabeges bestånd i Stockholms innerstad uppgår till 1 181 Mkr, vilket motsvarar cirka 56 procent av koncernens totala hyresvärde. Den ekonomiska uthyrningsgraden i området var i slutet av 2011 cirka 92 procent.

För många branscher är ett centralt läge prioriterat och priskänsligheten är låg, vilket återspeglas i en hög hyresnivå. En stor andel av hyresgästerna i city är finansbolag, advokatbyråer, management-konsulter och andra konsultföretag.

Fabeges bestånd i innerstaden finns främst i kvarteren kring Kungsgatan och Drottninggatan. Runt Drottninggatan består beståndet av åtta fastigheter. Nära Stureplan, i området Kungsgatan–Norr-

landsgatan–Lästmakargatan, finns ett sammanhållet bestånd om sex fastigheter. I dessa kvarter driver Fabege ett omfattande projekt med syfte att väcka en centralt belägen bakgata till liv och skapa en attraktiv plats i stadens absoluta mitt.

Ett annat prioriterat område är Norrtull/Norra stationsområdet där Fabege nu äger fem fastigheter, där Wenner-Gren Center är den mest kända. På Kungsholmen äger Fabege bland annat DN-skrapan och tillhörande lågbyggnader.

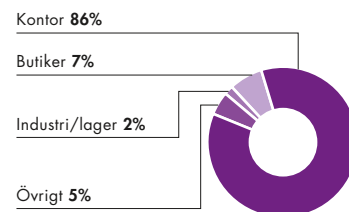
Fabeges hyror har haft en positiv utveckling under året. Inför 2012 förväntas en stabilisering av hyresmarknaden.

Marknadshyra och uthyrningsgrad

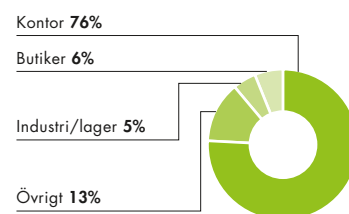
	Marknadshyra, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Stockholms city	3 800–4 400	95,5
Utanför city	1 900–2 650	92,5

Källa: Newsec

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal

	2011
Antal fastigheter	38
Marknadsvärde, Mkr	1 6 809
Uthyrningsbar area, tkvm	497
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92
Kvarvarande avtalslängd, år	3,6
Hyresvärde, Mkr	1 181

Största hyresgäster

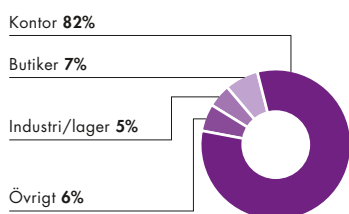
	kvm
Nasdaq OMX Stockholm	34 000
Bonnier Dagstidningar AB	28 000
Lantbrukarnas Ekonomi AB	12 000
Carnegie Investment Bank AB	10 000
Cybergymnasiet i Nacka AB	10 000



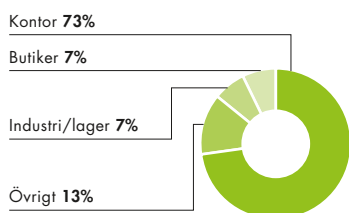
Solna

Solna utsågs 2011, för sjätte gången, till Sveriges mest företagsvänliga kommun av Svenskt Näringsliv. Med sitt dynamiska företagsklimat och starka befolkningstillväxt är Solna inne i en spännande utvecklingsfas. Till Solna pendlar dagligen cirka 60 000 människor. Den totala kontorsmarknaden i Solna uppgår till cirka 1 miljon kvm.

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2011
Antal fastigheter	37
Marknadsvärde, Mkr	9 856
Uthyrningsbar area, tkvm	455
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88
Kvarvarande avtalslängd, år	3,7
Hyresvärde, Mkr	720

Största hyresgäster	kvm
ICA	27 000
Peab Sverige AB	20 000
Svenska Spel AB	18 000
Skatteverket	16 000
COOP Sverige Fastigheter AB	13 000

Marknadshyra och uthyrningsgrad	Marknads- hyra, kr/kvm	Uthyr- nings- grad, %
Arenastaden	1 500–1 900	80
Solna Business Park	1 800–2 000	90

Källa: Newsec

Fabege är Solnas största ägare av kommersiella fastigheter och har därmed en unik möjlighet att vara med och förnya stadsdelar.

Totalt äger Fabege 37 fastigheter om 455 tkvm i Solna, där 73 procent av lokalerna är kontor. Det motsvarar en marknadsandel om nästan 35 procent av kontorsmarknaden i Solna. Hyresvärdet uppgår till cirka 720 Mkr vilket motsvarar 34 procent av bolagets totala hyresvärde.

ARENASTADEN

I Arenastaden bygger och utvecklar Fabege en levande stadsdel med kontor, handel, bostäder och en attraktiv miljö. Området har mycket goda kommunikationer tack vare närheten till Arlanda och E4 samt den planerade utbyggnaden av pendeltåg, tvärbana och bussar. Swedbank Arena och Nordens största shoppingcenter, Mall of Scandinavia, är två stora landmärken som nu byggs i Arenastaden.



Framväxandet av den nya stadsdelen ger en positiv utveckling av hyresnivåerna i området. Uthyrningsgraden vid årsskiftet låg runt 80 procent.

SOLNA BUSINESS PARK

Solna Business Park är ett fastighetsområde som utgör en etablerad företagspark. Till exempel har ICA, EDB och Coop lokaliserat sina huvudkontor i området. Solna Business Park har utmärkta kommunikationer och fungerar som en knutpunkt med tunnelbana, pendeltåg, fjärrtåg, bussar och den kommande tvärbanan.

Många hyresgäster i Solna Business Park är stabila kunder med långa hyreskontrakt. Uthyrningsgraden i området låg i slutet av 2011 på cirka 90 procent.

ÖVRIGA SOLNA

Fabege äger även ett fåtal fastigheter i andra delar av Solna.



Fabege är den största ägaren av kommersiella fastigheter i Solna med 37 fastigheter om totalt 455 tkvm.

Fabeges marknadsandel av kontorsmarknaden i Solna.

35%

Fabege är den största ägaren av kommersiella fastigheter i Hammarby Sjöstad med 13 fastigheter om 130 tkvm.

Fabeges marknadsandel av kontorsmarknaden i Hammarby Sjöstad.

65%

Hammarby Sjöstad

Hammarby Sjöstad är ett av Storstockholms mest intressanta områden. En ny attraktiv stadsdel har utvecklats på gammal industrimark och snabbt blivit populär för boende och företag. Hammarby Sjöstads kontorsmarknad uppgår till cirka 120 tkvm.

Fabege är den största aktören på kommersiella lokaler i Hammarby Sjöstad. Totalt äger Fabege 13 kommersiella fastigheter om totalt 130 tkvm. Hyresvärdet uppgår till 178 Mkr vilket motsvarar 8 procent av bolagets totala hyresvärde. 60 procent av Fabeges lokaler utgörs av kontor, vilket motsvarar 65 procent av kontorsmarknaden i Hammarby Sjöstad. Uthyrningsgraden i området var i slutet av 2011 cirka 80 procent.

Hammarby Sjöstad har utvecklats till en mycket attraktiv stadsdel för boende och företag. Kommunikationerna är goda med tvärbana, färjor och bussar. Fabege kommer de närmaste åren att fokusera på att ytterligare etablera Hammarby Sjöstad som en attraktiv kontorsmarknad.

Då Fabege är den enskilt största ägaren och förvaltaren av kontorslokaler i området, har bolaget goda möjligheter att påverka stadsbilden. Successivt sker en aktiv förändring av beståndets tidigare

karaktär från lättare industriverksamhet till tjänsteföretag. Fabege har bland annat satsat på en upprustning och utveckling av Lumafastigheten. Under 2011 har även Hammarby Gård 7 utvecklats – en del av marken har sålts för byggande av bostäder och på kvarvarande mark byggs nu ett unikt hotell.

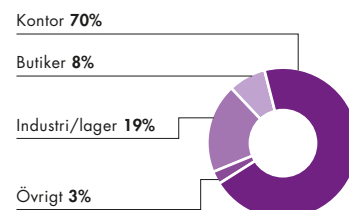
Hyresnivåerna har stigit de senaste åren och förutspås öka ytterligare på sikt. Närheten till innerstaden, goda kommunikationer samt det exklusiva sjöläget ger området en särskild karaktär som attraherar kreativa tjänsteföretag som till exempel arkitekter, reklambyråer, TV-produktionsbolag etc.

Marknadshyra och uthyrningsgrad

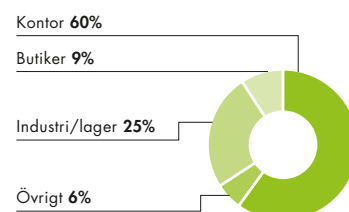
Marknadshyra, kr/kvm	1 500–1 800
Uthyrningsgrad, %	80

Källa: Newsec

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal

2011

Antal fastigheter	13
Marknadsvärde, Mkr	2 215
Uthyrningsbar area, tkvm	130
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84
Kvarvarande avtalslängd, år	2,4
Hyresvärde, Mkr	178

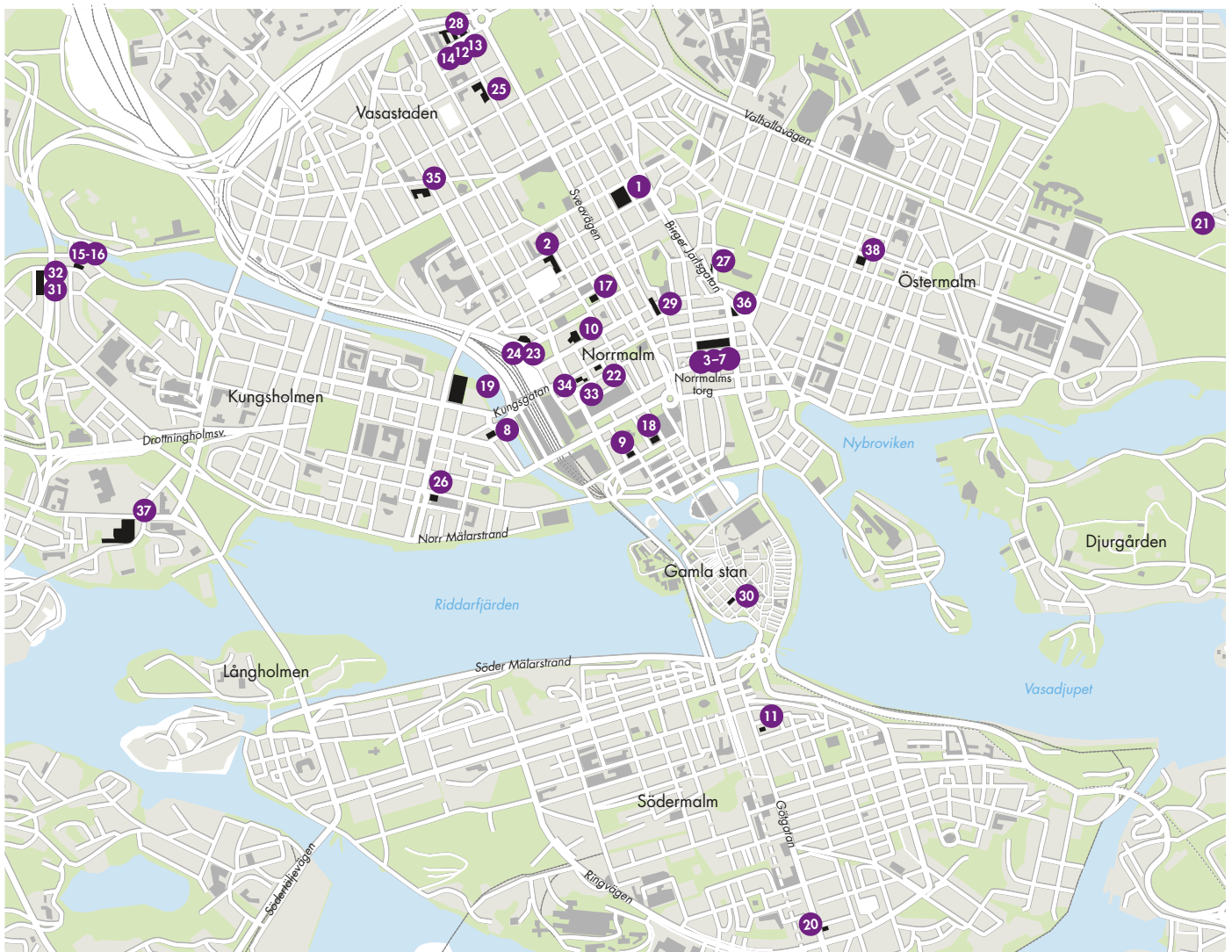
Största hyresgäster

kvm

Upplands Motor Stockholm Söder AB	4 000
Point Transaction Systems AB	4 000
Vitvaruspecialisten Nordin & Ölwing AB	3 000
Wallmans Nöjen AB	3 000
WSP Sverige AB	3 000



Fastighetsförteckning Stockholms innerstad per 31 december 2011



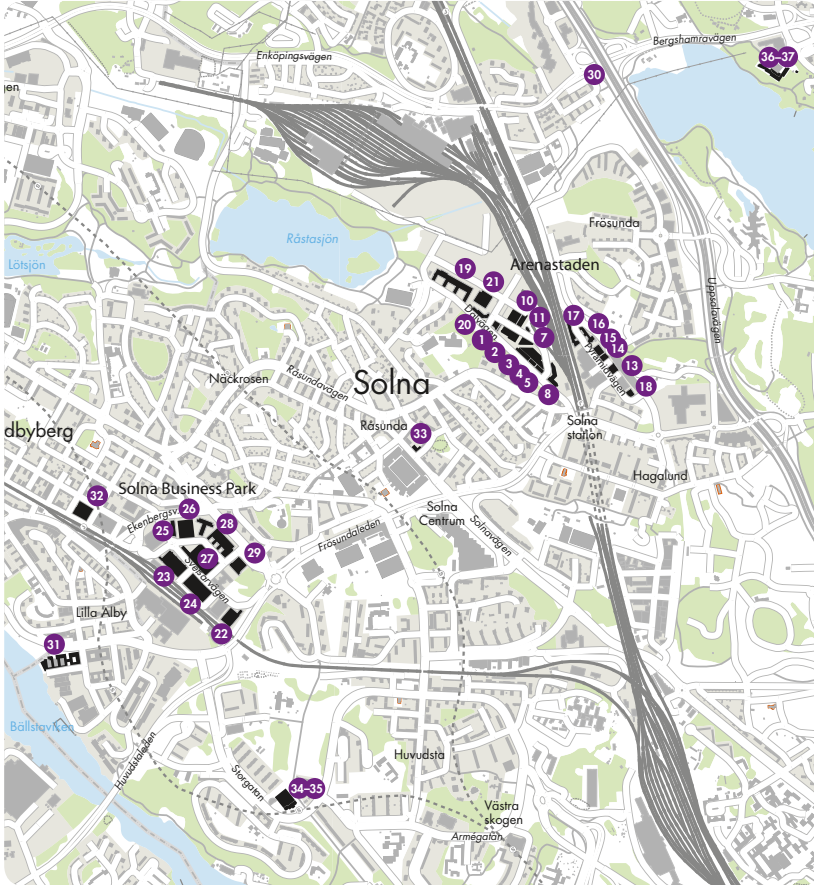
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomträtt / arrende		Kontor, kvm	Butik, kvm	Industi / Lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering / Övrigt, kvm	Total uthyrningsbar yta, kvm	Taxeringsvärde, tkr
				Byggnad								
INNERSTADEN												
1 Apotekaren 22 ¹⁾	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21-23, Rådmansg 40,42, Tuleg 7 A-B 13		1902/2002	27 284	0	1 315	0	0	3 000	31 599	0
2 Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	Rådmansg 61-65		1963	13 889	1 253	1 535	0	0	8 965	25 642	437 000
3 Bocken 35	Norrmalm	Lästmakarg 22-24		1951	14 616	301	445	0	0	0	15 362	596 000
4 Bocken 39 ¹⁾	Norrmalm	Lästmakarg 20, Kungsg 7-15		1931	14 944	3 094	1 651	0	0	220	19 909	545 000
5 Bocken 46	Norrmalm	Regeringsgatan 56		1977	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Bocken 47	Norrmalm	Lästmakarg 8	T	1929	531	665	0	0	0	0	1 196	30 800
7 Bocken 52 ¹⁾	Norrmalm	Lästmakargatan 14-16			548	0	0	1 182	0	0	1 730	41 800
8 Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl		1907	6 478	0	73	0	0	0	6 551	129 000
9 Duvan 6	Norrmalm	Klara Södra Kyrkogata 1		1975	9 579	0	85	0	0	211	9 875	308 000
10 Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	T	1929	3 368	48	255	0	0	0	3 671	84 000
11 Fiskaren Större 3	Södermalm	Gätgatan 21		1930	235	993	0	1 375	0	0	2 603	52 000
12 Gefingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	T	1963	10 716	610	2 855	0	0	2 415	16 600	213 000
13 Gefingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	T	1953	11 177	0	315	0	0	1 231	12 723	166 000
14 Gefingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	T	1963	12 632	2 970	7 162	0	0	0	22 764	90 980
15 Glädjen 12	Stadshagen	Franzénsg 6, Hornsbergs Strand 17	T	1949	12 337	0	0	0	0	0	12 337	255 000
16 Glädjen 13 ²⁾	Stadshagen		T		0	0	0	0	0	0	0	53 000
17 Grönlandet Södra 13	Norrmalm	Adolf Fredriks Kyrkogata 8		1932	8 193	0	0	0	0	0	8 193	258 000
18 Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27-29	T	1971	8 338	1 675	1 109	0	0	2 167	13 289	357 000
19 Klamparen 10 ²⁾	Kungsholmen	Fleminggatan 12		1986	20 487	0	2 043	0	0	0	22 530	332 000
20 Kolonnen 7	Södermalm	Gätgatan 95, m fl		1965	2 161	116	67	1 082	0	345	3 771	72 000
21 Ladugårdsgärdet 1:48	Värtahamnen	Tullvaktsvägen 5-23		1930/49	37 765	0	0	0	0	0	37 765	574 532
22 Lammet 17	Norrmalm	Bryggarg 4, G:a Brog 13A, Korgmakargr 4	T	1982	5 326	317	737	0	0	479	6 859	0
23 Läraren 5	Norrmalm	Torsgatan 2 A		1904/29	3 653	0	68	578	0	1	4 300	86 400
24 Läraren 13	Norrmalm	Torsgatan 4		1904/29	6 837	0	0	0	0	0	6 837	189 000
25 Mimer 5	Vasastan	Hagagatan 25 A-C, Vanadisvägen 9		1957	11 672	0	75	0	0	5	11 752	0
26 Murmästaren 7	Kungsholmen	Kungsholmstorg 16		1898	2 519	472	79	0	0	0	3 070	64 800
27 Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5-7		1881	6 365	0	173	0	0	526	7 064	232 000
28 Ormräsket 10	Vasastan	Sveavägen 166-170, 186		1962/1967	13 381	3 706	494	0	0	2 071	19 652	281 000
29 Oxen Mindre 33	Norrmalm	Lunmakarg 18, Malmkillnadsg 47 A, B		1979	8 471	0	154	2 823	0	1 573	13 021	247 000
30 Pan 1	Gamla Stan	S Nygatan 40-42, L Nygatan 23		1929	2 326	721	0	102	0	0	3 149	74 470
31 Paradiset 23	Stadshagen	Strandbergsg 53-57		1944	8 837	316	3 012	0	0	1 655	13 820	164 000
32 Paradiset 27	Stadshagen	Strandbergsg 59-65		1959	20 016	4 038	1 006	0	0	2 229	27 289	377 000
33 Pilen 27	Norrmalm	Bryggarg 12 A		1907	1 965	0	116	0	0	0	2 081	58 400
34 Pilen 31	Norrmalm	Gamla Brog 27-29, Vasag 38	T	1988	5 148	1 134	60	0	2 577	571	9 490	249 000
35 Resedan 3	Vasastan	Dalagatan 13		1929	2 473	0	0	1 007	0	2	3 482	0
36 Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21-23, Kungsg 2		1929	1 936	1 642	30	0	5 097	0	8 705	290 000
37 Trängkären 7	Marieberg	Gjörwellsg 30-34, Rålambsv 7-15		1963	49 975	1 927	4 765	0	0	20 049	76 716	895 100
38 Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58-60		1929	7 070	1 308	247	2 399	0	526	11 550	288 400
SUMMA INNERSTADEN					373 248	27 306	29 926	10 548	7 674	48 241	496 942	8 091 682

Fastighetsföreteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2011. 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 driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

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

Fastighetsförteckning Solna per 31 december 2011



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggsår								
				Kontor, kvm	Butik, kvm	Industi/Lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering/ Övrigt, kvm	Total uthyrningsbar yta, kvm	Skattvärde, tkr
ARENASTADEN											
1 Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 218	240	316	0	0	0	5 774	68 915
2 Farao 14 ¹⁾	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	9 095	406	1 020	0	0	1 174	11 695	83 400
3 Farao 15	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	708	1 016	0	0	1 020	9 171	83 496
4 Farao 16	Arenastaden	Dalvägen 4-6, Pyramidvägen 3	1973	2 861	1 409	1 442	0	0	540	6 252	53 600
5 Farao 17	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	5 017	0	509	0	0	195	5 721	39 600
6 Farao 19 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
7 Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	2010	7 260	0	127	0	0	375	7 762	103 400
8 Kairo 1	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	117 600
9 Solna Nationalarenan 8	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	0
10 Pyramiden 3 ²⁾	Arenastaden	Pyramidvägen 4-6, Magasinvägen 4		0	0	0	0	0	0	0	5 800
11 Pyramiden 4	Arenastaden	Pyramidvägen 20	1960	3 019	0	70	0	0	10	3 099	43 000
12 Signalen 3 ²⁾	Arenastaden			0	0	0	0	0	0	0	37 168
13 Stigbygeln 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	8 898	0	0	0	0	0	8 898	102 000
14 Stigbygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	4 814	0	998	0	0	0	5 812	63 400
15 Stigbygeln 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1964	6 820	0	0	0	0	570	7 390	83 800
16 Stigbygeln 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12-18	2001	9 113	581	271	0	0	6	9 971	174 800
17 Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13-21	2001	4 436	0	0	0	0	5 100	9 536	74 073
18 Tömmen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
19 Uarda 1 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 22A-C, 22-30	1987	11 741	480	4 323	0	0	0	16 544	29 600
20 Uarda 4	Arenastaden	Dalvägen 14-16	1992	6 374	0	1 558	0	0	0	7 939	98 600
21 Uarda 5 ²⁾	Arenastaden	Dalvägen 18, Magasinvägen 1		0	0	0	0	0	0	0	89 000
SUMMA ARENASTADEN				101 834	3 824	11 677	0	0	11 600	128 935	1 351 252
SOLNA BUSINESS PARK											
22 Fräsaren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	6 981	4 241	285	0	0	56	11 563	116 800
23 Fräsaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1962	33 118	0	1 815	0	1 840	2 610	39 383	418 000
24 Fräsaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-18, 20, 20A	1964	19 404	10 109	173	0	0	6 840	36 526	446 000
25 Sliparen 1 ¹⁾	Solna Business Park	Ekensbergsv 115, Svetsarv 1-3	1963	1 561	0	3 204	0	0	0	4 765	17 151
26 Sliparen 2	Solna Business Park	Ekensbergsv 113, Svetsarv 3-5	1964	16 827	0	2 616	0	0	3 315	22 758	210 000
27 Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 6-14, Smidesv 5-7, Svetsarv 5-17	1967	35 427	5 009	1 081	467	0	3 709	45 693	425 406
28 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7-13	1964	29 655	329	3 564	0	0	6 090	39 638	345 000
29 Yrket 3	Solna Business Park	Smidesvägen 2-8	1982	4 864	0	1 045	0	0	1 470	7 379	32 725
SUMMA SOLNA BUSINESS PARK				147 837	19 688	13 783	467	1 840	24 090	207 705	2 011 082
SOLNA, ÖVRIGT											
30 Järvakrogen 3 ²⁾	Frösunda	Enköpingsvägen 1		0	0	0	0	0	0	0	4 098
31 Nöten 4	Solna Strand	Solna strandväg 2-60	1971	38 796	670	8 452	0	0	5 779	53 697	440 000
32 Orgeln 7	Sundbyberg	Järnvägsg 12-20, Lysgränd 1, Roseng 2,4, Stureg 11-19	1966	23 013	3 887	166	0	0	2 399	29 465	301 000
33 Planen 4	Råsunda	Bollgatan 1-5, Solnavägen 102 A-C	1992	4 509	389	125	0	0	1 381	6 404	61 800
34 Rovän 1	Huvudsta	Storgatan 60-68	1972	1 853	5 989	30	0	0	2 852	10 724	84 400
35 Rovän 2	Huvudsta	Storgatan 64	1972	0	0	0	1 227	7 645	0	8 872	114 000
36 Skogskarlen 1	Bergshamra	Björnstigen 81, Pipers väg 2	1971	7 064	814	689	0	0	195	8 762	104 800
37 Skogskarlen 3	Bergshamra	Pipersväg 2C	1929	0	0	0	0	0	0	0	1 857
SUMMA SOLNA, ÖVRIGT				75 235	11 749	9 462	1 227	7 645	12 606	117 924	1 111 955
SUMMA SOLNA TOTALT				324 906	35 261	34 922	1 694	9 485	48 296	454 564	4 474 289

