

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Godwana Holding AB
556605-2345

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 29 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 29 maj 2024



Stefan Dahlbo

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Godwana Holding AB

556605-2345

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Godwana Holding AB
556605-2345

ÅRSREDOVISNING FÖR GODWANA HOLDING AB

Styrelsen för Godwana Holding AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i flera bolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	5 876	56 658	7 352	7 856
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	204 399	248 518	441 859	43 506
Balansomslutning	204 399	248 518	441 859	434 506

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Fabege AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Godwana Holding AB
556605-2345

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	198 417 819
årets vinst	5 881 191
	<u>204 299 010</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	100 000 000
i ny räkning balanseras	104 299 010
	<u>204 299 010</u>

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 51,1 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Godwana Holding AB
556605-2345

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	4	-5	-5
Summa rörelsens kostnader		-5	-5
Rörelseresultat		-5	-5
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	50 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 881	6 663
Summa finansiella poster		5 881	56 663
Resultat efter finansiella poster		5 876	56 658
Bokslutsdispositioner	7	5	-
Resultat före skatt		5 881	56 658
Skatt på årets resultat	8, 9	-	1
ÅRETS RESULTAT		5 881	56 659

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		5 881	56 659
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		5 881	56 659

Godwana Holding AB
556605-2345

2024061405070

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	20 590	20 590
Fordringar hos koncernföretag	12	182 189	226 308
Uppskjutna skattefordringar	13, 14	1 620	1 620
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 399	248 518
Summa anläggningstillgångar		204 399	248 518
SUMMA TILLGÅNGAR		204 399	248 518
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		198 418	191 759
Årets resultat		5 881	56 659
Summa fritt eget kapital		204 299	248 418
Summa eget kapital		204 399	248 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 399	248 518

Godwana Holding AB
556605-2345

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	-	441 759	441 859
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-250 000	-250 000
Årets resultat			56 659	56 659
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	248 418	248 518
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	-	248 418	248 518
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-50 000	-50 000
Årets resultat			5 881	5 881
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	0	204 299	204 399

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Godwana Holding AB
556605-2345

2024061405071

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2023-01-01	2022-01-01
Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5	-5
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		-5	-5
Erhållen ränta		5 881	6 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 876	6 658
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 876	6 658
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		-50 000	50 000
Utbetald utdelning		-	-250 000
Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag		44 124	193 342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 876	-6 658
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Godwana Holding AB
556605-2345

NOTER

Not 1 Allmän information

Godwana Holding AB, org nr 556605-2345, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Godwana Fastigheter AB, org nr 556023-5854, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Godwana Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga förändringar i redovisningsstandarder och tolkningar har skett som påverkar, eller förväntas påverka bolaget, under 2023 eller 2024.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen i den period de uppstår.

Godwana Holding AB
556605-2345

2024061405072

Intäkter

För fastighetshandel gäller enligt IFRS 15 som huvudregel, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

Övriga intäkter, exempelvis ränteintäkter, redovisas i den period de avser.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Godwana Holding AB
556605-2345

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att lämnade såväl som erhållna koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets samtliga tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det föreligger ett nedskrivningsbehov. Bolaget värderar förväntade kreditförluster från en tillgång på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Om ett sådant behov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Nedskrivningsbehovet bedöms individuellt för respektive fordran och bolaget tar hänsyn till den kreditrisk som föreligger.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk då bolaget uppskattar att exponeringen för dessa fordringar är låg.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Godwana Holding AB
556605-2345

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet. För samtliga finansiella tillgångar ska bolaget värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen). Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana.

Bolaget värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar finns förenklingar som innebär att bolaget direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar (reversfordringar), övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel. Likvida medel, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på bolagets kundfordringar och avtalstillgångar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på kundernas kreditbetyg. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart. Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen om det inte föreligger särskilda skäl att beloppet kommer att inflyta. Bolaget skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Godwana Holding AB
556605-2345

Finansiella intäkter redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de innehas för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Vid bolagstransaktioner görs en bedömning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Vid framtida värdering av andelar provas det redovisade värdet mot substansvärdet. För reversfordringar som uppkommer vid transaktioner görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

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.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Godwana Holding AB
556605-2345

2024061405074

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-1	-
Administrationskostnader	-4	-5
Summa	-5	-5

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	50 000
Summa	0	50 000

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	5 881	6 663
Ränteintäkter, övriga	-	-
Summa	5 881	6 663

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	5	-
Summa	5	0

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	1
Summa	0	1

Godwana Holding AB
556605-2345

Not 9 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		5 881		56 658
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-1 211	20,6%	-11 672
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-20,6%	1 211	-20,6%	11 673
Redovisad effektiv skatt	0,0%	0	0,0%	1

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	211 972	211 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 972	211 972
Ingående nedskrivningar	-191 382	-191 382
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-191 382	-191 382
Utgående redovisat värde	20 590	20 590

Not 11 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Induco AB	100,0%	5 800
Pionen AB	100,0%	4 790
Korphoppet AB	100,0%	10 000
		20 590

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Induco AB	556014-6416	Solna
Pionen AB	556069-9869	Solna
Korphoppet AB	556518-5039	Solna

Godwana Holding AB
556605-2345

2024061405075

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	226 308	419 650
Avgående poster	-44 119	-193 342
Utgående redovisat värde	182 189	226 308

Not 13 Uppskjutna skattefordringar

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	1 620	-	1 620
Netto uppskjuten skattefordran	1 620	0	1 620

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	1 620	-	1 620
Netto uppskjuten skattefordran	1 620	0	1 620

Not 14 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	1 620	-	1 620
Summa	1 620	0	1 620

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	1 619	1	1 620
Summa	1 619	1	1 620

Godwana Holding AB
556605-2345

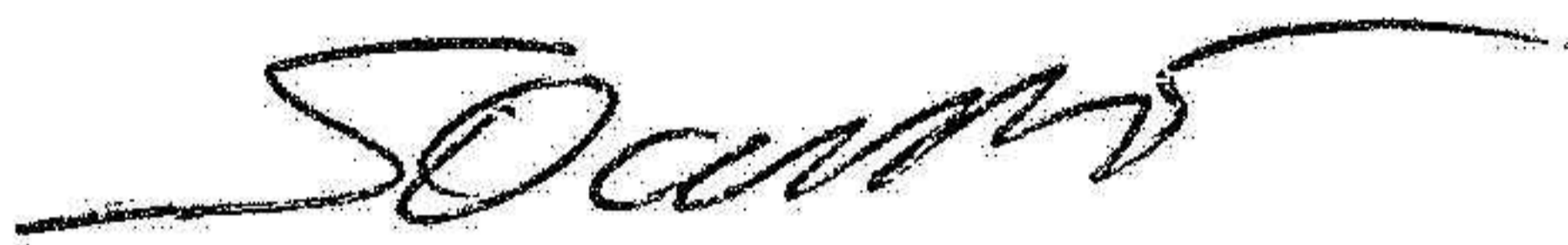
Not 15 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 16 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 80,0 % (80,0) av inköpen och 0,0 % (0,0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Stockholm den 29 maj 2024



Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Deloitte AB



Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Godwana Holding AB
organisationsnummer 556605-2345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Godwana Holding AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Godwana Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Godwana Holding AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Godwana Holding AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Godwana Holding AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Stockholm den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER EKBERG

Undertecknare

Serienummer: d2170a6bdc2906[...]2ad6fd2d8cbbf

IP: 81.226.xxx.xxx

2024-05-29 12:33:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024061405077

Penneo dokumentnyckel: JSFMY-WOZ3X-UNUTO-EYD8Ü-NFZGN-TÜFD8

FASTSTÄLLESENITYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämman den 9 april 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

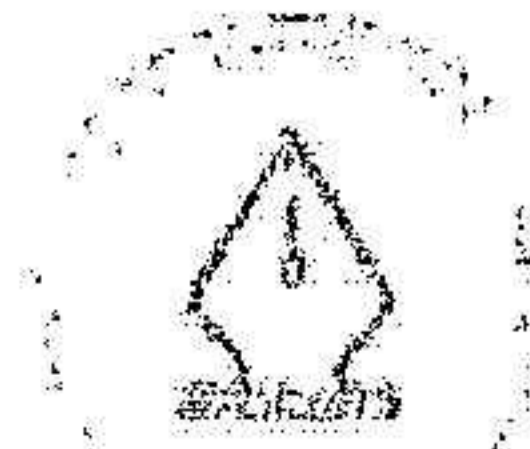
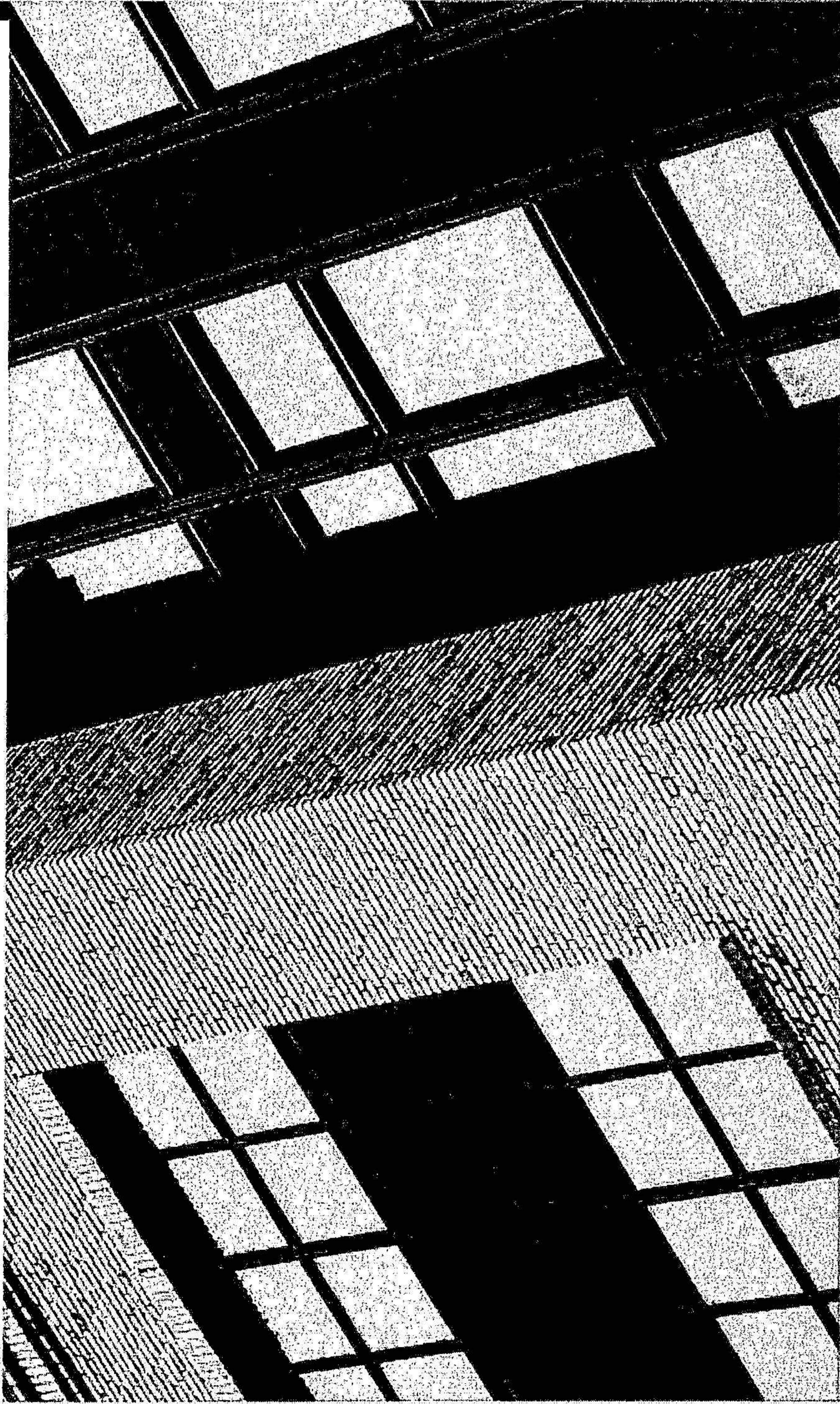
Solna 2024-04-09


Stefan Dahlbo

Fabege
OF

ÅRSREDOVISNING
2023

Fabege är ett handelsbolag och ska registreras som
genomsäkringsföretag enligt lagen om värdepappers-
marknadsföring, hela företaget i ett och samma HGB:tdan



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID: 2024071809052

Fabège årsredovisning 2023

Om Fabège

Det här är Fabège	3
2023 i korthet	4
VD-ord	5
Strategi för hållbar tillväxt	8
Mål som styr verksamheten	9
Stockholms fastighetsmarknad	10
Stadsutveckling	13
Våra stadsdelar	14
Intervju med Fabèges CFO	18
Vår för investera i Fabège	19
Fabègeaktien	20

Hållbarhet

Fabèges hållbarhetsarbete...	22
Hållbarhetsåret	23
Väg framåt för den hållbara staden	24
Våra fokusområden	25
Stadsdelar	26
Fastigheter	29
Medarbetare	33
Leverantörskedja	35
Finansiering	37
Kunder	39
Affärsack	40
Hållbarhetsmål	41

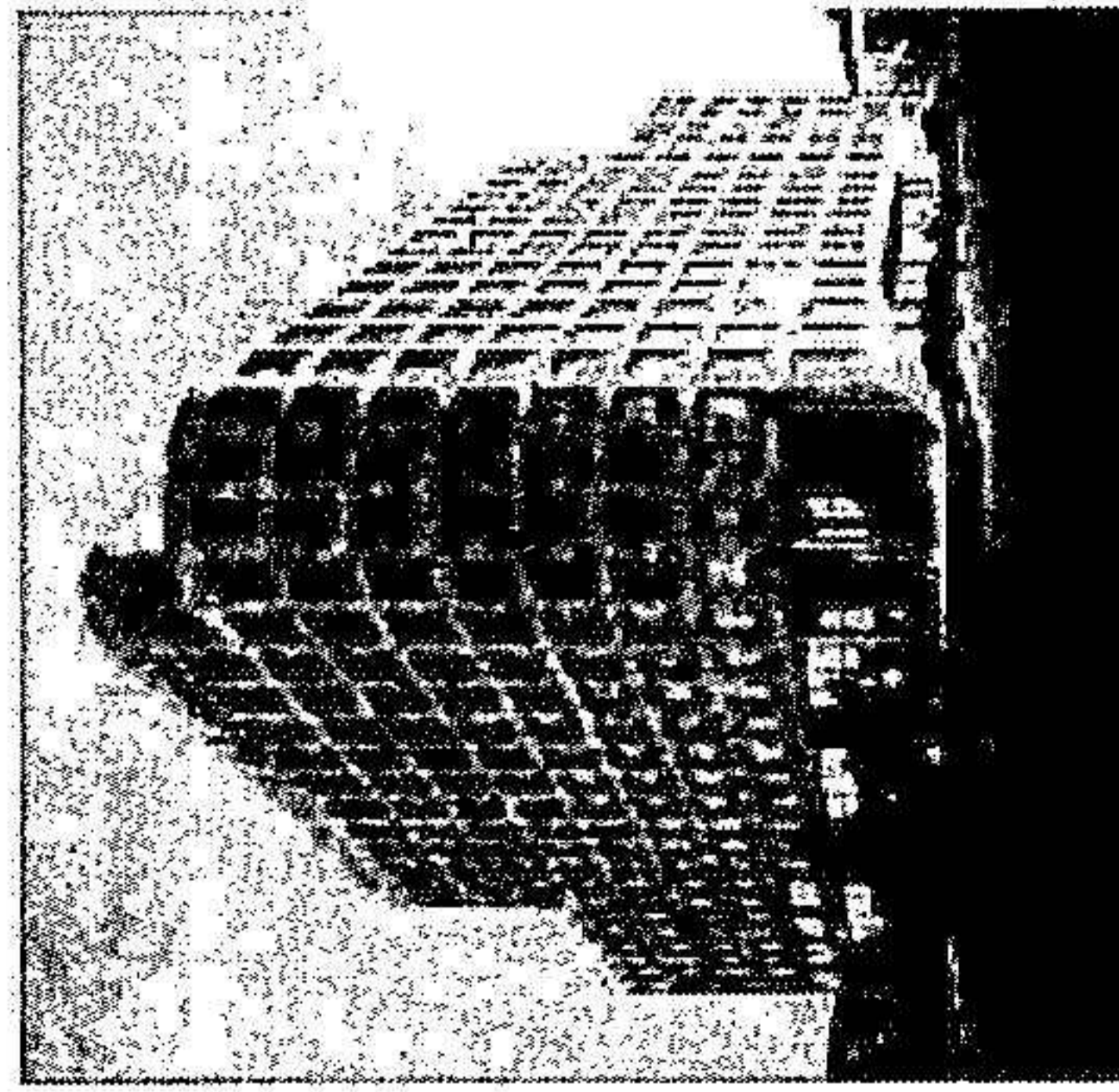
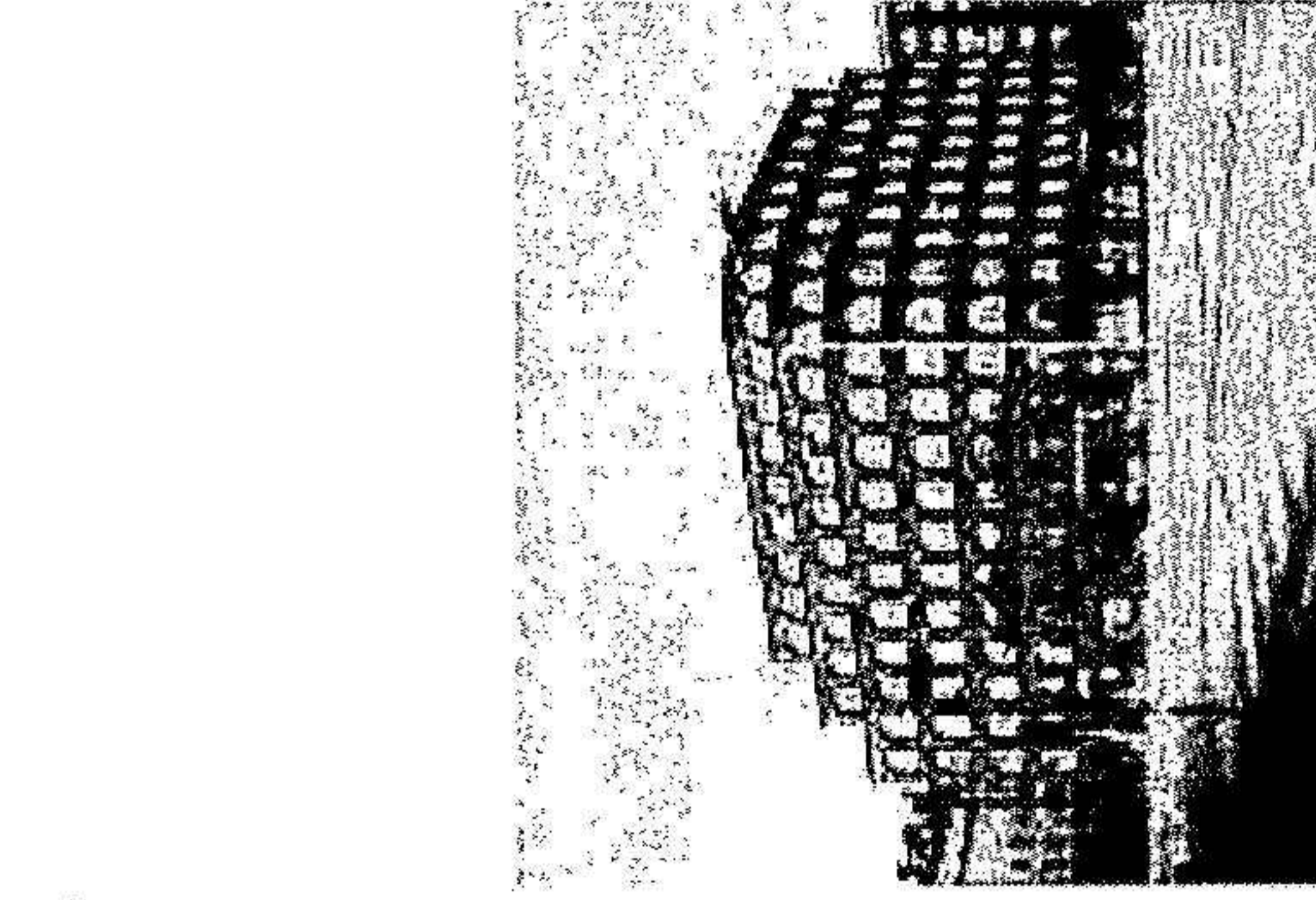
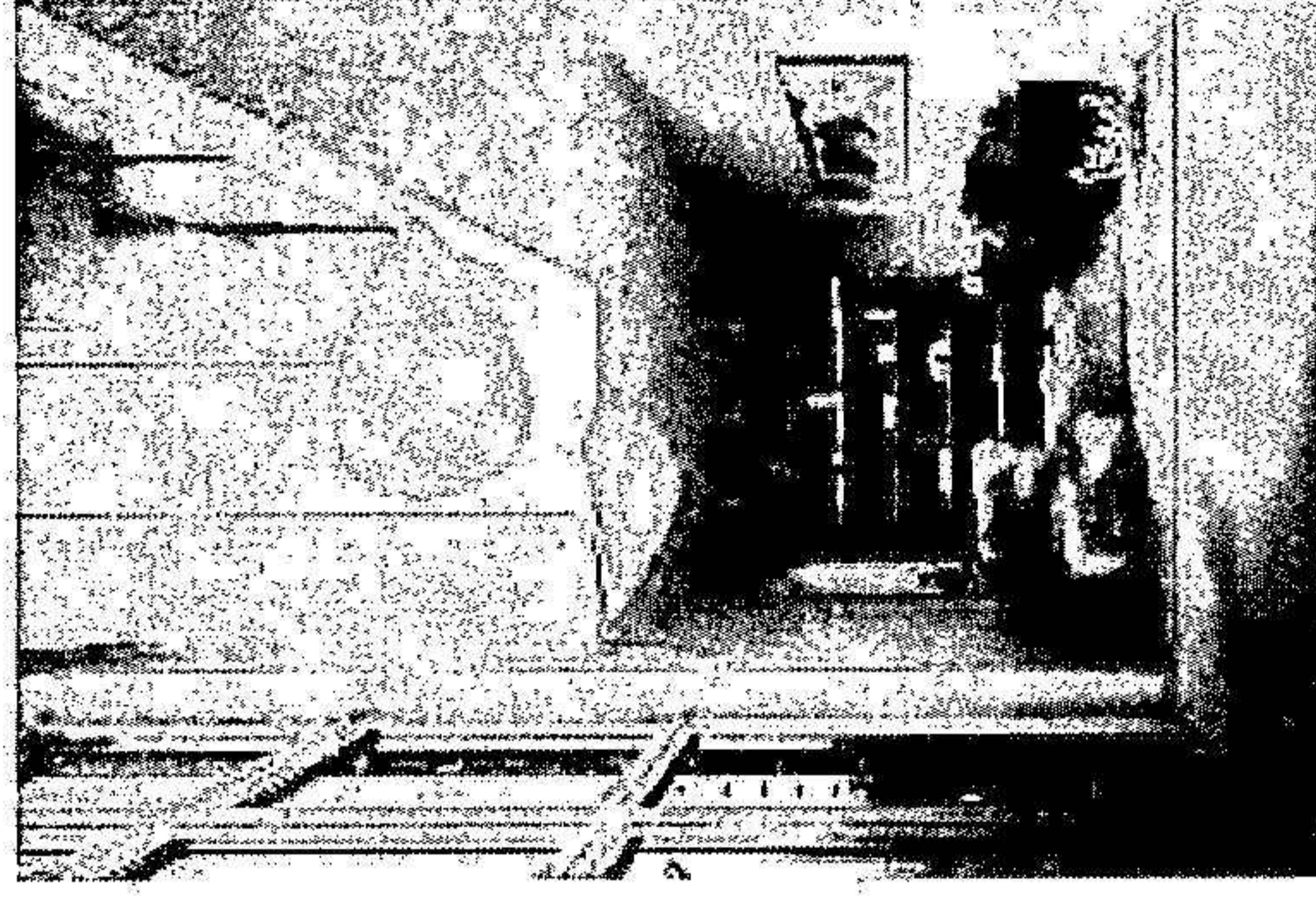
Förvaltningsberättelse

Verksamhetens resultat	44
Finansering	47
Risken och riskhantering	50
Bolagsstyrningsrapport	61
Ordförande när ordet	61
Fabèges styrelse	69
Koncernledning	71
Hållbarhetsansvar	73

Ekonomisk redovisning

Koncernen	92
Moderbolaget	96
Noter	100
Årsredovisningens underlag	116
Revisionsberättelse	117
Fastighetsbestånd	119
Projekt	123
Fastighetsförvärfning	124
Farmårsöverläkt	130
Härlidning av nyckeltal	131
Daffin-doner	133
Årsstatyma och anmälan	134

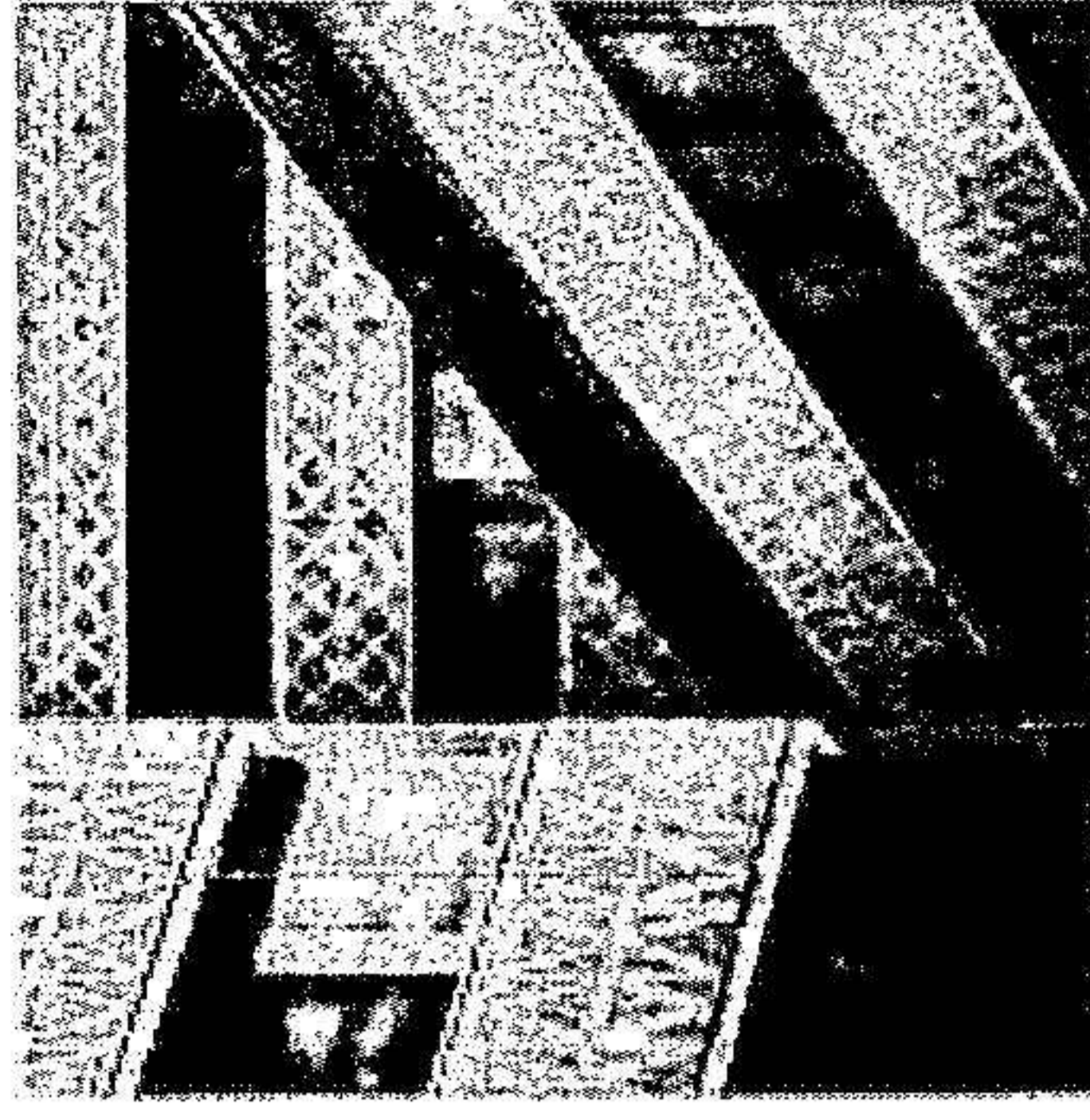
Övrig information



Om denna rapport

Denna årsredovisning omfattar åren 2023-2024. Den är utarbetad i enlighet med årsredovisningslagen (1999:107) och årsredovisningsförordningen (1999:108). Årsredovisningen är utarbetad i enlighet med årsredovisningslagen (1999:107) och årsredovisningsförordningen (1999:108).

Om denna rapport



Det här är Fabega

Vi utvecklar trygga, attraktiva och hållbara stadsdelar i Stockholm. Med fokus på kommersiella fastigheter i ett antal välbelägna delmarknader skapar vi kontor, arbetsplatser och miljöer där människor mår bra och presterar bättre. Via dotterbolaget Birger Bostad tar vi ett ännu större grepp om helheten med bostadsutveckling i våra stadsdelar. Fabega vill vara en närvarande partner som med människans i centrum får företag, platser och staden att utvecklas. Värdeskapande sker genom förvaltning och förädling av befintliga fastigheter, projektutveckling och transaktioner.

Vi är en stor ägare med hög affärskännetid på vår marknad

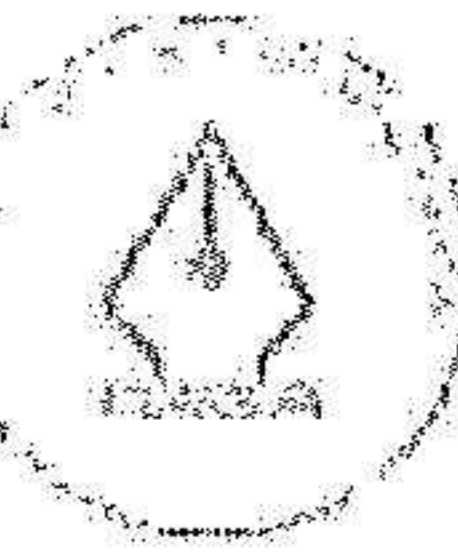
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla kännetecknas av goda möjligheter att pencils uppbundet. Genom ett samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännetid. Det skapar goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög schyminngivnad.