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2011. 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 driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

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

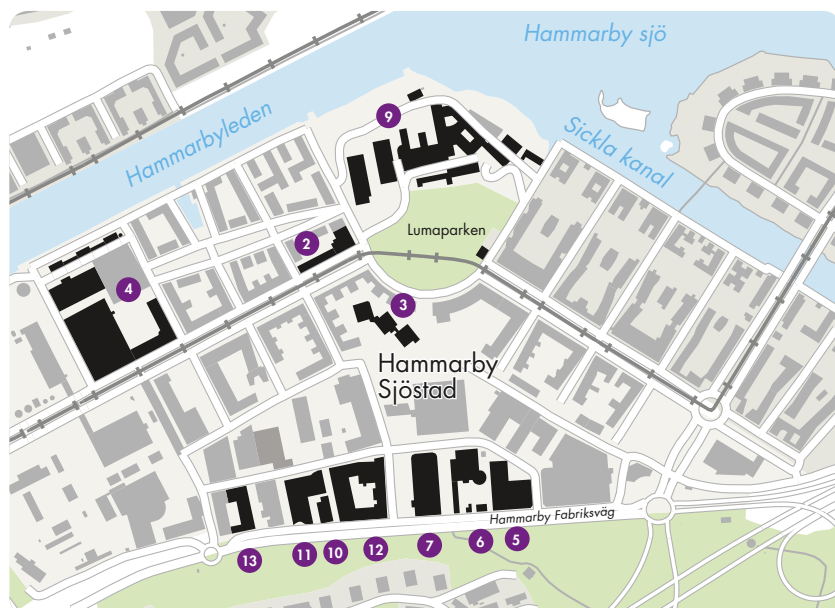
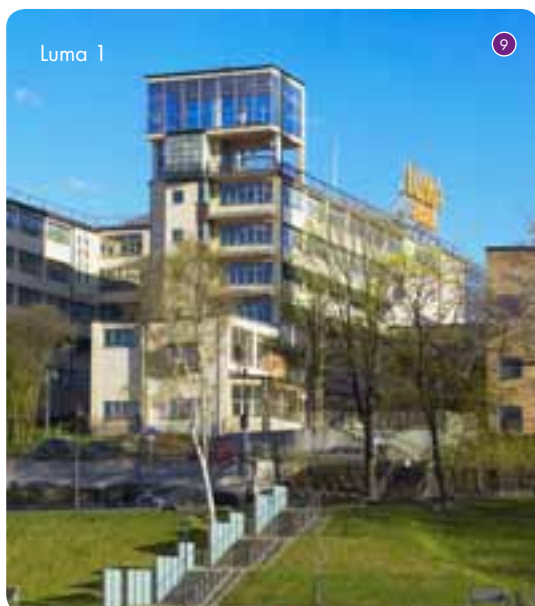
Fastighetsförteckning Hammarby Sjöstad per 31 december 2011

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomträtt/arende	Byggnad	Kontor, kvm	Boligt, kvm	Industi/Lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering/ Övrigt, kvm	Total utlyrnings bar yta, kvm	Förrentingsvärde, kr
HAMMARBY SJÖSTAD												
1 Båtturen 1 ²⁾	Hammarby Sjöstad			0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 91-95		1955	6 808	1 764	153	0	0	1	8 726	101 000
3 Godsfinkan 1	Hammarby Sjöstad	Heliosvägen 22-26	T	1990	7 759	0	75	0	0	24	7 858	71 959
4 Hammarby Gärd 7 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 21, 25, Hammarby Kaj 2-18, Hammarby Kaj 14-18		1937	9 514	586	2 198	0	0	1 230	13 528	205 600
5 Korphoppet 1	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 41-43		1949	4 276	916	8 194	0	0	750	14 136	35 372
6 Korphoppet 5 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37-39	T	1968	604	1 127	1 771	0	0	65	3 567	11 321
7 Korphoppet 6	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	T	1988	0	428	4 254	0	0	40	4 722	28 800
8 Linjefarten 1 ²⁾	Hammarby Sjöstad				0	0	0	0	0	0	0	0
9 Luma 1 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Ljusslingan 1-17, 2-36, Glödlampsgränd 1-6, Lumaparksvä 2-18, 5-21, Kölnag 3		1930	24 223	3 911	5 970	691	0	3 843	38 638	207 425
10 Trikäfabriken 4	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 25		1991	5 300	3 464	763	0	0	976	10 503	80 800
11 Trikäfabriken 8	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 29-31		1930	9 988	692	4 036	0	0	12	14 728	60 400
12 Trikäfabriken 9	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 19-21		1928	9 624	267	1 598	0	0	816	12 305	43 249
13 Trikäfabriken 12 ¹⁾	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27		1942	742	0	201	0	0	205	1 148	4 355
SUMMA HAMMARBY SJÖSTAD					78 838	13 155	29 213	691	0	7 962	129 859	850 281

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabegas ägo per 31 december 2011. 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 driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

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



Fastighetsförteckning

Övrigt per 31 december 2011

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomträtt / arrende		Kontra, kvm	Butik, kvm	Industri/Lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering/ Övrigt, kvm	Total utlymnings bar yta, kvm	Taxeringsvärde, tkr
				Byggar								
ÖVRIGT NORRA STOCKHOLM												
Berga 6:558 ¹⁾	Åkersberga				0	0	0	0	0	0	0	0
Hammarby Smedby 1:464 ¹⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsvägen 3-5			0	0	0	0	0	0	0	0
Hammarby Smedby 1:472 ¹⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsvägen 3-5			0	0	0	0	0	0	0	5 600
Masugnen 7	Bromma	Karlsbodavägen 18-20	1991		10 881	0	21	0	0	525	11 427	36 400
Tekniken 1 ¹⁾	Sollentuna				0	0	0	0	0	0	0	6 600
Ullsunda 1:1	Bromma	Flygplansinfarten 27	A	2004	0	0	1 241	0	0	0	1 241	0
Vallentuna Rickeby 1:327 ¹⁾	Vallentuna				0	0	0	0	0	0	0	293
SUMMA NORRA STOCKHOLM					10 881	0	1 262	0	0	525	12 668	48 893
ÖVRIGT SÖDRA STOCKHOLM												
Pelaren 1 ¹⁾	Globen	Pastellvägen 2-6			0	0	0	0	0	0	0	4 208
Söderbymalm 3:405 ¹⁾	Haninge	Nynäsvägen 65, Stores Gränd 20-22	1972		9 240	1 386	2 351	0	0	40	13 017	68 500
SUMMA SÖDRA STOCKHOLM					9 240	1 386	2 351	0	0	40	13 017	72 708
SUMMA ÖVRIGT					20 121	1 386	3 613	0	0	565	25 685	121 601

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabegas ägo per 31 december 2011. Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.



Söderbymalm
3:405



Masugnen 7

Ansvarsfullt företagande

Fabege är ett samhällsmedvetet och ansvarsfullt företag. Bolaget ska arbeta proaktivt för att minska sin miljöpåverkan och tillsammans med kunderna bidra till en hållbar stadsutveckling. Fabege ska agera på ett ansvarsfullt sätt i alla delar av verksamheten och i förhållande till intressenter inom och utanför företaget. Fabege vill vara en positiv kraft i samhället.

Fastigheter står för uppskattningsvis 40 procent av världens totala energianvändning och klimatpåverkan är därmed betydande. Idag finns ett ökat fokus på energi och klimat, inte minst med tanke på befolkningstillväxt, urbanisering och klimatförändringar. Den utvecklingen kräver en resurseffektiv och hållbar stadsutveckling.

Som fastighetsägare har Fabege både en möjlighet och ett ansvar att bidra till framtidens hållbara städer. Att erbjuda kunderna bästa möjliga miljöstandard är också en utgångspunkt för Fabeges verk-

samhet, där kundernas ökade medvetenhet skapar nya möjligheter.

Bra lokaler ur ett miljö- och energiperspektiv skapar mervärde för befintliga hyresgäster och attraherar nya kunder. Här har Fabege en stark position tack vare ett långvarigt, systematiskt och proaktivt miljöarbete.

Ansvarstagande och god affäretik ska präglade Fabeges relationer till omvärlden. De som berörs av Fabeges verksamhet – oavsett om det är kunder, anställda, leverantörer eller entreprenörer – ska uppfatta att deras intressen tas tillvara och att Fabege är en partner att lita på.



Fabeges hållbarhetsår 2011

- FN:s Global Compact undertecknades.
- Ökad fokus på etik.
- Miljöklassning blev standard vid nyproduktion och större ombyggnationer.
- Gröna hyresavtal lanserades.
- Energianvändningen minskade ytterligare.
- Koldioxidutsläppen minskade till cirka 4 000 ton från cirka 40 000 ton år 2002.
- Målet för 2014 i fråga om värmeanvändning uppnåddes (70 kWh/kvm LOA).



Gröna hyresavtal för kundens och miljöns bästa

Fabege erbjuder hyresgäster Gröna hyresavtal. De innefattar bland annat energifrågor, källsortering, hållbart resande och val av byggmaterial. Syftet är att sätta fokus på och samverka kring miljöfrågorna för att minska både miljöpåverkan och kostnader. Medan Fabege exempelvis ansvarar för att höja fastighetens energiprestanda arbetar hyresgästen för att minska sin egen energianvändning. Resultatet blir att parterna påverkar varandra positivt då man minskar miljöpåverkan mer tillsammans än var och en för sig. ■



Fabege stödjer Global Compact

Fabege stödjer FN-initiativet Global Compact för företags agerande gällande mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöpraxis och antikorrupcion. Global Compact främjar ansvarsfullt företagande över hela världen och tillskriver näringslivet ett större ansvar för globaliseringens utmaningar. Genom att stödja Global Compact förbinder sig Fabege att förverkliga och integrera Global Compacts principer i verksamheten. Fabege har en uppförandekod som speglar principerna. ■



Värmeanvändning 50 procent under branschgenomsnittet

De fastighetsbolag som arbetar systematiskt med att minska sin energianvändning ligger långt före sina konkurrenter. Det framgår av en översiktlig genomgång av sju fastighetsbolags energianvändning. Samtliga bolag ligger under det genomsnitt som Energimyndigheten redovisar. Enligt Energimyndighetens senast publicerade statistik var den genomsnittliga energianvändningen för uppvärmning och varmvatten i lokaler 148 kWh/kvm (2010) och 132 kWh/kvm (2009). Statistiken gäller uppvärmd lokalyta i fjärrvärmeuppvärmda fastigheter i klimatzon 3, där bland annat Stockholms län ingår.

Motsvarande energianvändning i Fabeges fastigheter under 2011 var 60 kWh/kvm Atemp* okorrigerat, vilket är cirka 50 procent under branschsnittet. Fabeges värmeanvändning består till 99 procent av fjärrvärme.

– De bolag som tar energi- och klimatfrågan på allvar visar att det är möjligt att nå långt. Men det som ger bäst resultat är inte nödvändigtvis de glamourösa åtgärderna, utan vardagligt och långsiktigt arbete, säger Mia Östman, miljöchef på Fabege. ■

* Fabeges värmeanvändning per kvadratmeter beräknas med hjälp av Atemp resp LOA. Atemp används i energideklarationer och omfattar area som är avsedd att uppvärmas till minst 10°C. LOA definieras som utrymmen inrättade för annat ändamål än boende, byggnaders drift eller allmän kommunikation.



För Faberge är miljö en naturlig del av verksamheten

Ett proaktivt miljöarbete är en framgångsfaktor för Faberge. Fabeges viktigaste miljöåtgärder är direkt kopplade till bolagets kärnverksamhet. Sedan 2002 driver Faberge ett målstyrt, systematiskt och förebyggande miljöarbete. Målet är att skapa attraktiva och långsiktigt hållbara fastigheter, där energifrågan är den mest prioriterade miljöaspekten.

Klimatförändringen i sig utgör inte en betydande fysisk risk för Faberge, givet fastighetsbeståndets lokalisering. Däremot har temperaturförändringar gjort att reglering av värme och kyla har förändrats. Användningen av komfortkyla och processkyla ökar konstant i kontorslokalerna. Den ökade användningen av komfortkyla beror bland annat på ökad solvärmebelastning på kontorshusen, men också på hyresgästernas ökade krav på termisk och visuell komfort.

Arbetet handlar om att ständigt göra aktiva val, effektivisera driften utan att kompromissa med komforten, miljö-säkra materialval och höja kvaliteten på inomhusmiljön. Under 2011 har Faberge fortsatt att utveckla fastigheter med tydlig

miljöprofil. Bolaget tillämpar standarden Miljöbyggnad som lägsta nivå vid såväl nyproduktion som vid större ombyggnationer. Kriterierna för Miljöbyggnad omfattar energi, inomhusmiljö och val av byggmaterial.

Fabeges miljöpolicy är central för företagets samlade miljöåtgärder. Då Faberge förvärvar fastigheter analyseras energiförbrukning och miljörisker. En fastighets energiförbrukning och förbättringspotential får allt större betydelse för dess attraktivitet på marknaden. Förvaltningen bedrivs med utgångspunkt i miljöledningssystemet ISO 14001 och rutiner, besiktningar och kontroller samlas sedan flera år i en databas för egenkontroll.

Miljöpolicy

Faberge ska skapa värde för företagets aktieägare och omsorg om miljön ska vara en naturlig och integrerad del av Fabeges arbete med förvaltning, projektutveckling och fastighetsaffärer. Faberge ska erbjuda tilltalande fastigheter som ger låg belastning på miljön och god brukarkomfort. För att uppnå detta ska Faberge:

- Säkerställa att användningen av energi, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt.
- Erbjuda möjlighet till källsortering och underlätta för en effektiv, miljöriktig avfallshantering.
- Sträva efter att minska den totala mängden avfall.
- Ställa tydliga miljökrav vid inköp av varor och tjänster.
- Ersätta miljöfarliga kemikalier med mindre farliga där så är möjligt.
- Minska miljöbelastningen från transporter både vid tjänsteuppdrag och vid varuleveranser.
- Välja byggmetoder och byggmaterial med miljöhänsyn och i enlighet med Fabeges miljöprogram för ny- och ombyggnationer.
- Förebygga uppkomst och spridning av föroreningar.
- Öka miljökompetensen hos anställda genom utbildning och kommunicera miljöfrågorna internt såväl som externt.
- Regellbundet dokumentera, följa upp, utvärdera och förbättra miljöarbetet.
- Följa eller överträffa gällande miljölagstiftning och andra krav som berör verksamheten.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

För Fabege innebär hållbar stadsutveckling att utveckla långsiktigt attraktiva områden och stadsdelar, inte bara enstaka fastigheter. Bolagets utvecklingsprojekt skapar en väl avvägd balans mellan ekonomisk, social, ekologisk och kulturell utveckling. Detta resulterar i levande områden med en bra mix av kontor, handel och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöhänsyn. Arbetet omfattar allt från den yttre miljön med detaljer som belysning och planteringar, till infrastruktur med service och kommunikationer.

Fabege genomför sina utvecklingsprojekt i tätt samarbete med kommuner och andra intressenter. Bolaget medverkar också i flera nätverk där det gemensamma målet är att minska miljö- och klimatpåverkan från fastigheter och stadsdelar. Exempel på sådana samarbeten är BELOK, Sweden GreenBuilding Council och Klimatpakten, som Stockholms stad och Svenskt Näringsliv ligger bakom. Fabege är även med i branschorganisationen Fastighetsägarnas referensgrupp för gröna hyresavtal.

Miljöklassade byggnader är en central del i hållbar stadsutveckling. En annan viktig del är möjligheten att påverka sitt resande. Förutom närhet till kollektivtrafik erbjuder Fabege därför poolcyklar till alla hyresgäster i Solna Business Park. Vid Vattenfalls nya kontor, i Arenastaden, installeras uttag för elbilar. Fabege arbetar ständigt för att minska miljöbelastningen från transporter och alla bolagets driftbilar är miljöbilar. I syfte att fortsätta en positiv utveckling håller Fabege en kontinuerlig dialog med aktörer som verkar för ett hållbart resande.

FASTIGHETER MED MILJÖPROFIL

Efterfrågan på hållbara fastigheter växer år för år. Miljöklassningar och certifieringssystem har därför utvecklats för att hjälpa olika målgrupper som vill ta miljöansvar. Vid nybyggnad och större ombyggnationer erbjuder Fabege olika system för miljöklassning och certifiering, bland annat GreenBuilding, Miljöbyggnad och BREEAM.

Vid Fabeges nyproduktioner och större ombyggnader är klassning enligt principerna för Miljöbyggnad en minimnivå. Fabege utvecklar för närvarande



Hållbar stadsutveckling – Arenastaden

I Arenastaden arbetar Fabege tillsammans med andra aktörer för en långsiktigt hållbar stadsdel. Hållbarhetsarbetet får störst effekt då man utvecklar helheten istället för enskilda delar och samarbetar med företag som själva har ett starkt miljöengagemang. För att stadsdelen ska vara hållbar fokuserar Fabege på miljö, energi och social hållbarhet. Social hållbarhet kan uppnås genom att integrera boende, arbetande, fritidsaktiviteter, närservice och bra kommunikationer – i ett och samma område. Genom det skapas de bästa förutsättningarna för att boende och arbetande ska må bra och kunna njuta av ett liv i hälsa. ■



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



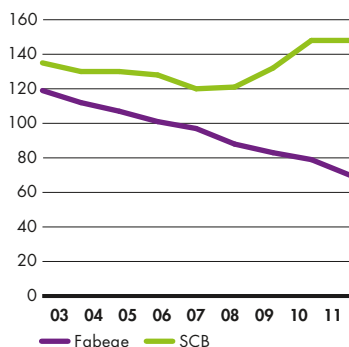
GreenBuilding är ett EU-initiativ för minskad energianvändning. Kravet för certifiering är att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i BBR.



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

Värmeanvändning i lokaler

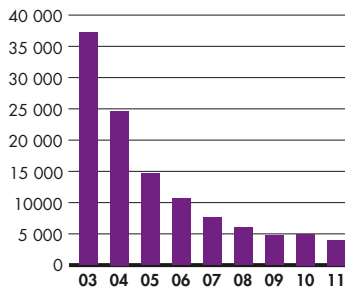
kWh/kvm LOA



Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har över tid reducerat värmeanvändningen drastiskt. Fabeges värmeanvändning 2011 var i genomsnitt 70 kWh/kvm LOA och 66 kWh/kvm Atemp graddagskorrigerat, en halvering mot branschsnittet.

Koldioxidutsläpp

ton



Koldioxidutsläppen har minskats drastiskt till följd av energioptimering, konvertering från olja till fjärrvärme, val av miljövarudeklarerad el samt ett förändrat fastighetsbestånd.

Förbrukningsstatistik, totalt 2011

Vattenförbrukning, kbm	519 828
Köpt energi, MWh ¹⁾	158 377
varav	
Fjärrvärme	74 744
Kyla	24 005
El	59 628
Förnyelsebar energi, MWh (95%)	150 499
CO ₂ -utsläpp, ton (värme, el, kyla)	4 009
Fjärrvärmeanvändning	66 kWh/kvm Atemp ²⁾ graddagskorrigerat
	60 kWh/kvm Atemp ²⁾ okorrigerat
	70 kWh/kvm LOA ³⁾ graddagskorrigerat

¹⁾ Siffrorna utgår från identiskt bestånd 2011, 77 fastigheter, 1 098 314 kvm.

²⁾ Atemp fjärrvärme identiskt bestånd 2011, 75 fastigheter, 1 149 342 kvm.

³⁾ LOA fjärrvärme identiskt bestånd 2011, 75 fastigheter, 1 083 716 kvm.



Uarda 5 – Vattenfalls nya huvudkontor.

tre större projekt med Miljöbyggnad som standard; fastigheterna Uarda 1, Uarda 5 och Nöten 4. Fabege har hittills certifierat fem fastigheter enligt GreenBuilding varav den senaste är Uarda 5. GreenBuilding fokuserar på energieffektivitet och certifikatet innebär att byggnaden förbrukar 25 procent mindre än nybyggnadsreglerna (BBR) kräver.

Fastighetsbranschen har en viktig uppgift att göra det lättare för hyresgästerna att förändra sitt beteende för miljöns bästa. Fabeges energiexperter erbjuder energispartips och samtliga Fabeges hyresgäster kan välja Grönt hyresavtal och Grönt elavtal, där kunden erbjuds förnybar el till ett konkurrenskraftigt pris och energirådgivning som ska ge en lägre elkostnad för slutkunden.

GRÖN EL

All elkraft som levereras till Fabeges fastigheter är certifierad vattenproducerad el från Vattenfalls nordiska anläggningar. Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg levererar Norrenergi fjärrvärme och fjärrkyla märkt "Bra Miljöval". Fabege har sedan länge konverterat fastighetsbeståndets sista oljepannor till fjärrvärme.