➔ Läs mer på sidorna 13-17

Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

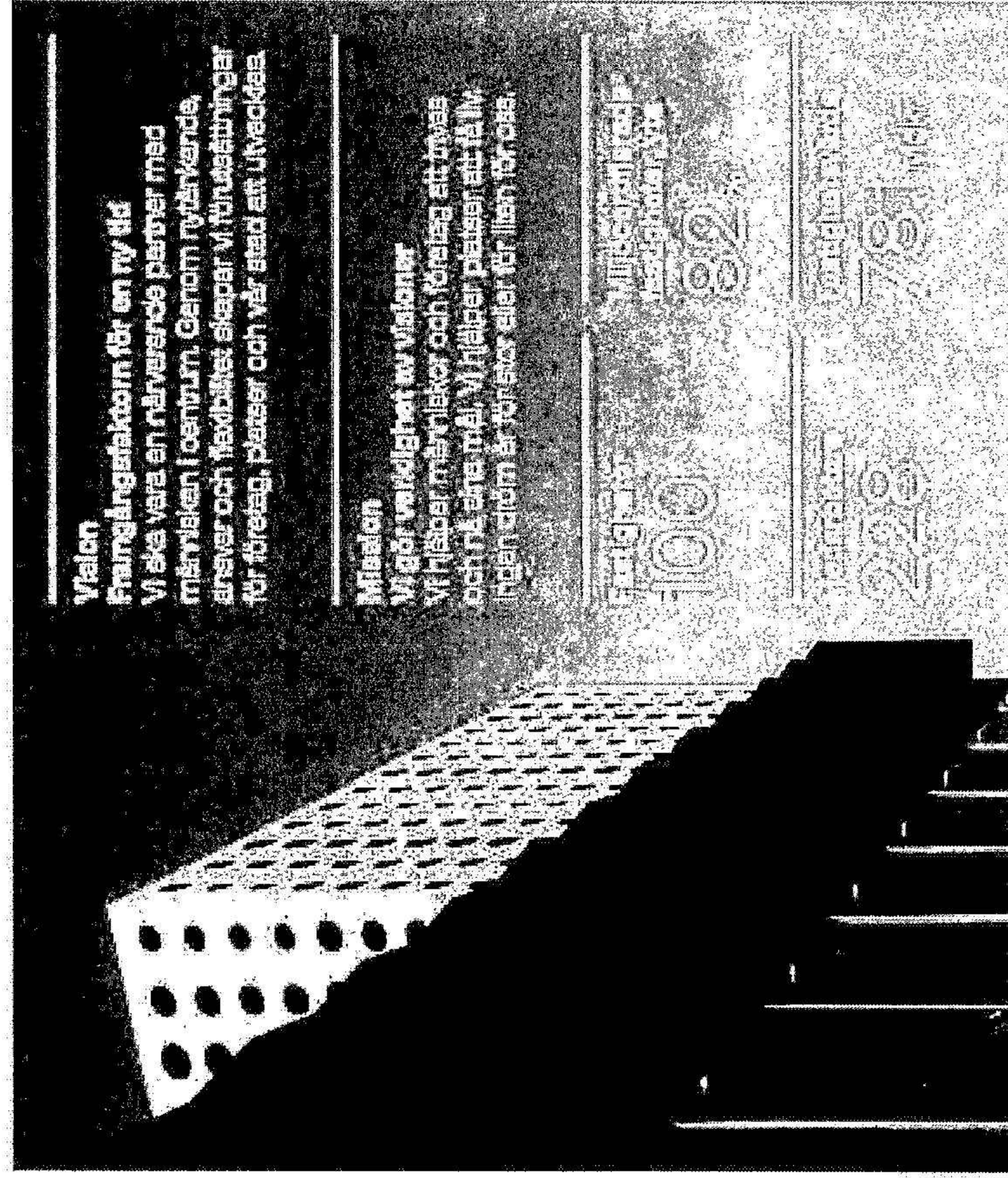
Tack vare vårt stora ägarde i våra stadsdelar kan vi ta ett helhetsgrepp för att det ännu tillgång till grönska, områden, resurser och service. Hållbarhet är prioriterat och vi arbetar aktivt för minskade klimatavtryck, energieffektivitet och förnybart av god hållbar i våra stadsdelar. Alla våra förvaltningsfastigheter och projektet mjötes efter BREEAM-SE eller BREEAM In-Lite.

➔ Läs mer på sidorna 22-42

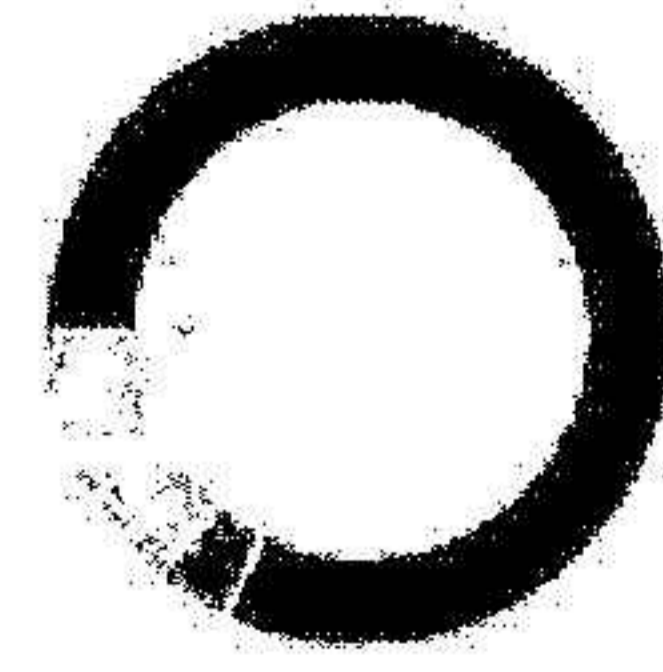


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE35D8A2162A211736E00B11C314

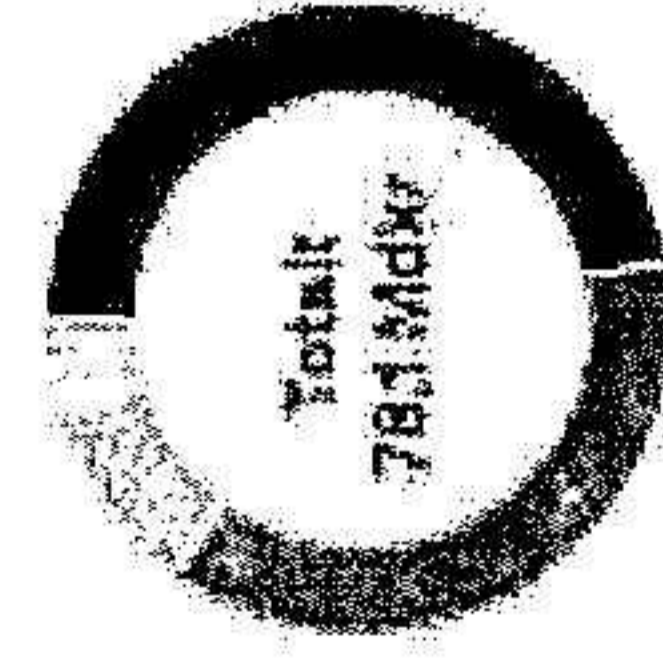


Hyresvärde per lokaltyp



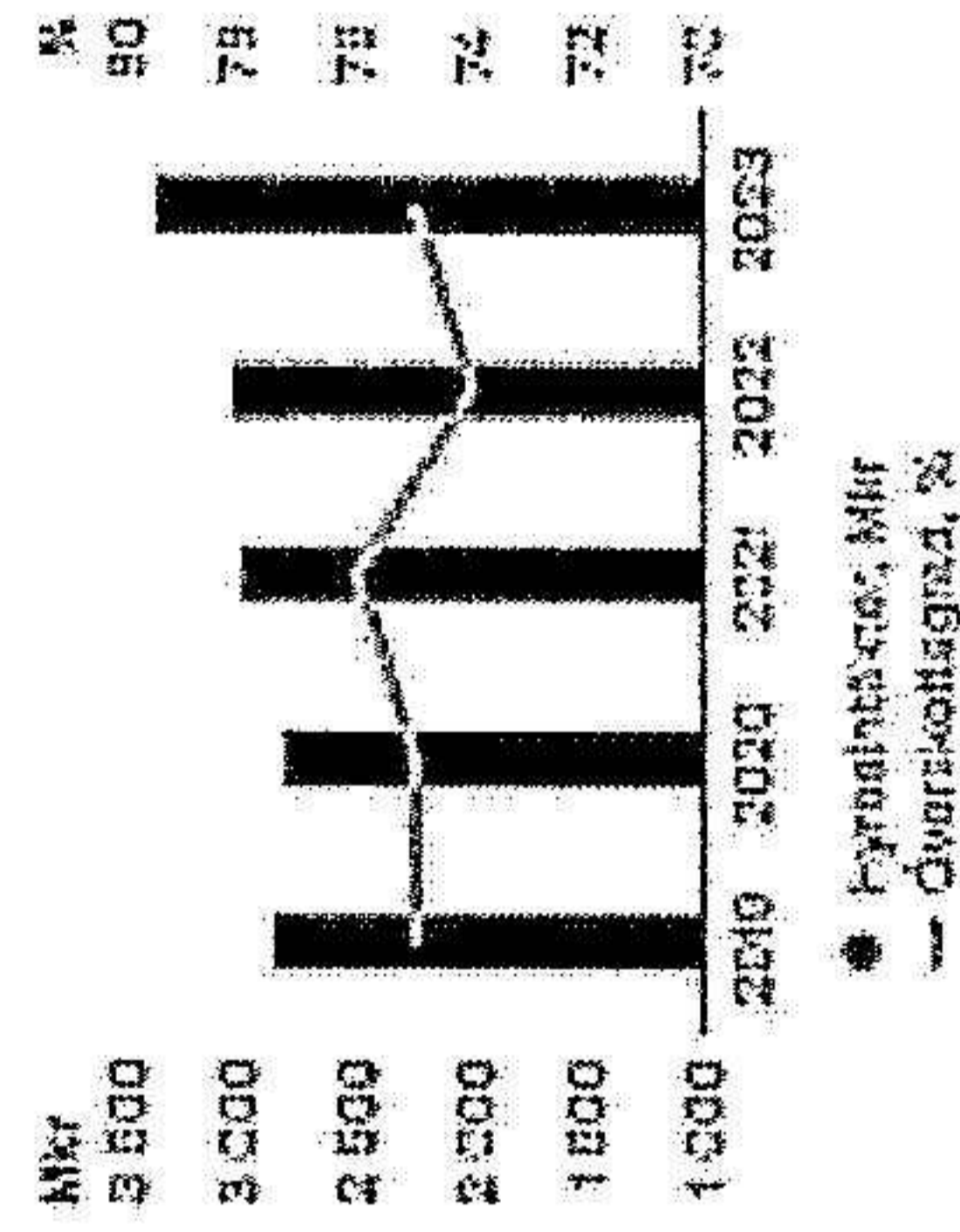
● Kontor: 82%
● Bullkyttor/industri: 4%
● Industri/logistic: 4%
● Övrigt: 10%

Fastighetsvärde per område



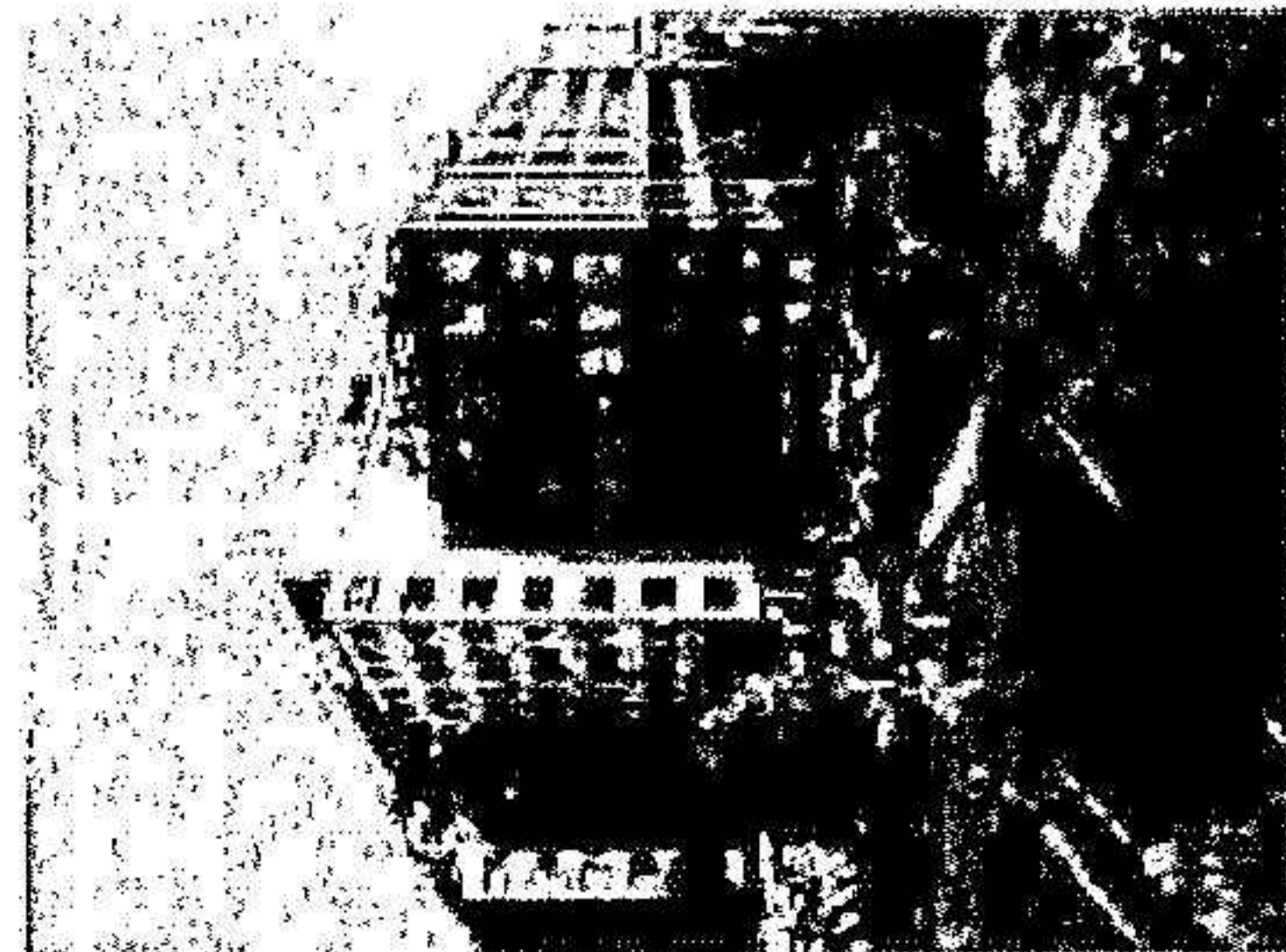
● Solna: 47%
● Innovations: 38%
● Hämmarby/Söder: 10%
● Flemingsberg: 4%
● Övriga områden: 1%

Hyresintäkter och överskottsgrad



● Hyresintäkter, Mkr
— Överskottsgrad, %

2023 i korthet

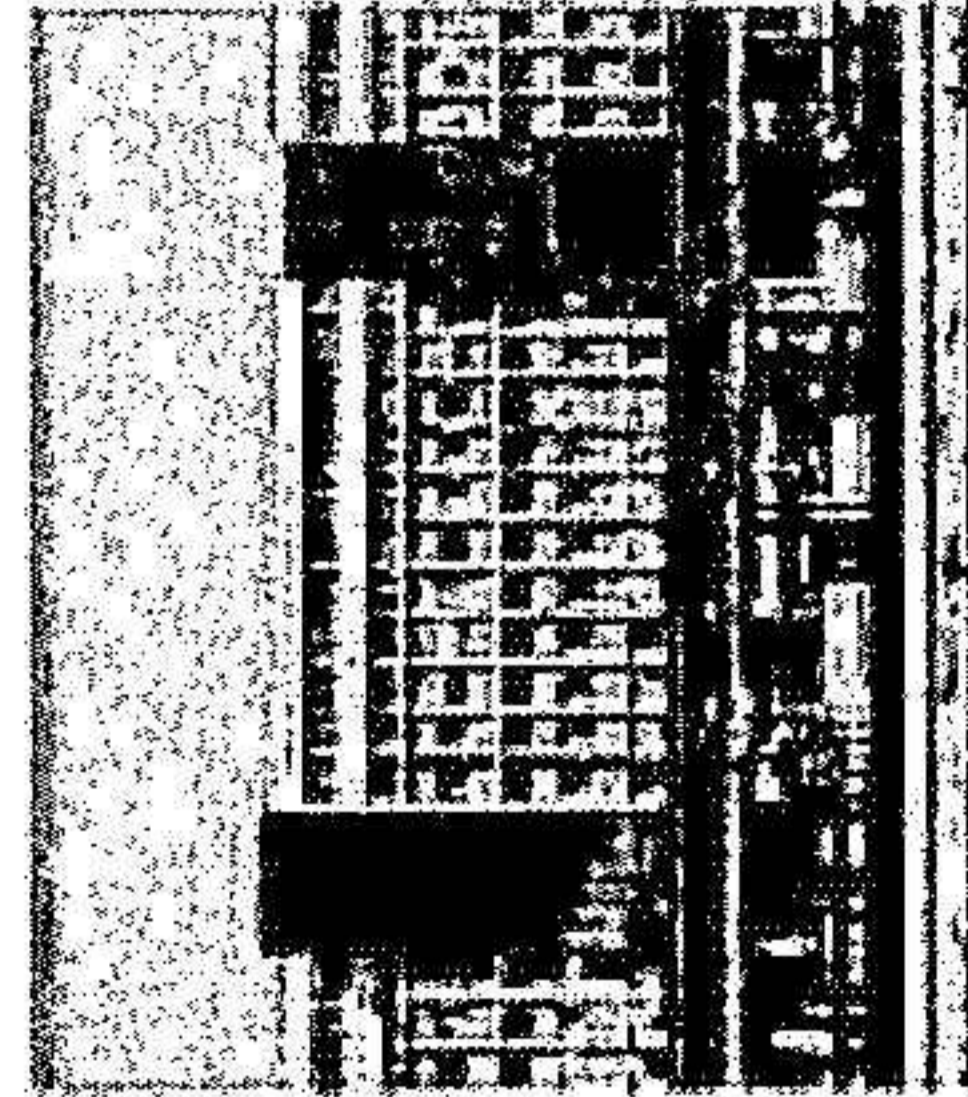


Sveriges största uthyrning
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 86 000 kvm i fastigheter Notan 4 i Solna. Strand med inflytning under våren 2023. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB
Vi uppråddes 93 poäng i förvaltningsportföljen och 92 poäng i projektportföljen av 100 möjliga för respektive del. Det gav oss det högsta C R E S B betyget, 5 stjärnor, och placerade oss på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i nära Europa.

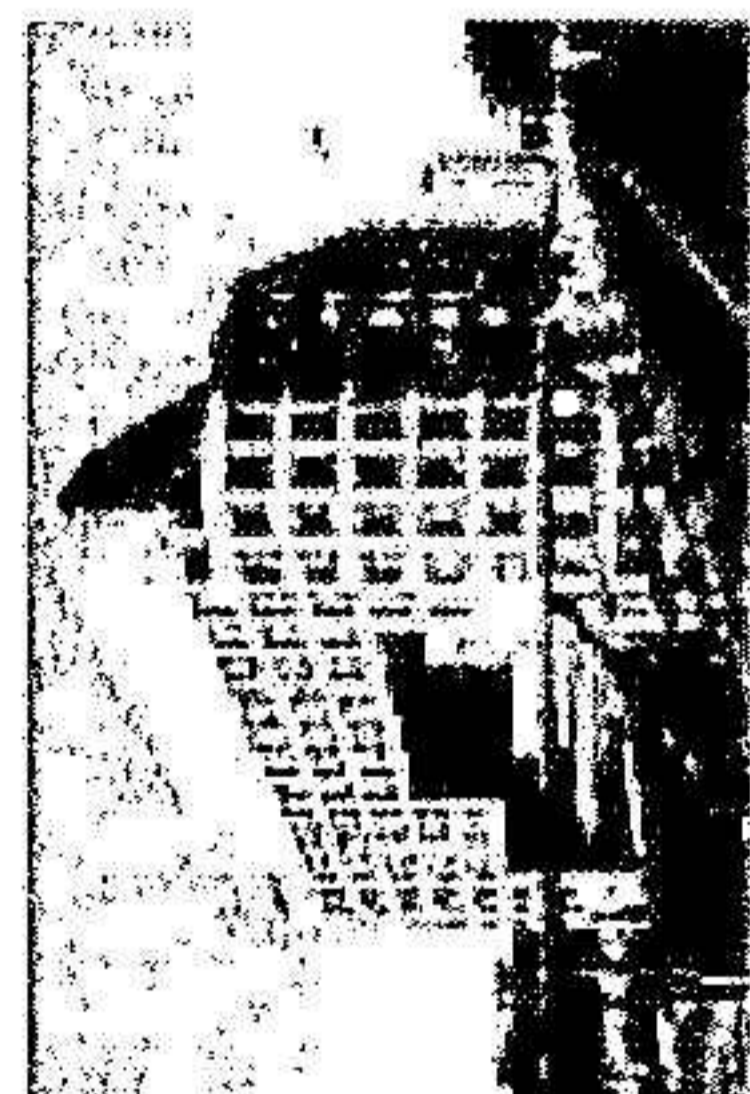
Fabega Fastigheter AB

JM flyttar sitt huvudkontor till Haga Norra
JM har tecknat avtal på 8 500 kvm för sitt huvudkontor i fastigheten Ackorlet i med inflytning av sitt huvudkontor under 2025. Vi säljer även byggrätter i huvudstaden till JM om knappt 40 500 kvm motsvarar oss cirka 450 bostäder



Affär med Nrep om 3,4 Mdkr
Vi tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Orgeln 7 i Sundbyberg och Gladjen 12 i Stadsdelen i en affär om 3,4 Mdkr.

NKI-Index på 81
Vi överträffade vårt mål och ökade från 79 i senaste undersökningen som gjordes 2021. 95 procent av kunderna svarar att det är troligt att de skulle rekommendera Fabega som hyresvärd. Alla våra marknadsområden förbättrade sina resultat.



Poolen utsedd till ärets bygge

Kvarteret Poolen är en innovativ byggnad med badanläggning och kontorshus och är resultatet av ett framgångsrikt samarbete mellan Solna stad och Fabega. Årets Eye är byggnadens mest prestigefulla utmärkelse som lyfter alla aspekter och exteriör i ett framgångsrikt byggprojekt.



Fabega är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023
Vi placerade oss på plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser för medelstora organisationer i Great Place to Work Sverige medarbetarundersökning med ett Trust Index på 88.

Återbrukshubb i Solna Business Park
På cirka 2000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, installationer, utrustning och möbler som ska återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadspåsa. Återbrukshubben är en viktig härtorn i Fabegas återbruksstrategi och leder till att halvtal CO₂-utsläpp i byggprojekt till 2030.



Grön aktie

Vi mål i märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna skiljen redovisar transaktioner som har ett positivt klimatpåverkan och syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

Nyckeltal

	2023	2022
Eget kapital, kr per aktie	125	145
EPRA NRV, kr per aktie	150	173
Teckningstillfällighet, %	-8,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74
Sollditet, %	47	49
Belåningsgrad, %	42	38
Finansieringsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldlöst, ggr	13,5	15,8

Hyresintäkter

3 366 Mkr
2023: 3 032 Mkr

Substansvärdefaktie

150 kr/faktie
2022: 173 kr/faktie

Förvaltningsresultat

1 458 Mkr
2022: 1 373 Mkr

Andel grön finansiering

100 %
2022: 100 %



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
B70DFE35D6A8462A811736BD0B41C314

Väl rustade för framtiden efter ett år präglat av oro

När vi nu går in i 2024 så lägger vi ännu ett år präglat av stor oro och osäkerhet bakom oss. Vi har under 2023 varit tvungna att navigera i en tillvaro med krig i vårt närområde, fortsatt ökad geopolitisk osäkerhet och ökad otrygghet och våld i vårt samhälle.

Samtidigt har konjunkturen förädlarna, nästomna har ökat belys- och datorna, bostads- marknaden har varit och är nervös och flera svenska företag har fortsatt utifrån. I stället för att mycket osäkerhet och oro är själva företagslivet också mer osäkert. Detta innebär, inte minst, i investeringssammanhang. Men slutet av året kunde vi se tecken på att konjunkturen stärkta något, inflationen började sjunka, prisa och räntorna och börserna blev på bättre humör.

Vi har haft många år med otroligt bra förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomil och lösa, till och med gata-lösa, riktigt har dopat fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade finansier, minskat risktagande och inte minst socialt ansvarstagande. De stängda riktningarna ger oss en chans att stärka våra värdepappersportföljer och våra resultat efter värdepappersförändringar blev negativt för 2023. Hyresmarknaden är avvar, våra projekt kämpar med förseningar, byggkostnaderna har ökat snabbt, yttre omvärlden har ökat kapitalmarknaden är osäker. Våra kunder påverkas starkt av marknadsfallet och osäkerheten. För oss är det viktigare än någonsin att vi i stället finns nära dem.

Fabege Sverige AB 2024

Mycket positivt att se tillbaka på året denna gång. Leta på oro och utmaningar som utmaningar tycker jag att vi har haft och igenom året på ett bra sätt.

Vi har fått sitta med många frågor, men här också, kunnat fortsätta vårt arbete också med fokus på den dagliga förvaltningen av

”Det är bra att vara optimist, men samtidigt viktigt att vara realist.”

STEFAN DANIELSSON

Våra fastigheter, utvecklingen av våra stora projekt, vår lönsamhet och inte minst hjälper oss att utveckla vår verksamhet. Vi har gjort några av årets största utbyggnader och marknaderna har varit starka. Hyresmarknaden ökar i ideriskt bistånd med 11 procent mycket på grund av den indexering som trädde i kraft vid ingången till 2023.

Övervakningsgraden ökade till 75 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntepöjligheten, var i stort sett oförändrat mot föregående år. Vår viktiga utmaning är att vi ska stärka och utveckla organisationen och även utvärdera till en av Sveriges största arbetsgivare av Great Place to Work (GPTW). Vi har gjort några större förändringar och har en i grunden stark balansräkning. Listan av positiva händelser och styrkor är lång.

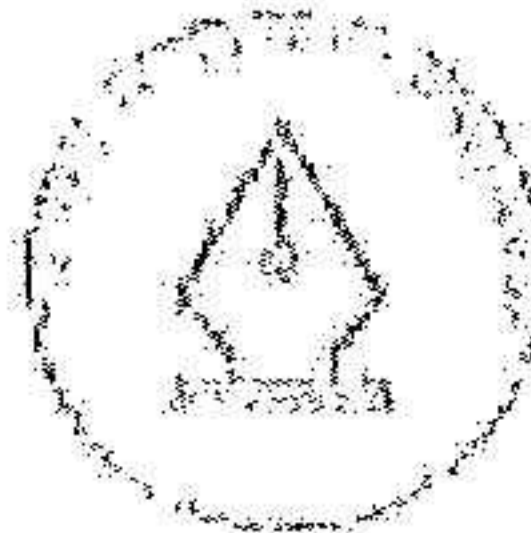


Tre prioriteringar inför 2024

1. Att öka utnyttjandet av fastighetsbeståndet.

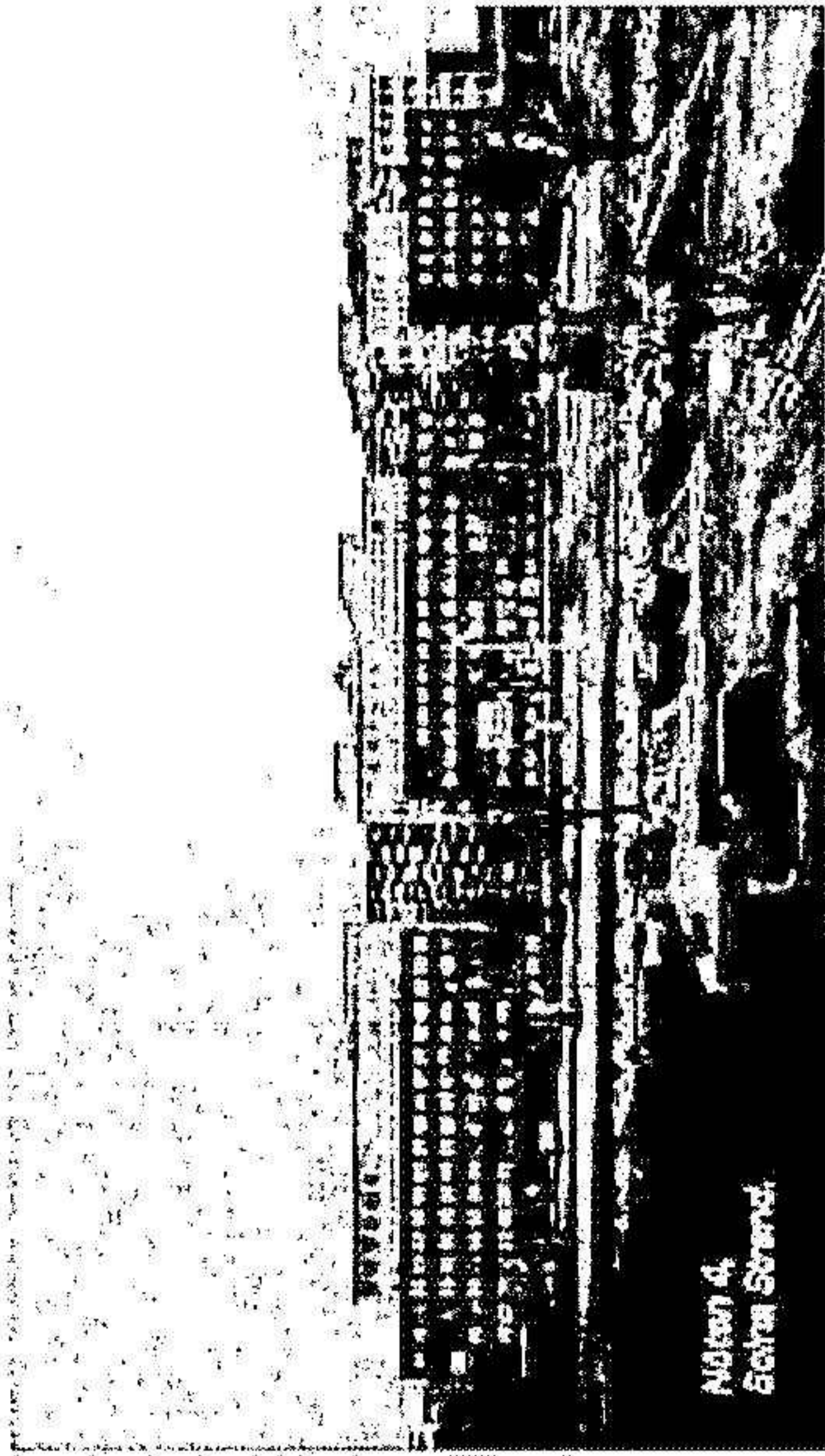
2. Att stärka våra obligatoriska förhållanden och säkerställa tillgången på kapital.