MILJÖSTYRD BYGGPROCESS

Nybyggnation och större ombyggnationer sker med principerna för Miljöbyggnad som minimikrav. Vid projekt och utveckling är Fabeges övergripande miljöprogram integrerat i bolagets ramprogram rörande bland annat val av material, avfallshantering och byggmetod. Målet är att konkret omsätta Fabeges miljöpolicy

Energi- och miljömål 2011

Att reducera energianvändningen så långt det går är ett viktigt miljömål för Fabege. Främsta sättet att nå målet är genom energieffektivisering. Fabeges mål är:

- Minst 20 procents minskning till och med 31 december 2014 utifrån 2009 års nivå, med bibehållet inomhusklimat. Det innebär en minskning med cirka 4 procent per år.
- Minska värmeanvändningen från i genomsnitt 83 kWh/kvm (år 2009) till 70 kWh/kvm LOA till 31 december 2014.

Mellan 2002 och 2009 har energianvändningen minskat med cirka 5 procent per år. Under 2011 minskade förbrukningen med 9 procent. Framgången beror dels på intensivt arbete med driftoptimering, dels på investeringar i energieffektiv teknik.

i miljöstyrning av byggprocessen. Vid ombyggnation och renovering upprättas rivningsplaner. Hantering av restprodukter utformas för alla projekt i samverkan med byggentreprenör och avfallsentreprenör. Vid ny- och ombyggnationer ställs krav på att välja byggmaterial och produkter med liten miljöpåverkan.

ENERGIARBETE MED POSITIVA RESULTAT

Fabeges systematiska miljöarbete har gett positiva resultat. Mellan 2002 och 2011 har Fabeges koldioxidutsläpp minskat från cirka 40 000 ton till cirka 4 000 ton. Det är en reduktion med över 90 procent. Under samma period har energiförbrukningen minskat med mer än 40 procent. Fabeges arbete har bland annat bestått i systematisk energioptimering, konvertering från olja till fjärrvärme samt konvertering från egna kylmaskiner till fjärrkyla med bättre miljöprestanda. Övergången till miljövarudeklarerad el och förändrat fastighetsbestånd har också bidragit till den positiva utvecklingen. Fabege har minskat sin värmeanvändning med ytterligare cirka 11 procent och ligger idag cirka 50 procent under det genomsnitt som Energimyndigheten redovisar för Stockholms läns klimatzon. Detta gör Fabege branschledande och resultat har främst uppnåtts genom energioptimeringar, men också genom investeringar i energieffektiv teknik.

KONTINUERLIG FÖRBÄTTRING AV AVFALLSHANtering

Fabege erbjuder effektiv avfallshantering i sina fastigheter. Vid förvärv och hyresgäst Anpassningar undersöks möjliga ytor för källsortering för att optimera hanteringen i förhållande till materialflöden, transporter, ytindelningar och annat. Fabeges fastighetsbestånd har källsortering för i genomsnitt fem avfallstyper och strävar efter att återanvända och återvinna så långt det går. Sedan tre år tillbaka arbetar Fabege med avfallsentreprenörer som har direkt kontakt med hyresgästerna för mer kundpassad service. Genom att arbeta med få entreprenörer har transporterna reducerats. Ett gediget arbete med återanvändning, återvinning och källsortering har gjort att avfallsvolymer har minskat och därmed kostnaderna.

FABEGES MILJÖORGANISATION

Högsta ansvaret för Fabeges miljöpolicy ligger hos verkställande direktören och koncernledningen. Den operativa verksamheten stöds av motsvarande tre heltidsanställda inom områdena miljö och energi. Miljö- och energiavdelningen

fungerar som en resurs- och kompetensstab till bolagets avdelningar för Förvaltning, Projekt, Affärsutveckling och Kommunikation. Avdelningen stöder arbetet i den befintliga verksamheten samt leder och deltar i utredningar som bidrar till företagets utveckling.



Vattenfalls nya huvudkontor

Fastigheten ägs och kommer att förvaltas av Fabege med Vattenfall och en restaurang som hyresgäster. Kontorsbyggnaden är certifierad enligt Green Building och klassad enligt Miljöbyggnad GULD. Energibehovet är hälften av vad Boverkets byggregler kräver. Exempel på miljö- och energianpassningar är ett klimatskal som uppfyller kriterierna för passivhus, sedumtak, elalstrande solceller, varmvattenalstrande solfångare, frikyla och energieffektiva ljuskällor. I entrén kommer digitala displayer visa både byggnadens och verksamhetens energianvändning. ■

Ansvar vid inköp av varor och tjänster

Under 2011 skapade Fabege en ny inköpsorganisation för ökad kontroll och effektivare inköp. Genom tydligare kravställning vill Fabege höja kvaliteten i inköpsprocessen.

Hög etik, hänsyn till mänskliga rättigheter, affärsmässighet, konkurrens, objektivitet och likabehandling utgör grunderna för inköpsavdelningens arbete. Avdelningen har en ledande roll i inköpsprocessen och ansvarar för att säkerställa en tydlig och transparent inköpsfunktion med hög servicenivå och säker implementering. För att klargöra bolagets ståndpunkt för leverantörer, egen personal och andra intressenter, har Fabege en inköspolicy som beskriver ansvar och regler i inköpsprocessen. Medlemskapet i FN:s Global Compact har gjort Fabeges värderingar tydligare för leverantörerna i och med att Fabeges ståndpunkter klargörs redan i upphandlingsprocessen, till exempel genom information om uppförandekoden och miljöpolicy. Samarbetet med

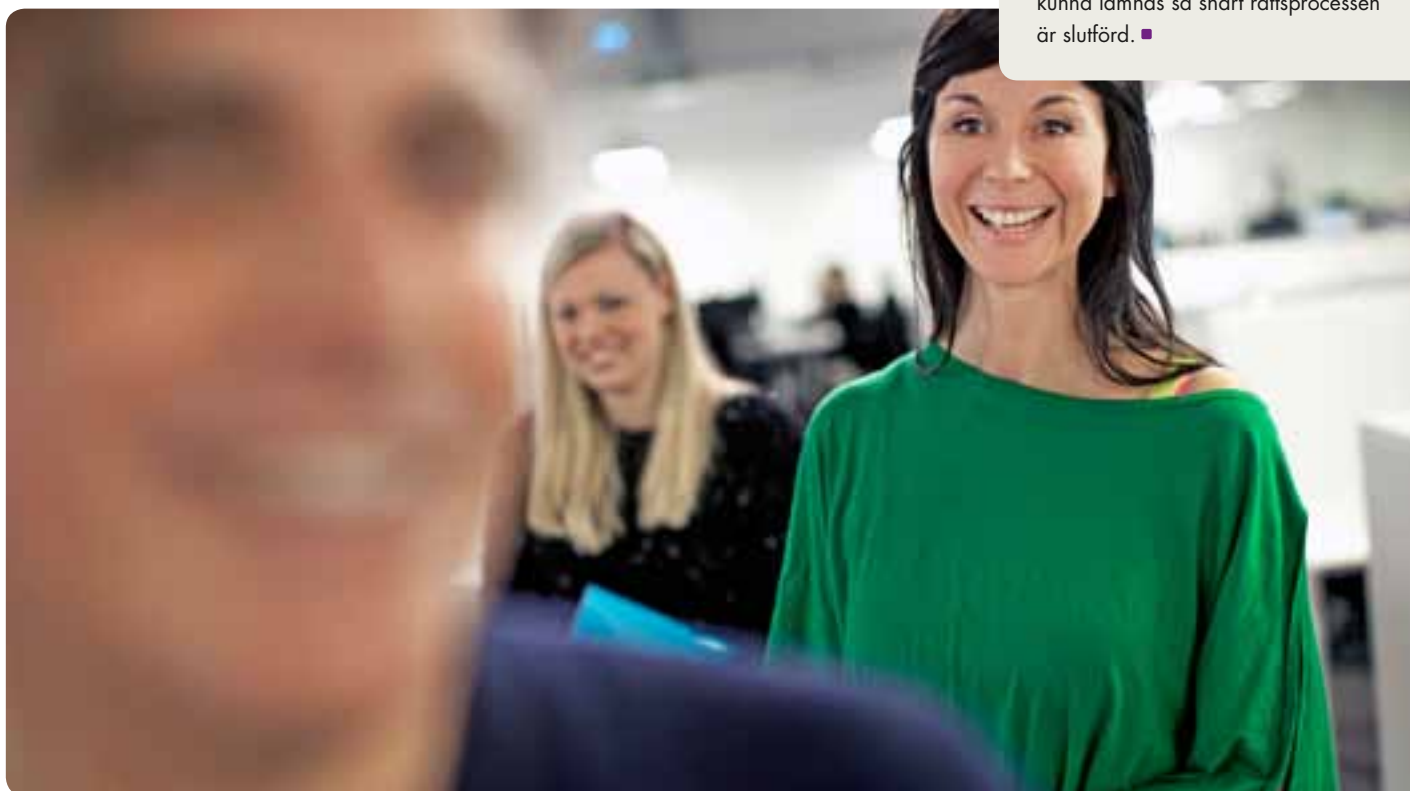
leverantörer och entreprenörer är mycket viktigt för Fabeges strävan att skapa långsiktiga relationer med hyresgäster och leverantörer.

Fabeges hyresgäster har i flera fall direktkontakt med Fabeges leverantörer av produkter och tjänster. Därför är det viktigt att säkerställa leverantörernas kompetens, goda servicenivå och förmåga att få hyresgästerna att känna sig trygga i Fabeges fastigheter. Fabege genomför regelbundet kundnöjdhetsundersökningar. I undersökningarna ingår frågor om hur Fabeges leverantörer och entreprenörer agerar i förhållande till hyresgästerna. Resultatet används som underlag i dialogen med leverantörer för att utveckla deras arbete.

Ökad fokus på affärsetik

Affärsetik är en viktig fråga för bygg- och fastighetsbranschen. Fabeges värdegrund SPEAK är utgångspunkten för samtliga medarbetares agerande. Med anledning av att Fabege anslutit sig till Global Compact antogs en ny uppförandekod, se www.fabega.se. Dessutom har Fabege en bedrägeripolicy och en så kallad whistleblowerfunktion för att göra det lättare att anmäla oetiskt beteende eller oegentligheter på arbetsplatsen. Samtliga medarbetare har också givits möjlighet att delta på en föreläsning om mutlagstiftning och ett gruppseminarium på samma tema. Hela Fabeges chefsgrupp har fört etikdiskussioner internt, och ett etikråd har inrättats. Etikrådet har till uppgift att leda arbetet med affärsetik vidare i företaget.

Fabeges styrelseordförande är sedan juni 2011 inblandad i en rättsprocess med anledning av ett projekt i vilket Fabege är en av delägarna. Ytterligare information kommer att kunna lämnas så snart rättsprocessen är slutförd. ■



Valda leverantörer granskas innan beslut om avtal fattas. Granskningarna omfattar ekonomisk stabilitet, kreditvärdighet, rating, förekomst av kollektivavtal, förekomst av giltig försäkring, kvalitetsplan eller ISO-certifikat samt referenser från leverantörernas största kunder.

Fabege arbetar nu fram rutiner och system för att säkerställa leverantörers hållbarhetsarbete och ansvarstagande.

Fabege köper in många typer av entreprenader. Då Fabege driver väldigt många olika projekt förkommer underentreprenörer i stor utsträckning. För att ha klara rutiner och en enhetlig styrning på dessa upphandlingar arbetar Fabege enligt en väl förankrad och dokumenterad projektprocess. Processen innefattar bland annat arbete med avtalsmallar, rambeskrivningar, administrativa föreskrifter, gransdragningslistor och ramavtal. De många leden av inköp försvårar kontrollen av i synnerhet material och produkter. Själva utförandet och förhållandena på byggarbetsplatsen är däremot enklare att följa upp.

BYGGARBETSPLATSER UNDER KONTROLL

På alla byggarbetsplatser ska självklart all tillämplig lagstiftning följas. Dessutom kan det finnas särskilda regler på de olika arbetsplatserna. Entreprenören har ansvar för att alla på arbetsplatsen har rätt kunskap och rätt beteende. Löpande revisioner görs under projektens gång.

Byggarbetsplatser är sjöfyllda miljöer och arbetsplats säkerhet är en av de absolut viktigaste frågorna för byggentreprenörerna. Fabege upphandlar byggentreprenad enbart från leverantörer som lever upp till företagets högt ställda krav på riskhantering. Trots förebyggande åtgärder kan olyckor ske. Under 2011 inträffade en tragisk olycka då en person omkom i samband med byggnationen av en fastighet. Fabege har sedan olyckan satt ytterligare fokus på arbetsmiljöfrågorna.

Så länge tillbud, olyckor och andra avvikelser inträffar finns utrymme att förbättra Fabeges styrning av säkerhet, sociala förutsättningar och affärsetik i inköpen.

SPEAK – vår värdegrund

Snabbhet

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

Prestigelöshet

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

Entreprenörskap

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

Affärsmässighet

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

Kundnärhet

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





Medarbetarna är Fabeges ansikte utåt

Hysesgästerna möter i de flesta fall Fabege genom den vardagliga kontakten med fastighetstekniker och andra som arbetar med driften av fastigheten. Det är här de viktigaste kundmötena sker. Vid sidan av de lokaler som Fabege upplåter är medarbetarna företagets viktigaste tillgång och ansikte utåt.

Genom en platt organisation och korta beslutsvägar har Fabege gjort det möjligt för medarbetarna att agera snabbt och självständigt. Bolaget präglas av en entreprenörsanda där egna initiativ och nytänkande uppmuntras. Fabege erbjuder det stora företagets resurser men har samtidigt det lilla företagets närhet och personliga relation till kunderna.

Fabege hade 122 anställda vid utgången av 2011. Av dessa arbetade 62 procent inom förvaltningen och 38 procent inom affärsutveckling, projektutveckling och administration. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal.

KARRIÄR INOM FABEGE

Fabeges ambition är att utveckla och behålla talangfulla medarbetare. En medarbetare ska kunna utvecklas och växa professionellt genom nya eller varierade ansvarsområden och arbetsuppgifter. Lediga jobb tillsätts ofta genom internrekrytering. Det gör att många av Fabeges medarbetare flyttar mellan olika funktioner inom organisationen och får prova på många arbetsuppgifter. Det är det egna arbetsresultatet och intresset som avgör hur medarbetaren utvecklas i sin karriär.

Fabege strävar efter att skapa ett arbetsklimat som stimulerar kompetensutveckling och generös kunskapsöverföring inom hela organisationen.

Till grund för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan. Utifrån verksamhetsmålen fastställer chef och medarbetare gemensamt personliga mål för medarbetarens utveckling vid regelbundna utvecklingssamtal. Fabeges medarbetare förväntas visa vilja och initiativförmåga och själva nyttja möjligheterna att vidareutvecklas för att på bästa sätt bidra till Fabeges verksamhet.

TRYGG ARBETSMILJÖ

Fabege erbjuder sina medarbetare en säker och hälsosam arbetsmiljö. Fabeges arbetsmiljökommitté, med representation av chefer och medarbetare från olika arbetsområden, arbetar med att säkerställa ett kontinuerligt utvecklingsarbete inom arbetsmiljö. Därmed främjas intresset för frågor som berör fysisk och psykiskt trygghet på jobbet. Rutinerna för brandskydd och säkerhetsfrågor har förbättrats, och alla åtgärder dokumenteras i ett stödsystem som är tillgängligt

för samtliga medarbetare. Under 2011 har samtliga skyddsombud genomgått en skyddsombudsutbildning och en brand- och arbetsmiljösamordnare har anställts.

FRISKVÅRD, HÄLSA OCH BALANS

Fabege arbetar sedan flera år målinriktat med friskvård, och uppmuntrar medarbetarna till träning och motion bland annat genom friskvårdscheckar som kan användas vid ett flertal olika motionsanläggningar. Under 2012 erbjuds samtliga anställda att träna tillsammans med sina kollegor på arbetstid. Fabege har också en gruppsjukvårdsförsäkring som säkerställer att anställda snabbt får kvalificerad vård vid sjukdom.

Att erbjuda en god balans mellan arbete och fritid är en viktig del i Fabeges strävan att vara en attraktiv arbetsgivare. Fabege uppmuntrar både kvinnor och män att vara föräldralediga.

DIALOG OCH TRIVSEL

Fabege strävar efter att alla medarbetare ska känna sig delaktiga i företagets utveckling. För att skapa en attraktiv och motiverande arbetsplats uppmuntrar Fabege sina anställda att ha en aktiv och öppen dialog med sina chefer. Dessutom finns en innovationsgrupp där representanter från olika delar av verksamheten träffas regelbundet för att lyfta nya idéer, ifrågasätta och diskutera framtida lösningar. Fabege genomför regelbundet en om-

Personalstrategi

- Värdegrunden SPEAK ska prägla Fabeges förhållningssätt såväl internt inom organisationen som externt mot kunder och andra intressenter.
- Fabege ska ha ett starkt fokus på personalvård, trivsel och säker arbetsmiljö.
- Medarbetarna ska ges möjlighet att verka i en öppen miljö som uppmuntrar till engagemang och egna initiativ genom tydliga mål, delegerat ansvar och belöning.
- Fabege ska verka för att attrahera och behålla kompetenta medarbetare.

fattande undersökning för att ta reda på hur företaget uppfattas av medarbetarna. Svarens frekvens 2011 var 99 procent. Sedan några år används en undersökningsmetod som mäter hur rådande arbetsförutsättningar påverkar medarbetarna utifrån ett prestationsperspektiv. Prestationsindex uppgick till 3,9 vilket är en förbättring i jämförelse med motsvarande undersökning 2009. Motsvarande index för branschen är 3,4.

JÄMSTÄLLDHET

Fastighetsbranschen anses traditionellt vara mansdominerad, men allt fler kvinnor söker sig numera till branschen. Fabege vill främja en jämnare könsfördelning och att kvinnor och män ska ha samma förutsättningar för olika tjänster inom företaget. Inom vissa tjänstekategorier, som fastighetstekniker, är dock rekryteringsunderlaget mycket begränsat. Vid årets slut hade Fabege en kvinna i koncernledningen av totalt fem medlemmar, vilket motsvarar 20 procent (28). Den totala andelen kvinnor inom Fabege var 35 procent.

Åldersfördelning Fabegekoncernen 2011

%	Totalt	Ålder	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69
Kvinnor	35		7	37	35	12	9
Män	65		2	37	39	18	4
Totalt	100		4	37	38	15	6

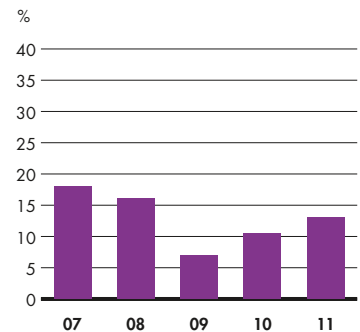
STUDENTRELATIONER

För att säkra framtida rekryteringsbehov satsar Fabege på att bygga relationer med studenter. Under året deltog Fabege i arbetsmarknadsdagar och arbetade med att stärka bolagets image som attraktiv arbetsgivare. Fabege erbjuder kontinuerligt praktikplatser och examensjobb för att ge ungdomar en inblick i arbetslivet och branschen. Fabege ingår också i Fastighetsbranschens Marknadsråd, ett initiativ för att öka ungdomars kännedom om fastighetsbranschens möjligheter. Rådet arbetar bland annat för att utveckla en yrkesutbildning för fastighetstekniker, då marknaden ser en kommande brist på dessa på grund av stora pensionsavgångar.

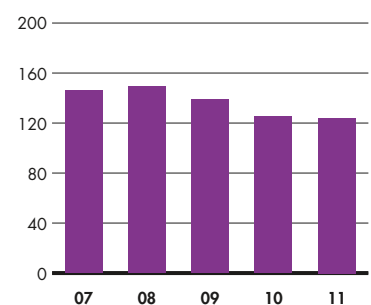
ÖKAD DELAKTIGHET GENOM VINSTANDELSSTIFTELSE

För att öka medarbetarnas engagemang i Fabeges verksamhet finns sedan år 2000 en vinstandelsstiftelse. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till lönsamhet och avkastning på eget kapital. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen.

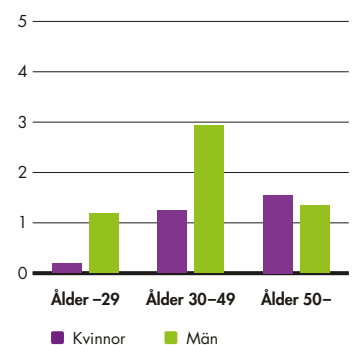
Personalomsättning, %



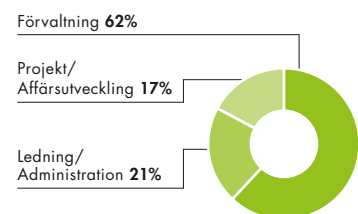
Antal anställda, genomsnitt



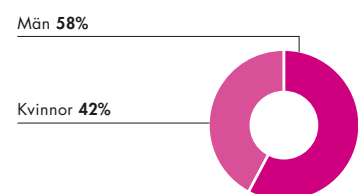
Sjukfrånvaro 2011, %



Andel anställda inom respektive område



Könsfördelning chefsbefattningar



Samhällsengagemang

Målet med Fabeges samhällsengagemang är att bidra till en hållbar samhällsutveckling, ett ansvarsfullt uppträdande och en stolt och engagerad medarbetarkår. Fabege engagerar sig på olika sätt i lokalsamhället där företaget har sina fastigheter, men också i projekt som förändrar livsvillkoren för några medmänniskor i omvärlden.

STÖD TILL BARN OCH UNGDOMAR I NÄROMRÅDET

Fabege har under många år sponsrat lokala sportklubbar i företagets när-område. Syftet är i huvudsak att stödja verksamheter som är viktiga för barn och ungdomar. Exempel på projekt som Fabege har stött är Fair Play och Respekt inom Stockholms Ishockeyförbund och Nolltolerans och Sila Snacket inom Stockholms Fotbollsförbund.



RETOY

I Hammarby Sjästad stödjer Fabege Retoy, ett projekt med hållbarhet och mänskliga rättigheter i fokus. Projektet har startat i Hammarby Sjästad Stadsbibliotek i Lumafabriken och syftar till att genom leken lära barn och föräldrar om Barnkonventionen, hållbar konsumtion och globala samband. Retoy verkar genom Insamlingsstiftelsen Lek för Hållbarhet och samarbetar även med Stockholms stadsbibliotek, Unicef och Tekniska Museet.



FABEGE STÖDGER SOS BARNBYAR

Den allra sydligast belägna fastighet som Fabege varit delaktig i ligger i SOS Barnbyn Cibitoke i Burundi i Afrika. Fabege har finansierat byggnationen av ett familjehus och står för den löpande driften av huset med dess familj. Familjen har under året utökats med ytterligare ett barn och består nu av en SOS-mamma och tio barn i åldrarna två till tio år. Totalt ger byn cirka 150 barn ett nytt hem, en ny familj, utbildning och en chans till ett värdigt liv. Här finns även skolor och en medicinklinik som både barnen i barnbyn och i närområdet får tillgång till. Fabeges stöd till SOS Barnbyar är ett sätt att visa lite extra engagemang för mindre lyckligt lottade människor i omvärlden.



Fabeges värmeanvändning 2011 låg 50 procent under branschgenomsnittet

- Koldioxidutsläppen har minskat med 90 procent sedan 2002.
- Redan 2011 uppnådde Fabege 2014 års mål vad gäller värmeanvändning per ytenhet.
- Fabege anslöt sig till FN:s Global Compact.
- Retoy – ett projekt om hållbarhet och mänskliga rättigheter.
- 95 procent förnybar energi.

2011

Under 2012 fortsätter det viktiga hållbarhetsarbetet med bland annat:

- Fortsatt satsning på miljöklassade byggnader.
- Standardiserade Gröna hyresavtal.
- Utveckling av attraktiva, hållbara stadsdelar.
- Ökat kundfokus.

2012

Om Fabeges hållbarhetsredovisning 2011

Detta är Fabeges första hållbarhetsredovisning enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Hållbarhetsredovisningen ingår i Fabeges årsredovisning för 2011 och avser verksamhetsåret 2011. Fabege redovisar enligt tillämpningsnivå C, GRI version 3.0. Informationen i hållbarhetsredovisningen har inte granskats av tredje part, men Fabege bedömer att informationen i års- och hållbarhetsredovisningen 2011, tillsammans med information på Fabeges hemsida uppfyller GRI:s informationskrav för tillämpningsnivå C.

Fabege har ett CSR-råd med representanter från olika funktioner inom verksamheten. Detta CSR-råd har identifierat Fabeges mest väsentliga frågor, bolagets intressenter utifrån påverkansförhållandet och med utgångspunkt i detta valt vilken information som ska ingå i hållbarhetsredovisningen och vilka GRI-indikatorer att redovisa på för 2011. Fabeges avsikt är att hållbarhetsredovisningen tillsammans med årsredovisningen för 2011 ska ge en fullständig bild av Fabeges ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat.

I de fall inget annat anges avser information hela Fabeges koncern. I annat fall lämnas förtydligande kommentarer i GRI-index för respektive indikator.

Detta index inkluderar den standardinformation som är obligatorisk för tillämpningsnivå C, ytterligare standardinformation som Fabege har valt att redovisa på, samtliga kärnindikatorer i GRI:s protokoll 3.0 och de tilläggsindikatorer samt indikatorer från branschtillägget för Bygg- och fastighetsbranschen (CRESS) som Fabege redovisar på.

Standardinformation/indikator	Hänvisning	
1 STRATEGI OCH ANALYS		
1.1 Kommentar från vd	4–5	●
1.2 Risker och möjligheter	11, 42, 48–49	●
2 ORGANISATIONEN		
2.1 Organisationens namn	2–3	●
2.2 Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	2–3	●
2.3 Organisationsstruktur	3	●
2.4 Huvudkontorets lokalisering	Baksida	●
2.5 Länder där organisationen är verksam	2–3	●
2.6 Ägarstruktur och bolagsform	92–93	●
2.6 Marknader	2–3	●
2.8 Bolagets storlek	2–3	●
2.9 Större förändringar under redovisningsperioden	www/GRI-index	●
2.10 Erhållna utmärkelser under räkenskapsåret	www/GRI-index	●
3 REDOVISNINGSPARAMETRAR		
Redovisningsprofil		
3.1 Redovisningsperiod	54, www/GRI-index	●
3.2 Senaste redovisningen	www/GRI-index	●
3.3 Redovisningscykel	www/GRI-index	●
3.4 Kontaktperson för rapporten	95	●
Redovisningens omfattning och avgränsningar		
3.5 Process för att definiera redovisningens innehåll	54, www/GRI-index	●
3.6 Redovisningens avgränsningar	54, www/GRI-index	●
3.7 Begränsningar av redovisningens omfattning	54, www/GRI-index	●
3.8 Redovisningsprinciper för samägda bolag	Not 2, sid 62	●
3.10 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	www/GRI-index	●
3.11 Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar	www/GRI-index	●
Granskning		
3.12 Tabell över var samtliga delar av GRI går att hitta	www/GRI-index	●
3.13 Policy och praxis för extern granskning	54	●

Standardinformation/indikator	Hänvisning	
4 STYRNING, ÅTAGANDEN OCH ENGAGEMANG		
Styrning		
4.1 Styrningsstruktur	81–86, 92–93	●
4.2 Styrelseordförandens roll	81–88	●
4.3 Oberoende eller icke-verkställande styrelseledamöter	83–88	●
4.4 Möjligheter att lämna förslag etc till styrelsen	81	●
4.8 Internt framtagna policyer och riktlinjer	44, 48–49	●
4.12 Externa deklARATIONER, principer och initiativ	43–45	●
4.13 Medlemskap i organisationer	43, 45	●
Intressentengagemang		
4.14 Intressentgrupper	42, 54	●
4.15 Identifiering och urval av intressenter	42, 54	●
4.16 Tillvägagångssätt för intressentdialog	48, 50–51	●
4.17 Viktiga frågor som har lyfts vid intressentdialog och organisationens hantering av dessa	42	●
INDIKATORER		
EKONOMISKA INDIKATORER		
EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	68	●
EC2 Finansiell påverkan av klimatförändringen	44	●
EC3 Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden	68, 74	●
EC4 Väsentligt finansiellt stöd från det allmänna	www/GRI-index	●
EC6 Policy och praxis samt andelen utgifter som betalas till lokala leverantörer på väsentliga verksamhetsplatser		●
EC7 Rutiner för lokalanställning av personal och ledande befattningshavare	www/GRI-index	●
EC8 Investeringar i infrastruktur och tjänster för allmänhetens nytta	45	●
MILJÖINDIKATORER		
EN1 Materialanvändning i vikt eller volym		●
EN2 Återvunnet material i procent av materialanvändning		●
Energi		
EN3 Direkt energianvändning per primär energikälla		●
EN4 Indirekt energianvändning per primär energikälla	46	●
EN5 Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar	43, 46–47, 53	●
EN6 Initiativ för att tillhandahålla produkter och tjänster som är energieffektiva eller baserade på förnyelsebar energi	43, 45–46	●

Standardinformation/indikator	Hänvisning	Standardinformation/indikator	Hänvisning
EN7	Initiativ för att minska indirekt energianvändning samt uppnådd reduktion	46–47	●
EN8	Total vattenförbrukning per källa	46	●
Biologisk mångfald			
EN11	Lokalisering av nyttjad mark i eller intill skyddade områden eller områden med hög biologisk mångfald		●
EN12	Beskrivning av väsentlig påverkan på den biologiska mångfalden skyddade områden eller områden med hög biodiversitet		●
Utsläpp och avfall			
EN16	Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	46	●
EN17	Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt		●
EN18	Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning	44–47, 50	●
EN19	Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen, i vikt		●
EN20	NO, SO samt andra väsentliga luftföroreningar, i vikt per kategori	www/GRI-index	●
EN21	Totalt utsläpp till vatten, per kvalitet och recipient	www/GRI-index	●
EN22	Total mängd avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod.	47	●
EN23	Totalt antal samt volym av väsentligt spill.	www/GRI-index	●
Produkter och tjänster			
EN26	Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster (och resultat därav)	45–47	●
EN27	Procent av sålda produkter och deras förpackningar som återinsamlas, per kategori		●
Övrigt			
EN28	Betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av brott mot miljölagstiftning och bestämmelser	www/GRI-index	●
EN29	Väsentlig miljöpåverkan från transporter	www/GRI-index	●
SOCIALA INDIKATORER			
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor			
LA1	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	50–51, 74	●
LA2	Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region	51, www/GRI-index	●
Relation mellan anställda och ledning			
LA4	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	50	●
LA5	Minsta varseltid angående förändringar i verksamheten och huruvida detta är specificerat i kollektivavtal		●
Hälsa och säkerhet			
LA6	Andel av personalstyrkan som är representerade i formella kommittéer för hälsa och säkerhet	50	●
LA7	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	51	●
LA8	Utbildning, rådgivning förebyggande åtgärder och riskhanteringsprogram för att bistå de anställda, deras familjer och samhällsmedlemmar beträffande allvarliga sjukdomar	www/GRI-index	●
Utbildning			
LA10	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år, fördelat på personalkategorier		●
LA12	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	50	●
Mångfald och lika möjligheter			
LA13	Medarbetare, styrelse och ledningsammansättning, nedbruten på mångfaldsindikatorer	51, 74, 87–88	●
LA14	Löneskillnad i procent mellan män och kvinnor per personalkategori		●
Mänskliga rättigheter			
HR1	Andel och antal investeringsbeslut som inkluderar krav gällande mänskliga rättigheter eller som genomgått granskning av hur mänskliga rättigheter hanteras.		●
HR2	Procent av betydande leverantörer och underleverantörer som har granskats avseende hur mänskliga rättigheter hanteras samt vidtagna åtgärder	48–49	●
Icke-diskriminering			
HR4	Antal fall av diskriminering samt vidtagna åtgärder	www/GRI-index	●
Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal			
HR5	Verksamheter där föreningsfriheten och rätten till kollektivavtal kan vara väsentligt hotade och åtgärder som vidtagits	48–49, www/GRI-index	●
HR6	Verksamheter där det finns risk för barnarbete och åtgärder som vidtagits	48–49, www/GRI-index	●
HR7	Verksamheter där det finns risk för tvångsarbete och obligatoriskt arbete och åtgärder som vidtagits	48–49, www/GRI-index	●
Samhälle			
SO1	Utformning och omfattning av program och rutiner för att utvärdera och styra verksamhetens påverkan på samhällen, inklusive inträde och utträde	45, www/GRI-index	●
SO2	Andel och antal affärsenheter som har analyserats avseende risk för korruption	www/GRI-index	●
Korruption			
SO3	Andel anställda utbildade i policyer och rutiner mot korruption	48, www/GRI-index	●
SO4	Vidtagna åtgärder på grund av korruption	www/GRI-index	●
Politik			
SO5	Politiska ställningstaganden och delaktighet i politiska beslutsprocesser och lobbying	www/GRI-index	●
Konkurrenshämmande aktiviteter			
SO7	Juridiska åtgärder mot organisationen till följd av konkurrenshämmande aktiviteter	48	●
Efterlevnad			
SO8	Belopp för betydande böter och antal icke-monetära sanktioner mot organisationen för brott mot lagar och bestämmelser	48, www/GRI-index	●
Kunders hälsa och säkerhet			
PR1	Faser i livscykeln då produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet ska utvärderas i förbättringssyfte, och andelen produkt- och tjänstekategorier som utvärderats	44–49	●
Märkning av produkter och tjänster			
PR3	Typ av produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutinerna samt andel av produkter och tjänster som berörs	45	●
Produktutveckling			
PR5	Rutiner kundnöjdhet, resultat från undersökningar	8, 16, 48	●
Marknadskommunikation			
PR6	Program för efterlevnad av lagar, riktlinjer och frivilliga koder för marknadskommunikation, inklusive marknadsföring, PR och sponsring	48	●
CRESS			
CRE 8	Typ av och antal hållbarhets/miljöcertifieringar, märkningar eller processer som tillämpas för genomförande av projekt eller uppförande av fastigheter/anläggningar	42–47	●
Kommentarer			
till indexet återfinns i Hållbarhetsredovisningen på www.fabege.se .			
Förklaringar			
Hänvisning www/GRI-index = fullständigt GRI-index på Fabeges webbsida			
● Helt redovisad ● Ej redovisad ● Delvis redovisad ● Ej relevant med hänvisning till Fabeges verksamhet			

Det finansiella året 2011

Kvartal 1 januari–mars 2011

- Hyresmarknaden fortsatte att utvecklas positivt i inledningen av året.
- Nyuthyrningen uppgick till 40 Mkr (68) och nettouthyrningen till 13 Mkr (-3).
- Förvaltningsresultatet minskade till 113 Mkr (181) till följd av mindre fastighetsbestånd och högre marknadsräntor.
- Överskottsgraden ökade till 62 procent (61).
- Två markfastigheter förvärvades i Arenastaden.
- Fastighetsförsäljningar till en sammanlagd köpeskilling om 160 Mkr genomfördes med ett realiserat resultat om 0 Mkr (31) efter skatt.
- Kvartalets resultat efter skatt ökade till 378 Mkr (161).
- Soliditeten uppgick till 39 procent (33).

Kvartal 2 april–juni 2011

- Hyresmarknaden fortsatte att utvecklas positivt och aktiviteten på marknaden ökade under kvartalet.
- Nyuthyrningen uppgick till 59 Mkr (37) och nettouthyrningen till 47 Mkr (6).
- Förvaltningsresultatet minskade till 157 Mkr (210) till följd av ett mindre fastighetsbestånd och högre marknadsräntor.
- Överskottsgraden ökade till 72 procent (71).
- Fyra icke prioriterade fastigheter såldes för en sammanlagd köpeskilling om 136 Mkr, och med ett realiserat resultat om 50 Mkr före skatt.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 278 Mkr (340).
- Soliditeten uppgick till 39 procent (34).



Kvartal 3 juli–september 2011

- Hyresmarknaden var fortsatt stark under tredje kvartalet med hög aktivitet och efterfrågan. Den positiva nettouthyrningen bidrog till att uthyrningsgraden ökade till 90 procent under kvartalet.
- Nyuthyrningen uppgick till 62 Mkr (52) och nettouthyrningen till 51 Mkr (2). Flera stora hyreskontrakt tecknades under kvartalet samtidigt som uppsägningarna var få.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 133 Mkr (209) till följd av en minskning av fastighetsbeståndet och högre marknadsräntor.
- Överskottsgraden uppgick till 69 procent (71).
- Marknadens förväntningar om lägre räntenivåer i framtiden medförde att undervärdet i derivatportföljen ökade med 301 Mkr.
- En mindre markfastighet i Tyresö såldes.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 72 Mkr (590).
- Soliditeten uppgick till 38 procent (37).



Kvartal 4 oktober–december 2011

- Hyresmarknaden var fortsatt stark under fjärde kvartalet med hög aktivitet och efterfrågan.
- Nyuthyrningen uppgick till 80 Mkr (53). Under kvartalet tecknades flera stora hyresavtal i projektportföljen. Största hyresgästen Nasdaq OMX Stockholm förlängde sitt avtal till 2020 och minskade samtidigt totalytan i kontraktet. Trots att detta innebar en avflyttning på 28 Mkr uppgick nettouthyrningen för kvartalet till 19 Mkr (21).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 161 Mkr (182) till följd av en minskning av fastighetsbeståndet och högre marknadsräntor.
- Överskottsgraden uppgick till 69 procent (66).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 134 Mkr till följd av fallande långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 413 Mkr (606).
- Under kvartalet genomfördes fyra fastighetsförsäljningar och tre fastighetsförvärv.
- Soliditeten uppgick till 39 procent (39).



Finansiell rapportering 2011

Innehåll

	Sid
Förvaltningsberättelse	58
Koncernen, Rapport över totalresultat	64
Koncernen, Rapport över finansiell ställning	65
Koncernen, Rapport över förändring i eget kapital	66
Koncernen, Rapport över kassaflödesanalyser	67
Moderbolaget, Resultaträkningar	68
Moderbolaget, Balansräkningar	68
Moderbolaget, Förändring i eget kapital	69
Moderbolaget, Kassaflödesanalyser	69
Noter	
Not 1 Allmän information	70
Not 2 Redovisningsprinciper	70
Not 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering	73
Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	73
Not 5 Segmentsredovisning	74
Not 6 Anställda och lönekostnader m m	74
Not 7 Hyresintäkter	75
Not 8 Fastighetskostnader	75
Not 9 Central administration och marknadsföring	75
Not 10 Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	75
Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	75
Not 12 Ränteintäkter och räntekostnader	76
Not 13 Värdeförändringar, aktier	76
Not 14 Skatt på årets resultat	76
Not 15 Förvaltningsfastigheter	76
Not 16 Inventarier	77
Not 17 Andelar i intresseföretag	77
Not 18 Fordringar hos intresseföretag	77
Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav	77
Not 20 Andra långfristiga fordringar	78
Not 21 Kundfordringar	78
Not 22 Övriga fordringar	78
Not 23 Eget kapital	78
Not 24 Checkräkningskredit	78
Not 25 Skulder fördelade på förfallotidpunkter	78
Not 26 Derivatinstrument	78
Not 27 Uppskjuten skatteskuld/fordran	79
Not 28 Avsättningar	79
Not 29 Övriga skulder	79
Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79
Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	79
Not 32 Erlagd ränta	79
Not 33 Förändringar av rörelsekapital	79
Not 34 Likvida medel	79
Not 35 Transaktioner med närstående	80
Not 36 Utdelning per aktie	80
Not 37 Fastställande av årsredovisning	80
Not 38 Nettoomsättning	80
Not 39 Rörelsens kostnader	80
Not 40 Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	80
Not 41 Aktier och andelar i koncernföretag	80
Not 42 Arvode och ersättningar till revisorer	80
Not 43 Händelser efter balansdagen	80
Bolagsstyrningsrapport	81
Styrelse och revisor	87
Koncernledning	88
Årsredovisningens undertecknande	89
Revisionsberättelse	90

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2011.

VERKSAMHETEN

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

Satsningen på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2011. Den 31 december 2011 ägde Fabege 97 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 29,2 Mdkr varav projektfastigheter 6,4 Mdkr.

Av hyresvärdet avsåg 99 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 90 procent (88). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 92 procent (91). Nyuthyrningen under året uppgick till 241 Mkr (211) medan nettouthyrningen var 130 Mkr (27). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 7 procent. Under året tecknades flera stora kontrakt i projektfastigheter varav de största avsåg Svea Ekonomi (24 Mkr), Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (18 Mkr) och Tatsinn (18 Mkr). Flera viktiga omförhandlingar och förlängningar av befintliga avtal genomfördes, bland annat med Fabeges största kund Nasdaq OMX Stockholm.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Årets resultat uppgick till 1 141 Mkr (1 697). Till följd av ett mindre fastighetsbestånd, högre marknadsräntor och ett större undervärde i räntederivatportföljen minskade resultatet i jämförelse med föregående år. Resultatet efter skatt per aktie uppgick till 7:01 kr (10:38).

Hyresintäkterna var 1 804 Mkr (2 007) och driftsöverskottet 1 227 Mkr (1 348). Minskningen av hyresintäkter berodde på nettoförsäljning av fastigheter. Överskottsgraden ökade till 68 procent (67). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 1 procent medan driftsöverskottet ökade med cirka 2 procent. Den positiva nettouthyrningen kommer successivt under 2012 och början av 2013 få genomslag på uthyrningsgraden och tillväxten i hyresintäkterna.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 173 Mkr (237) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 093 Mkr (843). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 675 Mkr var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser. Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring med 418 Mkr vilket var mer än väl i nivå med Fabeges avkastningskrav om 20 procent på investerat kapital. Resultatandelar i intressebolag uppgick till 9 Mkr (18). Värdeförändringar på räntederivat och aktier var -413 Mkr (67) och räntenettet ökade till -609 Mkr (-522) främst till följd av högre marknadsräntor (se avsnittet Finansiering nedan).

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-dec 2011	jan-dec 2010
Förvaltningsresultat	581	768
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	675	579
Bidrag Förvaltning	1 256	1 347
Förvaltningsresultat	-17	14
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	418	264
Bidrag Förädling	401	278
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	173	237
Värdeförändringar derivat och aktier	-413	67
Resultat före skatt	1 417	1 929

SKATT

Årets skatt uppgick till -276 Mkr (-232). Skatten beräknades med 26,3 procent på löpande beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skattekostnad om -7 Mkr. Redovisning av skatt avseende tidigare ej värderade underskott medförde en skatteintäkt om 60 Mkr i fjärde kvartalet.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 748 Mkr (1 015). Efter minskning av rörelsekapitalet med 1 198 Mkr (1 099), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 1 946 Mkr (-84). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 1 527 Mkr (-2 837). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om 419 Mkr (2 753). Kassaflödet har under perioden belastats med en utbetald utdelning om 489 Mkr (329). Återköp av egna aktier uppgick till 38 Mkr (61). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 74 Mkr (73).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 december 2011 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,9 år. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 16 755 Mkr (16 646), med en genomsnittlig ränta om 3,72 procent exklusive och 3,80 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften.

För 75 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,6 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 52 dagar. Fabege valde i augusti att räntesäkra ytterligare en del av låneportföljen. Bolagets derivatportfölj bestod per årsskiftet av ränteswapavtal om totalt 5 000 Mkr, varav 1 000 Mkr på tre år, 1 500 Mkr på vardera fem och sju år och 1 000 Mkr på tio år samt en fast årlig ränta mellan 2,18 och 2,73 procent. Vidare har Fabege stängningsbara swapar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent och förfall mellan 2013 och 2018.

Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2011 till 664 Mkr (267). Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

I december lanserade Fabege ett obligationsprogram med en total ram om 5 000 Mkr, via det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFFAB). Genom programmet lånade Fabege 289 Mkr på kapitalmarknaden. SFFAB:s första emission gjordes som en treårig obligation om totalt 650 Mkr, varav 400 Mkr med fast ränta om 3,65 procent

och 250 Mkr med rörlig ränta. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFFAB ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs, Peab och Brinova. Fabeges ägarandel uppgår till 30 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per årsskiftet till 1 719 Mkr, att jämföras med 2 249 Mkr vid ingången av året. Certifikatsmarknaden har förbättrats under inledningen av 2012 och utestående belopp uppgick per den 20 januari till 2 115 Mkr. Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 31 december 2011 till 3 205 Mkr.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 939 Mkr, vars räntor om 27 Mkr har aktiverats.

I räntenettet ingår kostnader av engångskaraktär om 6 Mkr.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 11 890 Mkr (11 276) och soliditeten till 39 procent (39). Eget kapital per aktie uppgick till 73 kr (69). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 84 kr (77).

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringarna under 2011 uppgick till 1 975 Mkr (940), varav förvärv av fastigheter 518 Mkr (0) och investeringar i befintliga fastigheter och projekt 1 457 Mkr (907). Fem fastigheter förvärvades medan elva fastigheter avyttrades för 936 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat före skatt om 173 Mkr (237) och efter skatt om 166 Mkr (393).

Större fastighetsförsäljningar avsåg Kåkenhusen 38 i city, som avyttrades till Hufvudstaden för 475 Mkr och Bocken 51, en nyproducerad bostadsfastighet i city som såldes som bostadsrätter för en total köpeskilling om 139 Mkr.

Övriga försäljningar avsåg främst mark för bostadsändamål och icke prioriterade fastigheter. Försäljningarna var ett led i att fortsätta renodlingen av Fabeges fastighetsbestånd och att realisera potential vid rätt tillfälle.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGA FASTIGHETER OCH PÅGÅENDE PROJEKT

Under 2011 fattades beslut om större projektinvesteringar om 1 818 Mkr (613). Investeringar om 1 457 Mkr (907) i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. Större investeringar under året avsåg bland annat Uarda 5 och Uarda 1, Arenastaden, Bocken 39, Lästmakargatan, Klamparen 10, Fleminggatan och Apotekaren 22, Tulegatan/Rådmansgatan. Under första kvartalet färdigställdes projekten i fastigheterna Fräsaren 10, Solna Business Park (uthyrd till Vectura och Axfood) och Farao 20, Arenastaden (uthyrd till Egmont, Nordisk Film och Fabege) och fastigheterna överfördes till förvaltningsbeståndet.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 102 Mkr (102) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 1 389 Mkr (66). I finansnettot ingår utdelningar från dotterbolag om 2 000 Mkr (0). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 5 Mkr (-30).