3. Att stärka lönsamheten i verksamheten genom effektiviseringar.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

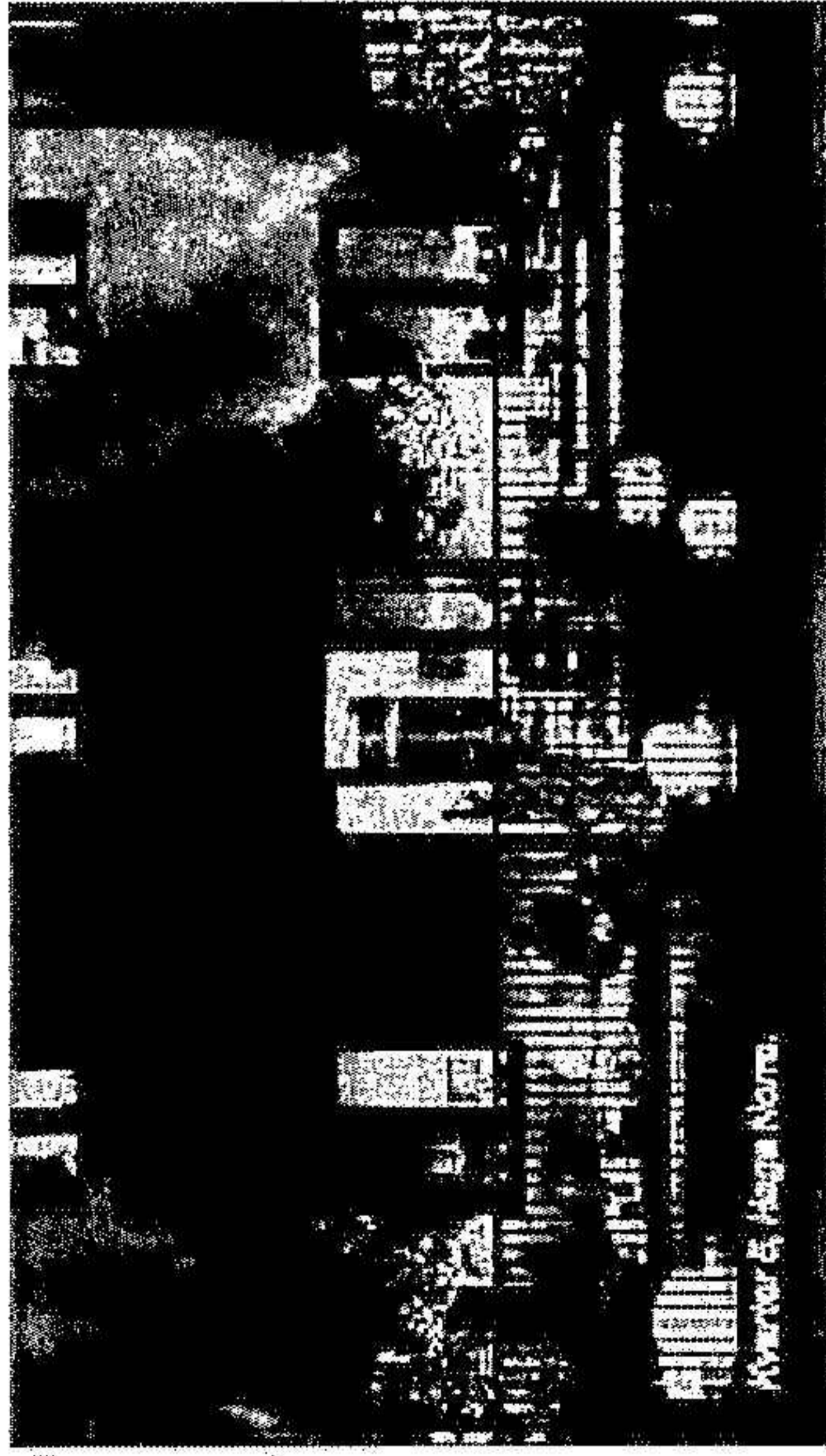
Document ID:
B70DFE35D8A2462A811736ED0B11C311



Miljö 4
Södra Strand



ÅTERBÄRUK & RESURS



Kvarter 6, Högå Noma

”The secret of change is to focus all of your energy, not on fighting the old, but on building the new.”

BOCCNATIS

Vår strategi är en styrka. Även om det är tuffa förutsättningar och vilkor är vi liksom majoriteten av de stora fastighetsbolagen rustade med hundraåriga rötter och relativt låg belåning. Jag har under året varit noggrann mot att det inte ska bli en fastighetsbolagen och fastighetsmarknaden i alltför generella termer. Fastighetsmarknaden är diversifierad liksom bolagens finansierings exponering. För att förstå de olika bolagens och marknadernas utmaningar och möjligheter måste frågorna cellas upp tydligt för bolagsägaren. För att förstå och delaktigt agera i regeringen. Hittills är vår strategi tydligast för ealtrarknad. Hittills är vår strategi tydligast för ealtrarknad. Hittills är vår strategi tydligast för ealtrarknad. Hittills är vår strategi tydligast för ealtrarknad.

”Det är inte lika enkelt längre, men vi har lyckats navigera rätt bra.”

STEFAN PAHLJÖ

Förutbildningarna förändras

Vi måste också förhålla oss till de nya förutsättningarna på ett klokt och ansvarsfullt sätt samtidigt som vi måste se till att våra kunder och medarbetare trivs. Vi har varit bra på att hantera utmaningar samtidigt som vi lyckats vara på förtäring. Det är givetvis en tuffare utmaning för oss och besök har länge varit förutsättning på många år när vi sett att antalet kontorssökande i Stockholm har

Fabege AB 2023-07-18

minkat under flera kvartal. Den trenden motverkas samtidigt till viss del av att utbudet av nya kontor kommer att vara väldigt lågt, både i år och 2025. Efter pandemin har det varit många diskussioner om kontornas utveckling. Det vi kallar kontor har en central funktion i många av våra verksamheter för att skapa gemenskap, samarbete och engagemang. Det är också viktigt för oss alla att vara lyhörda och öppna för utveckling, inte minst med tanke på ny teknik, lag utveckling och intresset för utmaningen av kontoren och deras funktion är större än någonsin. Vi har därför också utvecklat nya tjänster för att kunna ligga i framkant när det gäller att vara ledigare till våra verksamheter och potentiella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mångkulturella möten, samtal, kontinuerlig utveckling av individer och företag. Vi har under året också arbetat mer på våra flexibla koncept, NOW, CO-W, RUM, WAW och WOW. Att skapa flexibla lösningar med olika kontraktsformer och serviceerhåll är en viktig del av vårt erbjudande. Även samarbeten med andra aktörer till exempel specialiteter på coworking, är viktiga.

Tyvärr har kommunikationerna och transaktionerna varit lite svårare i fokus under året och då inte i positiv mening. I Stockholm har trafik under året drabbats av stora störningar. Vi har arbetat för beslutinfartare på regional och riksnivå vilket också innebär att skapa förutsättningar för företag, men det är dessutom ett bra komplement till den långsiktiga utvecklingen av Stockholm. Även om det är ordentligt omväg på detta område och drutöver måste utvecklingen i ny infrastruktur prioriteras.

Ärta största uthyrning i Sverige Under det fjärde kvartalet kunde vi genomföra en av våra största hyresaffärer någonsin när vi tecknade ett kontrakt med Sals. Belägg för nya belysningslösningar i Årén 4, totalt 88 000 kvadratkilometer till en årsvärde om 155 miljoner kronor exklusive tillägg. Inflyttningen planeras till hösten 2025. Denna utbyggnad är både väldigt viktig och betydelsefull, för oss i själva sig, men för Selma Ström i synnerhet.

Transaktioner i Stockholm avseende totalt sett var transaktionsmarknaden knappt lika stark som tidigare kvartal. De transaktionerna som genomförts i våra marknader har dock varit till nytta för oss, men marknaden är splittrad och det kan skilja stora kvartaler för kvartal eller stadsceller. I centrala Stockholm tillhör marknaderna fortfarande för kvartal eller stadsceller. I centrala Stockholm tillhör marknaderna fortfarande för kvartal eller stadsceller. I centrala Stockholm tillhör marknaderna fortfarande för kvartal eller stadsceller.

Vi avyttrade två kontorssökande utav våra prioriterade stadsceller till ett beaktat värde om totalt 3,4 miljarder kronor, plus mark för ytterligare drygt 400 miljoner. Allt i linje med vår långsiktiga strategi för att skapa investeringsvillkor.

Vi avyttrade två kontorssökande utav våra prioriterade stadsceller till ett beaktat värde om totalt 3,4 miljarder kronor, plus mark för ytterligare drygt 400 miljoner. Allt i linje med vår långsiktiga strategi för att skapa investeringsvillkor.

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE35D6A8462A811736BD0B41C314

"Vi är inte bara här för att försörja oss. Vi är här för att berika världen."

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi vårt icent Verurus (JV) med Fabrega, de sista ägenheterna i Arenas-beslutningen. Närrens första etapp. Det betydde att samliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året avslutade vi ett försäkra värt utveckling av området och började då bygga ytterligare 285 lägenheter, varav 75 hyresätter. De planeras vara klara för inflyttning under 2025. Den underliggande efterfrågan på bostäder i Solna är fortsatt god, samtidigt som utbudet av nya bostäder är lågt. Äger Fabrega har även haft bra förhållning i sina mindre projekt.

"Vår balanserade finansiella strategi har gett oss fortsatt utrymme att satsa."

STEFAN DAHLBO

Den oro för möjligheterna till finansiering som finns i marknaden sent 2022 och under 2023 känns idag ganska obefogad. Ämnet rör det galler Fabrega. Vi har tack vare långsamma byggda relationer, ett frammanförhandlet Likviditet i obligationsmarknaden är starkt och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har utnyttjat detta och sedan i hörsen åter emässat obligationsmarknaden som en del av vår finansiering. Råntesutvecklingen är självfallet den främsta orsaken till att räntekostnaderna har sjunkit kraftigt. Under åren har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera ränterisiken på ett lockt sätt.

Fabrega - Rapporten 10 2023

Med kunden i centrum
Stadsutveckling är en väsentlig del av vår affär och här skapas rummet för hur vi bedriver vår verksamhet med fokus på den miljö vi lever och verkar i vår livsmiljö. Vi har kunden i centrum och det är viktigt för oss att våra nära och his kundernas samtal med våra kunder för att kunna vidrullsklels våra fastigheter så att det passar kunden. Utvald för Njrd Kund Index (NKI) för året var höga. Et upp från 78, vilket bekräftar vårt engagemang i våra kunder.

För att uppfylla projektkravet till 1 802 meter för helåret. Två nya kostnader utvecklingen för projektet fortsatt utmanande. Som marknaden ut nu med några kostnader och nuvarande renslags- och vår svenska valt att finansiera några planerade projekt i flera arbetslag på arbetet med Osprån i planerna nya hus och inflyttning ska ske i juni. Alla levande nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas bli 2025. Under 2025 kommer även i inflyttning i Akordet i och i plan 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

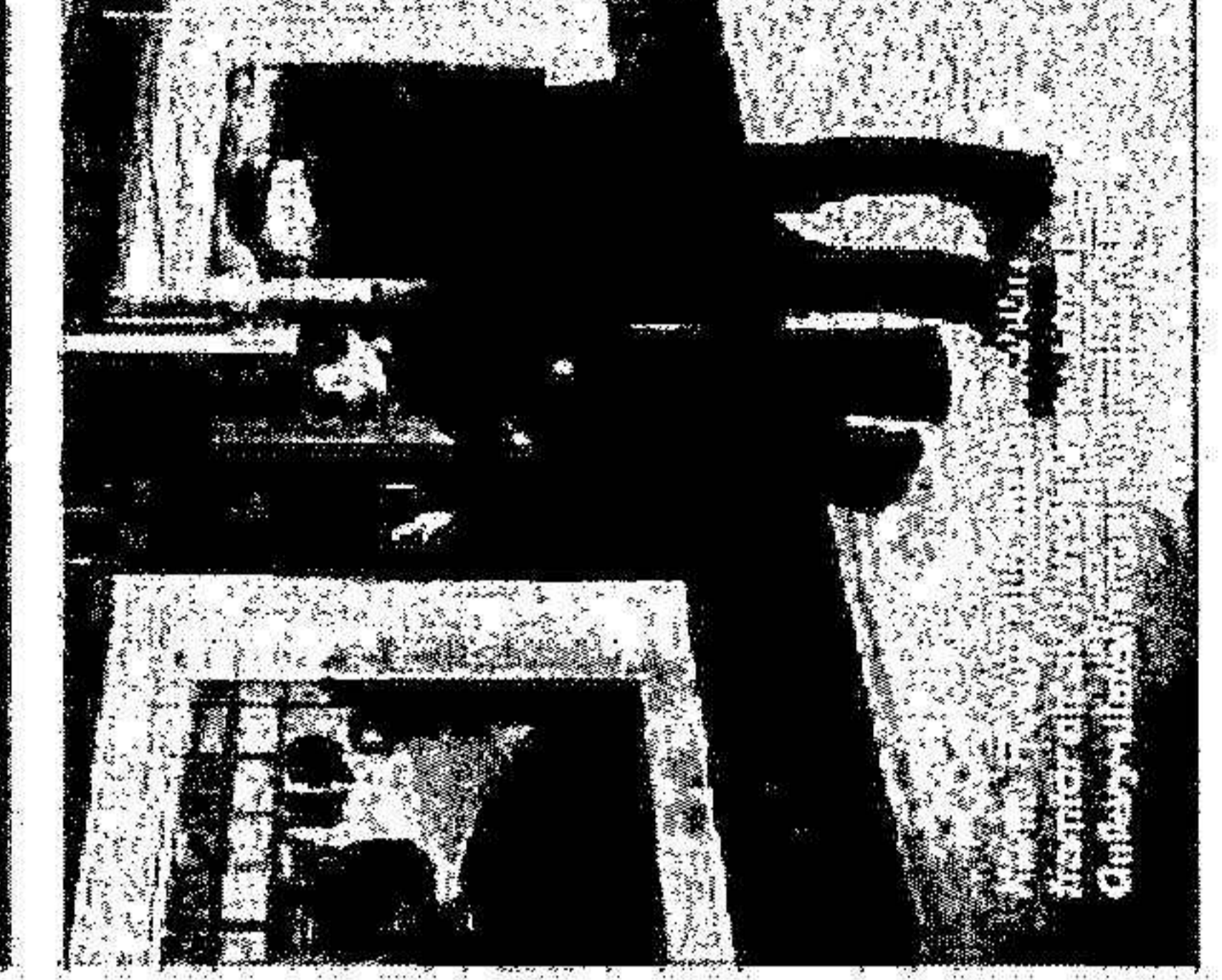
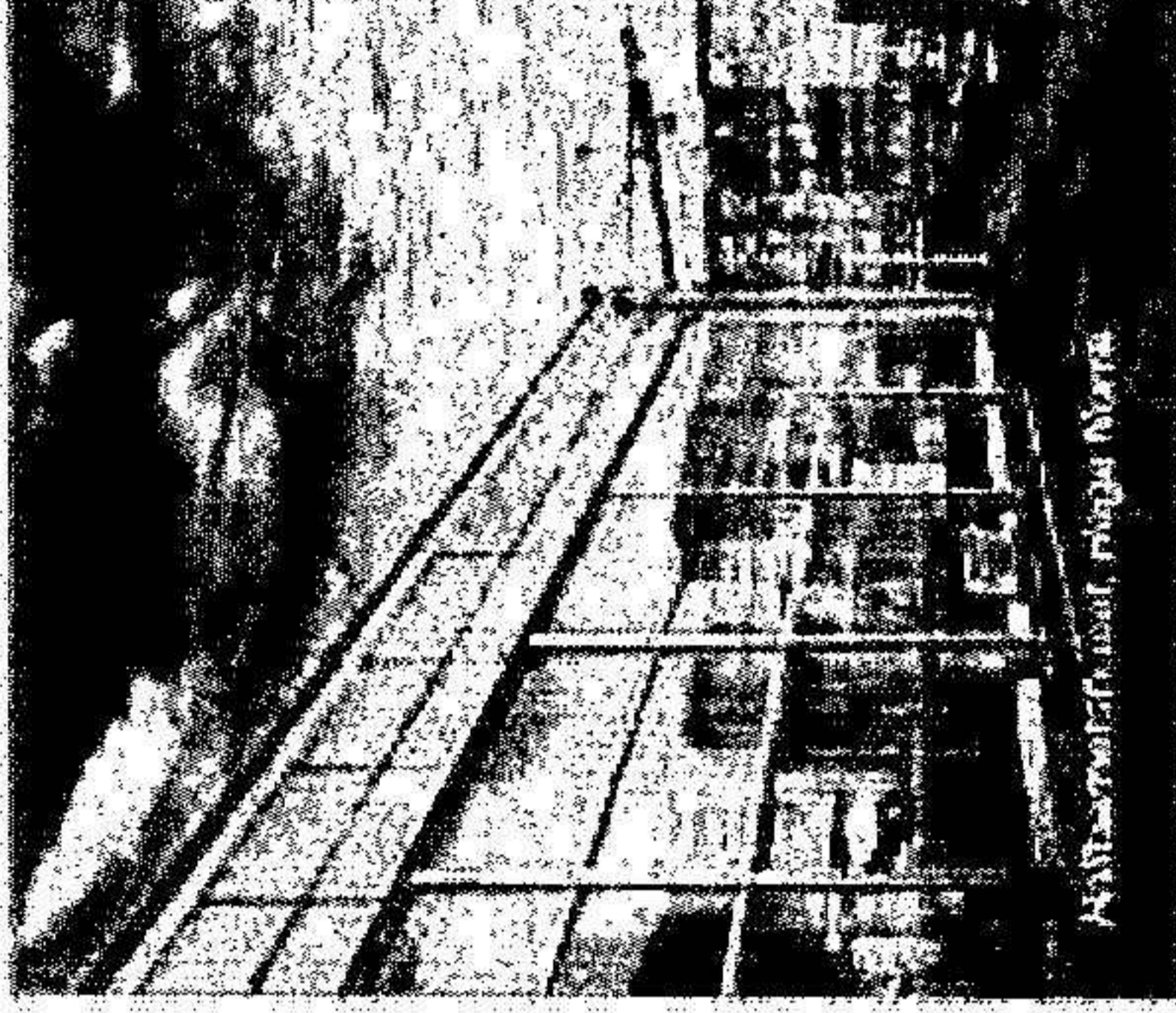
Fortsatt fokus på hållbarhet

Hållbarhet har ängs genomstrukt, vi gör och är viktigt för att driva utvecklingen av verksamheten. Det är väldigt stort för oss att vi gör och har gjort inom alla delar av hållbarhetsområdet. Det betyder mycket att alla anställda på ett eller annat sätt är delaktiga och det är ett väldigt viktigt arbete för att bygga ett starkt och lönsamt bolag. Sedan 2018 är samtliga våra projekt- och förvaltningsobjekt BREEAM-certifierade. I år var även vår fastighet Akordet i Hags-Norra, utmärkelsen Aree BREEAM-byggnad 2023. Priset ges till fastigheter som leder

vägen inom hållbarhet. Fastigheten är i dag Sveriges största projekt med återbrukat tegel. Just återbruk är något som ligger oss varmt om hjärtat och Fabrega lanserade under året en återbrukshubb i form av ett vår återbrukstrategi. Vid större ombyggnationer ska återbrukat tegel vara 20 procent, det är ett väldigt mål för att vi ska kunna nå vårt mål att vara klimatneutrala 2030. Vi har fått mycket värde ut och positiv feedback för vårt arbete med hållbarhetsarbetet och återbrukshuben.

Ett annat kvitto på vårt goda arbete inom klimatområdet klimatavtalet, miljöcertifiering, energifaktisering och grön finansiering är det gröna märket i vår dag Green Equity Designation (Grönakt) som vi erhö 11 oktober 2023. Svaret är ett skapad skyldighet för investerare som söker hållbara investeringar.

För att skapa attraktiva satsningar är det viktigt att vi satsar på lyx och bygghetsjobb bland annat mycket med trygghetsskapande stödåtgärder, övergripande livsmiljö och utemiljöer. För mig är det en självklarhet att vi som bransch ska satsa på att stärka alla utvecklingen i områden där vi är aktiva. Så som med på utveckling och där vi ska miljö, men också genom sociala engagemang och aktörer. Det leder i slutändan till bättre och mer attraktiva områden, lägre kostnader och tydligare intäkter. Vi har ett stort ansvar som arbetsgivare som vi genomför och som vi satsar på som bygger på att skapa bättre förutsättningar för utbildning, fritid, hälsa och arbete. Utgångspunkten är samarbete och samverkan i våra satsningar. Vi måste till exempel prata med – och inte om – de som bor och verkar i de olika områdena.



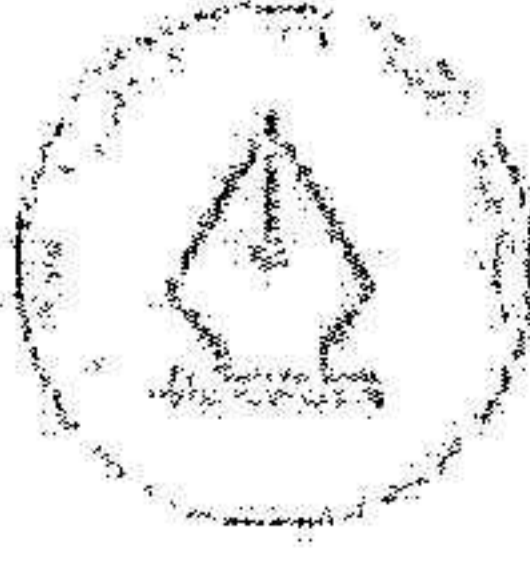
"Förvänta dig alltid det oväntade."

MIMICA PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden
Jag hyser hoppfullhet för 2024. Inte minst tack vare lägre ränter, men är optimistisk inför att det kommer bli ett bra år för fastigheter. Konflikt och krig i världen, oroshärdar och geopolitisk oro lägger smärta. Vi måste också vara förberedda på att det kan dyka upp nya svarta svanar.

Möjligheterna är många. Det gäller att ta till vara på dem med kunskap, passion, nyfikenhet och driv så att vi gör Fabrega till en framgångsfaktor för världen. Vi ska, helt enkelt, göra världens avsevärda. Särskilt viktigt för oss som vill, att ta hand om våra kunder, medarbetare, partners, fastigheter och satsningar.

Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

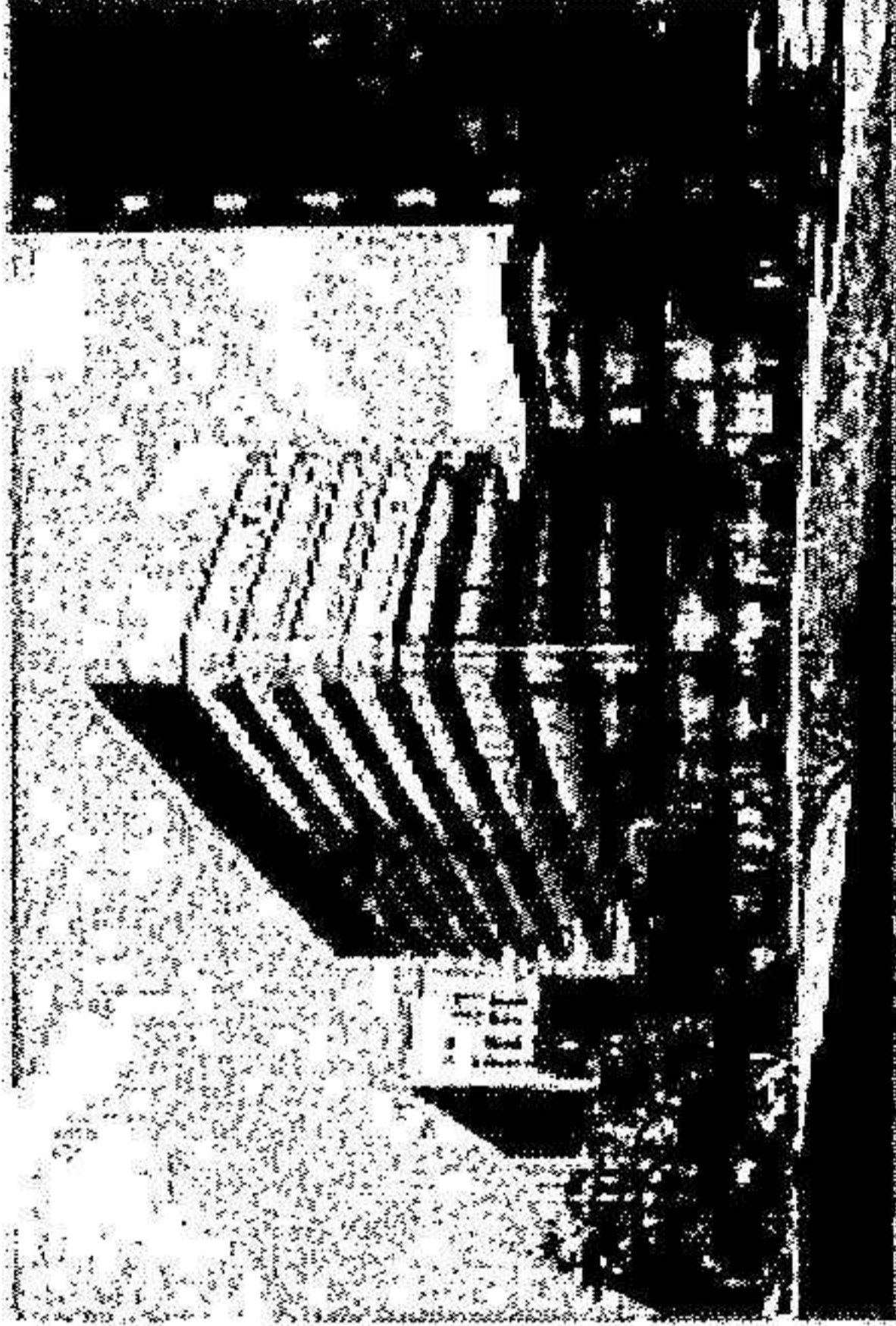
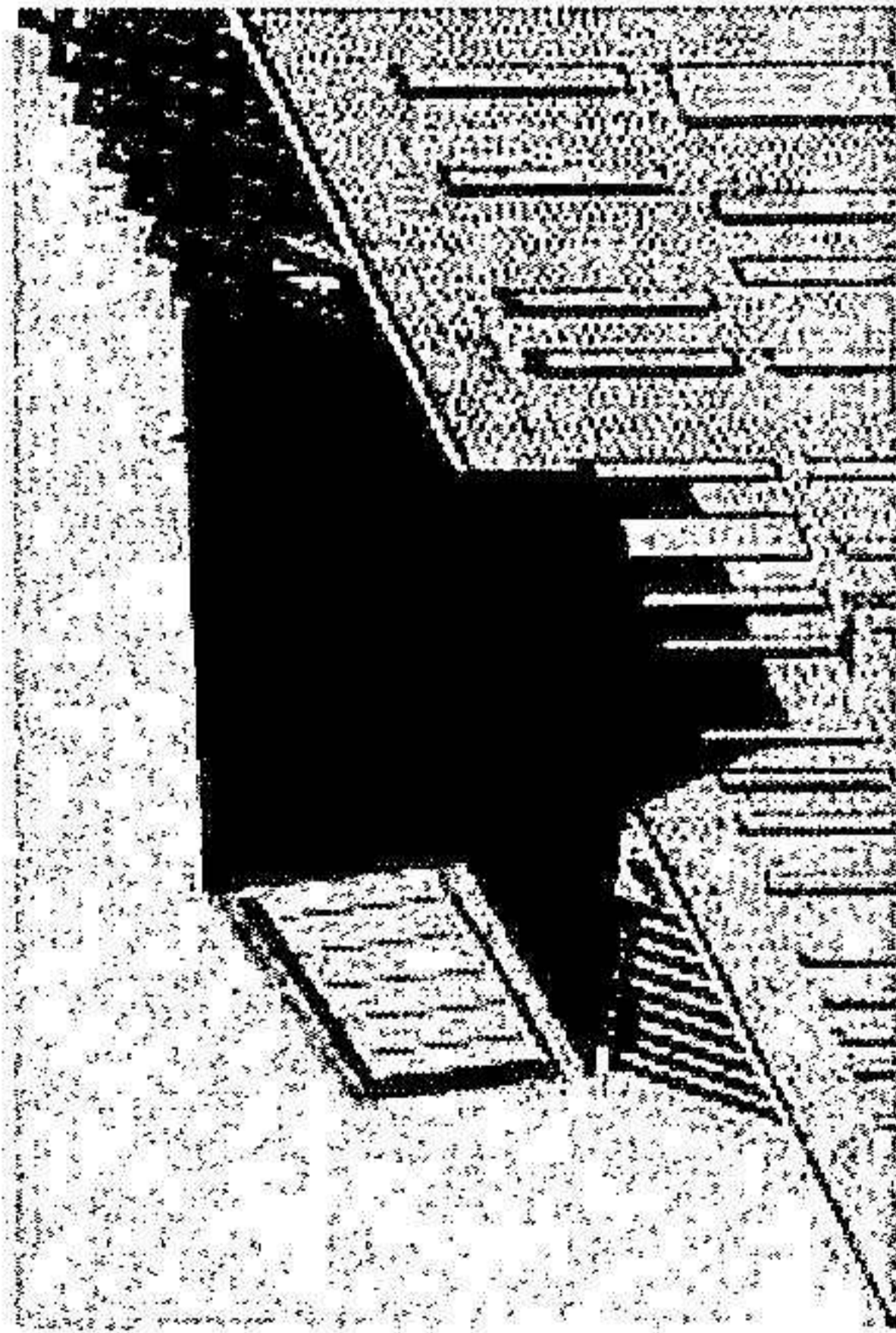


This file is sealed with a digital signature. This seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: 67DDFE35DRA2162A811736BD0B11C314

Strategi för hållbar tillväxt

Vi är en av de ledande fastighetsägarna i Stockholm. Vår närhet till våra kunder skapar förutsättningar för att behålla och fortsätta att stärka denna position då vi kontinuerligt utvecklas för att tillgodose förändrade behov och arbetssätt hos våra kunder. Vi följer utvecklingen på marknaden nära, anpassar vårt erbjudande samt tar vara på de affärsmöjligheter som uppstår. Tillsammans med kommuner och andra intressenter är vi med och styr den långsiktiga planeringen av gatumiljön. Högt upp på agendan står en fortsatt utveckling av våra stadsdelar till mer hållbara och klimatsmarta platser för alla som vistas i dem. Vi arbetar utifrån ett antal strategiska initiativ där vi kan dra fördel av vår ledande position i våra stadsdelar samtidigt som vi ser till helheten i samverkan med våra samarbetspartners.



Utvalda delmarknader

Vi investerar i utvalda delmarknader i Storstockholm med hög tillgänglighet och goda tillväxtpotentialer.

Vi har en egen förvaltnings- och serviceorganisation för att kunna erbjuda en hög servicegrad. Vår decentraliserade organisation skapar förutsättningar för flexibilitet och kundnärahet.

Kommersiella fastigheter

Vi fokuserar främst på kommersiella fastigheter men utvecklar även bostadsbyggrätter inom vårt befintliga bestånd.

Ambitionen är att skapa attraktiva stadsdelar där boende samspår med arbetsplatser och övrig service.

Helhetsperspektiv

Vi tar ansvar för helheten – boende, service samt livet mellan husen med ett så stort klimatsavtryck som möjligt. Vi strävar efter att öka energieffektiviteten, minska miljöpåverkan samt utöka vårt sociala ansvar.

Utveckling och förädling

Vi utvecklar och förädlar vårt fastighetsbestånd för att öka potentialen i fastighetsportföljen.

Genom transaktioner och projektutveckling kan vi optimera beståndet, öka flexibiliteten och erbjuda fastigheterna ett ersättningsområde som behövs förändras.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE35D6A8462A811736BD0B41C314

Mål som styr verksamheten

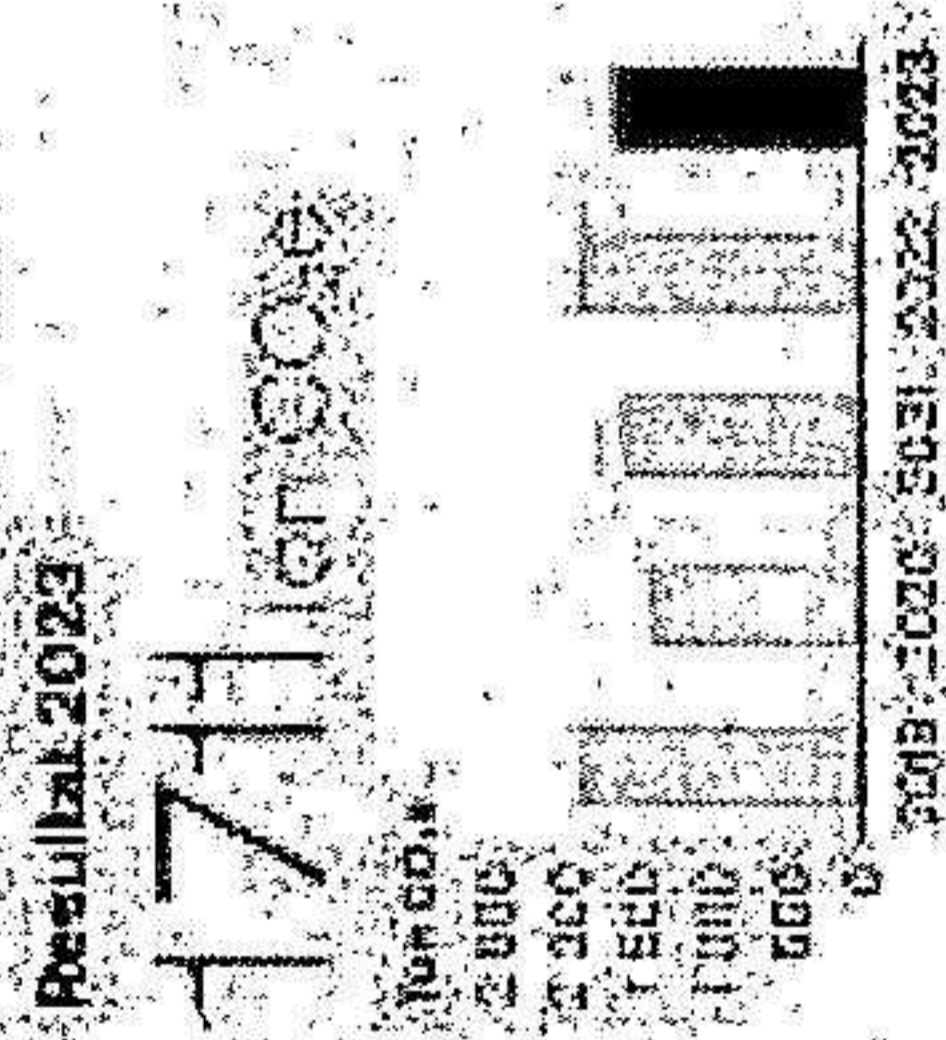
Vår målsättning är att ge våra aktieägare en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på börsen samt att bidra till en hållbar utveckling av Stockholm.

Med vår fastighetsportfölj, strategi, affärsmodell och kompetens ska vi skapa och realisera värden.

Vi följer ett antal strategiska mål och nyckeltal som är styrande för vår verksamhet.

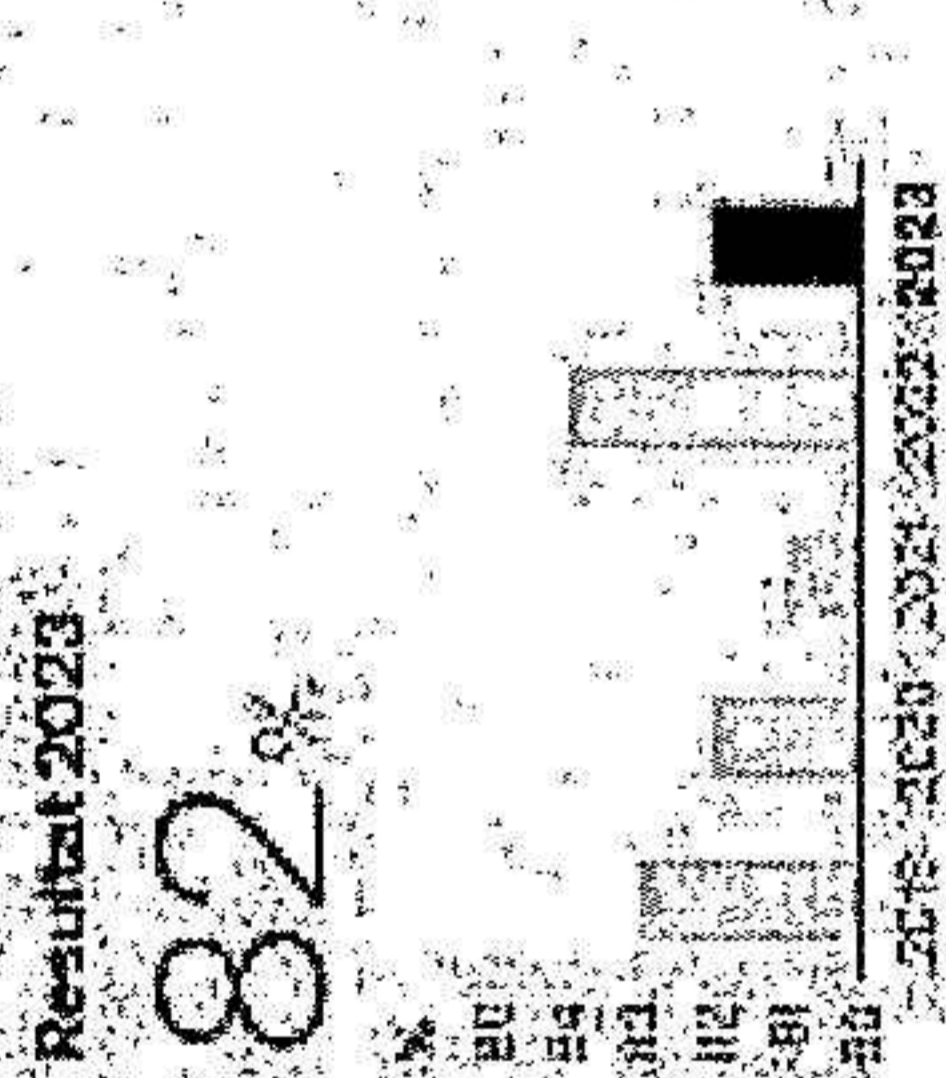
Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

Mål: Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030



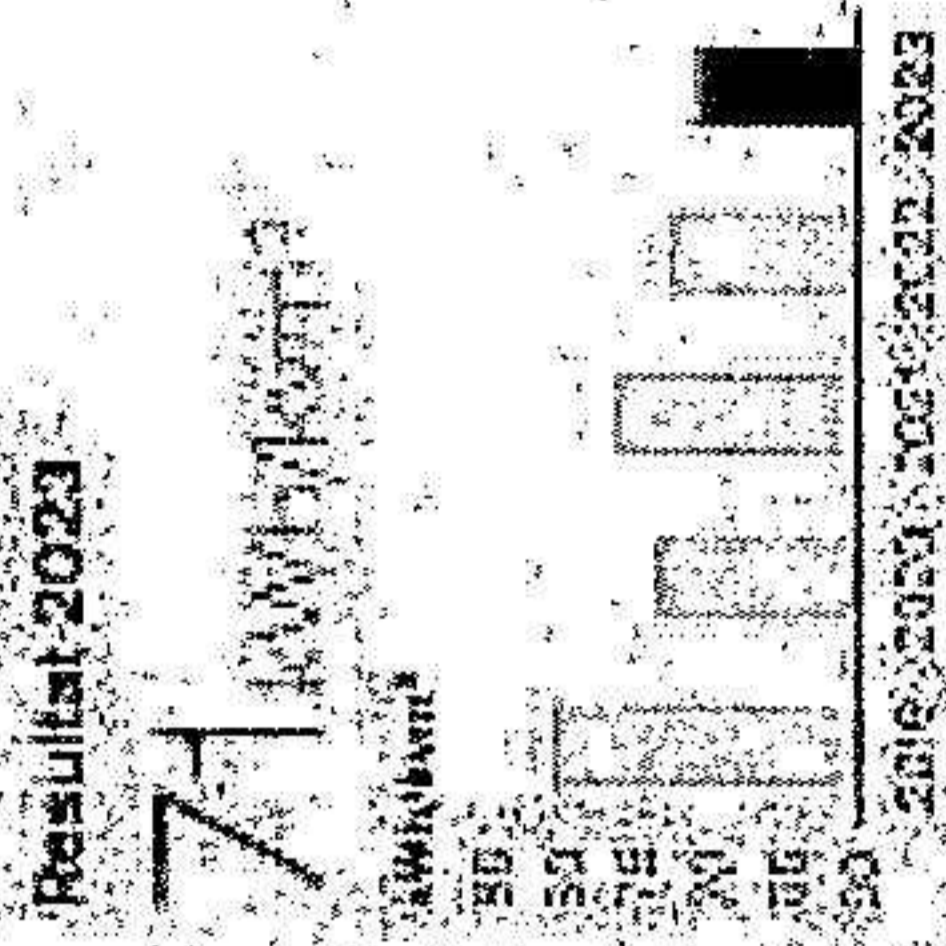
Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av totalyta

Mål: Alla fastigheter certifierade enligt BREEAM-SE plus, Excellent och sammanlagt 100% miljöcertifierade enligt LEED eller BREEAM-Plus eller BREEAM-Excellent



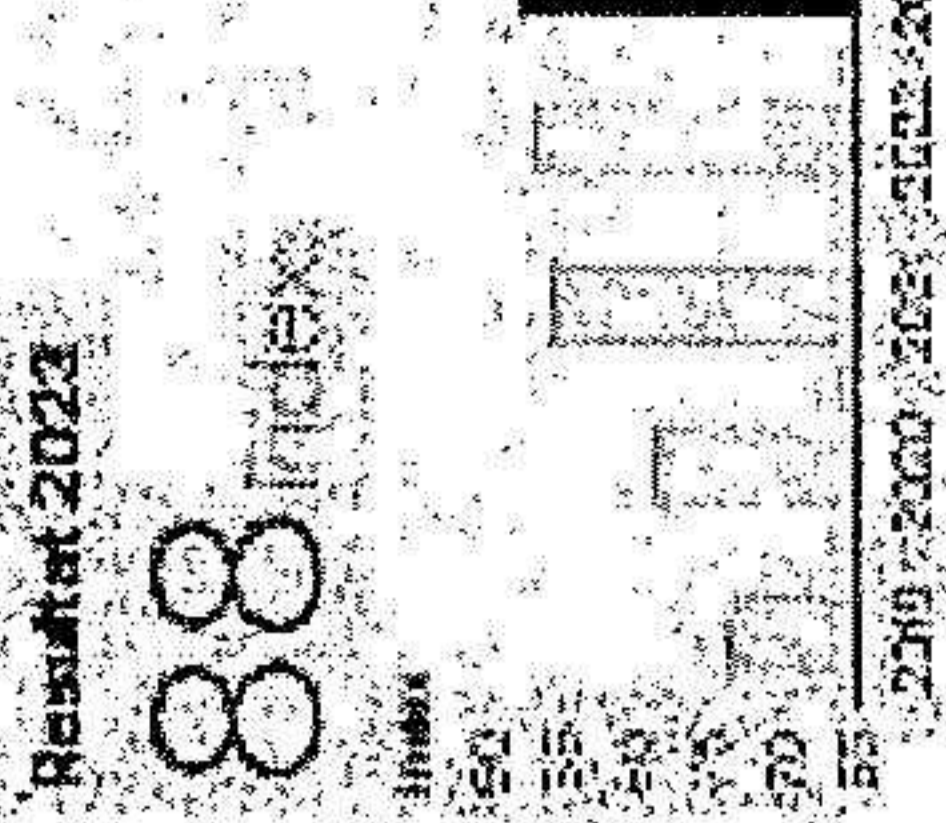
Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm

Mål: Energiprestanda under mål om 70 kWh/kvm/år, till 2025



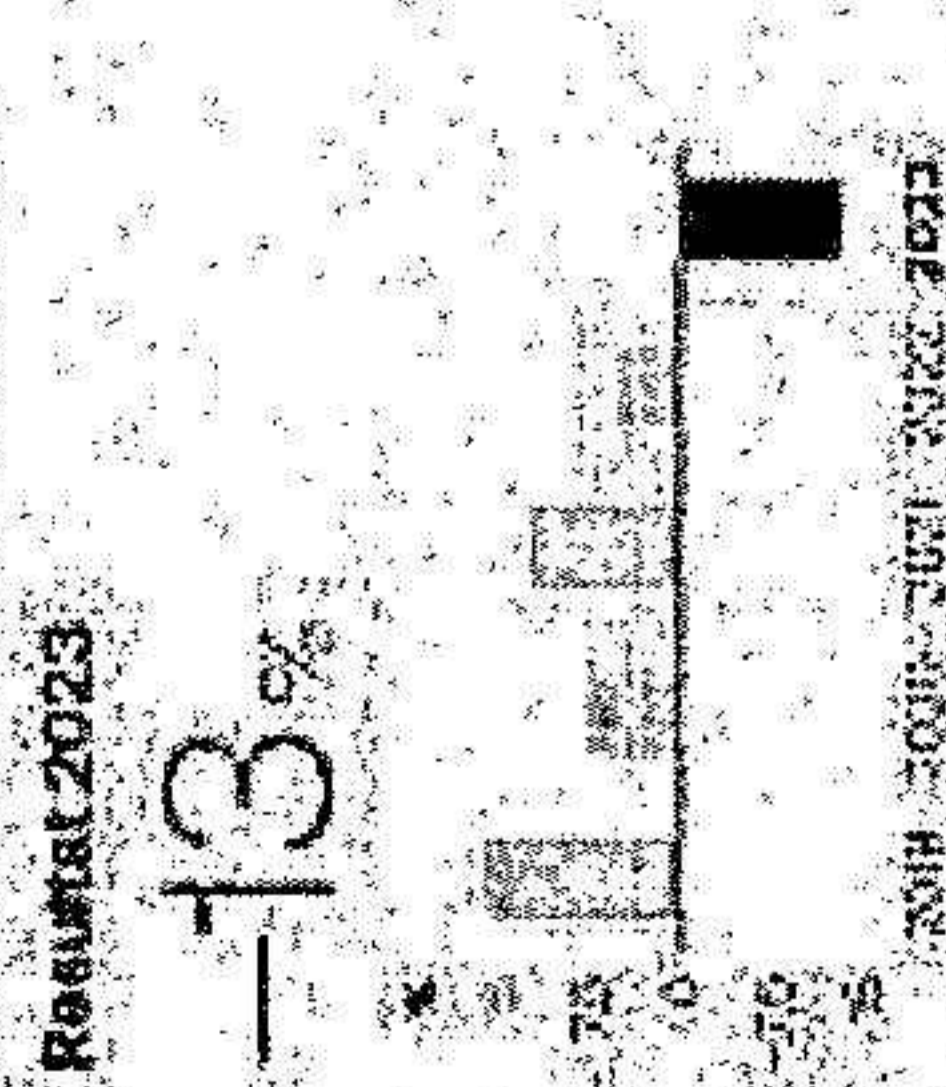
Nöjda medarbetare (GPTW)

Mål: Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work Index och vara ett av de 99 i målet 2023



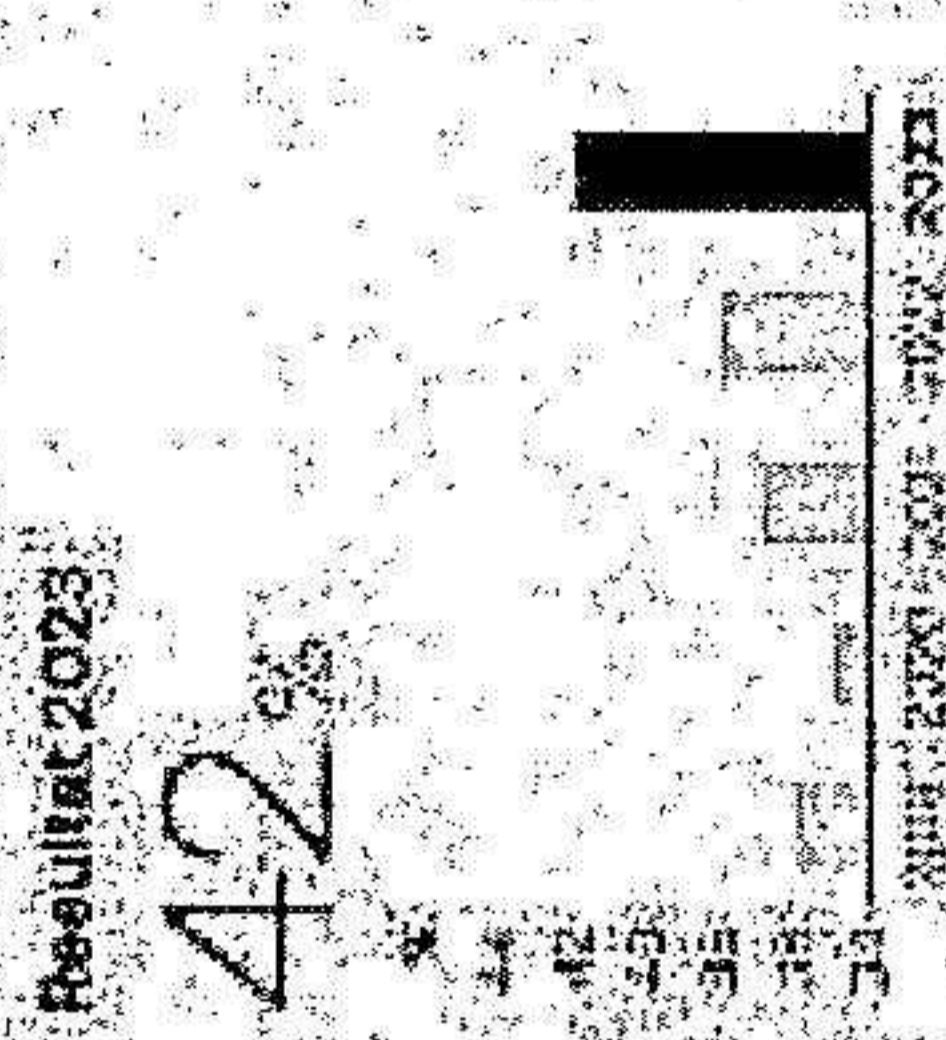
Avkastning på eget kapital

Mål: Årlig ökning av värdepappersförvärdet för aktieägarna



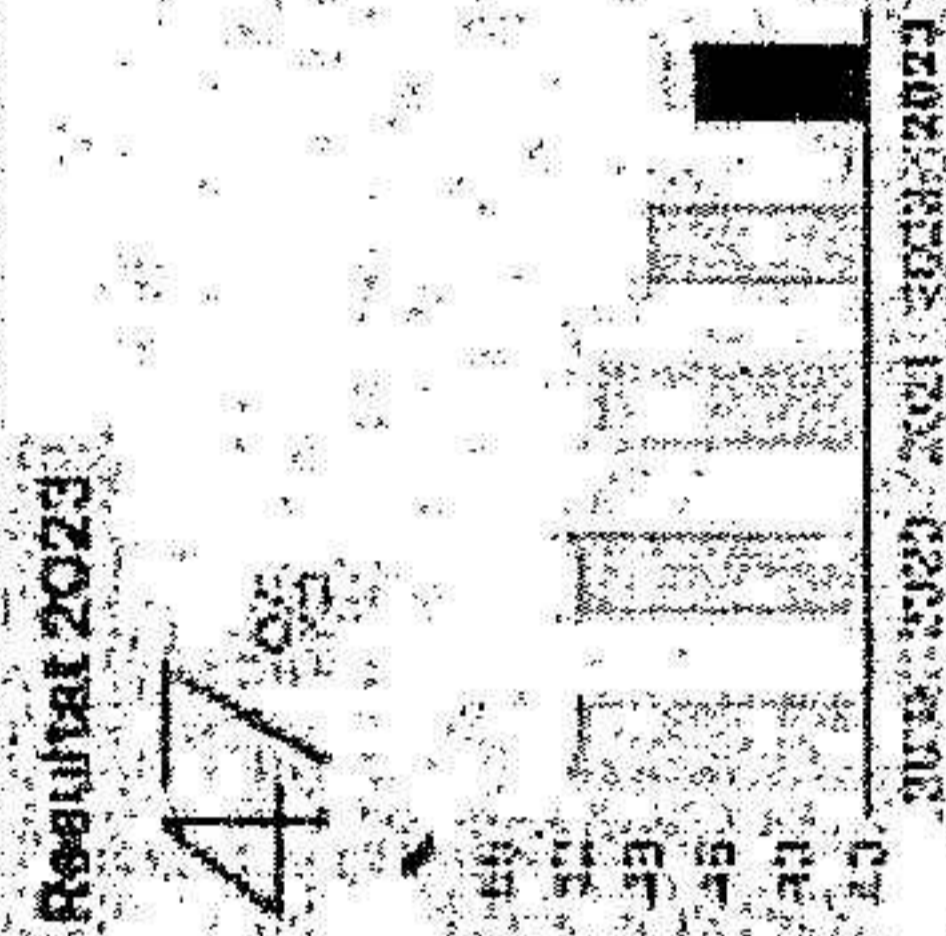
Belåningsgrad

Mål: Belåningsgrad på max 50%



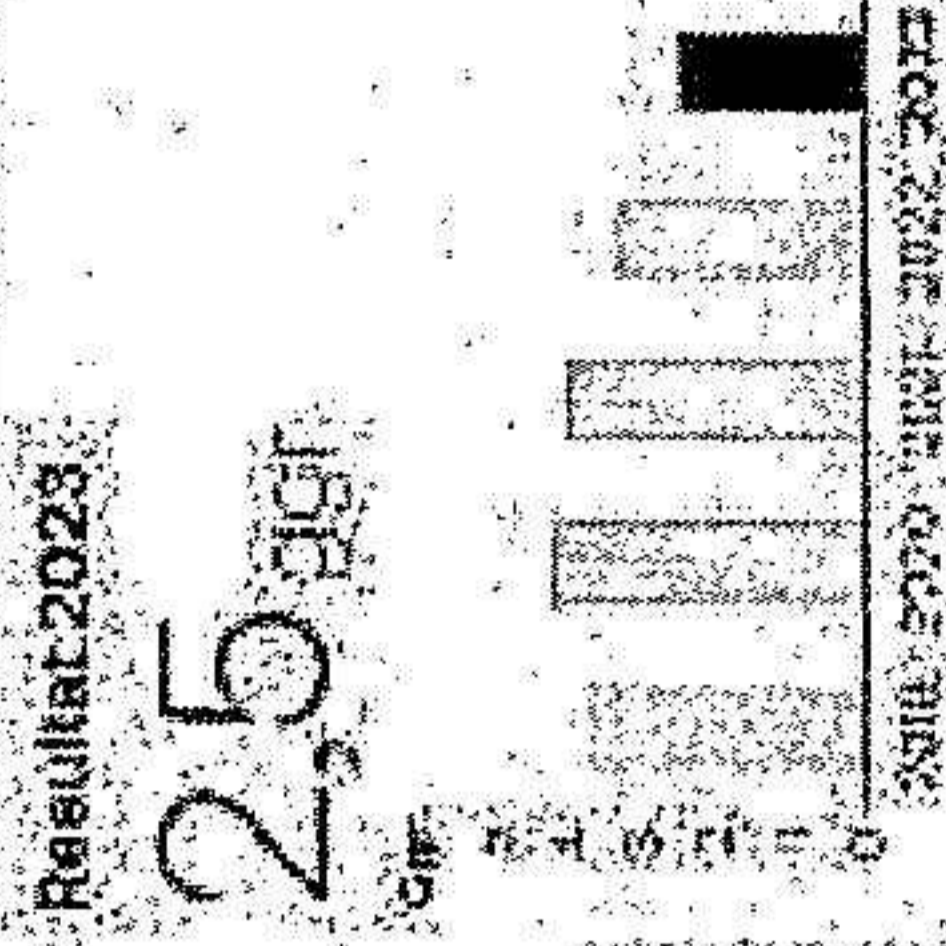
Soliktitet

Mål: Låntäckning



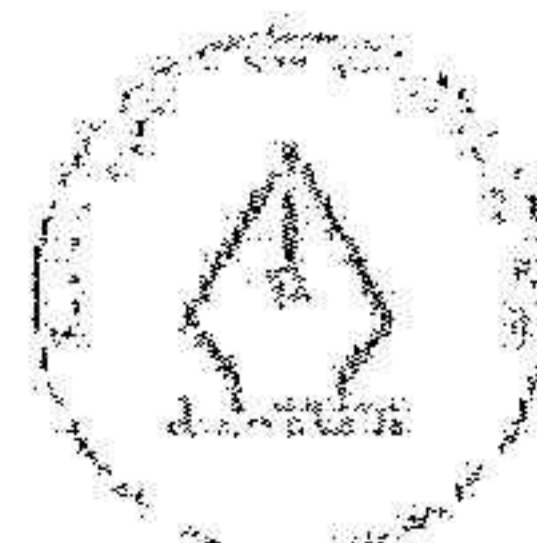
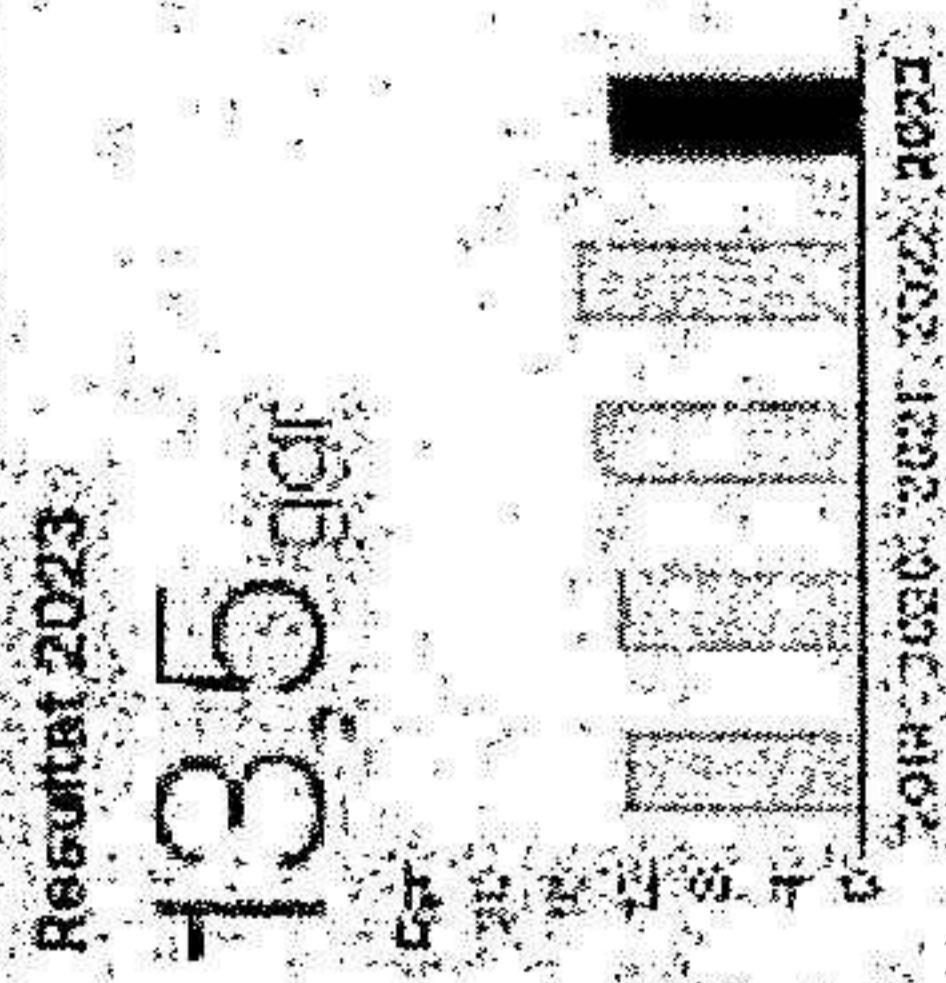
Räntetäckningsgrad