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

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

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

Innehav 2012-12-31	Andel av röstetalet, %
Brinova	14,4

Anställda äger via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs & Fabeges vinstandelsstiftelse totalt 406 116 aktier motsvarande 0,25 procent i bolaget.

FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2011 beslutade 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. Under perioden har 755 000 aktier återköpts (snittkurs 51:03 kr per aktie).

Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2011 till 3 166 488 aktier motsvarande 1,9 procent av antalet registrerade aktier.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

Känslighetsanalysen avser Fabeges fastighetsbestånd och balansräkning per 31 december 2011. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultat efter finansiella poster på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Resultatet påverkas även av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	18
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	1%-enhet	21
Fastighetskostnader	1%	6
Räntekostnader 2012 ¹⁾	1%-enhet	66,0
Räntekostnader, längre perspektiv ²⁾	1%-enhet	167,5

¹⁾ Effekten av förändringen på 2012 års räntekostnader förutsätter en förändring av räntekurvan om 1 procent, oförändrad lånevolyms och räntebindning, med genomslag från och med 2012-01-01.

²⁾ Förändring om 1 procent på total utestående lånevolyms.

Hyresintäkter

Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till delmarknader med goda tillväxtpotentialer i centrala Stockholm, Solna och Hammarby Sjöstad. Verksamheten avser kommersiella lokaler med tonvikt på kontor. Sysselsättning och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm är därför av stor vikt för Fabege. Eftersom de kommersiella kontrakten löper över ett visst antal år får förändringar i hyresnivåer inte fullt genomslag under ett enskilt år. Nytecknade kontrakt löper vanligen på 3–5 år med en uppsägningstid på 9 månader och med en indexklausul kopplad till inflationen. Kontraktportföljen bedöms idag ligga på marknadsmässiga nivåer. Normalt omförhandlas cirka 20 procent av kontraktstocken varje år. Fabeges genomsnittliga kvarvarande löptid för kommersiella avtal uppgick vid årsskiftet till 3,5 år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader inkluderar löpande drift och underhåll, fastighetsskatt, avgifter och kostnader för administration och uthyrning. Löpande driftskostnader avser till största delen taxebundna kostnader såsom värme, el, vatten etc. Fabege bedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten med

målsättningen om 20 procents lägre förbrukning över en period om fem år från och med 2010. Fabege genomför också avtalsförhandlingar och driftoptimering. En stor andel av löpande kostnader debiteras hyresgästerna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet bedöms vara hög.

Räntekostnader

Den strategiska inriktningen är att säkerställa en stabil, välvägd och kostnadseffektiv finansiering. Fabege använder sig av finansiella instrument, huvudsakligen i form av ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 3,6 år. Värdeförändringar i derivaten redovisas löpande i resultaträkningen.

Fastighetsvärden

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring före skatt, %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	215	38,9	56,9
0	–	38,7	57,5
–1	–215	38,4	58,1

KAPITALFÖRVALTNING

Kapitalstruktur

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

Aktuella nyckeltal framgår av femårsöversikten på sidan 96.

Skuldförvaltning

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

Utdelning

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

SKATTESITUATION

Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 4,4 Mdkr (4,2). Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsför-

säljningar realiserar ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2011 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 11,2 Mdkr (9,4).

Per 31 december 2011 uppgick netto uppskjutna skatteskulder till 390 Mkr (152) i enlighet med nedanstående specifikation, se tabell.

Uppskjuten skatt hänförlig till	Mkr
– underskottsavdrag	-1 148
– skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 708
– derivatinstrument	-175
– övrigt	5
Nettoskuld uppskjuten skatt	390

Pågående skatteärenden

Skatteverket har i flera beslut meddelat att bolag inom Fabegekoncernen upptaxeras avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag.

Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 31 december 2011 till 8 368 Mkr (7 098). Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 2 214 Mkr (1 874) plus skattetillägg om 164 Mkr (164), det vill säga totalt 2 378 Mkr (2 038) exklusive ränta. Upplupen ränta uppgick per 31 december 2011 till 303 Mkr.

Sammanfattningsvis bestrider Fabege starkt de skattekrav som Skatteverket och Förvaltningsrätten beslutat om och besluten har överklagats.

Respektive delägare till kommanditbolagen har redovisat och deklarerat sin

andel av köpeskillingen helt i enlighet med gällande skatteregler. Försäljningarna medförde en låg inkomstbeskattning men det kan noteras att Skatteverkets egen uppfattning är att det är fullt tillåtet och accepterat att sälja kommersiella fastigheter skattefritt i paketerad form, det vill säga den låga skattebelastningen vid försäljningarna är inte oväntad eller kontroversiell. Sättet på vilket fastigheterna avyttrades valdes på strikt affärsmässiga grunder, inte för att betala lägre skatt. Det alternativ som låg närmast till hands, försäljning av fastigheterna via aktiebolag, hade inte inneburit högre beskattning för något bolag inom koncernen. Den typ av fastighetsförsäljningar via handels-/kommanditbolag som Skatteverket fattat taxeringsbeslut om, har varit vanligt förekommande i branschen.

Under våren 2011 meddelade Förvaltningsrätten dom i samtliga Fabeges då pågående skatteärenden. Domarna innebär att Förvaltningsrätten biföll Skatteverkets framställan om att Fabege ska beskattas med stöd av skatteflyktlagen. Samtliga domar har överklagats till Kammarrätten och Fabege har beviljats anstånd med betalning av skatten till dess Kammarrätten avgett dom. Kammarrätten har vilandeförklarat samtliga ärenden i avvaktan på Regeringsrättens prövning av Skatterättsnämndens förhandsbesked i det så kallade ”Cypernärendet”. Under fjärde kvartalet 2011 tillkom ytterligare ärenden för prövning rörande skatteflykt i Förvaltningsrätten.

Fabege anser att Skatteverket och Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domslutet därmed är felaktigt – en bedömning som delas av Fabeges rådgivare i ärendena. Fabege bedömer med hög sannolikhet att Kammarrätten kommer att ändra Förvaltningsrättens domar till Fabeges fördel.

Fabeges uppfattning är oförändrat att

försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna, Skatteverkets argumentation och Förvaltningsrättens domar.

Ingen reservering har gjorts i Fabeges balansräkning men beloppet betraktas, liksom i tidigare finansiella rapporter, tills vidare som en eventalförpliktelse.

Samtliga affärer som Fabegekoncernen gjort med så kallad Hollandslösnings är nu föremål för prövning. Fabege gör bedömningen att Skatteverket inte kommer att ställa ytterligare krav och att beloppen avseende upptaxering och skattekraav ovan därmed inte kommer att öka. Förändringar i bedömningar eller utslag i domstol kommer att redovisas i separata pressmeddelanden. Status i pågående ärenden redovisas alltid i samband med delårsrapporterna.

STYRELSENS ARBETE

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidan 81.

MILJÖ

Fabege bedriver inte tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § miljöbalken. Av Fabeges hyresgäster är det endast några enstaka som bedriver sådan verksamhet. Mer information om miljöarbetet ges i Hållbarhetsredovisningen på sidan 42.

PERSONAL

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 124 personer (125), varav 44 kvinnor (47) och 80 män (78). 32 var anställda i moderbolaget (31). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 122 (126), varav 43 (47) kvinnor. Se vidare sidan 74, not 6.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN

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

Årsstämman 2011 beslutade om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen:

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen. Den fasta lönen omprövas varje år. Ersättning utöver fast lön, som belönar målrelaterade prestationer, kan utgå. Sådan ersättning ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för bolagets verksamhet. Målen omfattar såväl finansiella som icke finansiella kriterier. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen. Rörlig ersättning kan utgå med maximalt tre (3) månadslöner. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt 2,5 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare. Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna.

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

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

Ersättning till ledande befattningshavare under 2011 framgår av not 6.

Styrelsen föreslår oförändrade riktlinjer inför årsstämman 2012. Det fullständiga förslaget framgår av stämehandlingarna som publiceras på Fabeges hemsida.

UTSIKTER INFÖR 2012

Såväl hyresmarknad som transaktionsmarknad har stärkts under 2011. Utvecklingen av beståndet och den goda nettouthyrningen innebär att Fabege kan fortsätta att skapa och leverera resultatbidrag från alla affärsmodellens delar, det vill säga förvaltning, förädlning och transaktion. Vi ser fram emot ett fortsatt gott resultat 2012 med:

- Stärkt kassaflöde i förvaltningsbeståndet.
- Fortsatt hög takt i utveckling av beståndet.
- Värde tillväxt genom projekt och bra fastigheter i bra lägen.

Osäkerheten om konjunkturutvecklingen är stor men Fabege är väl rustat med en stark balansräkning och en välbelägen fastighetsportfölj med god utvecklingspotential.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	571 628 675
Årets resultat	1 547 150 567
Summa	2 118 779 242

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 3:00 kr per aktie	486 675 252
I ny räkning balanseras	1 632 103 990
Summa	2 118 779 242

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2011, det vill säga 162 225 084 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING**Motivering**

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner

även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

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

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,7 procent av bolagets egna kapital och 4,1 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 30 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestäm-

mande 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 -289 Mkr (77), har beaktats.

Likviditet

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

Ställning i övrigt

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

Stockholm den 24 februari 2012

Styrelsen

Koncernens Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2011	2010
Hysesintäkter	5, 7	1 804	2 007
Fastighetskostnader	8	-577	-659
Driftsöverskott		1 227	1 348
Central administration och marknadsföring	9	-63	-62
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	13	5
Ränteintäkter	12	1	2
Resultatandelar i intresseföretag	17	9	18
Räntekostnader	12	-623	-529
Förvaltningsresultat	1-6, 16, 18, 42	564	782
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	173	237
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	1 093	843
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	26	-397	106
Värdeförändringar, aktier	13	-16	-39
Resultat före skatt		1 417	1 929
Skatt på årets resultat	14	-276	-232
Årets totalresultat		1 141	1 697
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 141	1 697
Resultat per aktie före utspädningseffekt, kr		7:01	10:38
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, kr		7:01	10:38
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekter, miljoner		162,2	163,0
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekter, miljoner		162,2	163,0
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner		162,7	163,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner		162,7	163,5

Koncernens Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2011	2010
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	29 150	26 969
Inventarier	16	1	3
Andelar i intresseföretag	17	591	443
Fordringar hos intresseföretag	18	261	81
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	165	152
Andra långfristiga fordringar	20	107	38
Summa anläggningstillgångar		30 275	27 686
Kundfordringar	21	15	18
Övriga fordringar	22	299	1 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48	49
Likvida medel	34	74	73
Summa omsättningstillgångar		436	1 577
SUMMA TILLGÅNGAR		30 711	29 263
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		3 776	3 162
Summa eget kapital	23	11 890	11 276
Skulder till kreditinstitut	25	13 521	10 828
Derivatinstrument	26	664	267
Uppskjuten skatteskuld	27	390	152
Avsättningar	28	148	191
Summa långfristiga skulder		14 723	11 438
Skulder till kreditinstitut	24, 25	3 234	5 818
Leverantörsskulder		151	82
Avsättningar	28	47	80
Skatteskulder		17	6
Övriga skulder	29	181	97
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	468	466
Summa kortfristiga skulder		4 098	6 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 711	29 263
Ställda säkerheter	31	14 416	15 131
Eventualförpliktelser	31	3 376	2 520

Koncernens Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Minoritets- intressen	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Ingående balans per 1 januari 2010	5 096	3 017	1 856	9 969	-	9 969
Årets totalresultat			1 697	1 697		1 697
Summa intäkter och kostnader för perioden			1 697	1 697	-	1 697
Kontantutdelning			-329	-329		-329
Återköp av egna aktier			-61	-61		-61
Indragning av tidigare återköpta aktier	-118		118			
Fondemission	119		-119			
Utgående balans per 31 december 2010	5 097	3 017	3 162	11 276	-	11 276
Ingående balans per 1 januari 2011	5 097	3 017	3 162	11 276	-	11 276
Årets totalresultat			1 141	1 141		1 141
Summa intäkter och kostnader för perioden			1 141	1 141	-	1 141
Kontantutdelning			-489	-489		-489
Återköp av egna aktier			-38	-38		-38
Utgående balans per 31 december 2011	5 097	3 017	3 776	11 890	-	11 890

Koncernens Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2011	2010
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar		1 407	1 600
Central administration		-63	-62
Erhållen ränta och utdelning		14	7
Erlagd ränta	32	-610	-527
Betald/erhållen inkomstskatt		0	-3
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		748	1 015
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		1 142	-800
Kortfristiga skulder		56	-299
Summa förändring av rörelsekapital	33	1 198	-1 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 946	-84
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar och förvärv av fastigheter		-1 986	-940
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde vid årets början	15	756	3 978
Förvärv av andelar i intresseföretag	17	-37	-103
Förvärv av andelar i andra företag	19	-29	-77
Försäljning andelar i andra företag		0	7
Övriga materiella anläggningstillgångar		-1	-2
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-230	-26
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 1 527	2 837
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning		-489	-329
Återköp egna aktier		-38	-61
Upptagna lån/amortering av skulder		109	-2 463
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-418	-2 853
Förändringar likvida medel		1	-100
Likvida medel vid periodens början	34	73	173
Likvida medel vid periodens slut	34	74	73

Moderbolagets Resultaträkningar

Belopp i Mkr	Not	2011	2010
Nettoomsättning	38	102	102
Rörelsens kostnader	39	-193	-190
Rörelseresultat	1-3, 6, 16, 42	-91	-88
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	40	2 065	216
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11, 13	455	368
Värdeförändringar, räntederivat	26	-397	106
Ränteintäkter	12	1	1
Räntekostnader	12	-644	-537
Resultat före skatt		1 389	66
Skatt på årets resultat	14	158	-28
Årets resultat		1 547	38

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

Moderbolagets Balansräkningar

Belopp i Mkr	Not	2011	2010
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	1	3
Summa materiella anläggningstillgångar		1	3
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	41	13 328	13 328
Fordringar hos koncernföretag		38 815	37 524
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	9	6
Uppskjutet skattefordran	27	261	103
Andra långfristiga fordringar	20	4	33
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 417	50 994
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 418	50 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		136	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	20
Summa kortfristiga fordringar		161	25
Likvida medel	34	69	64
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		230	89
SUMMA TILLGÅNGAR		52 648	51 086
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Överkursfond		3 166	3 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		572	1 062
Årets resultat		1 547	38
Summa eget kapital		10 382	9 363
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	28	68	63
Summa avsättningar		68	63
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	13 072	10 847
Derivatinstrument	26	664	267
Skulder till koncernföretag		25 156	24 676
Summa långfristiga skulder		38 892	35 790
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	3 219	5 799
Leverantörsskulder		2	4
Övriga skulder		4	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	81	60
Summa kortfristiga skulder		3 306	5 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 648	51 086
Ställda säkerheter	31	13 107	12 627
Ansvarsförbindelser	31	3 683	3 452

Moderbolagets Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	23				
Eget kapital 31 december 2009		5 096	3 166	1 452	9 714
Årets resultat				38	38
Summa intäkter och kostnader för perioden				38	38
Kontantutdelning				-329	-329
Återköp egna aktier				-61	-61
Indragning av tidigare återköpta aktier		-118		118	0
Fondemission		119		-119	0
Eget kapital 31 december 2010		5 097	3 166	1 099	9 362
Årets resultat				1 547	1 547
Summa intäkter och kostnader för perioden				1 547	1 547
Kontantutdelning				-489	-489
Återköp egna aktier				-38	-38
Eget kapital 31 december 2011		5 097	3 166	2 119	10 382

Moderbolagets Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2011	2010
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-91	-87
Erhållen ränta		457	398
Erlagd ränta	32	-629	-535
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-263	-224
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-136	38
Kortfristiga skulder		7	-6
Summa förändring av rörelsekapital	33	-129	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-392	-192
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	-
Förvärv och försäljning av andelar i andra företag		-4	4
Övriga materiella anläggningstillgångar		0	-4
Övriga finansiella anläggningstillgångar		738	-270
Kassaflöde från investeringsverksamheten		734	-270
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-489	-329
Erhållna och lämnade koncernbidrag		65	217
Återköp egna aktier		-38	-61
Upptagna lån/amortering av skulder		125	538
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-337	365
Förändring likvida medel		5	-97
Likvida medel vid periodens början	34	64	161
Likvida medel vid periodens slut	34	69	64

Noter

(Belopp i Mkr om inget annat anges)

Not 1 Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 41. 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 2011. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1 (Kompleterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell 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. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier. 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 rörelseförvärv 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.

Andelar i Intresseföretag

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Fabege innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller realiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåten tillgång.

Minoritetsintresse

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

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en redu-

cerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid.

Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Leasing – Fabege som leasetagare

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

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa.

I begreppet i förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier.

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

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 resultaträkningen på raden. Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktsdagen.

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.

Länekostnader

I koncernredovisningen har länekostnader belastat resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Fabege aktiverar länekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Vid beräkning av länekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. I enskilda bolags redovisning har huvudprincipen, att samtliga länekostnader skall belastas resultat för det år till vilket de hänförs, tillämpats.

Inkomstskatter

I resultaträkningsposten Skatt på årets resultat redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. 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 skattemässiga metoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital. Då redovisas även den uppskjutna skatten direkt mot eget kapital.

Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

(Not 2 fortsättning)

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländska valuta omräknas på varje balansdag enligt balansdagskursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat.

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamhetens balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäcks- och kostnadsposter räknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas mot eget kapital och överförs till koncernens omräkningsreserv. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller -förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

Kassaflödesanalys

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

Upplysningar om närstående

Vad gäller bolagets transaktioner med närstående hänvisas till not 6 avseende ersättningar till ledande befattningshavare och till not 35 avseende övriga närståendetransaktioner.

Avsättningar och eventalförpliktelser

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

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

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

För derivat tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

Aktieinnehav har kategoriserats som "Finansiella tillgångar" som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser. Då dessa saknas fastställs det verkliga värdet genom egen värderingsteknik.

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

Kvitning av finansiella tillgångar och skulder

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

Likvida medel

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

Kundfordringar

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

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

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

Derivatinstrument

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

Leverantörsskulder

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

Andra skulder

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

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas enligt den aktuariella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas endast i resultaträkningen till den del de överstiger det högsta av 10 procent av de pensionstillgångar och pensionskulder som fanns vid rapportperiodens början. Belopp som ligger utanför denna korridor förs till resultaträkningen under de anställdas uppskattade genomsnittliga återstående tjänstgöringstid. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterligare uppbyggnad av denna pensionskuld.

Segmentrapportering

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

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Skattelagstiftningen i Sverige ger företaget möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. I koncernens balansräkning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Förändring av obeskattade reserver redovisas i koncernens resultaträkning fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat. Räntor under byggnationstiden som ingår i byggnaders anskaffningsvärde aktiveras endast i koncernredovisningen.

Ett koncernbidrag som moderföretaget erhåller från ett dotterföretag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterföretag och redovisas som en finansiell intäkt. Koncernbidrag lämnade från moderföretaget till dotterföretag redovisas i resultaträkningen som en finansiell kostnad. Ändringen i RFR 2 avseende koncernbidrag har medfört att bolaget nu redovisar koncernbidrag som en finansiell intäkt/kostnad.

Förmånsbestämda och avgiftsbestämda planer redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningsstandard vilken bygger på bestämmelserna i Tryggandelagen.

(Not 2 fortsättning)

Nya och ändrade standarder och tolkningar 2011

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2011:

Standarder:

Ändringar i IAS 24 Upplysningar om närstående
Ändringen i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering
Förbättringar av IFRS 2010 är ett ändringspaket med förbättringar i olika standarder och tolkningar. De ändringar som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2011 avser bl a klagörande avseende upplysningar i IFRS 7 samt klagörande avseende rapport över förändringar i eget kapital i IAS 1

Tolkningar

Ändringar i IFRIC 14 IAS 19 – Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan
IFRIC 19 Utsläckningar av finansiella skulder med egetkapitalinstrument

Företagsledningens bedömning är att nya och ändrade standarder och tolkningar inte har haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter 2011.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft

Standarder	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:
Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (Upplysningar vid överföring av finansiella tillgångar)	1 juli 2011 eller senare
IFRS 9 Finansiella Instrument och efterföljande ändringar i IFRS 9 och IFRS 7*	1 januari 2015 eller senare
IFRS 10 Consolidated Financial Statements*	1 januari 2013 eller senare
IFRS 11 Joint Arrangements*	1 januari 2013 eller senare
IFRS 12 Disclosure of Interests of Other Entities*	1 januari 2013 eller senare
IFRS 13 Fair Value Measurement*	1 januari 2013 eller senare
Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (Presentation av posterna i övrigt totalresultat)*	1 juli 2012 eller senare
Ändring i IAS 12 Inkomstskatter (Uppskjutet skatt: Återvinning av underliggande tillgångar)*	1 januari 2012 eller senare
Ändringar i IAS 19 Ersättningar till anställda*	1 januari 2013 eller senare
Ändringar i IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter*	1 januari 2013 eller senare
Ändringar i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures*	1 januari 2013 eller senare
Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (Kvitning av finansiella tillgångar och finansiella skulder)*	1 januari 2013 eller senare
Ändringar i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (Kvitning av finansiella tillgångar och finansiella skulder)*	1 januari 2014 eller senare

* Ännu ej godkända för tillämpning inom EU.

Tolkningar

IFRIC 20
Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine*

Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:

1 januari 2013 eller senare

* Ännu ej godkända för tillämpning inom EU.

Ovanstående nya och ändrade standarder och tolkningar har ännu inte tillämpats av koncernen.

Ändringen av IFRS 9 Finansiella instrument utgiven i december 2011 innebär att IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2015 eller senare. Den mest betydelsefulla påverkan av IFRS 9 vad gäller klassificering och värdering av finansiella skulder är relaterat till förändringar i verkligt värde som beror på förändringar i kreditrisk för en finansiell skuld (identifierad till verkligt värde via resultaträkningen). Enligt IFRS 9 ska, för finansiella skulder som klassificeras till verkligt värde via resultaträkningen, det belopp av förändring i verkligt värde som beror av förändring i kreditrisk för skulden presenteras i övrigt totalresultat.

IFRS 13 *Fair Value Measurement* fastställer ett regelverk för värdering till verkligt värde där så krävs av andra standarder. Standarden är tillämplig vid värdering till verkligt värde av både finansiella och icke-finansiella poster. Verkligt värde definieras som det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en normal transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten ("exit price"). IFRS 13 kräver flera kvantitativa och kvalitativa upplysningar om värdering till verkligt värde.

Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 13 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och IFRS 13 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Ändringarna i IAS 19 ändrar redovisningen av förmånsbestämda pensionsplaner och ersättning vid uppsägning. Den mest väsentliga ändringen avser redovisning av förmånsbestämda förpliktelse och förvaltningstillgångar. Ändringarna ställer krav på att aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat, vilket innebär att korridor metoden tas bort. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av ändringarna i IAS 19 kommer påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna och innebär mer omfattande upplysningar än tidigare. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av ändringarna i IAS 19 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna. När koncernen börjar tillämpa ändringarna i IAS 19 slutar den tillämpa IFRS 4 *Redovisning av särskild löneskatt och avkastningsskatt*, som dragits tillbaka av Rådet för finansiell rapportering. Koncernen kommer istället att redovisa särskild löneskatt och avkastningsskatt enligt reglerna i IAS 19, vilket innebär att de aktuariella antaganden som ska göras vid beräkning av förmånsbestämda pensionsplaner även ska inkludera skatter som belöper på pensionsförmåner. Företagsledningens bedömning är att ändringen avseende särskild löneskatt och avkastningsskatt kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av ändringen och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Ändringarna i IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* kräver ytterligare upplysningar i övrigt totalresultat så att poster i övrigt totalresultat grupperas i två kategorier: a) poster som inte kommer omföras till resultatet och b) poster som kommer omföras till resultatet om vissa kriterier är uppfyllda. Företagsledningens bedömning är att ändringarna i IAS 1 endast påverkar presentationen och upplysningarna i de finansiella rapporterna.

Företagsledningens bedömning är att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2011 har inneburit att koncernbidrag inte längre redovisas mot eget kapital. Ett koncernbidrag som moderföretaget erhåller från ett dotterföretag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterföretag och redovisas som en finansiell intäkt. Koncernbidrag lämnade från moderföretaget till dotterföretag redovisas som i resultaträkningen som en finansiell kostnad. Ändringen i RFR 2 avseende koncernbidrag har medfört att bolaget nu redovisar koncernbidrag som en finansiell intäkt/kostnad. Övriga förändringar i RFR 2 har inte haft någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter.

Not 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

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

Finansierings- och likviditetsrisk

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

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

Upplåningen är företrädesvis säkerställd med panträtt i fastigheter. Sedan hösten 2004 är koncernen aktiv på den svenska certifikatsmarknaden med ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Bolaget har som ambition att delta som en betydande aktör på denna marknad. Fabege hade vid årsskiftet utnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 3 205 Mkr exklusive certifikatsprogrammet.

Lånelöften per 31 december 2011

År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	1 719
< 1 år	2 034	1 514
1–2 år	5 540	3 440
2–3 år	329	329
3–4 år	5 040	3 735
4–5 år	2 041	2 041
> 5 år	4 976	3 977
Summa	24 960	16 755

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnads-post. Räntebindning ska enligt policyn ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella instrument, huvudsakligen i form av ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 16 755 Mkr (16 646) med en medelränta om 3,72 procent (3,45) exkl lånelöften och 3,80 procent (3,57) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 1 719 Mkr (2 249) av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingick lånebelopp för pågående projekt med 939 Mkr, vars räntor om 27 Mkr aktiverats.

I augusti valde Fabege att räntesäkra en del av låneportföljen genom att ingå ränteswapavtal om totalt 5 000 Mkr, varav 1 000 Mkr på tre år, 1 500 Mkr vardera på fem och sju år och 1 000 Mkr på tio år. Fabege betalar på dessa löptider en fast årlig ränta på mellan 2,18 och 2,73 procent. Sedan tidigare innehar bolaget även stängningsbara swapar om totalt 7 550 Mkr, av vilka 2 700 Mkr förlängdes i ytterligare tre år i augusti. Förlängningarna innebär ett förbättrat kassaflöde i derivatportföljen med cirka 27 Mkr per år tom 2013. Efter förlängningarna innehar Fabege stängningsbara swapar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent. Lånsens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 44 månader (23). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 5,9 år (5,3). Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 57 procent (62). Derivatportföljen värderas enligt IAS 39 till verkligt värde. Värdet på portföljen uppgick till -664 Mkr (-267). Realiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till 0 Mkr (0) och orealiserade till -397 Mkr (106). Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan och volatiliteten, då bolaget har strukturerade derivatprodukter i portföljen. En marknadsvärdering av låneportföljen (exkl derivatprodukter) visar ett undervärde om 5 Mkr (0). För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

I december lanserade Fabege ett obligationsprogram med en total ram om 5 000 Mkr, via det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFFAB).

Genom programmet lånade Fabege 289 Mkr på kapitalmarknaden. SFFAB:s första emission gjordes som en treårig obligation om totalt 650 Mkr, varav 400 Mkr med fast ränta om 3,65 procent och 250 Mkr med rörlig ränta. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFFAB ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs, Peab och Brinova. Fabege:s ägarandel uppgår till 30 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla.

I räntenettet ingår kostnader av engångskaraktär om 6 Mkr. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid och kassaflödena från derivatinstrumenten är matchade tidsmässigt med lånens kassaflöden. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Fabege:s åtaganden kopplade till dess finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Räntefallostruktur per 31 december 2011

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år	4 027	5,64*	24
1–2 år	1 850	3,70	11
2–3 år	1 178	2,45	7
3–4 år	0	0,00	0
4–5 år	4 200	2,71	25
> 5 år	5 500	3,36	33
Summa	16 755	3,72	100

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

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Fabege:s resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Enligt Fabege:s policy skall fastighetsinnehav finansieras i respektive lands valuta. Valutakursförändringar ger på detta sätt effekt endast på nettoresultatet för fastigheten. Fabege har under året sålt en markfastighet i Belgien och äger nu inga tillgångar utomlands.

Kreditrisk

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

Moderbolaget

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

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

Avseende Fabege:s pågående skatteärenden är bedömningen att ingen avsättning ska göras. Se vidare beskrivning av skatteärenden på sidan 61 i förvaltningsberättelsen.

Not 5 Segmentsredovisning

	Förvaltning jan-dec 2011	Förädling jan-dec 2011	Totalt jan-dec 2011	Förvaltning jan-dec 2010	Förädling jan-dec 2010	Totalt jan-dec 2010
Hysesintäkter	1 618	186	1 804	1 806	201	2 007
Fastighetskostnader	-507	-70	-577	-573	-86	-659
Driftsöverskott	1 111	116	1 227	1 233	115	1 348
Överskottsgrad, %	69	62	68	68	57	67
Central administration och marknadsföring	-51	-12	-63	-50	-12	-62
Räntenetto	-486	-123	-609	-432	-90	-522
Resultatandelar i intresseföretag	7	2	9	17	1	18
Förvaltningsresultat	581	-17	564	768	14	782
Realiserade värdeförändrade fastigheter	88	85	173	215	22	237
Orealiserade värdeförändrade fastigheter	675	418	1 093	579	264	843
Resultat före skatt per segment	1 344	486	1 830	1 562	300	1 862
Värdeförändring räntederivat och aktier			-413			67
Resultat före skatt			1 417			1 929
Fastigheter, marknadsvärde	22 773	6 377	29 150	21 453	5 516	26 969
Uthyrningsgrad, %	92	75	90	91	69	88

Segmentsredovisning presenteras med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning respektive Förädling. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet.

Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången hänförs direkt till respektive segment i enlighet med klassificeringen per balansdagen. Under första halvåret överfördes tre projektfastigheter från Förädling till Förvaltning.

Not 6 Anställda och lönekostnader m m

Medelantalet anställda	2011	Varav män	2010	Varav män
Moderbolaget	32	12	31	11
Dotterbolagen	92	68	94	67
Koncernen totalt	124	80	125	78

	Löner och andra ersättningar 2011	Sociala kostnader 2011	Löner och andra ersättningar 2010	Sociala kostnader 2010
Moderbolaget	25	26 ¹⁾	24	20
- varav pensionskostnader		12		9
Dotterbolagen	42	21	47	21
- varav pensionskostnader		5		5
Koncernen totalt	67	47	71	41
- varav pensionskostnader totalt		17		14

¹⁾ Kostnadsökningen beror främst på längre livslängd vid pensionsberäkningen.

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2011	Styrelse 2010	Ledande befattningshavare 2011	Ledande befattningshavare 2010
Män	7	6	4	5
Kvinnor	2	1	1	2
Totalt	9	7	5	7

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de fyra personer som tillsammans med verkställande direktören utgjort koncernledningen under 2011. Under året har koncernledningen omstrukturerats och en kvinna och en man har avgått. Från och med 2011-04-01 bestod koncernledningen av VD, vice VD samt ekonomi- och finanschef, affärsutvecklingschef, fastighetschef samt projektchef. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sid 88.

Fabege har en vinstandelstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om ett basbelopp per år och anställd. För 2011 har avsättning gjorts med cirka 6,6 Mkr motsvarande 100 procent av ett basbelopp per anställd inklusive löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

Pension

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

Avgångsvederlag

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

Beredningsunderlag

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

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på bolagsstämman. För 2011 uppgick arvodet till totalt 2 755 tkr (2 420). Därav har styrelsens ordförande erhållit 400 tkr (375) samt ett särskilt arvode om 835 tkr (835) för att bistå koncernledningen i två projekt och övriga ledamöter, exklusive VD, 1 520 tkr (1 210). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

(Not 6 fortsättning)

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, tkr

Koncernledning 2011	Lön/ Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	2 719	152	946	3 817
Vice verkställande direktör	1 550	89	490	2 129
Andra ledande befattningshavare	5 020	294	1 022	6 336

Under året har extra ersättning/gratifikation om totalt 1 154 tkr (1 067) utbetalats till andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan rörlig eller aktiekursrelaterad ersättning till koncernledningen.

Koncernledning 2010	Lön/ Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	2 324	151	854	3 329
Vice verkställande direktör	1 595	88	520	2 203
Andra ledande befattningshavare	5 806	404	1 540	7 750

Styrelse	2011			2010		
	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Summa	Arvode, styrelse- ledamot	Arvode, revisions- utskott	Summa
Erik Paulsson (ordförande)	1 235	–	1 235	1 210	–	1 210
Göte Dahlin	200	30	230	185	25	210
Oscar Engelbert	200	–	200	185	–	185
Eva Eriksson	200	–	200	–	–	–
Märta Josefsson	200	60	260	185	50	235
Pär Nuder	200	30	230	185	25	210
Svante Paulsson	200	–	200	185	–	185
Mats Qviberg	200	–	200	185	–	185
Summa	2 635	120	2 755	2 320	100	2 420

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

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

	Koncernen	
	2011	2010
Förfall:		
Inom 1 år	232	290
Mellan 1 till 5 år	1 219	1 139
Senare än 5 år	352	304
Bostäder, garage/parkering	77	79
Summa	1 880	1 811

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2011 och intäkter enligt redovisningen 2011 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2011. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare.

Not 8 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2011	2010
Driftkostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	–301	–374
Fastighetsskatt	–129	–138
Tomträttsavgäld	–29	–34
Momskostnad	–13	–15
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	–105	–98
Summa	–577	–659

Not 9 Central administration och marknadsföring

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

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

Not 10 Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2011	2010
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	936	4 350
Bokfört värde och omkostnader	–763	–4 113
	173	237
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2011-12-31	1 088	829
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	5	14
	1 093	843
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	1 266	1 080

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

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

	Koncernen	
	2011	2010
Resultat fastighetsförsäljningar, helår:		
Försäljningsintäkter	936	4 350
Bokfört värde och omkostnader (baserat på värde vid årets ingång)	–758	–4 099
	178	251
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	1 088	829
	1 088	829
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	1 266	1 080
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	1 466	1 471
Negativa	–200	–391
Summa	1 266	1 080

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Utdelningar	0	0	0	0
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	455	394
Ränteintäkter, reverser	13	5	1	3
Summa	13	5	456	397

Not 12 Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ränteintäkter	1	2	1	1
Summa	1	2	1	1
Räntekostnader	-623	-529	-644	-537
Summa	-623	-529	-644	-537

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

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

Not 13 Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -16 Mkr (-39) avser orealiserat resultat aktier i AIK Fotboll AB och Swedish Arena Management AB om -0 Mkr (-6) respektive -16 Mkr (-10), samt realiserat resultat aktier i Sveland Sakförsäkring AB om 0 (-23).

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skatt på årets resultat	-1	-3	-	-
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-
Summa aktuell skatt	-1	-3	-	-
Uppskjutet skatt	-275	-229	158	-28
Summa skatt	-276	-232	158	-28
Nominell skatt (26,3%) på resultat efter finansiella poster	-373	-507	-365	-18
Skatteeffekter justeringsposter:				
- Justering underskott och temporära skillnader från föregående år	62	32	-	-1
- Utdelning från dotterbolag	-	-	526	-
- Ej skattepliktigt resultat försäljning fastigheter	39	217	-	-
- Underskott förvärvade bolag	-	15	-	-
- Övrigt	-4	11	-3	-9
Summa skatt	-276	-232	158	-28

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av externa oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde dvs ett bedömt marknadsvärde. Årets fastighetsvärderare har varit Newsec Analys AB. Till värderarna lämnar Fabege uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och kommande bedömda vakanser. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2009-2011. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet.

Fastighetsvärderingen baseras på kassaffödesanalyser, där driftsöverskotten nuvärdesberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod, och restvärdet på fastigheten vid kalkylperiodens slut. Långsiktig vakans bedöms utifrån läge och skick. Värderarnas bedömning av utbetalningar för drift och löpande underhåll har gjorts med utgångspunkt i erfarenheter av jämförbara objekt samt erhållen information från Fabege gällande historiska kostnader. Kostnaderna bedöms öka i takt med den antagna inflationen. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstexteringen.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för Fabeges fastighetsportfölj uppgår till 7,9 procent (8,0) och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och beror bland annat på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Restvärdet utgörs av tomträtts-/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognostiserade driftnetto för första året efter kalkylperioden. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,7 procent (5,9).

Marknadsbedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer framtagna av Svensk Fastighetsindex.

Värderingsantaganden

Årlig inflation, %	2,0
Viktad kalkylränta, %	7,9
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	5,7
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,6

Drift och underhåll

Kommersiellt, kr/kvm	312
----------------------	-----

Marknadsvärden 31 december 2011

	2011	Viktad direktavkastning, %	Värdeförändring, %
Innerstaden	16 809	5,4	4,8
Solna	9 856	6,2	2,7
Hammarby Sjöstad	2 215	6,3	6,1
Övriga marknader	270	7,0	-0,2
	29 150	5,7	4,2

	Koncernen	
	2011	2010
Ingående verkligt värde	26 969	29 193
Fastighetsförvärv	518	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 468	940
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	1 088	829
Värdeförändringar, avseende under året sålda fastigheter	5	14
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	-898	-4 007
Utgående verkligt värde	29 150	26 969

Bokfört/verkligt värde och därmed orealiserade 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.

Taxeringsvärde svenska fastigheter	13 538	13 817
------------------------------------	--------	--------

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

Not 16 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	21	19	7	4
Investeringar	0	4	0	5
Försäljningar och utrangeringar	-1	-2	-1	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20	21	6	7
Ingående avskrivningar	-18	-17	-4	-4
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19	-18	-5	-4
Bokfört värde	1	3	1	3

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

Not 17 Andelar i intresseföretag¹⁾

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	443	307	-	-
Förvärv/Tillskott/Resultatandel/ Övrigt	148	136	-	-
Utgående anskaffningsvärde	591	443	-	-
Bokfört värde	591	443	-	-

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ²⁾	Bokfört värde
Järla Sjö Exploatering AB 556615-3952	Stockholm	33,3	-2
Råsta Holding AB 556742-6761	Stockholm	37,5	59
Råsta Administration AB 556702-8682	Stockholm	20,0	0
Projektbolaget Oscarsborg AB 556786-3419	Stockholm	50,0	0
TCL Sarl 19982401227 ³⁾	Luxemburg	45,0	339
Centralbadet HB 916609-6017	Stockholm	50,0	117
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	5
Visio Exploaterings AB	Stockholm	50,0	0
Nyckeln 0328 SE 517100-0069 ⁴⁾	Stockholm	30,0	73
			591

¹⁾ Se mer information om intressebolagen i not 35.

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

³⁾ Fabeges innehav i Fastighets AB Torner ägs indirekt via TCL Sarl.

⁴⁾ Fabeges innehav i Svensk FastighetsFinansiering AB ägs indirekt via Nyckeln 0328. Fabege bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag.

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

	Koncernen	
	2011	2010
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	203	160
Driftsöverskott	80	52
Årets resultat	415	327
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	11 517	11 039
Omsättningsstillgångar	987	541
Summa tillgångar	12 504	11 580
Eget kapital	9 297	9 084
Avsättningar	-	-
Övriga skulder	3 207	2 496
Summa eget kapital och skulder	12 504	11 580

Not 18 Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser främst fordringar på Projektbolaget Oscarsborg AB om 87 Mkr (81) samt Råsta Holding AB 159 (0). Dessa löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	152	122	6	39
Förvärv/Investeringar	29	77	4	4
Värdoförändringar	-16	-16	-1	-6
Försäljningar	-	-31	-	-31
Utgående anskaffningsvärde	165	152	9	6
Bokfört värde	165	152	9	6

Innehav	Bokfört värde
<i>Moderbolaget</i>	
AIK Fotboll AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 4 042 649 stycken	7
AIK Hockey AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 2 procent samt antal aktier till 41 000 stycken	0
Andelar i Brf Storfjället	1
<i>Dotterbolagen</i>	
Arenabolaget i Solna AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 16,7 procent samt antal aktier till 167 stycken	173
Swedish Arena Management AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 16,7 procent samt antal aktier till 167 stycken	-16
Summa	165

Under 2010 avyttrade Fabege sina aktier i Svelands Sakkförsäkring AB, se även not 13.

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<i>Förfallotidpunkt:</i>				
mellan 1–5 år efter balansdagen	107	38	4	33
senare än 5 år från balansdagen	–	–	–	–
Summa	107	38	4	33

Koncernen

Andra långfristiga fordringar avser reversfordringar som tillkommit i samband med fastighetsförsäljningar. Under året har reservering skett med 0 Mkr (63).

Not 21 Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen	
	2011	2010
0 – 30 dagar	10	15
31 – 60 dagar	2	0
61 – 90 dagar	4	1
> 90 dagar	7	12
Varav reserverat	–8	–10
Summa	15	18

Not 22 Övriga fordringar

I koncernen inkluderar posten försäljningslikvider avseende sålda ej frånträdde fastigheter om 71 Mkr (1 360), en kortfristig fordran på intressebolaget Visio om 130 Mkr (0) samt reverser med förfall inom ett år om 0 Mkr (12).

Not 23 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	162 980 084	165 391 572
Indragning av återköpta aktier	–	–
Återköp av egna aktier	–755 000	–
Summa	162 225 084	165 391 572

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 30:82 kr.

Föreslagen utdelning per aktie, 3:00 kr.

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

Not 24 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Beviljad kreditlimit	120	120	120	120
Outnyttjad del	–120	–69	–120	–69
Utnyttjad del	0	51	0	51

Not 25 Skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Räntebärande skulder				
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	3 234	5 799	3 219	5 799
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	9 545	7 867	9 096	7 867
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	3 976	2 980	3 976	2 980
Summa	16 755	16 646	16 291	16 646

Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år. För räntefallostruktur, se not 3.

Not 26 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Kortfristig övervärde	–	–	–	–
Långfristig övervärde	–	–	–	–
Summa övervärde	–	–	–	–
Kortfristig undervärde	–	–3	–	–3
Långfristig undervärde	–664	–264	–664	–264
Summa undervärde	–664	–267	–664	–267
Totalt	–664	–267	–664	–267

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning se avsnitt "Finansiella instrument" i not 2 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument klassificeras som räntebärande skulder i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a, med undantag av de stängningsbara swaparna som värderas enligt nivå 3, IFRS 7. Se vidare not 2 sidan 70. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad, Värdeförändringar räntederivat. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

IFRS, nivå 3	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	–250	–360	–250	–360
Förvärv/Investeringar	–56	–	–56	–
Värdeförändringar	–282	110	–282	110
Förfall	56	–	56	–
Utgående anskaffningsvärde	–532	–250	–532	–250
Bokfört värde	–532	–250	–532	–250

Värdeförändringen om –282 Mkr (110) avser i sin helhet derivatinstrument som bolaget innehar vid årets utgång och framgår av rapport över totalresultat.

Not 27 Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Räntebärande skulder				
<i>Uppskjuten skatt har beräknats på:</i>				
- Underskottsavdrag	-1 148	-1 104	-86	-33
- Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 708	1 321	-	-
- Derivatinstrument	-175	-70	-175	-70
- Övrigt	5	5	-	-
Netto, Uppskjuten skattefordran/skuld	390	152	-261	-103

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 4,4 Mkr (4,2), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Se även avsnittet om skatt i förvaltningsberättelsen, sidan 61.

Not 28 Avsättningar

Av totala avsättningar 195 Mkr (271) avser 78 Mkr (146) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier sålda fastigheter och 83 Mkr (82) avser avsättning för pensioner. Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 34 Mkr (43).

	Hyresgarantier	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2011-01-01	146	43	82	271
Årets avsättningar			1	1
Utnyttjats/betalats under året	-68	-9	-	-77
Per 2011-12-31	78	34	83	195
Avsättningar består av				
Långfristig del	31	34	83	148
Kortfristig del	47	-	-	47
Summa	78	34	83	195

Hyresgarantier

Hyresgarantierna har en återstående löptid upp till 2 år. Kriterier för bedömning av avsättningens storlek framgår av not 4.

Avsatt till pension

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

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till cirka 3 Mkr (3). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2011 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån 113 procent (146). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Fabege har en PRI-skuld, vilken är en förmånsbestämd pensionsplan. Dock görs inga nya inbetalningar till PRI. Förmånsbestämda pensionsförpliktelser som redovisas i balansräkningen utgör nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser. Eventuella aktuariella vinster/förluster redovisas över resultaträkningen till den del de ligger utanför korridoren.

Moderbolagets avsättning till pension avser en PRI-skuld.

Not 29 Övriga skulder

Posten inkluderade 2011 främst skuld vid förvärv av fastighet om 67 Mkr (0).

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förskottsbetalda hyror	279	280	-	-
Upplupna räntekostnader	53	39	52	39
Övrigt	136	147	29	21
Summa	468	466	81	60

Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	12 439	13 404	-	-
Aktier i dotterbolag	1 977	1 727	-	-
Reverser	-	-	13 107	12 627
Summa	14 416	15 131	13 107	12 627
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser tff dotterbolag	-	-	2 967	3 019
Pågående skatteärenden	2 680	2 038	-	-
Borgensförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	472	294	472	225
Övrigt	224	188	244	208
Summa	3 376	2 520	3 683	3 452

Koncernen har pensionsutfästelser om 34 Mkr (41) som tryggas genom pensionsstiftelse. Konsolideringsgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 126 procent (128). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Angående pågående skatteärenden, se avsnittet i förvaltningsberättelsen sidan 61.

Not 32 Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 636 Mkr (542), varav 27 Mkr (13) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

Not 33 Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förändring enl. balansräkning	1 210	-1 097	-120	34
Förändring fordringar resp. skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader	-12	-2	-9	-2
Summa	1 198	-1 099	-129	32

Not 34 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 120 Mkr (69).

Not 35 Transaktioner med närstående

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Hansan AB. Under 2011 har konsulttjänster om 3 Mkr (3) köpts in. Hansan har betalt en lokalyra om 1 Mkr (0) till Fabege.

Fordringar hos Projektbolaget Oscarsborg AB uppgick per 2011-12-31 till 87 Mkr (81). 2011 beslutades av årsstämma att godkänna försäljningen av del av fastigheten Hammarby Gärd 7 till Oscar Properties, som representeras av Fabeges styrelseledamot Oscar Engelbert. Köpeskillingen uppgår till 265 Mkr med ett beräknat resultat om 140 Mkr. Affären beräknas fullföljas under 2012.

Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFFAB) ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs, Peab och Brinova. Fabeges ägarandel uppgår till 30 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. I december 2011 lanserade SFFAB ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdkr. Via programmet lånar Fabege 289 Mkr på kapitalmarknaden. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter.

Ett lån om 130 Mkr är utställt till Intressebolaget Visio.

Fabege har en reversfordran om 159 Mkr (150) på intressebolaget Råsta Holding. Fabege köpte vidare 3D-fastigheten Nationalarenan 8, som kommer bebyggas på Mall of Scandinavia, från Råsta Holding. Fastighetens marknadsvärde vid förvärvstidpunkten uppgick till 7 Mkr. Fabege har en reversfordran om 103 Mkr (0) på Arena bolaget i Solna KB. Fabege har även en reversfordran om 22 Mkr (0) på Swedish Arena Management KB.

Not 36 Utdelning per aktie

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2011 respektive 2010 uppgick till 3,00 kr per aktie och 2,00 kr per aktie. Vid årsstämman den 29 mars 2012 kommer en utdelning avseende 2011 om 3,00 kr per aktie, totalt 486 675 252 kronor, att föreslås. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2011-02-02, det vill säga 162 225 084 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av aktier.

Not 37 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 24 februari 2012.

Årsstämma hålls den 29 mars 2012.

Not 38 Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 39 Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
	2011	2010
Personalkostnader	-61	-50
Administrations- och driftskostnader	-131	-139
Avskrivning inventarier	-1	-1
Summa	-193	-190

Not 40 Resultat från aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2011	2010
Koncernbidrag	65	216
Anticiperad utdelning på aktier	2 000	-
Summa	2 065	216

Not 41 Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	14 319	14 319
Förvärv och tillskott	-	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 319	14 319
Ingående nedskrivningar	-991	-991
Nedskrivning	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-991	-991
Bokfört värde	13 328	13 328

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Bokfört värde
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	10 126
LRT Holding Company AB 556647-7294	Stockholm	100	3 126
Fabege Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabege V12 AB 556747-0561	Stockholm	100	76
			13 328

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

Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 184 bolag (223).

Not 42 Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning, tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Deloitte				
revisionsuppdrag ¹⁾	3 183	3 355	3 183	3 355
annan revisionsverksamhet	245	379	245	379
skatterådgivning	531	770	531	770
övriga tjänster	17	78	17	78
	3 976	4 582	3 976	4 582

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

Not 43 Händelser efter balansdagen

Det finns inga händelser att rapportera.

Bolagsstyrningsrapport

Fabeges är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Fabeges tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag. Koden bygger på principen följ eller förklara. Skälen för Fabeges avvikelser mot Koden förklaras närmare sist i denna rapport.

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

AKTIEÄGARNAS

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 165 391 572 aktier. Av dessa uppgår Fabeges eget innehav till 3 166 488 aktier motsvarande 1,9 procent av antalet registrerade aktier. I Fabeges 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 2011-12-31	Andel av röstetalet, %
Brinova	14,4

Fabeges ägarstruktur framgår av sidan 92.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen för Fabeges föreskriver att bolaget ska förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. I övrigt regleras i bolagsordningen bestämmelser om antal aktier, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om årsstämman. Bolagsordningen återfinns i sin helhet på www.fabeges.se.

ÅRSSTÄMMA 2011

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämman, 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.

Årsstämman avhölls i Stockholm den 30 mars 2011. Till ordförande att leda stämman valdes Erik Paulsson. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 68,2 miljoner aktier motsvarande 41,2 procent av antalet röster representerade.

Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på Fabeges

hemsida, www.fabeges.se. Stämman fattade bland annat följande beslut:

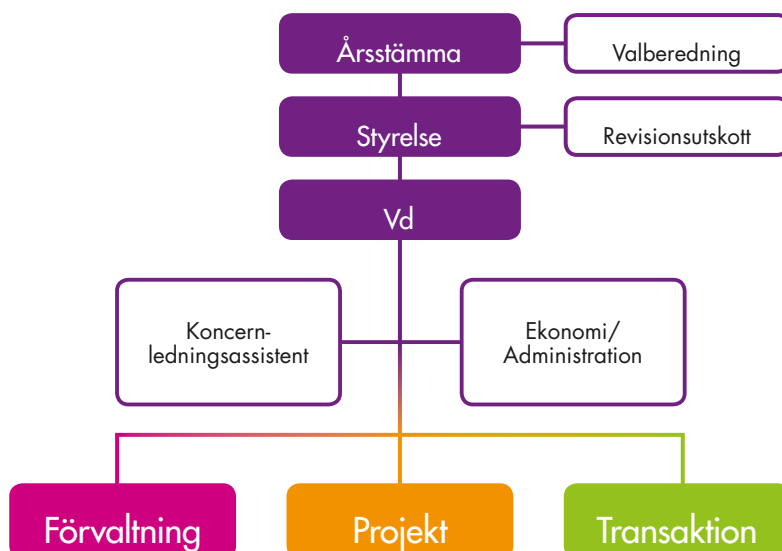
Ändring av bolagsordningen (förslag från styrelsen)

Beslutades om mindre förändringar i bolagsordningen innebärande att antalet styrelseledamöter utökades till nio stycken och att kallelseförfarandet förenklas.

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode (förslag från valberedningen)

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara nio och att omvälja Göte Dahlin, Oscar Engelbert, Christian Hermelin, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Mats Qviberg, Erik Paulsson och Svante Paulsson.

ORGANISATION



Eva Eriksson nyvaldes. Till styrelseordförande valdes Erik Paulsson. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2011 utgår med totalt 2 755 tkr (2 445).

Utdelning, kontant (förslag från styrelsen)
Utdelning fastställdes till 3:00 kr med avstämningsdag 4 april 2011.

Principer för utseende av valberedning (förslag från valberedningen)

Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vilka förslag som valberedningen ska arbeta fram. Valberedningen ska utgöras av representanter för de fyra största ägarna.

Ersättning till bolagsledningen

Beslutades om riktlinjer för ersättning till bolagsledningen. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen. Den fasta lönen omprövas varje år. Ersättning utöver fast lön, som belönar målrelaterade prestationer, kan utgå. Sådan ersättning ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för bolagets verksamhet. Målen omfattar såväl finansiella som icke finansiella kriterier. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen. Rörlig ersättning kan utgå med maximalt tre (3) månadslöner. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt 2,5 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.

Bemyndigande om återköp av egna aktier (förslag från styrelsen)

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.

Beslut om fastighetsförsäljning till Oscar Properties

Beslutades att godkänna försäljningen av del av fastigheten Hammarby Gård 7 till Oscar Properties, som representeras av Fabeges styrelseledamot Oscar Engelbert. Köpeskillingen uppgår till 265 Mkr med ett beräknat resultat om 140 Mkr.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämmoderförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Förslaget på styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt utskottsarbete.

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i Fabeges valberedning och den 29 september 2011 offentliggjordes en valberedning som tillsammans representerar cirka 28,4 procent av rösterna i Fabege. Valberedningen består av följande ledamöter: Bo Forsén (Brinova Fastigheter AB), Fredrik Grevelius (Investment AB Öresund), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar fondförvaltning) och Anders Rydin (SEB Fonder).

Valberedningen har hållit två protokollförda möten samt däremellan hållit löpande kontakt. Som underlag för sitt arbete har valberedningen träffat styrelsens ordförande och tagit del av dennes syn på styrelsearbetet. Kontakt har även tagits med övriga styrelseledamöter, bolagets revisionsutskott samt bolagets revisor i syfte att få en bra bild av styrelsearbetet. Valberedningen har vidare tagit del av bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningen har diskuterat styrelsens storlek och sammansättning, bland annat vad avser branschfarenhet, kompetens, behovet av kontinuitet och förnyelse i styrelsearbetet. Valberedningen har också diskuterat och beaktat frågan kring styrelseledamöternas

oberoende (se nedan angående beskrivning av Styrelsen).

På bolagets hemsida återfinns valberedningens redogörelse för hur dess arbete har bedrivits samt förslag inför årsstämman 2012. Valberedningens förslag framgår även av kallelsen till årsstämman 2012.

STYRELSEN

Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation. Styrelsens huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktig god kapitalavkastning tillgodoses.

Styrelsens sammansättning

Till styrelsen valdes nio ledamöter på årsstämman 2011. Därmed utökades styrelsen med en ny ledamot. På årsstämman valdes också Erik Paulsson till styrelsens ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef Åsa Bergström är styrelsens sekreterare.

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

Valberedningens förslag

Valberedningen föreslår omval av Oscar Engelbert, Christian Hermelin, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Erik Paulsson, Svante Paulsson, Mats Qviberg och Eva Eriksson. Därmed föreslår valberedningen åtta styrelseledamöter. Av de föreslagna styrelseledamöterna är Erik Paulsson att betrakta som beroende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare, Svante Paulsson beroende i

förhållande till större aktieägare, Oscar Engelbert beroende i förhållande till bolaget och VD Christian Hermelin beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Övriga föreslagna styrelseledamöter är, enligt definitionen i Koden, oberoende i förhållande till såväl bolaget, bolagsledningen som större aktieägare.

Arbetsordning och instruktioner

Styrelsen i Fabege AB fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering, att utgöra ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser, Fabeges bolagsordning och Koden.

Utöver det som allmänt gäller enligt aktiebolagslagen reglerar arbetsordningen bland annat följande:

- Antalet styrelsemöten (normalt sex ordinarie möten utöver konstituerande)
- Formerna för extra möten och per capsulam möten
- Punkter som ska finnas med på agendan på respektive möte
- När styrelsematerial ska vara tillgängligt
- Protokollföring
- Styrelsens uppgifter
- Styrelseordförandens särställning inom styrelsen och de särskilda uppgifter som följer med detta
- Utnämning av revisionsutskott samt angivande av utskottets uppgifter
- Formerna för beredning av ersättningsfrågor
- Styrelsens delegering av beslutanderätt
- Revisorernas avrapportering, möten med revisorerna

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2011 haft totalt elva styrelsemöten varav sex ordinarie möten, ett konstituerande möte och fyra per capsulam möten. På agendan finns ett antal stående punkter: Finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, aktuella marknadsfrågor, personalfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet. Utöver dessa har styrelsen behandlat ett antal särskilda frågor enligt nedan:

1. Februari, ordinarie möte: Bokslutskommuniké 2010, årsredovisning 2010, utvärdering av styrelsens arbete, uppföljning efterlevnad av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
2. Mars: Per capsulam
3. Mars, ordinarie möte: Avstämning inför årsstämman
4. Mars: Konstituerande sammanträde efter årsstämma, firmateckning, utskott
5. Maj: Per capsulam
6. Maj, ordinarie möte: Delårsrapport första kvartalet, styrelsens och revisionsutskottets arbetsordning, uppförandekod
7. Augusti: Per capsulam
8. Augusti, ordinarie möte: Delårsrapport andra kvartalet
9. November, ordinarie möte: Delårsrapport tredje kvartalet, utvärdering av verkställande direktörens prestationer, behandling av ersättningsfrågor till bolagsledningen
10. November: Per capsulam
11. December, ordinarie möte: Strategiplan 2012, budget 2012.

Bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden. Övriga delårsrapporter behandlas på närmast efterföljande styrelsemöte. Styrelsens ledamöter ges dock alltid tillfälle att läsa,

lämna synpunkter på och godkänna samtliga rapporter innan de publiceras. Styrelsen har under 2011 fattat beslut om flera större transaktioner och investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Totalt under 2011 har elva fastigheter avyttrats för 936 Mkr. Fem fastigheter har förvärvats för 518 Mkr. Beslut har fattats om investeringar på cirka 1,8 Mdkr avseende utveckling och förädling av fastigheter i befintligt bestånd. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i februari 2012.

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2011 uppgick arvodet till totalt 2 755 tkr, varav ordförande erhållit 400 tkr samt en extra ersättning för arbete i projekt om 835 tkr, övriga ledamöter utom VD 200 tkr samt 120 tkr för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 60 tkr och ledamöter 30 tkr.

Information om styrelseledamöternas närvaro vid sammanträdena finns i nedanstående tabell. Här finns också information om de ledamöter som ingår i revisionsutskottet.

Närvaro, antal möten

Under perioden har det hållits 11 styrelsemöten och 4 revisionsutskottsmöten.

Styrelsen 2011	Invald år	Oberoende/ Beroende	Arvode, tsek	Närvaro	
				Styrelse	Revisionsutskott
Erik Paulsson, ordförande	1998	4)	1 235	11	
Göte Dahlin, ledamot	2000	1)	230	11	4
Eva Eriksson, ledamot ¹⁾	2011	1)	200	7	
Oscar Engelbert	2010	2)	200	11	
Christian Hermelin, ledamot	2007	3)	–	11	
Märtha Josefsson, ledamot	2005	1)	260	11	4
Pär Nuder, ledamot	2010	1)	230	9	4
Svante Paulsson, ledamot	2007	5)	200	11	
Mats Qviberg, ledamot	2001	1)	200	11	

¹⁾ Enligt Koden, oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och större aktieägare.

²⁾ Enligt Koden, beroende i förhållande till bolaget, oberoende i förhållande till bolagsledningen och större aktieägare.

³⁾ Enligt Koden, beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, oberoende i förhållande till större aktieägare.

⁴⁾ Enligt Koden, beroende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.

⁵⁾ Enligt Koden, oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, beroende i förhållande till större aktieägare.

¹⁾ Tillträdde vid årsstämman 2011.

Revisionsutskottet

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

Under 2011 hölls fyra möten. Under året lades fortsatt stor vikt vid bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som koncernens arbete med etik och uppförandekod, genomgång av väsentliga policys och riktlinjer för vilka tjänster som får upphandlas av vald revisor, upphandling av stora projekt och bolagets transaktioner och mellanhavanden med närstående bolag samt uthyrningsprocessen. Boksluts- och värderingsfrågor behandlades liksom risker inom verksamheten och redovisningen. Vid varje möte lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

Frågor avseende 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. Hela styrelsen utom verkställande direktören fullgör de arbetsuppgifter som åvilar ett ersättningsutskott och deltar således i beredning och beslut av ersättningsfrågor. Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare efterlevs.

Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidan 74. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2012.

BOLAGSLEDNINGEN

Verkställande direktören

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 VD bland annat följande:

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

- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att Fabege iakttar de skyldigheter beträffande information m.m. som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq OMX Stockholm. Arbetsordningen innehåller även en särskild rapporteringsinstruktion som reglerar innehåll och tider för rapportering till styrelsen.

Koncernledning

Verkställande direktören leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut.

Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för detta 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.

Koncernledningen bestod fram till 31 mars 2011 av sju personer. Efter en omstrukturering bestod koncernledningen per 31 december förutom av VD av fyra personer:
Ekonomi- och finanschef /vice VD
Fastighetschef
Chef Projekt och förädling
Chef Affärsutveckling

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

RAPPORT OM INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

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

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

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

Kontrollmiljö

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

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (med dess utskott) och verkställande direktören (med sin koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen har under 2011 genomfört sin årliga översyn och fastställt 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 bemästra väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Det operativa ansvaret för intern kontroll åvilar förutom bolagets verkställande direktör och koncernledning också de personer som i

sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område.

Policies och riktlinjer styr den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns sedan tidigare policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet och information, redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest- och utanordning. Under 2010 genomfördes en genomgripande genomgång och uppdatering av Fabeges policies, som därefter ses över och uppdateras löpande. 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 början av året anslöt Fabege sig till FN:s Global Compact och har därmed skrivit under de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Som ett led i arbetet med FN Global Compact har bolaget inrättat ett etikråd och antagit en ny uppförandekod. Återrapportering ska skickas in första gången i mars 2012 och är en del av bolagets årsredovisning. Under året har också ett arbete med rapportering enligt GRI inletts.

Riskbedömning

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

- Förvärv och försäljning
- Nyuthyrning och omförhandling
- Projekt
- Bokslut och rapportering
- Finans
- Värdering av fastigheter
- Hyresdebitering
- Inköp
- Skatt

Fabeges koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker bland annat i samråd med styrelse och revisionsutskott för avstämning med bolagets revisorer.

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 tillse att de har aktuell kunskap och adekvata redskap. Åtgärderna syftar till att införliva riskhanteringen i de dagliga rutinerna. Löpande kontrolleras att policies, riktlinjer och instruktioner efterlevs. Medarbetare utbildas frekvent för att säkerställa erforderlig kompetens. Under 2011 har en intern översyn skett av samtliga kritiska processer. Bolaget har också som komplement till den externa revisionen under 2011 genomfört en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer.

En central controllerfunktion stödjer arbetet med uppföljning av de operativa enheterna – Förvaltning och Projekt. Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning sker i jämförelse med budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. Sedan 2009 genomförs rullande prognoser 12 månader framåt i tiden.

En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen/de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter genom avstämning med fristående system/specifikationer av utfall för resultat- och balansposter.

Information och kommunikation

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

Kommunikationsavdelningen ansvarar för den externa informationen. IR-arbetet

bedrivs efter principer om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Under 2011 har arbetet med att förbättra information och tillgänglighet till information på den externa webbplatsen fortsatt. Kommunikationsavdelningen har förstärkts med ytterligare en medarbetare med målsättningen att ytterligare förbättra och tydliggöra informationsgivningen till marknaden.

Uppföljning

Internkontrollsystemet behöver förändras över tiden. Detta ska bevakas och uppmärksammas löpande via ledningsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvarige för respektive definierad kritisk process, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontrollsystemet.

Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den inre styrningen och kontrollen. Månadsrapporterna föredras och behandlas vid concernledningens möten.

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

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

Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet samt utför en översiktlig granskning av en delårsrapport.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som ledningen och revisionsutskottet lämnar. Av särskild betydelse är, när så är påkallat, revisionsutskottets uppdrag att övervaka ledningens arbete med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de brister och förslag 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 2011 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll i väsentliga processer inte funnit anledning till att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister varken i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

Internrevision

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

REVISION

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på ordinarie årsstämma efter förslag från valberedningen.

På årsstämman 2009 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisorer med auktoriserade revisor Svante Forsberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2013. Svante Forsberg har vid sidan av Fabege revisionsuppdrag i följande större företag: Alliance Oil, Anticimex, Black Earth Farming, Cinnober, Diligentia, Skandia Liv och Swedbank. Han har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller verkställande direktör. Deloitte har vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått Fabege i revisionsnära uppdrag främst relaterade till skatte- och redovisningsfrågor.

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2012. Revisorerna har deltagit och avrapporterat på samtliga möten med revisionsutskottet (4 stycken under 2011). Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen.

Arvode till bolagets revisorer framgår av not 42 på sidan 80.

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL KODEN

Tillämpning av Kodens bygger på principen följd eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och det innebär inte något brott mot Kodens att avvika från en eller flera enskilda regler om motiv finns och förklaras.

Hela styrelsen har träffat bolagets revisorer men inte utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen. Styrelsen har efter avstämning med bolagets revisor inte funnit behov av ett sådant möte, bland annat på grund av att revisorerna vid flera tillfällen avrapporterat till revisionsutskottet utan närvaro av verkställande direktören.

Stockholm den 24 februari 2012

Styrelsen

Styrelse och revisor



Erik Paulsson

Född 1942. Styrelseordförande sedan 2007 och styrelseledamot sedan 1998.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Backahill AB, SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Nolato AB och Klöver AB.

Utbildning: Folkskola. Företagsledare sedan 1959.

Aktieinnehav: 66 596 och via Brinova.



Göte Dahlin

Född 1941. Styrelseledamot sedan 2000.

Övriga uppdrag: Vice styrelseordförande i RBS Nordisk Renting AB. Styrelseledamot i Rezidor Hotel Group AB och Svensk Inredning Viking AB.

Utbildning: Fil kand i naturvetenskap.

Aktieinnehav: 15 000

via egen kapitalförsäkring.



Oscar Engelbert

Född 1976. Styrelseledamot sedan 2010.

Övriga uppdrag: Vd i Oscar Properties AB. Styrelseledamot i Bonniers konsthall.

Utbildning: Boston University samt Ekonomi för entreprenörer.

Aktieinnehav: 0.



Eva Eriksson

Född 1959. Styrelseledamot sedan 2011.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i BWG Homes ASA. Styrelseledamot i ByggPartner AB, Fortin AS och Strategisk Arkitektur AB.

Utbildning: Civilingenjör.

Aktieinnehav: 0.



Christian Hermelin

Född 1964. Styrelseledamot sedan 2007. Vd i Fabege AB.

Anställd sedan 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.

Utbildning: Fil kand i företagsekonomi.

Aktieinnehav: 186 917.



Pär Nuder

Född 1963. Styrelseledamot sedan 2010.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Tredje AP-fonden och Sundbybergs Stadshus AB. Styrelseledamot i SkiStar AB, Nyx Security AB och Swedegas AB. Senior Director Albright Stonebridge Group.

Utbildning: Jur kand.

Aktieinnehav: 0.



Mats Qviberg

Född 1953. Styrelseledamot sedan 2001.

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

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav: 2 917 686.



Märtha Josefsson

Född 1947. Styrelseledamot sedan 2005.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Luxonen SA, Cityhold Property, Andra AP-fonden och Skandia Fonder AB.

Utbildning: Fil kand i nationalekonomi.

Aktieinnehav: 78 000.



REVISOR

Svante Forsberg

Auktoriserad revisor, Deloitte. Född 1952.

Revisor i Fabege sedan 2005.

Övriga uppdrag: Revisionsuppdrag i följande större företag: Alliance Oil, Anticimex, Black Earth Farming, Cinnober, Diligentia, Skandia Liv och Swedbank.



Svante Paulsson

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2007.

Övriga uppdrag: Ansvarig för strategi och projekt i Backahill AB. Vice styrelseordförande i Backahill AB. Styrelseledamot i Bilia AB, PEAB AB och AB Cernelle.

Utbildning: High School i USA.

Aktieinnehav: 166 918.

För information om oberoende/beroende, arvode m.m, se sidan 83.

Aktieinnehav per den 31 december 2011.

Koncernledning



Christian Hermelin

Verkställande direktör.

Född 1964. Anställd sedan 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar:

Projektledare Fastighets AB Storheden.

Utbildning: Fil kand i företagsekonomi.

Aktieinnehav: 186 917.

Klaus Hansen Vikström

Affärsutvecklingschef.

Född 1953. Anställd sedan 2006, i nuvarande befattning sedan 2009.

Tidigare anställningar:

Chef för Stockholms Modecenter, vd och grundare av Brubaker AS.

Utbildning: Marknadsekonom (Diploma in Specialized Business Studies).

Aktieinnehav: 39 517.

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: 41 317.

Klas Holmgren

Chef för Projekt och förädling. Född 1970.

Anställd sedan 2001, i nuvarande befattning sedan 2010.

Tidigare anställningar:

Platzer Bygg, Peab och JM.

Utbildning: Ingenjör.

Aktieinnehav: 19 517.

Urban Sjölund

Fastighetschef. Född 1962.

Anställd sedan 1991, i nuvarande befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar:

Bygg- och projektledare på JCC AB, Arsenalen AB och MacGruppen AB, fastighetsförvaltare BPA Fastigheter AB och olika chefsbefattningar i Bergaliden AB, Storheden AB och Wihlborgs Fastigheter AB.