Mål: Riktvärde 2,5x



Skuldkvot

Mål: Riktvärde 0,5



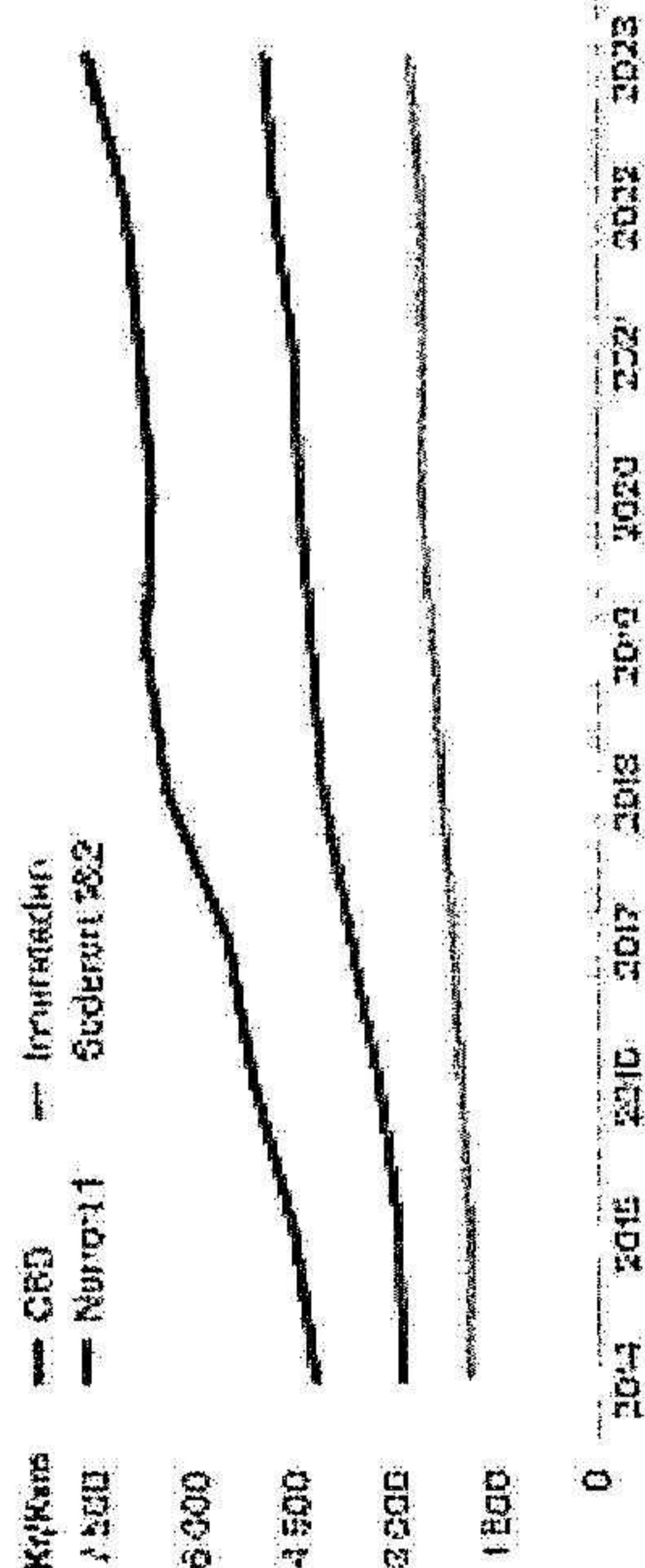
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D8A21624811736BD0B11C314

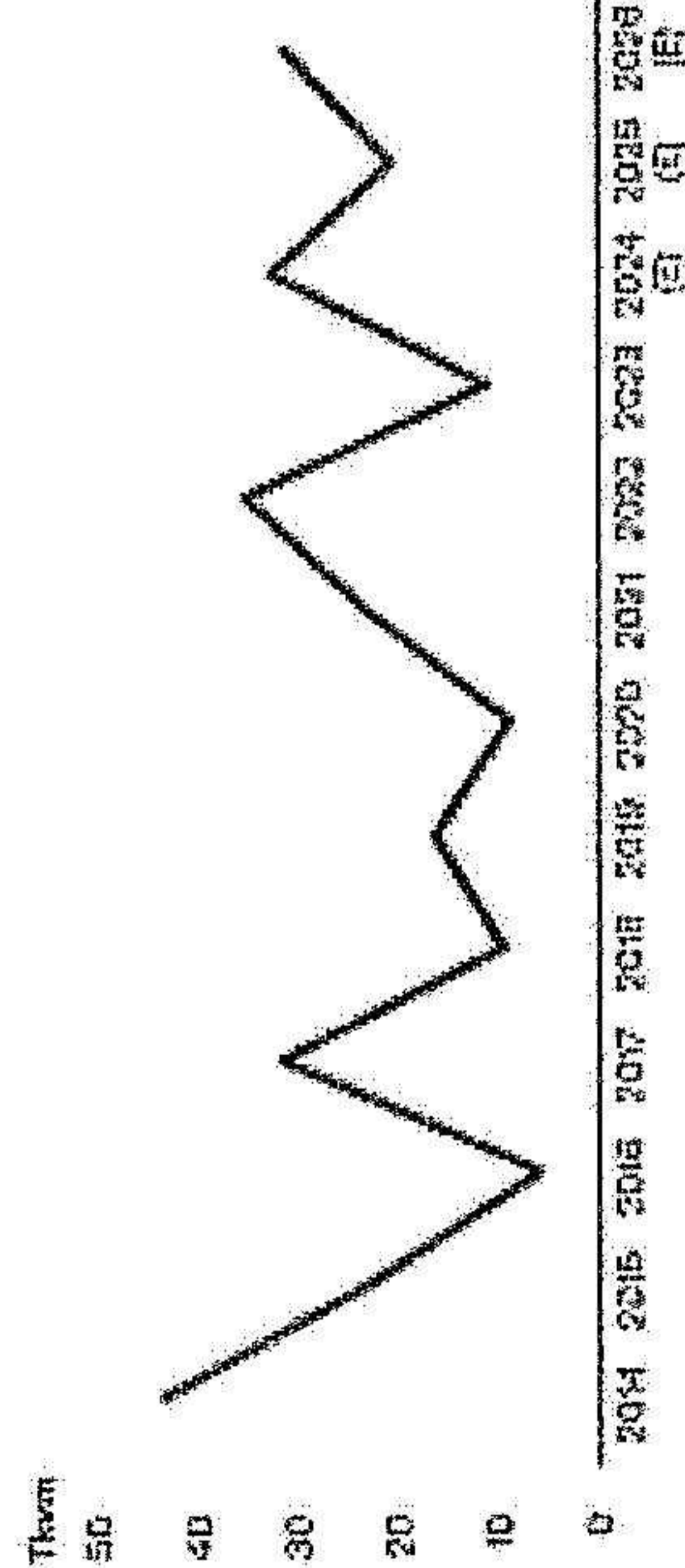
Stockholmsfastighetsmarknad

Stockholmsfastighetsmarknaden har varit högaktiva under 2023, vilket har lett till en ökad efterfrågan på kontorssysselsättningar i Stockholm. Detta har resulterat i en ökad efterfrågan på kontorssysselsättningar i Stockholm. Detta har resulterat i en ökad efterfrågan på kontorssysselsättningar i Stockholm.

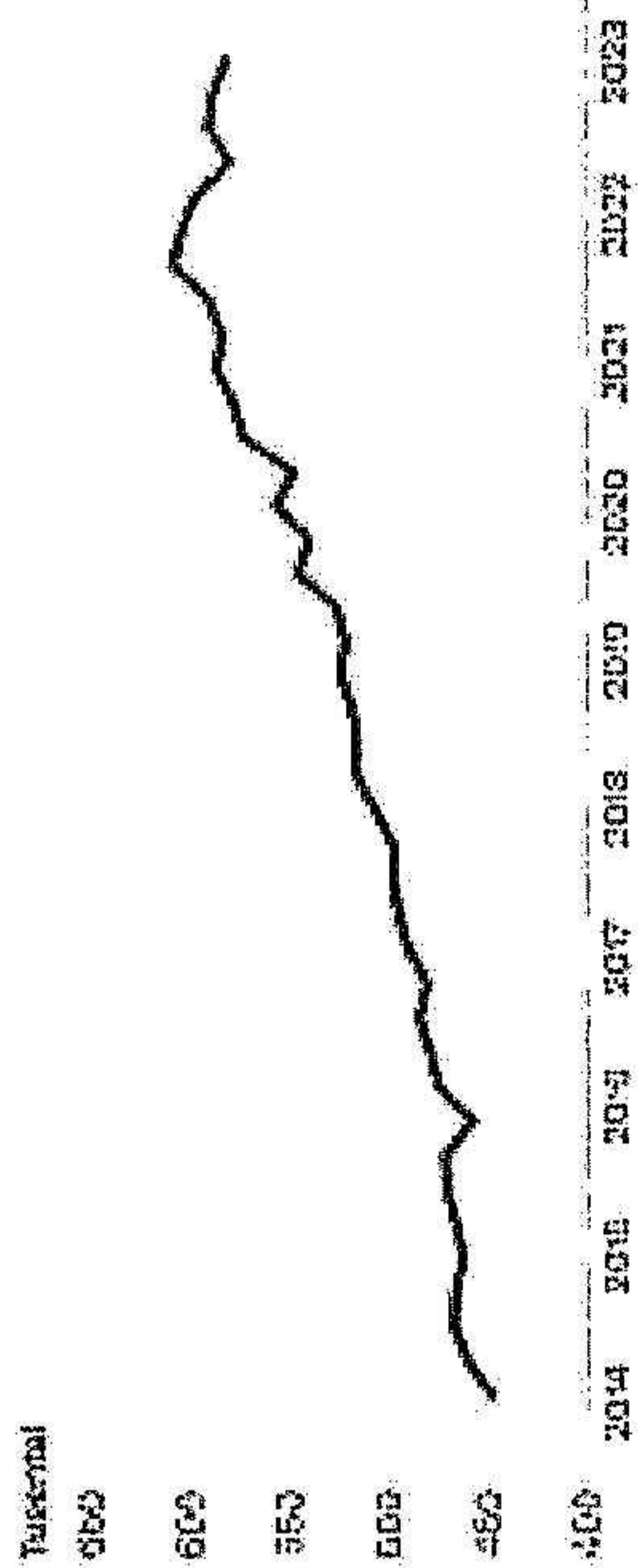
Hyresutveckling de senaste 10 åren¹⁾



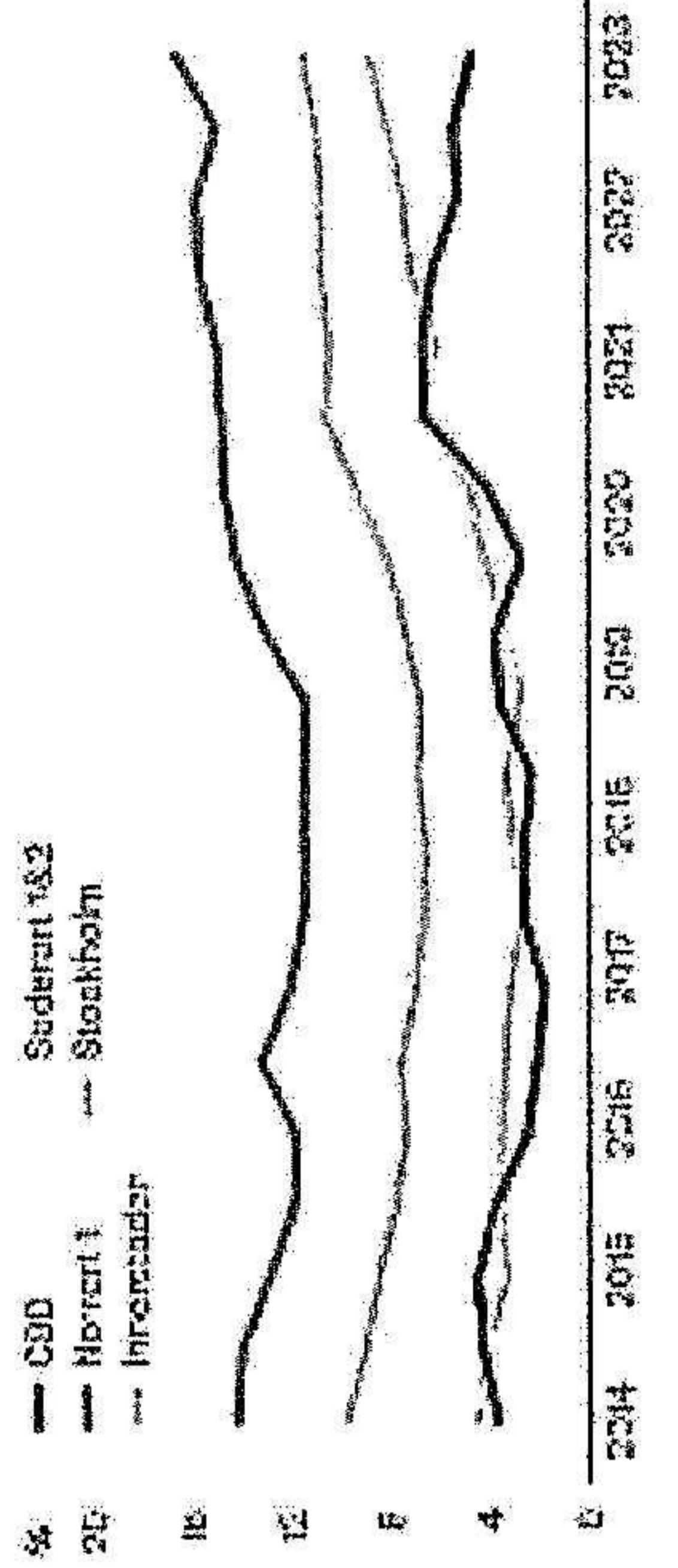
Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto¹⁾



Antal kontorssysselsatta i Stockholms län¹⁾



Vakanser de senaste 10 åren¹⁾



Fabeges kontraktsporfölj i korthet

700 kunder
Cirka 700 kunder varav de 25 största står för drygt 40% av hyresintäkterna.

5 år
Genomsnittlig kundlojalitet är cirka 5 år.

11 %
Hyresutvecklingen i beträffande portfölj var 11% under 2023

91 %
Uthyringsgraden i förvaltningsportföljen uppgick till 91%. På sikt är målet 95%.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
87DDFE35D6A8162A811736BD0B11C314

Stockholms fastighetsmarknad torna

Flexibla kontorslösningar

Kontorsmarknaden har traditionellt präglats av långa kontraktstider och varit relativt trögryllig. Under de senaste åren och framför allt under 2023 har andelen av så kallade flexibla kontor ökat betydligt. Detta beror på flera faktorer, bland annat på grund av ökande efterfrågan på flexibla kontor. Detta beror på att många företag söker efter flexibla kontor som kan anpassas till deras behov och som kan erbjuda en hög grad av flexibilitet. Detta beror också på att många företag söker efter flexibla kontor som kan erbjuda en hög grad av flexibilitet. Detta beror på att många företag söker efter flexibla kontor som kan erbjuda en hög grad av flexibilitet.

Det som efterfrågas mest är flexibla kontor som erbjuder en hög grad av flexibilitet och som kan erbjuda en hög grad av flexibilitet. Detta beror på att många företag söker efter flexibla kontor som kan erbjuda en hög grad av flexibilitet. Detta beror på att många företag söker efter flexibla kontor som kan erbjuda en hög grad av flexibilitet.

inlåsningseffekt och kvaliteten är viktigare än antalet kvadrater per utställd. "Bättre än hemma" dekorer blir avgörande för dessa kontor.

Fortsatt god efterfrågan i innerstaden

Efterfrågan på kontor som var stark under 2023 var mer avvikande under 2023 och vikarierade upp till 14 procent under 2023 för hela Stockholm. Det är stor spridning på vikarierade mellan olika områden, från Klara på cirka 20 procent till CBD Stockholm på ungefär 5 procent. Även inom områdena finns det stora variationer på A och B-åren. En god arbetstid för kontorsskiktet i ytan har under året varit bidrag till positivt utveckling som den efterfrågan ytan per areal minskar. Omställningen på hyresmarknaden som ökade efter pandemin har under 2023 planerat ut.

Generellt har andelen utnyttningar som är relaterade till

coworking och andra mer flexibla kontorslösningar ökat och förväntas stå för 20 till 30 procent av kontorsmarknaden 2030 jämfört med dagens cirka 10 procent.

Avväntade transaktionsmarknad

Den totala transaktionsvolymen för kontor i Stockholm var lägre än tidigare år och det är en trend som väntas bestå under 2024. Detta beror dels på att Stockholm har ett stort och långsiktigt institutionellt ägande från för sitt innerstaden.

Den ekonomiska utvecklingen utmanar oss

Höga marknadsvärden, hög inflation och låga räntor ställer allt högre krav på fastighetsbolagen. Inskrivningarna för byggkostnader och räntekostnader.

Med ökade finansieringskostnader är stabila finansier

och måttlig belåningsgrad därför viktigt för att skapa förtröstan hos såväl långivare som hyresgäster. Det är samtidigt viktigt att tänka kritiskt och fokusera på kostnader och energiförbrukning. Detta gäller dels utsett ekonomiskt perspektiv, dels då efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter ökar när fler och fler av våra hyresgäster arbetar aktivt med att minimera sina klimatavtryck.

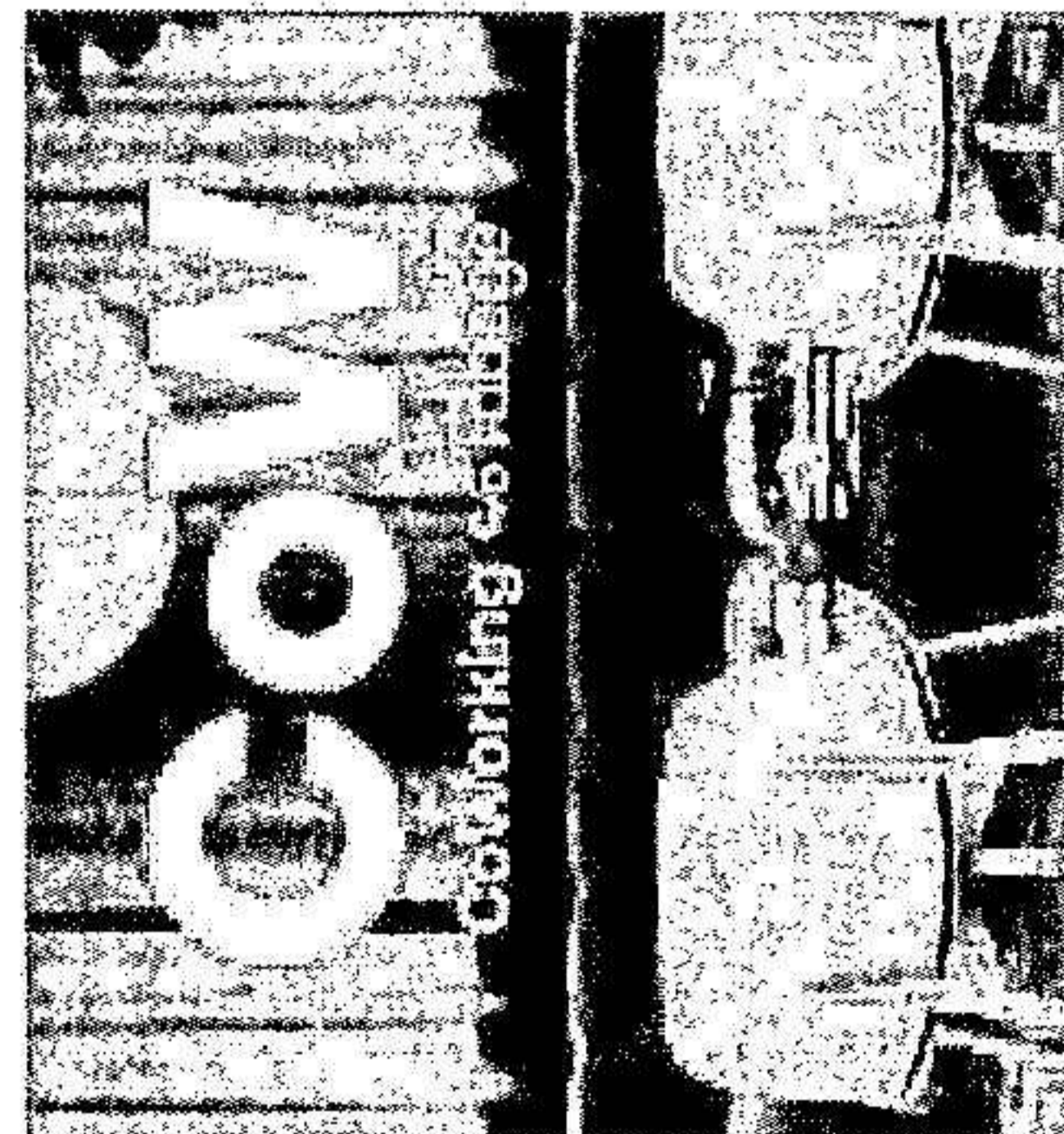
Nya koncept med kunden i fokus

Vi arbetar nära våra kunder för att erbjuda lösningar som ökar värde. Den ökande efterfrågan på flexibla kontor för våra c/o Fabega-koncept som ger möjlighet att anpassa sig till olika behov och servicekrav. De nya koncepten står för en relativt liten avdelning av omställningen men adderar värde och är en viktig komponent av vårt helhetserbjudande.

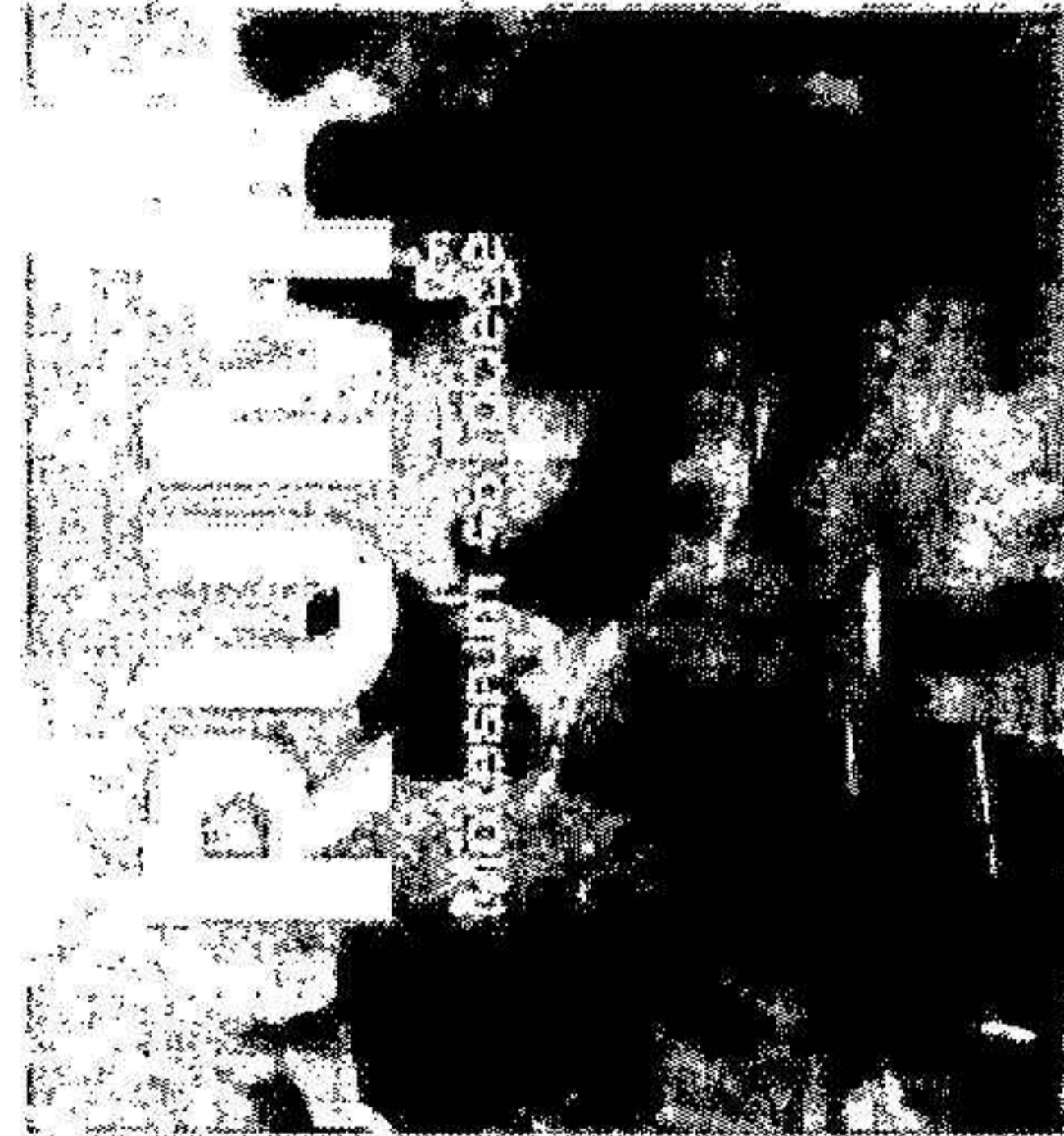
Vi erbjuder ett antal flexibla lösningar för att underlätta våra kunders vardag



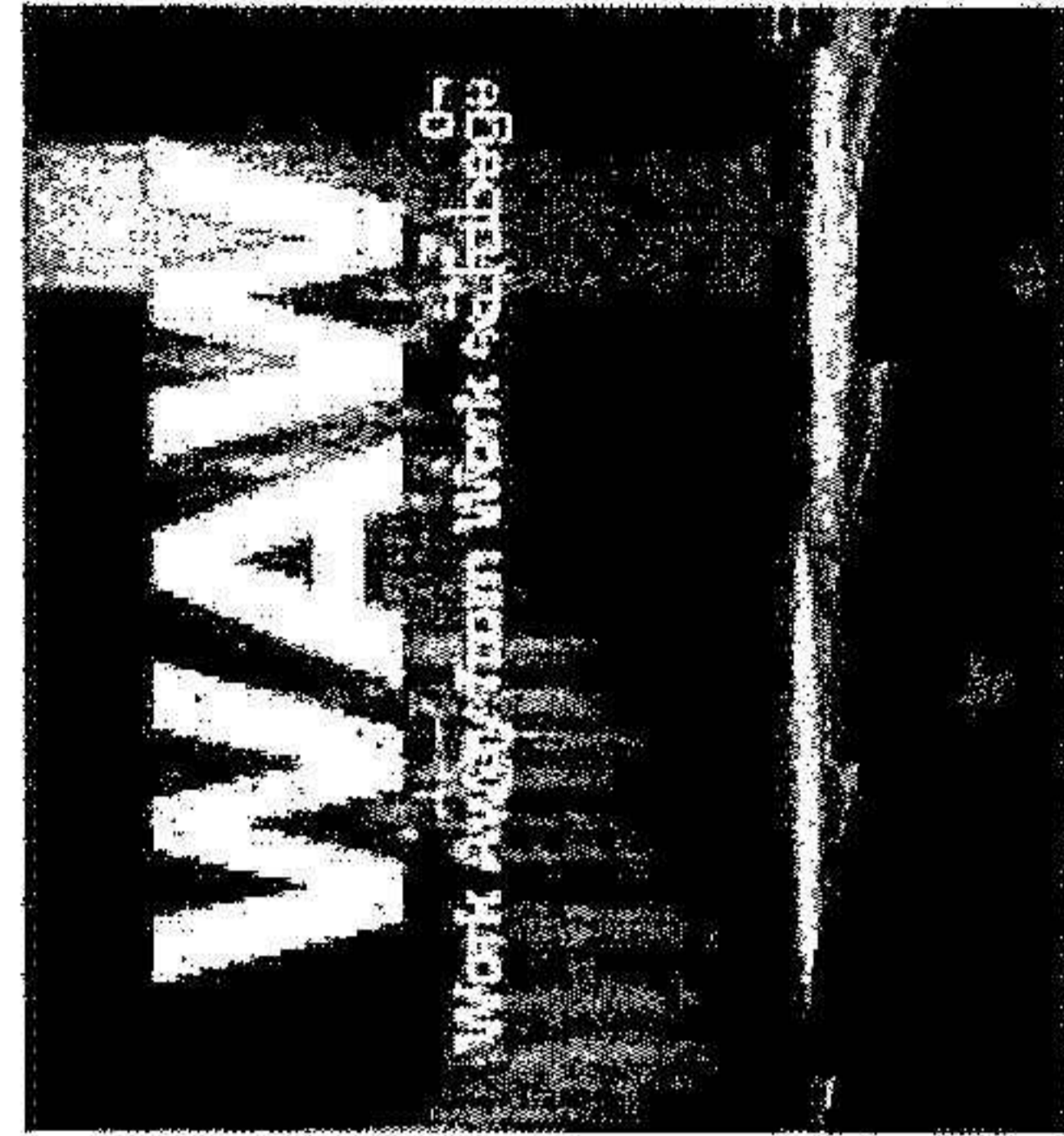
NOW c/o Fabega är inflyttningsbara kontorslokaler. Här erbjuder vi flexibla lösningar som passar till dina behov och som kan erbjuda en hög grad av flexibilitet. Detta beror på att många företag söker efter flexibla kontor som kan erbjuda en hög grad av flexibilitet.



COWI c/o Fabega är coworking med flexibla lösningar som erbjuder en hög grad av flexibilitet. Detta beror på att många företag söker efter flexibla kontor som kan erbjuda en hög grad av flexibilitet.



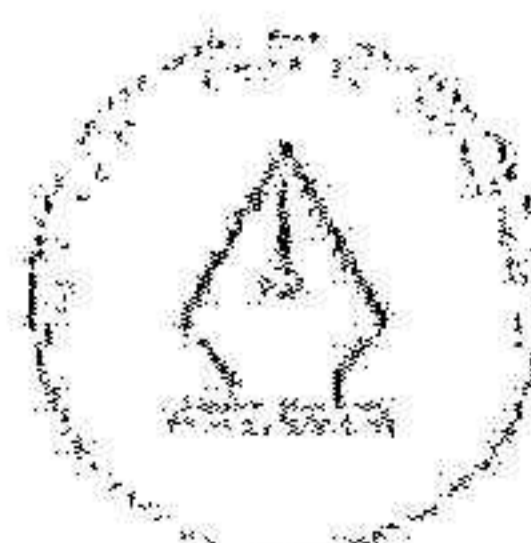
PRUMS c/o Fabega erbjuder mötesrum för dina möten och konferenser. Detta beror på att många företag söker efter flexibla kontor som kan erbjuda en hög grad av flexibilitet.



WAW c/o Fabega är en flexibel lösning för dina kunder som ger dem en hög grad av flexibilitet. Detta beror på att många företag söker efter flexibla kontor som kan erbjuda en hög grad av flexibilitet.



VOV c/o Fabega erbjuder flexibla lösningar för dina kunder som ger dem en hög grad av flexibilitet. Detta beror på att många företag söker efter flexibla kontor som kan erbjuda en hög grad av flexibilitet.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE3502A8162A8117365DD0B41C314

Convendum Kungsgatan

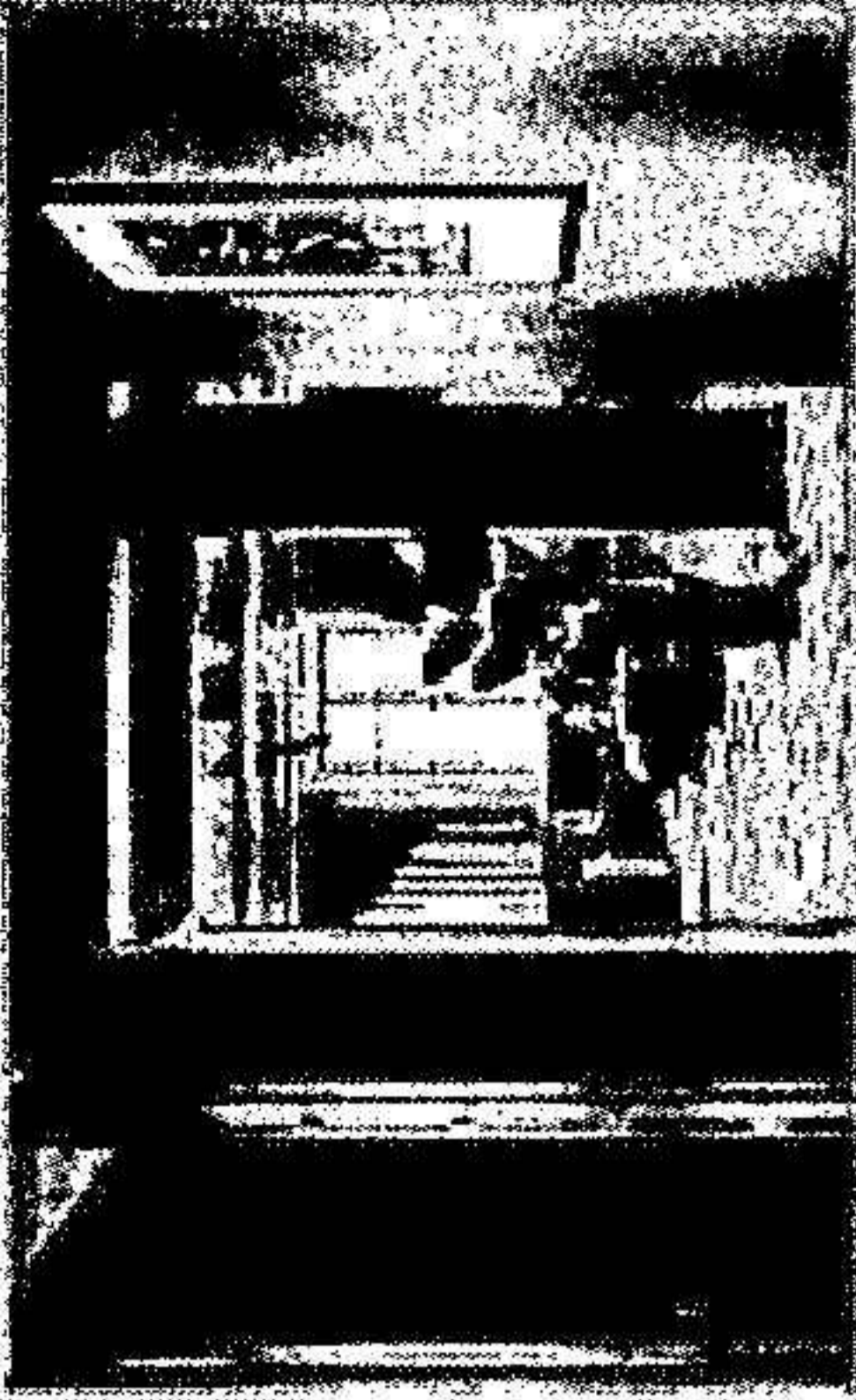
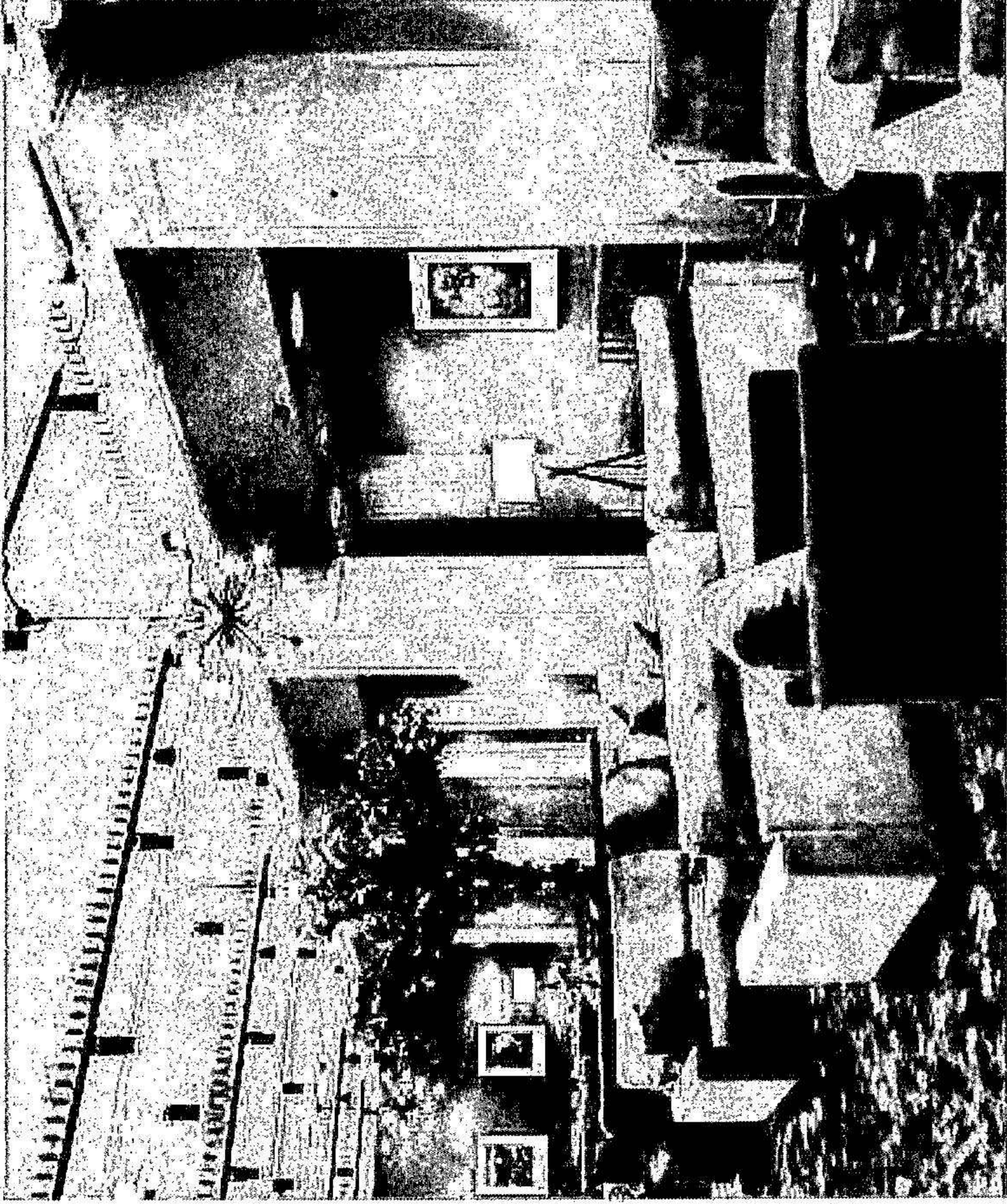
Mitt på Kungsgatan i Stockholms CBD har vi skapat Convendums nya flaggskepp för coworking. På en yta om 8.500 kvm möts historiska detaljer, toppmodern inredning och ett kafé som är öppet för allmänheten.

Detaljerna bland alla faktorer utgör uttrycket på en fadiga som färg, ljus och ljud. Skallen blir ena tyngderna för när man blickar över Convendums nya kontor.

– Här arbetar vi på Stockholms mest glesa kontor i världen. Det gör en otrolig exponering och ett helt nytt sätt att arbeta. Vi har ett mål: att göra ett jobb som är ett steg i Kungsgatan för oss. Detta har blivit vårt sällskapsflaggskepp, säger Oscar Lindebäck, CEO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt i staden och består av Oscar Sköde, marknadsföringschef på Fabege. En förtäring med ett stort och många värdepuller som förändrar staden. Men för Convendum, som har ett stort kontor med flera coworkingstyper till andra företag, var utvecklingen bara en förval. Arbetet med Convendum börjar år 2024.

– Vårt mål är att kontoret ska vara en utmärkt plats för alla. En plats där alla ska kunna, nya och etablerade företag, för till exempel till olika typer av möten. Allt vi gör ska bidra till framgång och kärna i samhället och produktivitet – från inredning och kontor till utrustning och service. Helt enkelt möter alla Oscar Lindebäck.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Stadsutveckling

Vi har en tydlig strategi för vår fastighetsportfölj med ett bestånd som knyter ihop Stockholm från Arenastaden i norr till Flemingsberg i söder. Alla våra stadsdelar är och kommer att vara viktiga knutpunkter för spårbundentrafik och övrig kollektivtrafik. Det möjliggör för våra kunder att vara en del av hela den regionala arbetsmarknaden samt minska pendlingstid och öka livskvaliteten för deras medarbetare.

Vi är nummer ett på kontorsmarknaden i våra stadsdelar och en av de största fastighetsägarna i Stockholms innerstad. Det skapar möjligheter att erbjuda ett bra serviceutbud.

Vår strategi är att genom hållbar utveckling av såväl befintliga fastigheter som byggrätter, både kommersiella och bostäder, skapa värde och stärka stadsdelarnas attraktivitet och varumärken. Vi ser till helheten. Hela området. Hela människan. Hela tiden.



Arenastaden / Haga Norra



Solna Business Park



Stockholms innerstad



Hammarby sjöstad



Flemingsberg

Arenastaden/Haga Norra

Solna

Fastighetsvärde 22,8 Mkr
Antal fastigheter 32 st
Uthyrningsbar yta 361 T kvm

Solna Business Park

Solna

Fastighetsvärde 8,8 Mkr
Antal fastigheter 10 st
Uthyrningsbar yta 366 T kvm

Stockholms innerstad

Stockholm

Fastighetsvärde 20,2 Mkr
Antal fastigheter 26 st
Uthyrningsbar yta 312 T kvm

Hammarby sjöstad

Stockholm

Fastighetsvärde 8,0 Mkr
Antal fastigheter 10 st
Uthyrningsbar yta 139 T kvm

Flemingsberg

Huddinge

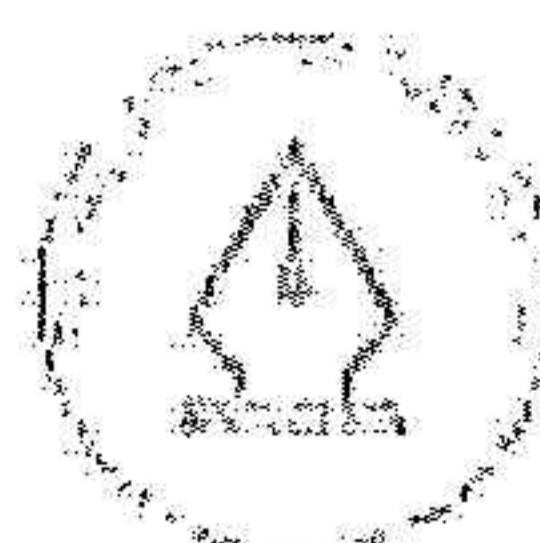
Fastighetsvärde 2,9 Mkr
Antal fastigheter 9 st
Uthyrningsbar yta 68 T kvm

Fastighetsvärde, % Antal fastigheter, % Uthyrningsbar yta, %



• Arenastaden/Haga Norra • Solna Business Park • Stockholms innerstad
• Hammarby sjöstad • Flemingsberg

2023-09-28 10:00:00

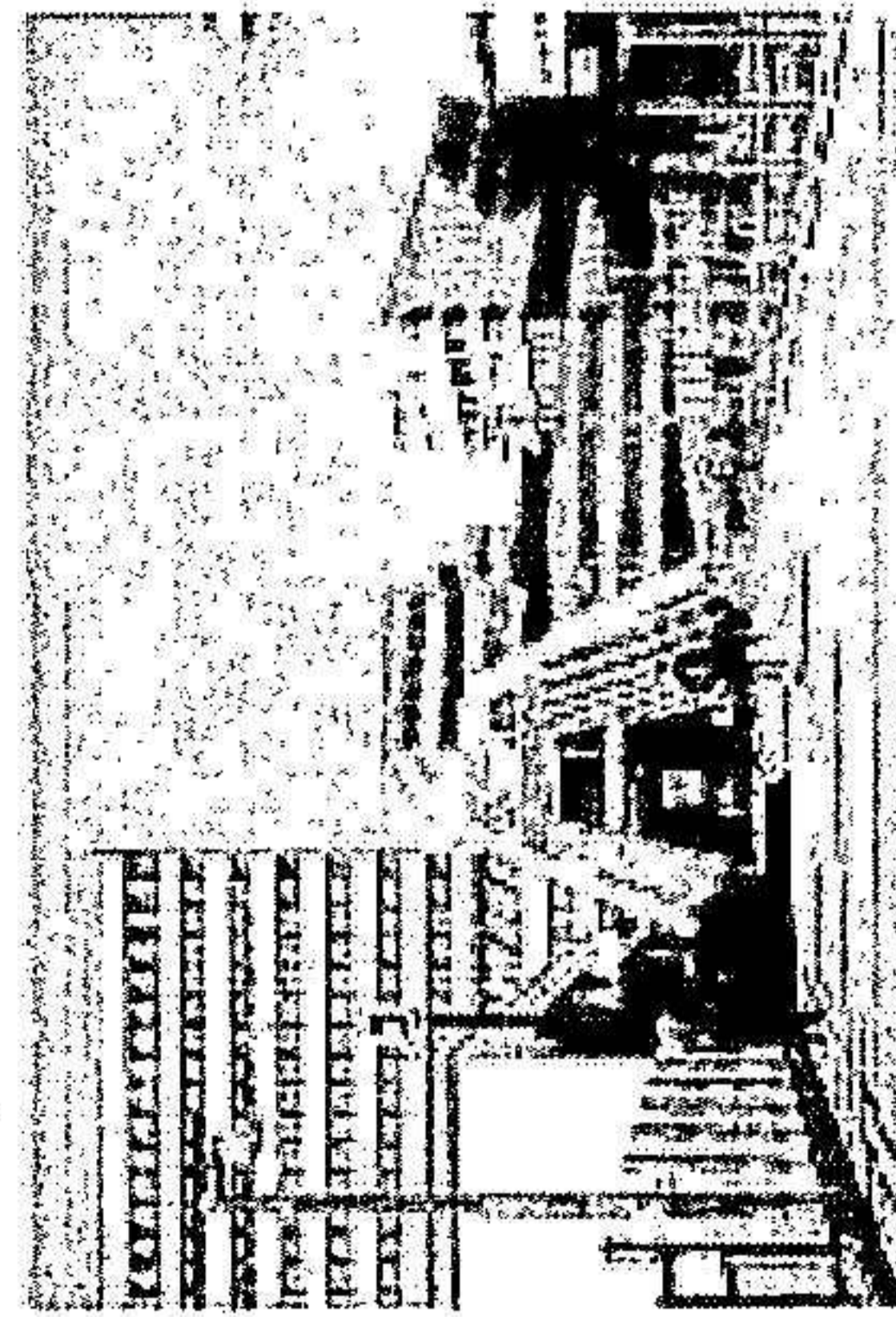


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE35D8AB162A811736BD0B11C311

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra Stockholm



Arenastaden har blivit en av Stockholms mest ekonomiska stadsdelar, med nyutvecklade områden för fotboll och Nordens största shoppingcentrum, Mall of Scandinavia. Här ligger utvecklingsplanerna för Tjebbskå, Tjebbskå samt BEB som har ett stort antal kontor i stadsdelen. Kommunförslagen är redan till utbyggda och kommer att kompletteras med bostäder 2028.

En ny detaljplan blev uttagen under året, vilket ökar förutskattningen för 15 000 kvadratmeter nya bostäder och 78 000 kvadratmeter kontor.

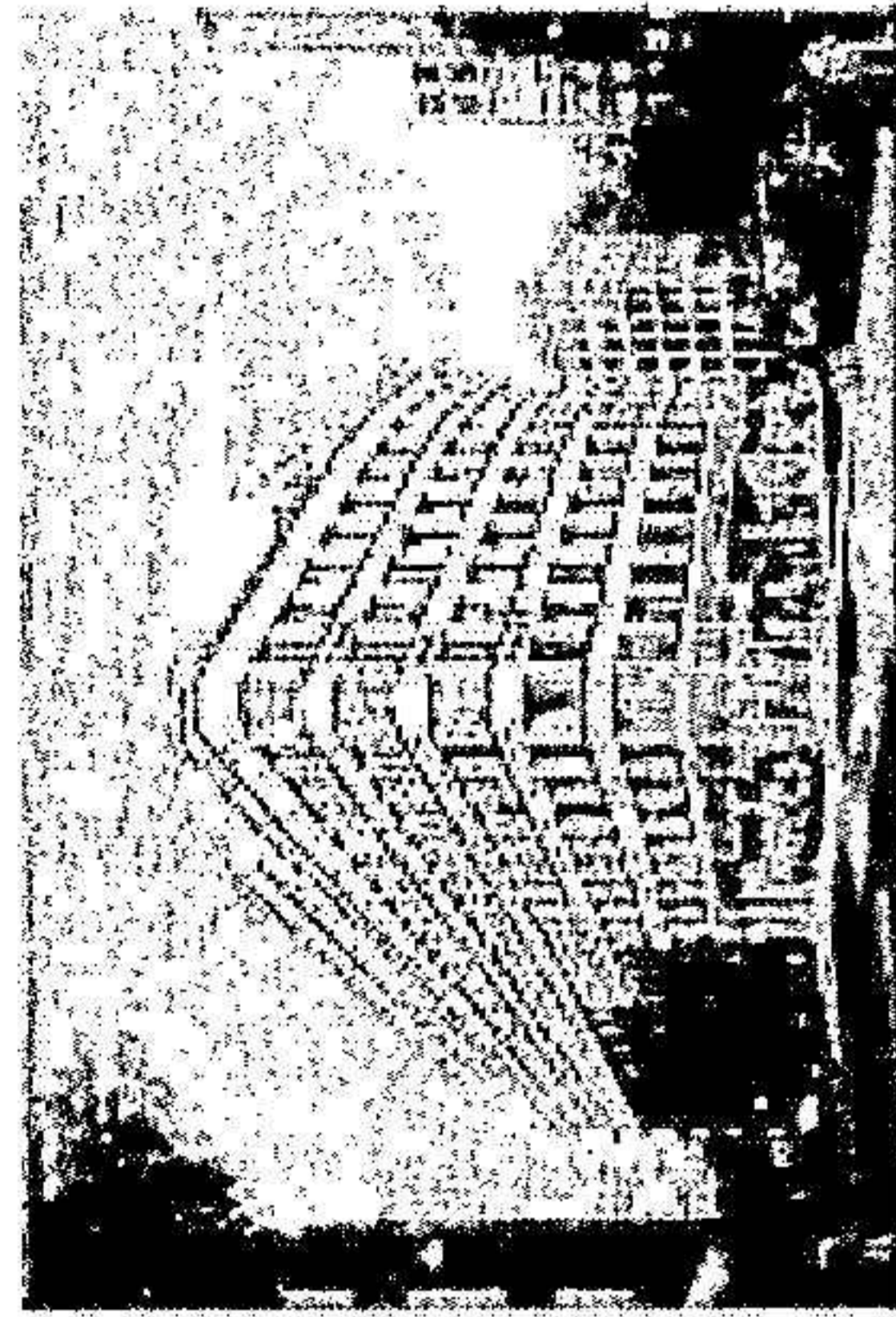
I Haga Norra kommer det första kontorshuset, som riktar sig till företag, att vara klart för inflyttning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nya fas i utvecklingen av 235 bostäder med förväntad inflyttning 2025/2026.

"Med nya detaljplanen är vi redo för nästa fas i utvecklingen av Arenastaden."

NIKOLAOS KONSTANTINIDIS
MÄDDELSTÄMMELEDARE, HAGA NORRA



Solna Business Park Solna



Fabege är den största fastighetsägaren i Solna Business Park. Detta ger oss goda möjligheter att vara drivande i utvecklingen av stadsdelen och att göra verkligt av vår vision för området med förhöjda komforter och utveckling av fler bostäder.

En ny detaljplan för området är på väg ut för utvärdering och utveckling. Detta innebär att vi kommer att kunna erbjuda ett stort utbud av bostäder och kontor i ett dynamiskt område med goda möjligheter. I december 2023 utlyste Solna kommun ett utbud av kontor med kommunens för upp till 150 deltagare samt mindre rum för prövning och utvärdering.

Solna Business Park har nämnts till både tunnelbanan, tvärbana, pendeltåg och Bromma flygplats vilket ger stadsdelen en stor konkurrensfördel jämfört med många andra stadsdelar.

"Stadsdelens utmärkta kommunikationer gör Solna Business Park till en vinnare på sikt."

JULIANA SVÄCK
NYANFÖRETRÄDARE, SOLNA BUSINESS PARK



Färdighetsvärde

23,8 Mdr

Antal fastigheter

32 st

Uthyringsbar yta

351 kvm

Kommersiella byggrätter

108 900 kvm

Färdighetsvärde

8,8 Mdr

Antal fastigheter

10 st

Uthyringsbar yta

366 kvm

Kommersiella byggrätter

137 700 kvm

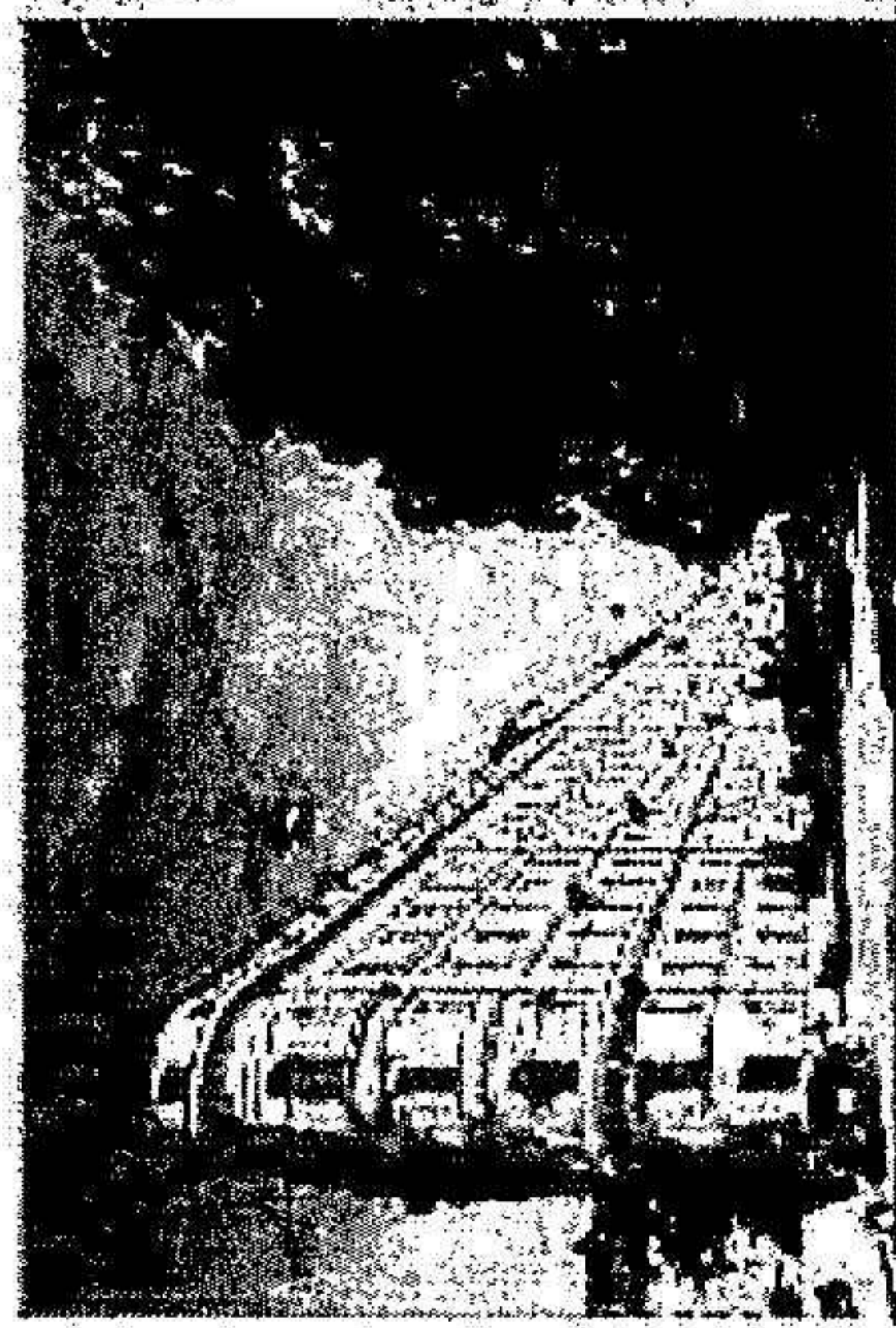


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE35D8A8162A811736BC0B41C314

Våra stadsdelar forts.

Stockholms innerstad
Stockholm



Det är en självklarhet för oss med vår Stockholmsinnehåll att vika in del av fastigheterna i innerstaden. Stockholmsinnehålls ägarstruktur är långsiktig, stabil, trygg och säker. Vi har ett stort antal bostäder och kontor i innerstaden, vilket gör att vi kan erbjuda en hög kvalitet på bostäder och kontor. Vi har också ett stort antal bostäder och kontor i andra delar av Stockholm, vilket gör att vi kan erbjuda en hög kvalitet på bostäder och kontor över hela staden.

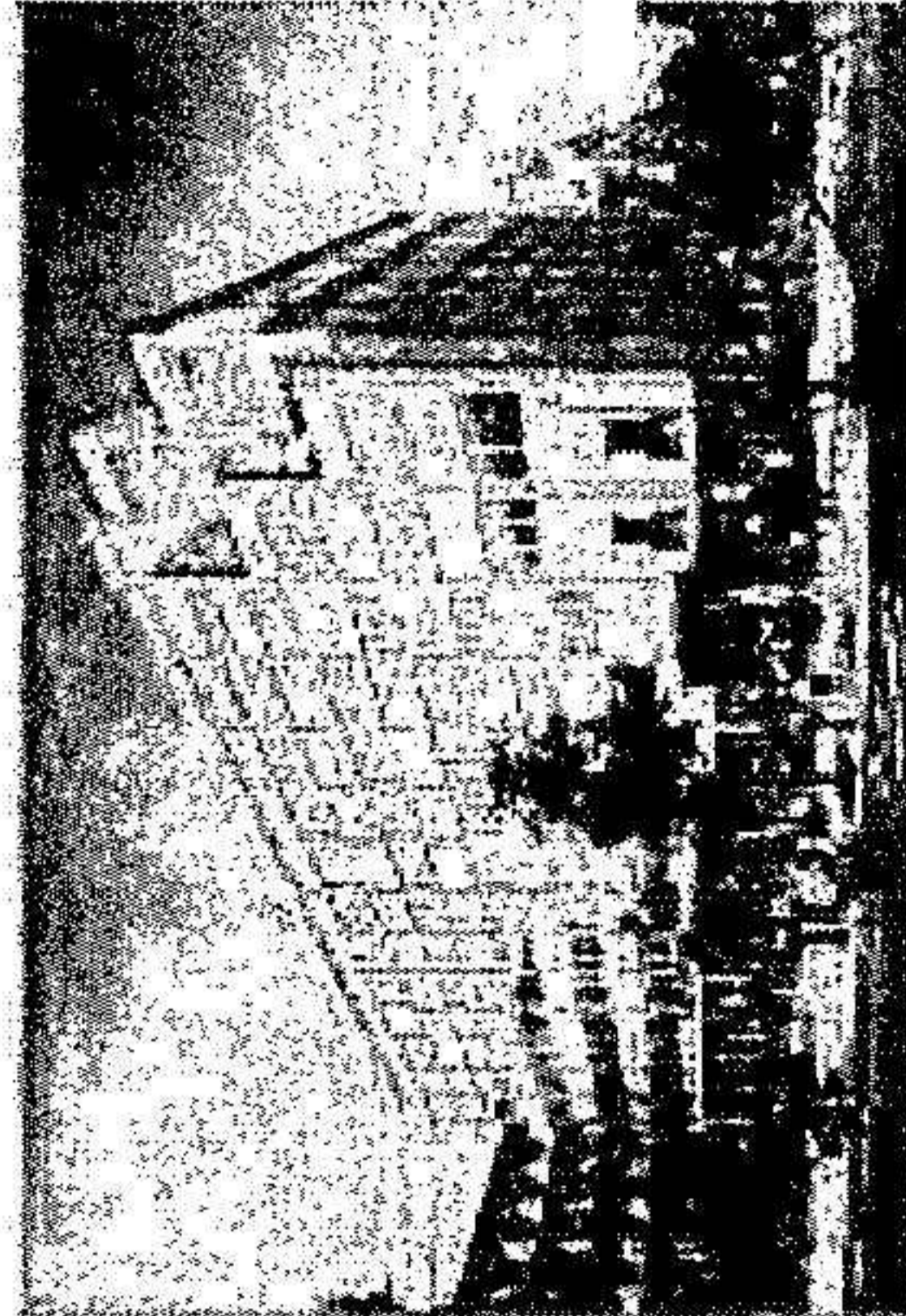


"Vi känner marknaden i innerstaden väl – det är här som trender föds, och det ställer höga krav på oss att anpassa och vidareutveckla vårt erbjudande."