Utbildning: Civilingenjör.

Aktieinnehav: 49 517.

Aktieinnehav per den 31 december 2011.

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 24 februari 2012



Erik Paulsson
Ordförande



Göte Dahlin
Styrelseledamot



Oscar Engelbert
Styrelseledamot



Eva Eriksson
Styrelseledamot



Märtha Josefsson
Styrelseledamot



Pär Nuder
Styrelseledamot



Svante Paulsson
Styrelseledamot



Mats Qviberg
Styrelseledamot



Christian Hermelin
Styrelseledamot
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 februari 2012
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81–86. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 58–89.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsent-

liga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81–86. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81–86 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

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

Stockholm den 24 februari 2012

Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Fabegeaktien

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq OMX Nordiska börs i Stockholm och handlas på Large Cap-listan. Aktien ingår i sektorindexet för fastighetsbolag, OMX Stockholm Real Estate. Börsvärdet uppgick vid årets slut till cirka 8,7 Mdkr och substansvärdet till cirka 11,9 Mdkr.

Under 2011 utvecklades fastighetssektorn något bättre än börsen som helhet, även om kurserna gick ned. Fastighetsindex sjönk med 14 procent medan OMX Stockholm sjönk med 17 procent. Fabege-aktien sjönk med 31 procent från 78:55 kr till 53:90 kronor.

OMSÄTTNING OCH HANDEL

Sedan införandet av EUs MiFiD-direktiv, som innebär att aktier kan handlas på andra marknadsplatser än de börser där de är noterade, sker allt större andel av handeln i svenska aktier utanför Stockholmsbörsen. Trenden är särskilt tydlig för de mest omsatta aktierna i bolagen på Large Cap-listan där numera oftast hälften av handeln eller mer sker på andra marknadsplatser.

Även i Fabege-aktien går trenden mot en allt mer fragmenterad handel med omsättning på ett större antal marknadsplatser. Aktien har under 2011 handlats på mer än tio marknadsplatser. Under 2011 svarade handeln på Nasdaq OMX Stockholm för 50 procent av handeln i Fabege-aktien, vilket kan jämföras med 62 procent under 2010 respektive 84 procent under 2009.

Under året har det omsatts totalt 296 (297) miljoner Fabege-aktier, varav 149 miljoner (185) på Nasdaq OMX Stockholm. Det totala värdet av omsatta aktier uppgick till 18,1 Mdkr (15,6), varav 9,1 Mdkr (9,7) på Stockholmsbörsen. Varje handelsdag omsattes i genomsnitt cirka 1 168 000 Fabege-aktier (1 173 000) och gjordes i genomsnitt 541 avslut.

Den genomsnittliga omsättnings-hastigheten i Fabegeaktien, räknat på den totala aktieomsättningen, uppgick oförändrat till 182 procent (182). Den genomsnittliga omsättnings-hastigheten för samtliga bolag på Nasdaq OMX Stockholm uppgick till 95 procent, i nivå med föregående år (95) medan genomsnittlig omsättning på Large Cap-listan steg något till 101 procent (99).

KURSUUTVECKLING

Totalavkastningen för Fabege-aktien, det vill säga kursutveckling inklusive återinvestering av aktieutdelningen om 3:00 kr, blev -28 procent. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till cirka 8,7 Mdkr. Under året noterades den högsta slutkursen,

80:05 kronor, den 4 januari och den lägsta slutkursen, 45:00 kronor, den 8 augusti.

AKTIEKAPITAL

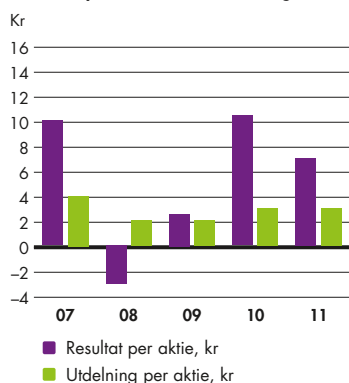
Fabeges aktiekapital uppgår till 5 097 Mkr (5 097), fördelat på 165 391 572 aktier (165 391 572). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital.

Årsstämman 2011 beslutade att bemyndiga styrelsen att under perioden intill ordinarie årsstämma 2012 förvärva egna aktier. Förvärv får ske genom köp på Nasdaq OMX Stockholm så att bolaget maximalt äger 10 procent av de egna aktierna. Under året återköptes 755 000 aktier (1 411 488) till en snittkurs av 51:03 kr (43:04). Bolagets totala innehav av egna aktier uppgick den 31 december 2011 till 3 166 488 aktier motsvarande 1,9 procent av antalet registrerade aktier.

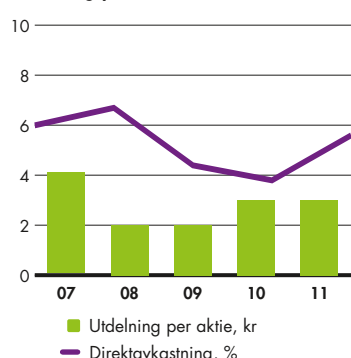
ÄGARSTRUKTUR

Den 31 december 2011 hade Fabege 32 156 (33 792) aktieägare. Störst ägare var Brinova med 14,4 procent av antalet utestående aktier, följt av Öresund Investment AB med 6,7 procent och BlackRock fonder

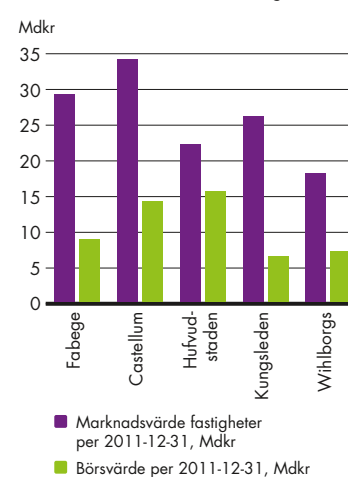
Resultat per aktie och utdelning



Utdelning per aktie och direktavkastning



De största börsnoterade fastighetsbolagen



Fördelning mellan storleksklasser av ägande per den 2011-12-31

Storleksklass	Antal aktieägare	Andel av antal aktieägare, %	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
0-500	21 447	66,7	4 096 973	2,5
501-1 000	4 941	15,3	3 856 768	2,3
1001-5 000	4 574	14,2	9 906 837	6,0
5001-10 000	568	1,8	4 092 012	2,5
10 001-100 000	474	1,5	13 547 520	8,2
100 001-1 000 000	127	0,4	44 974 377	27,2
1 000 001-	25	0,1	84 917 085	51,3
Summa	32 156	100,0	165 391 572	100,0

Fördelning ägande per kategori

Svenska institutioner 32%

Svenska aktiefonder 13%

Svenska privatpersoner 21%

Utländska ägare 34%



Fördelning ägande per land

Land	2011	2010	2009
Sverige	65,7	67,6	70,2
USA	15,8	17,3	5,7
Storbritannien	5,0	2,3	9,9
Övriga länder	13,5	12,8	14,2

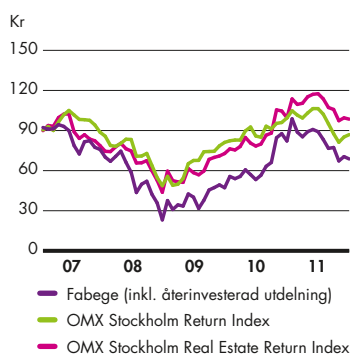
De 15 största aktieägarna¹⁾ per den 2011-12-31

	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova AB	23 291 092	14,1	14,4
Öresund Investment AB	10 793 144	6,5	6,7
BlackRock fonder (USA)	8 938 454	5,4	5,5
SEB fonder	6 876 374	4,2	4,2
Länsförsäkringar fondförv.	5 724 416	3,5	3,5
Norska staten	4 031 647	2,4	2,5
Swedbank Robur fonder	3 098 233	1,9	1,9
Qviberg Mats o fam	2 917 686	1,8	1,8
SHB fonder	2 704 220	1,6	1,7
ENA City AB	2 670 000	1,6	1,6
Fjärde AP-fonden	2 600 342	1,6	1,6
Andra AP-fonden	1 830 612	1,1	1,1
AMF Försäkring & Fonder	1 630 000	1,0	1,0
Tredje AP-fonden	1 402 672	0,8	0,9
Skandia Liv	1 165 293	0,7	0,7
Övriga utländ. aktieägare	43 858 085	26,5	27,0
Övriga aktieägare	38 692 814	23,4	23,9
Totalt antal utestående aktier	162 225 084	98,1	100,0
Återköp av egna aktier	3 166 488	1,9	0,0
Totalt antal aktier	165 391 572	100,00	100,0

¹⁾ Vissa aktieägare kan genom förvaltarregistrering ha haft ett annat aktieinnehav än vad som framgår av aktieboken.

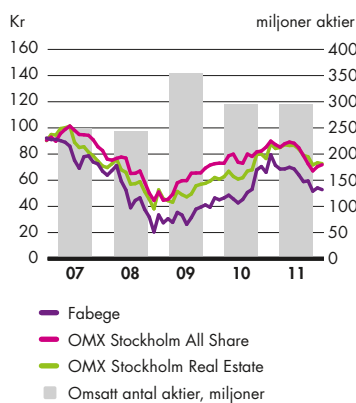
Källa: SIS Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 december 2011.

Totalavkastning 2007-2011



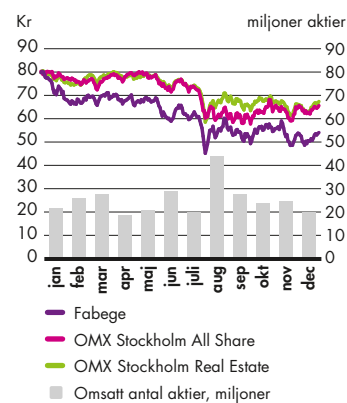
Källa: Trust

Kursutveckling 2007-2011



Källa: Trust och Fidessa

Kursutveckling 2011



Källa: Trust och Fidessa

med 5,5 procent. De 15 största ägarna kontrollerade tillsammans 49,1 procent av antalet utestående aktier.

Det utländska ägandet uppgick till totalt 34,3 procent av aktiekapitalet. Det svenska ägandet, som uppgick till totalt 65,7 procent av aktiekapitalet, fördelades mellan institutioner med 32,5 procent, aktiefonder med 12,6 procent samt svenska privatpersoner med 20,6 procent av aktiekapitalet.

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital per aktie uppgick per 31 december 2011 till 73 kr (69). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 84 kr (77). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således cirka 64 procent av substansvärdet. Ett osäkerhetsintervall i fastighetsvärderingar om +/- 1 procent innebär en påverkan på substansvärdet om +/- 215 Mkr, motsvarande 1,33 kr/aktie. Se känslighetsanalys fastighetsvärde på sidan 60.

UTDELNING TILL AKTIEÄGARNA

Enligt Fabeges utdelningspolicy ska Fabege som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent

av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

Styrelsen bedömer, vid förslag till vinstutdelning, att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkurläget.

Styrelsen föreslår att det till aktieägarna utdelas 3:00 kr per aktie (3:00). Utdelningen motsvarar cirka 43 procent av årets resultat per aktie och cirka 65 procent av utdelningsbart resultat enligt utdelningspolicyen.

Som avstämningsdag för rätt att erhålla utdelning föreslås den 3 april 2012. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utbetalning av utdelning ske genom Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) den 10 april 2012.



Analytiker som följer Fabege

ABG Sundal Collier:	Fredric Cyon
ABN Amro Bank N.V.:	Jan Willem van Kranenburg
Carnegie Investment Bank:	Tobias Kaj
Danske Bank:	Peter Trigrarszky
Deutsche Bank:	Fredrik Skoglund
DnB NOR:	Siemen R Mortensen
Erik Penser AB:	Johan Edberg
Goldman Sachs International:	Julian Livingston-Booth
Handelsbanken Capital Markets:	Albin Sandberg
Kempn:	Robert Woerdeman
Morgan Stanley:	Bart Gysens
Nordea Bank:	Jonas Andersson
Pareto Öhman:	David Zaudy
Swedbank:	Andreas Daag
SEB Enskilda:	Bengt Claesson
UBS Investment Bank:	Howard Lesser

Nyckeltal

	2011	2010
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,2	8,7
Avkastning på eget kapital, %	9,9	16,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,0
Soliditet, %	39	39
Belåningsgrad fastigheter, %	57	62
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5
Aktierelaterade		
Årets resultat per aktie, kr	7:01	10:38
Eget kapital per aktie, kr	73	69
Kassaflöde per aktie, kr	4:49	6:13
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	162 225	162 980
Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 719	163 504
Utdelning, kr	3:00 ¹⁾	3:00
Direktavkastning, %	5,6	3,8

¹⁾ Föreslagen kontantutdelning för 2011.

Information till aktieägare

Fabege publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Förutom som trycksak, finns alla publikationer också som pdf på bolagets webbplats, fabege.se.

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

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



Följ Fabeges utveckling på fabege.se

Internet är en av våra främsta kanaler för information. Målsättningen med vår webbplats är att kontinuerligt förse aktieägare, investerare och andra aktörer på kapitalmarknaden med aktuell och relevant information om koncernens verksamhet och aktiviteter. Webbplatsen innehåller information om företaget, dess verksamhet och strategier. Där finns också finansiell information, aktiedata och information om årsstämman, samt en mängd annan information. ■

Årsstämma

Årsstämma i Fabege AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 29 mars 2012 klockan 17:00 på Norra Latin, Drottninggatan 71B i Stockholm. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 16:00.

Kallelsen har annonserats i Post och Inrikes Tidningar, Svenska Dagbladet och på bolagets webbplats. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken fredagen den 23 mars 2012,
- anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16:00 fredagen den 23 mars 2012.

Anmälan om deltagande i årsstämman kan ske på något av följande sätt:

- Per post till: Fabege AB (publ), "Fabeges Årsstämma" Box 7839, 103 98 Stockholm
- Per telefon: 08-402 90 68
- Via Fabeges webbplats, www.fabege.se, där ytterligare information om årsstämman också kan inhämtas.

Utdelning

Styrelsen föreslår att det till aktieägarna utdelas 3:00 kr per aktie. Som avstämningsdag för rätt att erhålla utdelning föreslås den 3 april 2012. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utbetalning av utdelning ske genom Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) den 10 april 2012.

Kontaktinformation



Bo Nilsson
Kommunikationschef
08-555 148 20
bo.nilsson@fabege.se



Gunilla Möller
IR koordinator
08-555 148 45
gunilla.moller@fabege.se

Kalender

Delårsrapport jan-mar26 april 2012
Delårsrapport jan-jun 6 jul 2012
Delårsrapport jan-sep 16 okt 2012
Bokslutskommuniké 20124 feb 2013
Årsredovisning 2012 mar 2013

Femårsöversikt¹⁾

	2011	2010	2009	2008	2007
Resultaträkningar, Mkr					
Hysesintäkter	1 804	2 007	2 194	2 214	2 066
Driftsöverskott	1 227	1 348	1 465	1 438	1 312
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	173	237	57	143	446
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	1 093	843	-310	-1 545	893
Förvaltningsresultat	564	782	838	568	703
Resultat före skatt	1 417	1 929	680	-1 340	2 066
Resultat efter skatt	1 141	1 697	425	-511	1 812
Balansräkningar, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	29 150	26 969	29 193	29 511	30 829
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	3	2	3	6
Finansiella anläggningstillgångar	1 124	714	620	586	387
Omsättningstillgångar	362	1 504	704	388	458
Likvida medel	74	73	173	54	75
Eget kapital	11 890	11 276	9 969	9 873	11 415
varav minoritetens andel av eget kapital ²⁾	-	-	-	-	-
Avsättningar	585	423	439	624	1 393
Räntebärande skulder	16 755	16 646	19 109	18 902	17 210
Derivatinstrument	664	267	373	471	-
Ej räntebärande skulder	817	651	802	672	1 737
Balansomslutning	30 711	29 263	30 692	30 542	31 755
Nyckeltal³⁾					
Överskottsgrad, %	68	67	67	65	64
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,0	2,6	1,9	2,8
Sysselsatt kapital, Mkr	29 309	28 189	29 451	29 246	28 625
Soliditet, %	38,7	39	32	32	36
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,9	1,9	1,5
Belåningsgrad fastigheter, %	57,5	62	65	64	56
Avkastning på eget kapital, %	9,9	16,0	4,3	-4,8	15,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,2	8,7	4,2	-1,7	9,9
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,72	3,45	2,48	3,27	4,28
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	1 986	907	1 138	2 164	4 984
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	936	4 350	1 234	2 095	2 919
Medeltal anställda	124	125	139	149	146
Data per aktie, kr³⁾					
Resultat	7:01	10:38	2:59	-3:07	9:98
Eget kapital	73	69	61	60	67
Utdelning	3:00 ⁴⁾	3:00	2:00	2:00	4:00
Direktavkastning, %	5,6	3,8	4,4	6,7	6,0
Börskurs vid årets slut ⁵⁾	53,90	78:55	45:20	30:00	66:25
Antal aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	162	163	164	164	171
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffek, miljoner	163	163	164	168	182

¹⁾ 2007–2011 har upprättats respektive omräknats i enlighet med IFRS.

²⁾ Enligt IFRS ska minoritetens andel redovisas som en del av eget kapital. Enligt tidigare svenska regler redovisades eget kapital exklusive minoritetsandel som istället redovisades separat som minoritetsintresse.

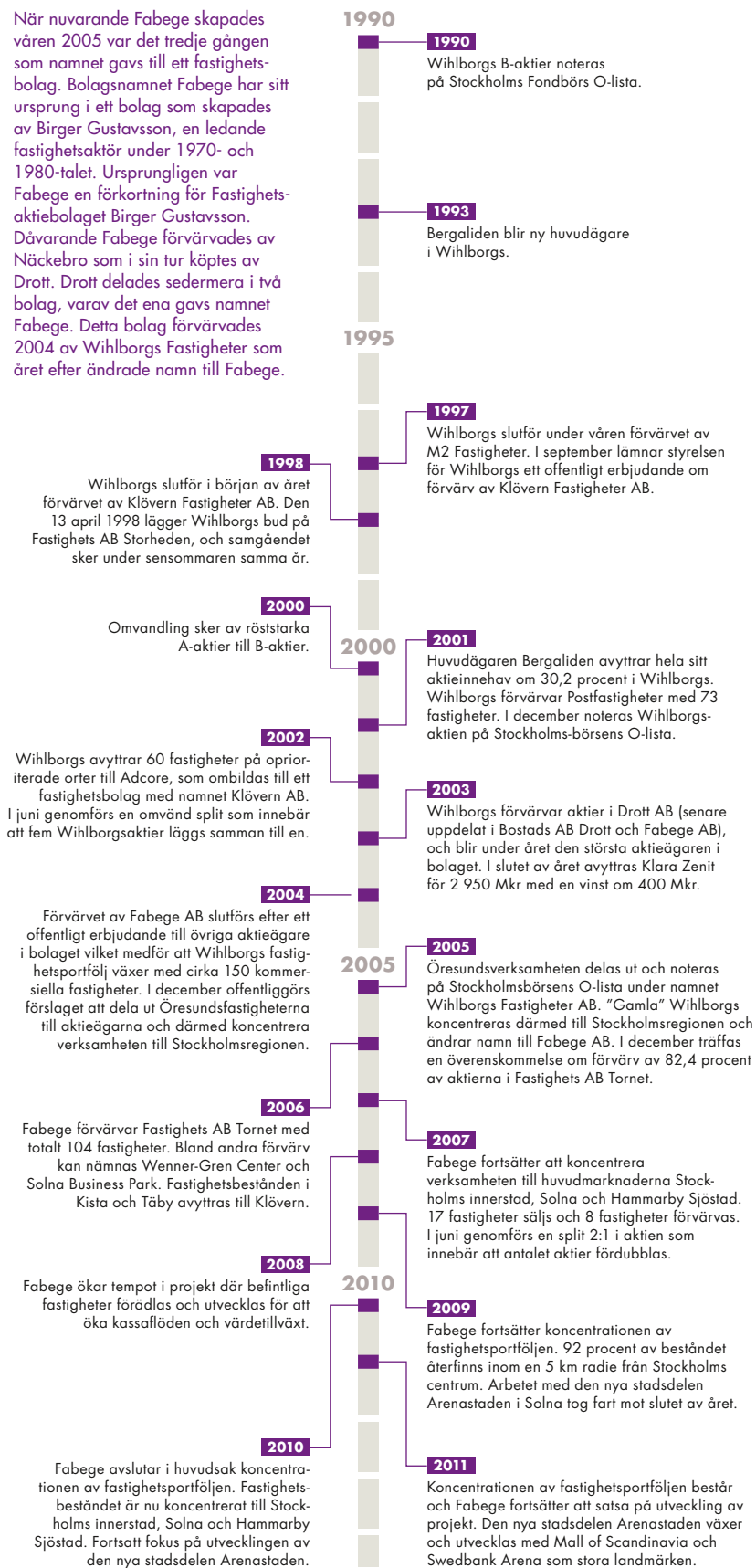
³⁾ Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital och räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnitt. För 2007–2008 har utspädningseffekter av utestående konvertibelt förlagslån beaktats vid beräkning av nyckeltal per aktie.

⁴⁾ Kontantutdelning 2011 enligt förslag.

⁵⁾ Senast betalt.

Historik

När nuvarande Fabege skapades våren 2005 var det tredje gången som namnet gavs till ett fastighetsbolag. Bolagsnamnet Fabege har sitt ursprung i ett bolag som skapades av Birger Gustavsson, en ledande fastighetsaktör under 1970- och 1980-talet. Ursprungligen var Fabege en förkortning för Fastighetsaktiebolaget Birger Gustavsson. Dåvarande Fabege förvärvades av Näckebro som i sin tur köptes av Drott. Drott delades sedermera i två bolag, varav det ena gavs namnet Fabege. Detta bolag förvärvades 2004 av Wihlborgs Fastigheter som året efter ändrade namn till Fabege.



Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL. Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

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

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER. Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN. Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD. Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER. Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER. Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

HYRESVÄRDE. Kontraktvärde samt bedömd årshyra för outhyrd lokal efter rimlig generell upprustningsinsats.

KASSAFLÖDE PER AKTIE. Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus orealiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

KONTRAKTSVÄRDE. Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyrestillägg.

MARK & PROJEKTFASTIGHETER. Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING. Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE. Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD. Resultat före skatt plus finansiella kostnader samt plus/minus orealiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

SKULDSÄTTNINGSGRAD. Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET. Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL. Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

ÖVERSKOTTSGRAD. Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Produktion Fabege i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson AB
Fotografer Per-Erik Adamsson, Erik Lefvander, Magnus Fond, Conny Ekström, Mina Sigurdson, Archus, Tenjin Visual
Tryck åtta45, Solna



FABEGE AB (PUBL)
BOX 730, 169 27 SOLNA
BESÖK: PYRAMIDVÄGEN 7, 169 56 SOLNA
TELEFON: 08-555 148 00
FAX: 08-555 148 01
E-POST: INFO@FABEGE.SE
INTERNET: WWW.FABEGE.SE
ORGANISATIONSNUMMER: 556049-1523
STYRELSENS SÄTE: STOCKHOLM

Fabege 
Faberge