Stockholmsinnehåll
Marknadsvärdepåverkare Stockholm AB

Fastighetsvärde	29,2 Mkr	Antal fastigheter	26 st	Uthyrningsbar yta	312 000 m ²	Kommersiella byggrätter	32 400 m ²
-----------------	----------	-------------------	-------	-------------------	------------------------	-------------------------	-----------------------

Hammarby Sjöstad
Stockholm



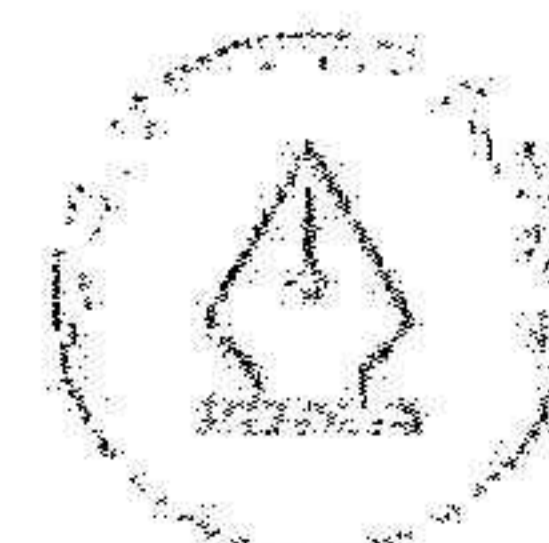
Allt fler företag väljer sig till Hammarby Sjöstad för den dynamiska miljön, närheten till både innerstaden och naturmiljön samt goda kommunikationer. Med ett varierat utbud av innerstadsbostäder och utvalda lägenheter präglade av ett stort utbud av bostäder, kontor och service, erbjuder vi en hög kvalitet på bostäder och kontor. Vi har också ett stort antal bostäder och kontor i andra delar av Stockholm, vilket gör att vi kan erbjuda en hög kvalitet på bostäder och kontor över hela staden.



"Närheten till innerstaden, naturmiljön, vattnet och goda kommunikationer skapar en attraktiv stadsdel."

och Fabege
Marknadsvärdepåverkare Stockholm AB

Fastighetsvärde	80 Mkr	Antal fastigheter	10 st	Uthyrningsbar yta	139 000 m ²	Kommersiella byggrätter	49 000 m ²
-----------------	--------	-------------------	-------	-------------------	------------------------	-------------------------	-----------------------

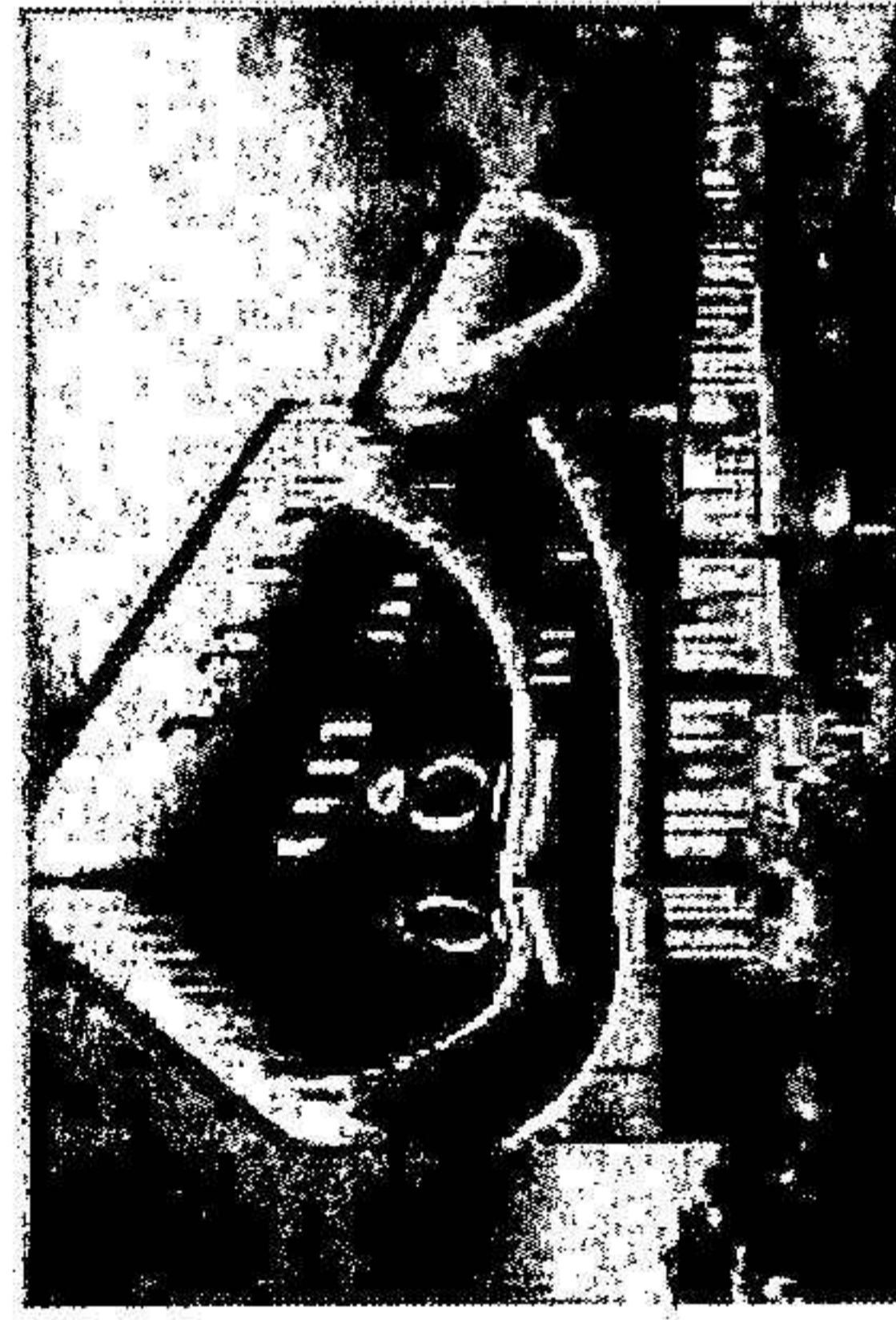


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE35D8AB162A811736ED0811C314

Våra stadsdelar

Flemingsberg
Huddinge



Flemingsberg är för oss en region ny och utvecklad stad del och är en viktig del i region Stockholm fortsatta utveckling. Stadsdelen har utmärkta kommunikationer med både regional- och järnvägsstråk. Med ett växande näringslivet, skolor, barnvård och förskolor har området goda förutsättningar att bli en attraktiv bostadsområde som främjar mellan Stockholmerna nya och gamla delar.

Flemingsberg har redan närmare 18 000 boende och är idag Sveriges åttonde största kommun med sin högskola och universitet och flera stora arbetsplatser som bidrar till ett starkt och varierande näringslivet.

Under 2024 färdigtillver vi ett projekt till Kungliga Dramatiska Teatern och Kungliga Operan på 18 000 kvadrattmeter och byggnationen av AFA Lokala kontor och laboratorier tar sig med inflytning i våren 2025.

"2024 blir en milstolpe när Operan och Dramaten flyttar in i sina nya lokaler."

Årsmötet pågår från kl. 18.00-20.00 i Huddinge Kommunhuset.

Färdighetsvärde	Antal färdigheter	Upplysningsbara yta	Kommunala byggrättigheter
2,9 Mkr	9 st	68 Tm ²	268700 Kv ^m

Faberge Advokat AB 2023

Planprocessen i Sverige

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen ska se ut inom planområdet. Vi jobbar aktivt tillsammans med kommunerna i arbetet med att få fram detaljplaner, ett arbete som tar cirka 4 år i snitt.

1. Planbesked

För ett område som ska byggas en ny eller utvecklas av befintlig detaljplan måste en ansökan till kommunhuset göras för att bygga en planområde för tillbyggnad eller för.

2. Eventuellt program

Innan planområdet påbörjas utgår kommunen om det behövs ett program för att beskriva utvecklingen av infrastruktur och konsekvenser av en ny detaljplan i programområdet över ett längre programområde med ett bestämt syfte. Inom detta programområde ligger då till grund för det formella planstrategiet som arbetas fram för nästa stadium.

3. Samråd för detaljplan

Det formella planområdet tas fram av kommunen i samråd med fastighetsägarna. Ett första planförslag skickas sedan ut till berörda myndigheter och myndigheter för synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. Den berörda nämnden beslutar om ett slutligt planförslag.

4. Granskning av detaljplan

Var detaljplan är klar kungörs förslaget till detaljplan och de som är berörda får möjlighet att under minst två veckor granska och lämna synpunkter på planen. Avslutningen görs efter en offentlig utvärdering av förslaget om

inkomna synpunkter förklarar det, eventuella synpunkter och kommentarer till planen sammanfattas i ett granskningsprotokoll. Därefter godkänns detaljplanen av berörd nämnd.

5. Antagande

Efter godkännandet går planen vidare till kommunstyrelsen för antagande (eller av beslutet utskickas till planmyndighet).

6. Överklagande

Kommunens beslut om detaljplan kan överklagas till Mark- och miljödomstolen inom tre veckor från dess beslut. Överklagandet ska vara godkänt av förslaget och ska vara under granskningen i förslaget i synpunkter.

7. Laga kraft

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

8. Byggbrott

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och ett byggbrott och startbesked erhållits av kommunstyrelsen byggbrott ska straffas.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Birger Bostad

Innehåll

Om Fabrega

Kvalitet

Förvaltningsbeställning

Enkelt och tydligt

Övrig information

Birger Bostad är vårt helägda dotterbolag som driver bostadsutveckling. Med Birger Bostad kan vi genom att driva bostadsprojekt som socialtvecklade vård- och äldreboende, projekt i kommuner och Birger Bostad är ett av de mest kända fastighetsutvecklingsbolagen i världen. Vi har ett stort utbud av bostadsprojekt i Stockholm och i andra delar av Sverige.



Under året avslutades ett antal skilda projekt. Birger Bostad har varit involverad i flera bostadsprojekt i olika delar av landet. Det är viktigt för oss att ha ett nära förhållande till våra kunder och att kunna erbjuda en hög kvalitet på våra bostadsprojekt. Under 2024 har vi startat ett nytt projekt i Haga Norra och ett nytt projekt i Haga Södra. Vi är glada att kunna erbjuda våra kunder ett stort utbud av bostadsprojekt i olika delar av landet.

"Nu startar vi nästa fas i Haga Norra med utveckling av 285 bostäder med inflyttning under 2025."

FABREGA
VIA: 0800 123456

Plöjande projekt

25

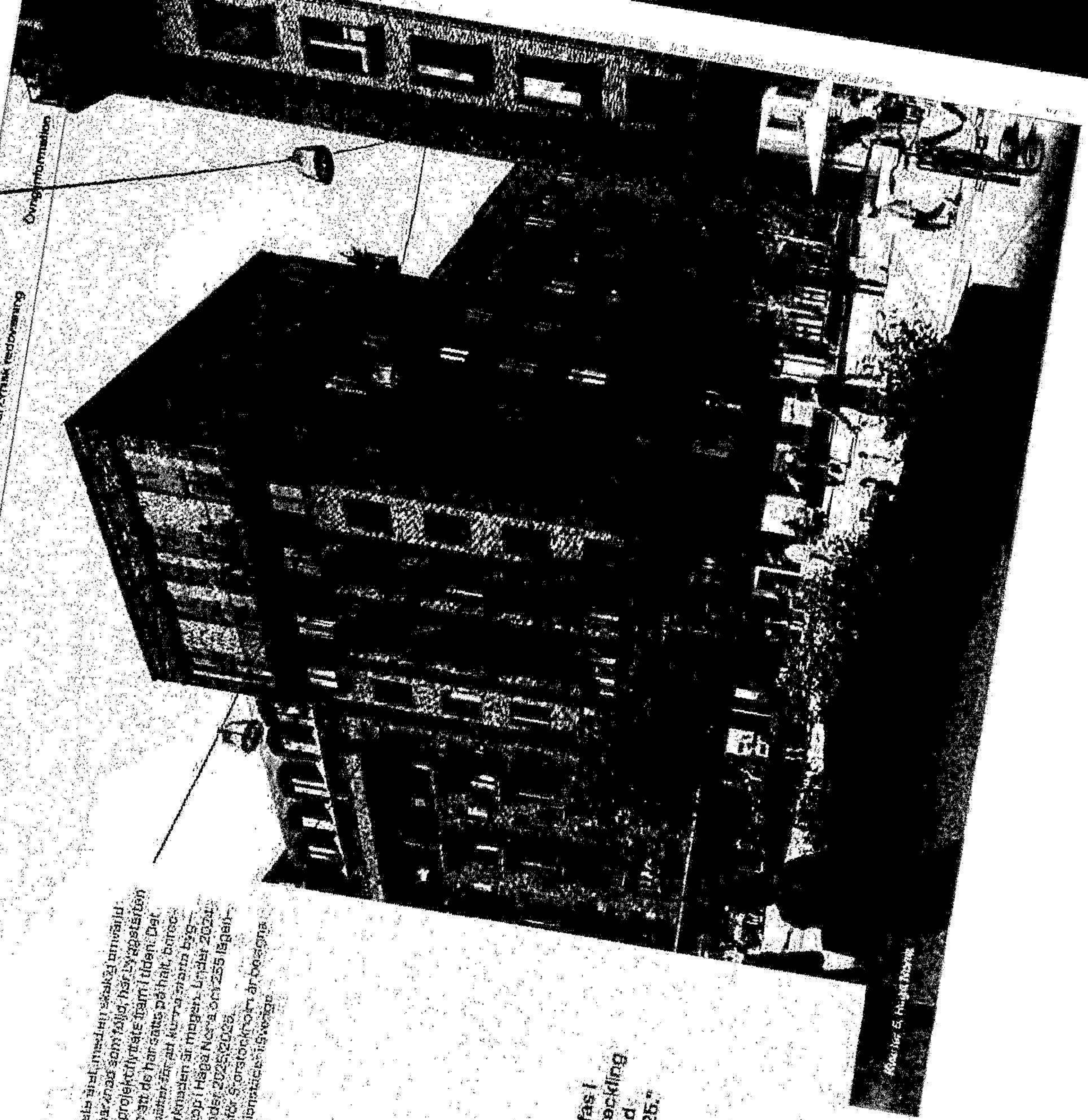
Bostäder i produktion

31891

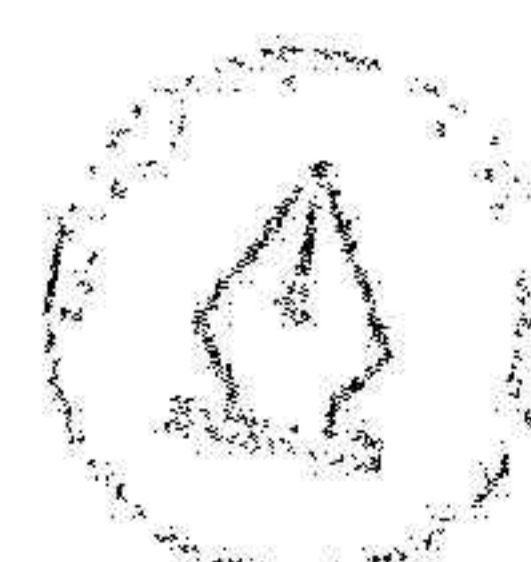
Bostadsbyggrätter

620100 kvm

Fabrega AB



Bostäder i Haga Norra



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE3ED8A216229117302D0F...

Interview med Fabeges CFO

I ett turbulent makroekonomiskt klimat med högre marknadsräntor, hög inflation och lägre tillväxt ställs det ökade krav på kommunikationen med kapitalmarknaden och långgivare. Åsa Bergström reflekterar över ett år som trots utmaningar bekräftar Fabeges val av strategi.



”Vi är trygga med att kunna möta kommande refinansieringar under 2024 med tillgängliga faciliteter.”

Fabegge AB 2023-07-19

2023 har inneburit utmaningar för många fastighetsbolag, vilka har varit Fabeges prioriteringar för att kunna fortsätta fokusera på hållbar långsiktig tillväxt?

Vår femte prioritet under 2023 har varit att fokusera på utnyttningen i den löpande verksamheten för att stärka kassaflödet. Sedan förra året arbetar vi upp utnyttningssvårigheter så vi är väl positionerade. Åreta metoder är bland de bästa och vi är särskilt glada över avtal med Sasa som flyttar till vår fastighet i Solna Strand Huset 2026.

Däruöver har såklart finansiering hög prioritet, vilket har tagit en hel del tid i anspråk under året.

Hur har ni agerat för att säkerställa den långsiktiga finansieringen, vad ligger belåningsgraden på för närvarande?

Vi har sedan länge goda relationer med våra banker vilket har varit en styrka när lågst på kapitalmarknaden varit tuffare. Vi har under året skiftat till en större andel bankfinansiering och vi upplever att bankerna även fortsatt har utrymme att öka sin utlåning till Fabegge i dagsläget utgör banklån cirka 80 procent av vår utlåning. Under hösten förväntas dock villkoren på obligatörsmarknaden som vi har varit mer aktiva igen med flera emissioner. Belåningsgraden ligger på 42 procent, vilket under vår maxtak på 50 procent.

Har ni kunnat det senaste förtroende hos kapitalmarknaden att ni ska kunna nå era långsiktiga finansIELLA mål trots pressat marknadsläge?

Vi känner att det som en följd av vår fokuserade utnyttning och vår finansieringsstrategi finns ett starkt förtroende för oss. Vi är transparenta och har inte nå eler numeriska tagit hög risk.

Har turbulensen i marknaden lett till att ni varit tvungna att göra några avsteg från nuvarande strategi?

Vår konserverade strategi har varit att vara rätt vid. Vi är idag välkonpositionerade med en stark balansräkning.

Våra planer för vårt utvecklingsprojekt igger fast och vi har utrymme att fortsätta investeringarna i våra projekt. Men självklart har vi en mer försiktig hållning till nya investeringar i de stora marknaderna.

Hur beredda är ni av Kreditratingsinstitutens rating av Fabegge?

Vår rating från Moody's är viktig, framför allt för tillgångs- och blivare på obligatörsmarknaden. Vi är glada över att Moody's i november bekräftar vår förändring i rating, det vill säga Baa2 med negativ utblick.

Känner ni er komfortabla med befintlig belåningsgrad, och vilket utrymme finns det för högre marknadsräntor?

När det gäller belåningsgraden står vi starka. Sedan marknaden tappade så har vi skrivit ner värdena med cirka 10 procent och vi har utrymme för ytterligare nedskrivning med cirka 15 procent om det skulle bli aktuellt. Vi har utrymme att öka vår interna målbilåning. Och i förhållande till bankerna kommer vi att ha utrymme utrymme. Lånelåst på 80 procent av lånelåst är under 40 procent lånelåst på tre år och fem år. Det gör oss mer marknadsdriftiga mot högre marknadsräntor.

I och med förvärvet av Bürger Bostad ökade er exponering mot bostadsmarknaden. Är det en utmaning ni kan behöva omvärldens givet det nuvarande marknadsläget?

Bürger Bostad ligger en strategiskt viktig del av Fabegge och bär med kompetens inom bostadsutveckling och förvaltning av bostäder.

Ni har ett mål om en utnyttninggrad på 95 procent, finns det anledning att se över era mål givet de förändringar vi sett på marknaden med krav på ökad flexibilitet och ökade vakanser?

I dagsläget ligger utnyttninggraden på 81 procent och målet är fortsatt 95 procent. Att realisera den potentialen har i förbättrat kassaflöde genom att nya utvecklings- är fortsatt högt prioriterat. En viktig del i det är att säker-

ställa ett värde skapar är attraktiva genom olika investeringar mellan husen och genom att se till att stadsdelarna innehåller en service som våra hyresgäster efterfrågar. Flexibla kontor fyller ett behov på marknaden och är ett komplement till mer sedvanliga hyresavtal. Generellt så leder nya flexibla avtal till ökad vinst och en så länge så ögar flexibilitet en liten del av marknaderna.

Nu med högre räntor, ökade avkastningskrav och minskad tillgänglighet till finansiering hur ser ni på utvecklingen av portföljen. Är det mer fokus på ökat antal transaktioner?

Vi upplever ett ökat intresse till finansiering som en begränsning. Däremot innebär högre byggekostnader och marknadsvärden att det blivit svårare att få upp kalkylerna. Vi är fortfarande fokuserade på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men när en så hög utbetalda transaktioner vi är lyhörd för möjligheter både när det gäller förvärv och förändringar.

Vad tror du kommer vara de främsta drivkrafterna på fastighetsmarknaden 2024?

Konjunktutvecklingen kommer att vara mycket viktig. Än så länge har vi inte sett så stora effekter av nuvarande läge men det finns risk för viss avmattning vilket kan påverka efterfrågan på kontorsskolor. Vi ska fortsatt bygga ut bostäder, utveckla studentlägen och säkerställa goda relationer med både befintliga och nya kunder. Även finansiering och bilåning goda relationer med våra finansörer kommer fortsatt vara i fokus.

Åsa Bergström, CFO

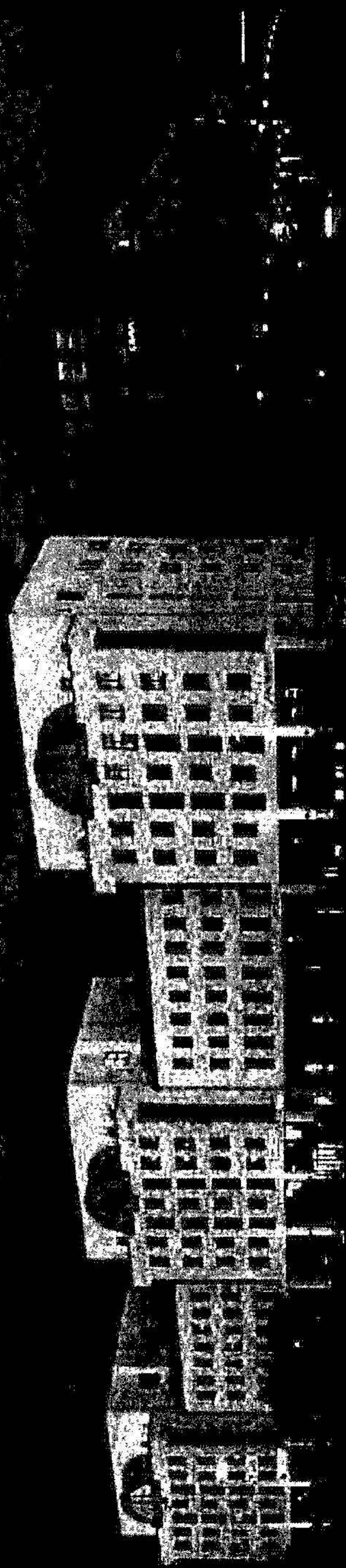


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE35D6AB462A811736BD0B11C314

Varför investera i Faberge

Vi har en tydlig strategi för vår fastighetsportfölj med geografisk koncentration till utvalda stadsdelar med hög efterfrågan i Stockholmsområdet. Genom god marknadskännettem, effektiv förvaltning med egen personal, hög service och flexibilitet och en stabil finansiell position har vi förutsättning att skapa värde för våra ägare och övriga intressenter.



1.

Geografisk koncentration i en tillväxtregion

Vi driver stadsutveckling på ett begränsat antal delmarknader i Stockholmsområdet. Vårt främsta fokus är kommersiella fastigheter kompletterat med bostadsutveckling. Vårt bestånd består av strategiskt valda stadsdelar med hög tillgänglighet och efterfrågan och utrymme för hållbar utveckling.

Stockholmregionen är motor i den svenska ekonomin. Det medför en större efterfrågan på kontorslokaler i attraktiva lägen. Tack vare vårt fokus, goda marknadskännettem och lokala förvaltnings- och serviceorganisation är vi väl rustade för att vi möta efterfrågan.

2.

Attraktiv byggrättsportfölj ger stor potential

Uöver ett stort bestånd av attraktiva kommersiella fastigheter har vi en omfattande byggrättsportfölj. Bland våra byggrätter återfinns både kontor och bostäder. Kombinationen av bostäder och kommersiella lokaler ger oss större möjlighet att påverka utvecklingen i våra stadsdelar och skapa hållbara, levande och attraktiva områden för våra kunder.

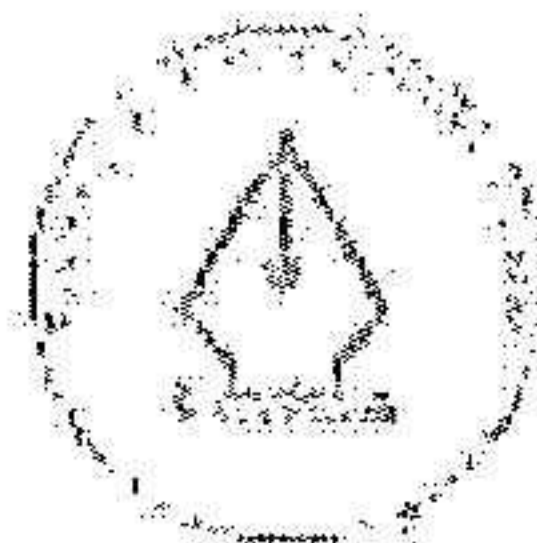
Tack vare våra ingångsvärden på våra byggrätter finns det en stor potential för att över tid skapa värde i både vår nyproduktion och i våra ombyggnadsprojekt.

3.

Stabil och hållbar tillväxt

Hållbarhet är integrerat i vår affärsmodell och strategi och är en central del för att skapa lönsam tillväxt. Samtliga våra projektfastigheter och förvaltningsfastigheter är hållbarhetscertifierade och hela vår låneportfölj är klassad som grön. Vi har i dag en stabil finansiell position med uppbyggnad från primärt lokala banker. Våra nyckeltal är starka och vi är väl positionerade för att fortsätta leverera på vår strategi.

Vår målsättning är att genom effektiv förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter och byggrätter skapa långsiktig hållbar tillväxt i förvaltningsresultat och utdelningskapacitet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B7DDFE35D9AB462A311738BD0B11C311

Fabègeaktien

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i Large Cap-segmentet. Den 31 december 2023 hade Fabège totalt 44 061 kända aktieägare varav 61,2 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerar 57,5 procent av kapitalet i bolaget.

Utdelningspolicy

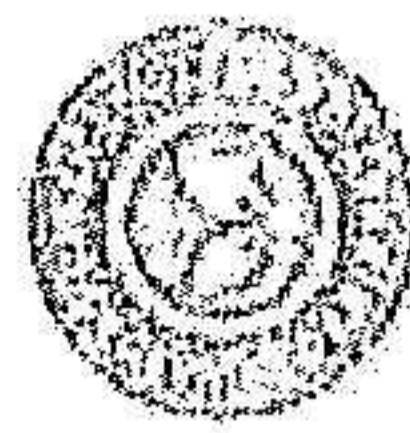
Vår utdelningspolicy är att betala ut utdelning till aktieägarna i form av kontanter eller bolagets värdepapper. Utbetalningen ska ske i form av kontanter eller bolagets värdepapper. Utbetalningen ska ske i form av kontanter eller bolagets värdepapper. Utbetalningen ska ske i form av kontanter eller bolagets värdepapper.

Utdelning 2023

Styrelsen föreslår utdelning i form av kontanter eller bolagets värdepapper i form av kontanter eller bolagets värdepapper. Utbetalningen ska ske i form av kontanter eller bolagets värdepapper.

Förvärf och överlåtelse av egna aktier

Styrelsen har godkänt förvärf och överlåtelse av egna aktier. Utbetalningen ska ske i form av kontanter eller bolagets värdepapper.



Fabège – en grön aktie

Fabège är sedan november 2023 noterad som en grön aktie, så kallad Green Equity Designation. För att uppfylla Nasdaq kriterier för den gröna märkningens ska minst 80 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna anses vara grön och mindre än 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle. Notering avseende på en detaljerad analys och utvärdering av Fabège gör omvärld av S&P Global Rating. Resultatet visar att 70 procent av hyresintäkterna, 82 procent av driftkostnaderna och 87 procent av investeringarna på Fabège klassificeras som gröna. För ytterligare information kontakta Fabège på 08 728 144.

Största ägare

Största ägare	Antal aktier	Andelen av kapitalet, %	Andelen av resultat, %
Största ägare	52 558 716	12,75	18,58
John Fidelity	37 737 827	11,42	12,00
Nasdaq Fonder	13 825 286	4,12	4,33
Swedish Investor Fonder	12 748 988	3,86	4,63
Vinguard	10 947 688	3,13	3,29
BlackRock	9 742 504	2,95	3,10
Investment Company of Sweden	8 060 088	2,43	2,89
Trade AP-fonder	7 873 476	2,38	2,50
S.M.A. City Aktiefond	7 242 706	2,18	2,27
Equinor	6 840 420	2,10	2,21
Northern Bank	6 438 350	1,98	2,09
APG Asset Management	5 292 888	1,60	1,83
APA Fonder	5 240 753	1,59	1,67
State Street Asset Management	3 892 474	1,20	1,27
Carifondo Asset Management	3 503 592	1,01	0,99
Totalt 10 största aktieägare	190 345 888	57,54	60,81
Totalt antal utestående aktier	314 877 068	95,90	100
Innehav av egna aktier	15 225 045	4,80	-
Totalt antal registrerade aktier	330 102 113	100	100

1. Member of Nasdaq Finance AB. Information for investors can be found on our website. Fabège Aktiefonderna och Nasdaq.

Fabège Aktiefonderna 2023

Aktiehistorik

År	Förändringar antalaktier	Totalt antalaktier	Kvotandel
2019	105 241 572	105 241 572	100,00
2019-2017	-	105 241 572	100,00
2019	-3 205 200	102 036 372	97,82
2019	3 418	102 039 790	98,02
2019	5 308	102 045 098	98,10
2019	-5 160 873	96 884 225	92,96
2019	88 249 021	185 133 246	178,60
2019	25 783	185 159 029	178,60
2019	-5 848 306	179 310 723	172,30
2019	-6 144 190	173 166 533	166,30
2019	32 436	173 200 969	166,30
2019	4 338 379	177 539 348	170,00
2019	3 178	180 717 526	174,00

2019: Emission av nya aktier
 2019: Indragning av återköpta aktier
 2019: Konvertering av följegälden
 2019: Konvertering av följegälden
 2019: Indragning av återköpta aktier
 2019: Emission av nya aktier
 2019: Konvertering av följegälden
 2019: Indragning av återköpta aktier
 2019: Konvertering av följegälden
 2019: Indragning av återköpta aktier
 2019: Konvertering av följegälden
 2019: Indragning av återköpta aktier
 2019: Konvertering av följegälden



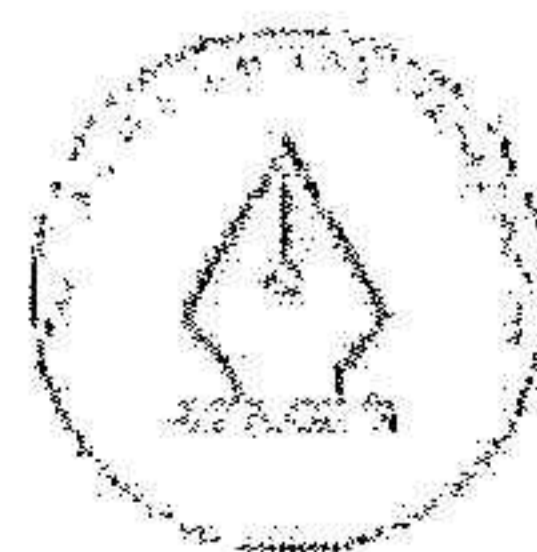
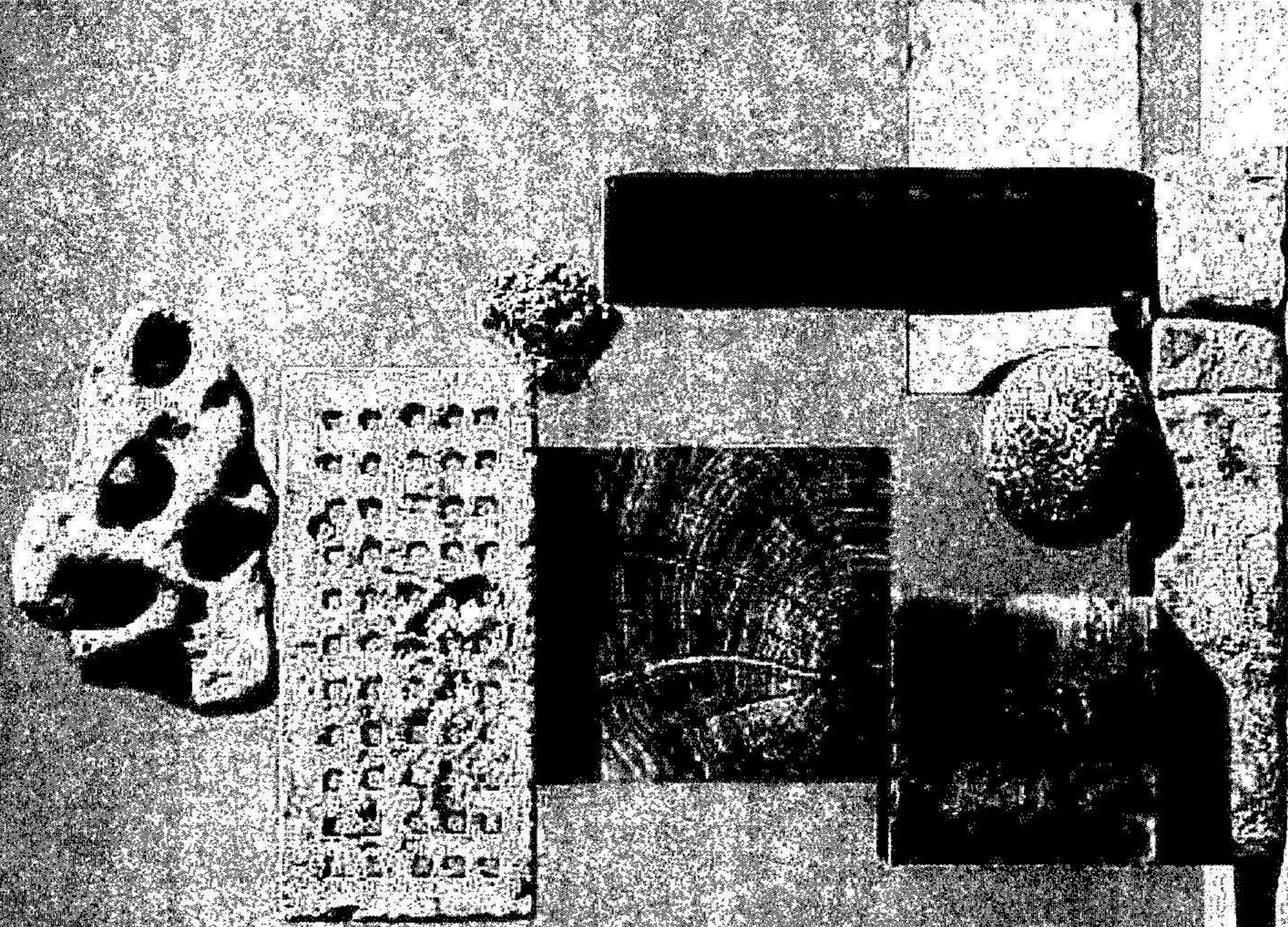
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE39D6A2462A811736BDB41C314

Hållbarhet

Innehåll

Fabege es hållbarhetsrapport	22
Hållbarhetsrapport	23
Vår väg framåt för den hållbara staden	24
Våra tekniska lösningar	25
Etiketter	26
Partnerskap	29
Medarbetarna	33
Lanseringsskedet	36
Finansberättelse	37
Övervakning	38
Aggressivitet	40
Hållbarhetsmål	41



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E7DDFE35D6AM62A811736ED0B11C314

Fabeges hållbarhetsarbete

Hållbarhet har länge varit integrerat i vår affärsmodell och övergripande strategi. Tack vare vårt fokus på fastigheter i väl avgränsade stadsdelar har vårt hållbarhetsarbete präglats av ett helhetsperspektiv. Vi samverkar med våra partners i ett tidigt skede för att stödja utvecklingen av en trygg och trivsam stad där också hållbart byggande med minskade klimatavtryck, energieffektivitet och främjande av god hälsa står i fokus.

Vi vill gärna hjälpa i de stadsdelar där vi är verksamma och verkar för att skapa en attraktiv och hållbar stads- miljö för alla våra intressenter. Vi har under 2023 arbetat i enighet med vår hållbarhetsstrategi, samtidigt som vi börjat förbereda oss för nya regler för hållbarhetsrapportering. Vi har påbörjat en värdepappersanalys med el- och solpaneler enligt nya EU-direktivet CSRD och rapporteringsstandarderna ESRS som vi omfattas av från och med räkenskapsåret 1 jan 2025. Vårt övergripande mål att nå en klimatneutralitet förväntas (scope 1 och 2) och ha våra värdepappersklimatavtryck (scope 3) per BTA till år 2020 ligga helt.

I slutet av året möttes vi vår nya återkonstruktions- vikt är en förståelse i vårt arbete med cirkulära material- lösningar, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Vårt arbete med energieffektivisering har under året avancerat vilket bland annat resulterats i att vi sänkt elanvändningen med 10 procent västern 2022/2023. För en byggnad i stadsdelen Haga Nora har vi lyckats sänka klimatavtrycket med 25 procent, nått den högsta BREEM-certifieringen Outstanding, erhållit smärkelserna A++ i SPREA-utvärdering 2023 samt tilldelat kvalitets- priset PC – Utmärkt Projektkvalitet.

”Vi är väl rustade att fortsätta driva vår hållbarhetsstrategi framåt, leva upp till ökade förväntningar, nya regelverk och nå våra mål.”

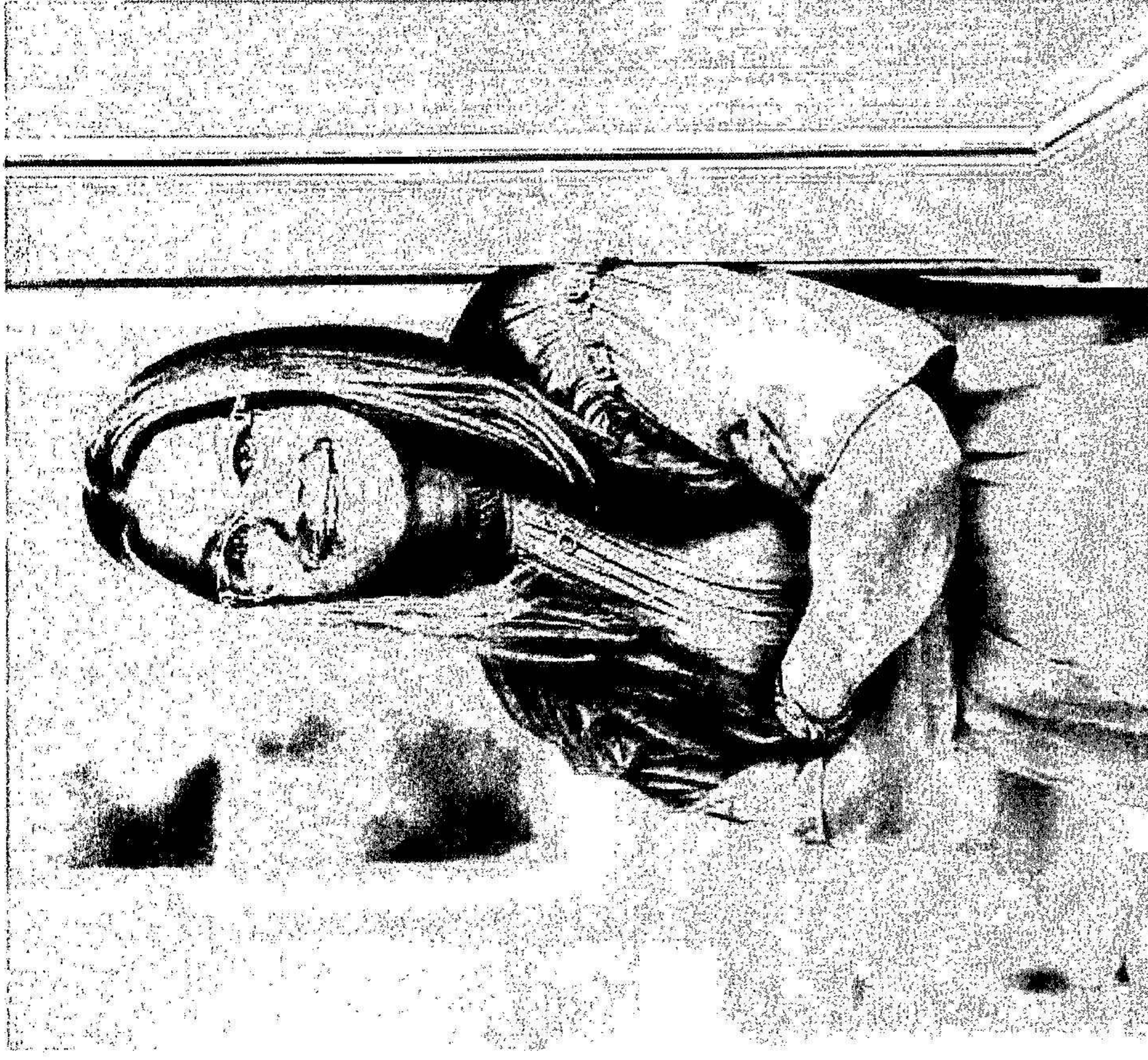
UVA HÅGSTRÖM, HÅLLBARHETSCHIEF

Ett viktigt uttryck i våra stadsdelar är våra sociala för- parter som vi har fått stärkningen med våra samarbets- partners med fokus på trygghet och trivsel, systemat- ring, hälsa och välbefinnande. Under året har Fabeges Soma stads CSR-plan 2023 med målsättningar ”Et-bäring som genom ett socialt ansvarstagande gör en värdefull- rensa för arbetsgivaren Schuster”. I slutet av året anskaf- ta och erhålla den gröna märkningen Nordaq Green Equity Designation. Den gröna skiljer receiver transpa- rent bolags klimatpåverkan och syftar till att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar

Långsiktigt arbete med hållbarhet

- Science Based Target sedan 2020
- 100% grön finansiering
- GRESB – högsta betyget blend noterade bolag i Norra Europa 2023
- 100% miljöörtfärad förvaltningsportfölj
- Återbruksnubel Invägd 2023
- Godkänd grön aktie på Nasdaq – Green Equity Designation 2023

Fabeges Årsrapport 2023



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B7DDFE35D6AB462A811736BD0B41C314

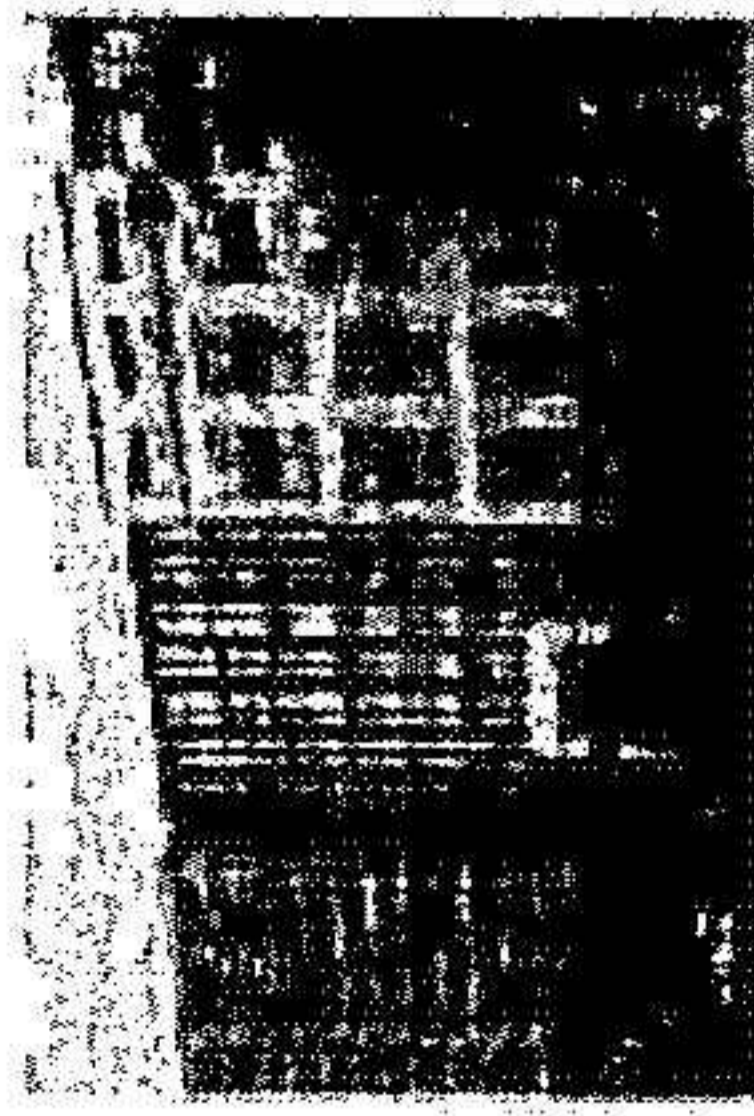
Hållbarhetsåret

Fortsatt toppplacering i GRESB

Måste 99 poäng i förvaltningsportföljen och 88 poäng i projektportföljen fick vi högsta betyg, 5 stjärnor, och placerades på första plats inom sektorn kontor bland sammanlagt 150 fastighetsbolag i norra Europa.



G R E S B
2023



Ackordet i Haga Norra utsedd till Årets BREEAM-byggnad på Sweden Green Building Awards

Det vinnande projektet har utsåtts för att bli ett miljö- och klimat- och hälsosamt arbetsställe. Med ett minskat koldioxidavtryck, minskad byggnadens energiförbrukning, innovation i återbruk samt ett val av cirkulära och klimatvänliga material.

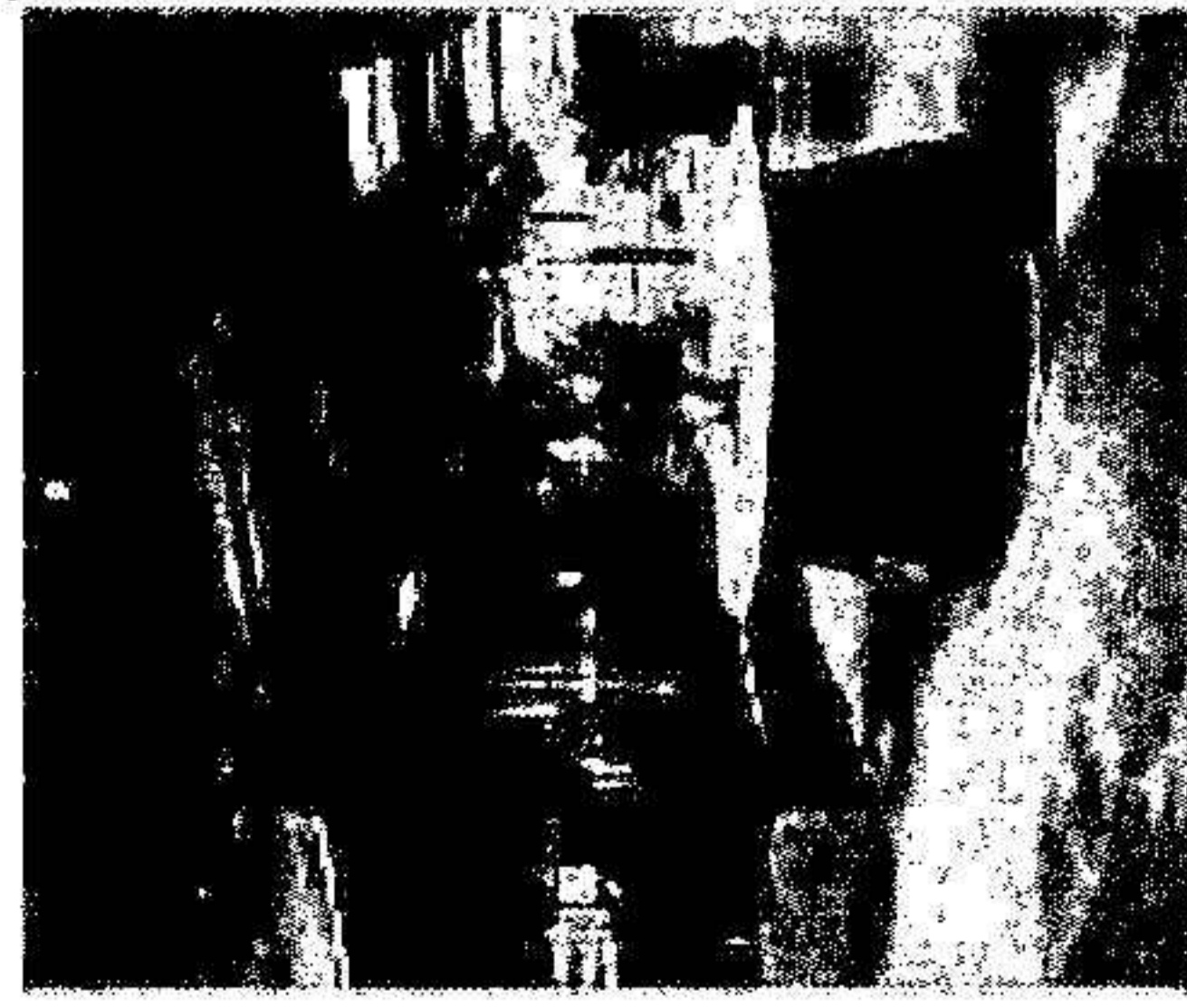


Fabego är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi är enbart stora över att vi avancerat till plats 20 bland Sveriges bästa arbetsplatser. För tredje året i rad har vi utsetts till en av Sveriges bästa arbetsplatser i Great Place to Work årliga mätningar och ökning med ett Trustindex på 88.

Fabego har Sveriges snyggaste kontor

Tidningen Fastighetsvärlden har utsett våra kontor i Solna till Sveriges Snyggaste Kontor 2023. Stundtals 35 kontor och 43 200 röster vann vi med ett banbrytande koncept som genomförs av återbruk, kreativitet och innovation.



Årets CSR-företag enligt Solna stad
CSR-pose delar ut till företags som genom ett socialt ansvarstagande gör en värdefull insats för arbetssökande i Solna.

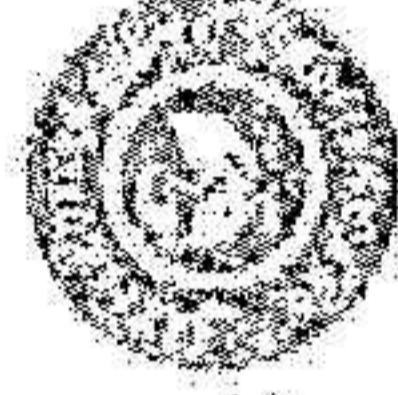


Återbrukshubb i Solna Business Park

Återbrukshubben är en viktig höjdpunkt i Fabegas återbruksstrategi och bidrar till ett välhollet CO2-avtryck i byggprojekt per BTA till 2030.

Grön aktie

Vi erhöll märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien stöder våra strategiska klimatåtgärder och ökar vår attraktivitet för investerare som söker hållbara investeringar.



Tack vare tidiga, modiga inriktningsbeslut ligger vi i framkant i branschen. Vi var först av alla svenska fastighetsbolag att nå 100 procent grön finansiering och att teckna Nordens första taxonomianpassade lån. Vi har högt ställda mål för år 2030 – och med fortsatta framåtriktade åtgärder är vi övertygade om att vi kommer att nå dem.

2010-2023

- Utvaljer Net Global Compact ledars 2021
- Certifierat enligt BREEM-SE och BREEM i linje med FN:s hållbarhetsmål
- Uppförandekod inför förverkligande
- 100% ledningsansvar sedan 2007
- 95% minskad koldioxidutsläpp sedan 2002 (scope 1 och 2)
- Klimtmål validerat av Science Based Targets Initiative (SBTi) 2020
- Första svenska fastighetsbolag med 100% grön finansiering
- Först i Norden med taxonomianpassade lån
- Genomfört 100% av våra 2023-upprättade mål på nytecknade lån och 91% på totalt lån
- Minskning av energiförbrukning från 166 kWh/m² (2010) till 7 kWh/m² (2023)
- Stadligt mycket hög ranking av GRESB

2023

- Energitäthet 71 kWh/kvm
- Miljöcertifiering 100%
- Cirkularitetsindex 13%

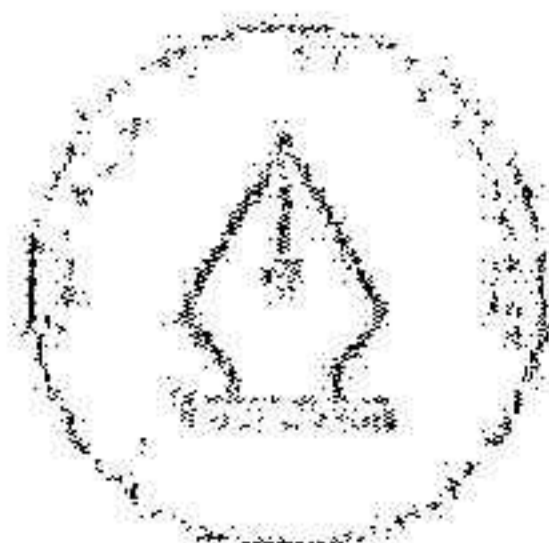
Mål 2025

- Minskad koldioxidutsläpp med 20% per kvm BTA jämfört med 2019 (scope 1)
- Åtgärder från genomförda klimatåtgärdsplaner implementerade på samtliga fastigheter

Mål 2030

- Minskad koldioxidutsläpp med 50% per kvm BTA jämfört med 2019 (scope 1)
- Klimatneutral förvärvning (scope 1 och 2)

Klimatåtgärder som vi har genomfört och som vi kommer att genomföra för att nå våra klimatmål 2025 och 2030. Detta inkluderar bland annat investeringar i energieffektiva byggnader och förnybar energi.

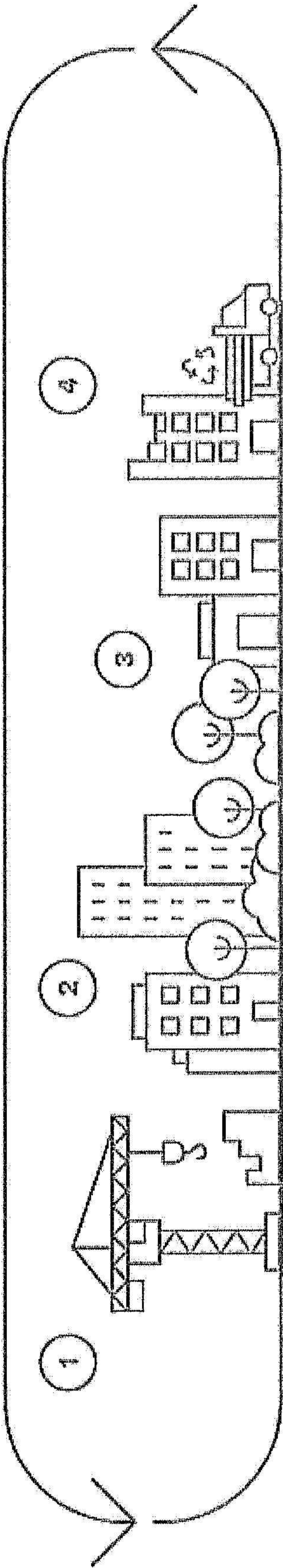


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE9ED6A2462A311736BD0B11C31J

Vår väg framåt för den hållbara staden

Vi tar ett betydande ansvar för helheten. Vi arbetar brett med klimatfrågan och medverkar till ökad hälsa, trivsel och trygghet i våra stadsdelar. Genom att koppla grön finansiering till hållbarhetscertifierade byggnader och investeringar gör vi verklighet av vår strategi och skapar långsiktig hållbar tillväxt. Samtidigt vill vi tillföra intressanta och oväntade inslag i vardagen som skapar liv mellan husen, ta en aktiv roll och se till hela platsen. Hela tiden.



1. Byggnad

Den största miljöpåverkans i slutet skada sker vid slutförning av byggnadsarbetet. Denna påverkan minskar utsläppet av CO₂ och tillförande luftbrytning påverkar ekosystem och vattenmiljö. Vår strategi och faktiska påverkan minimeras med ekologiska materialval och genom att välja material med låga klimatpåverkan. Sociala motiverar vi en starkt negativ påverkan genom vår gränssättning av leverantörers gällande trygga arbetsvillkor och månatliga lönelöner.

2. Användning

Effektivitet för teknisk utrustning för en stor del av byggens klimatpåverkan. Vi mäter vår direkta och faktiska påverkan genom energiförbrukning, lokalt producerad förnyelsebar energi och en fysiska servicelösning. Vår byggnader är kundens arbetsmiljö och står för en påverkan på hälsa, mobilitet och energianvändning som är både direkt och indirekt.

3. Stadsutveckling

Vår byggnader är en del av stadens fysiska och sociala miljö. Via aktivt arbete med utrustning kan vi indirekt bidra till en trygg, stadsmiljö och ett stärkt samhälle. Genom vår utveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vårt engagemang förutom byggnader omfattar platsens, innerstaden, miljön och miljökvalitet.

4. Slutskede och återbruk

I en byggstads slutskede har handlingen av rivning och byggnadsdelar en miljöpåverkan. Vi arbetar för att minimera vår direkta och faktiska påverkan genom återvinning och återbruk.



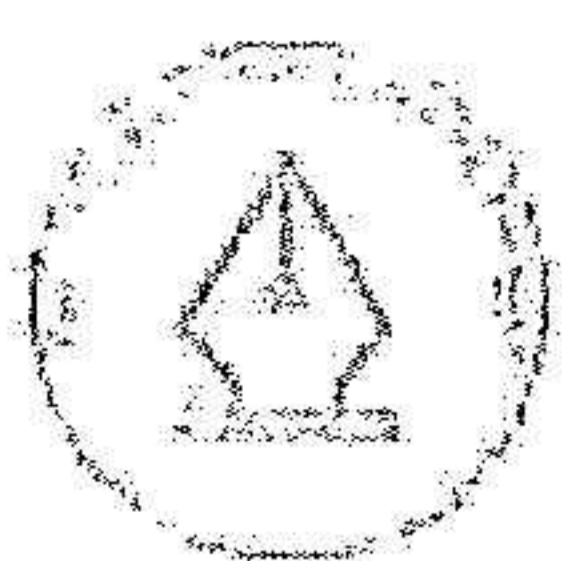
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7D0FE35D6AB462A811736BD0B41C314

Våra fokusområden

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där vi är verksamma. Genom kontinuerlig dialog med våra intressenter och med utgångspunkt från FNs 17 globala hållbarhetsmål (SDG:or) har vi definierat de mest betydande frågorna för vår verksamhet utifrån vår påverkan på miljön och samhället inom sju fokusområden. Vårt arbete har inverkan på samtliga hållbarhetsmål, men vi ser att det finns starka synergier mellan målen och sätter därför ett större fokus på sex mål där de mest väsentliga utmaningarna för vår verksamhet finns; mål 3, 7, 9, 10, 11 och 12. Vårt ambitiösa hållbarhetsarbete har lett fram till att aktiviteter kopplade till flera globala mål numera är integrerade i våra verksamhetsprocesser.

	Städslutar	Fastigheter	Medarbetare	Leverantörer/aktörer	Finansiering	Kunder	
Väsentliga frågor	<ul style="list-style-type: none"> • Energeffektivitet • Utslagstakt för luftkvalitet • Arbetsmiljö • Utbildning • Yrkesutbildning • Trygghet 	<ul style="list-style-type: none"> • Energisäkerhet • Klimatpåverkan • Avfall 	<ul style="list-style-type: none"> • God hälsa • Ekologisk • Mångfald och inkludering • Klimatslag 	<ul style="list-style-type: none"> • Övervakning av leverantörers hållbarhetsprestanda och risker för klimatförändring 	<ul style="list-style-type: none"> • Bred finansiering 	<ul style="list-style-type: none"> • God hälsa • Ekologisk • Inomhusmiljö • Energisäkerhet • Klimatslag 	
Agenda 2030	<ul style="list-style-type: none"> • 3, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 	<ul style="list-style-type: none"> • 7, 11, 13, 15 	<ul style="list-style-type: none"> • 3, 8, 10, 16, 17 	<ul style="list-style-type: none"> • 12, 13, 15 	<ul style="list-style-type: none"> • 8, 12, 13, 15 	<ul style="list-style-type: none"> • 3, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 	
Exempel på mål och aktiviteter	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbarhetsrapportering och utvärdering • Fokus på goda miljöpraktiker • Utvärdering av klimatpåverkan • Planeringsarbete med goda exempel • Klimatslag 	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatutredning för värdnadskostnader och 20 års utvärdering av fastigheter • 100% miljöcertifierad fastigheter • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h 	<ul style="list-style-type: none"> • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h 	<ul style="list-style-type: none"> • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h 	<ul style="list-style-type: none"> • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h 	<ul style="list-style-type: none"> • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h 	<ul style="list-style-type: none"> • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h • 100% klimatcertifierad under 70 km/h
	Arbetsmiljö	Väsentliga frågor	Arbetsmiljö	Arbetsmiljö	Arbetsmiljö	Arbetsmiljö	
	<ul style="list-style-type: none"> • Arbetsmiljö • Social 	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatutredning • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering 	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatutredning • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering 	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatutredning • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering 	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatutredning • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering 	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatutredning • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering • Klimatcertifiering 	



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B70DFE35D8A2462A811736ED0B11C314

Fokusområde – Stadsdelar

Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär

Vi vill vara drivande i utvecklingen av en hållbar stad och ta ett långtgående ansvar för utvecklingen i de stadsdelar där vi har ett stort ägande.

Stadsdelsutveckling för oss innebär att vi tar ansvar för hela staden från arbetet med förnyelse och digitalisering till förbättringsåtgärder i den fysiska miljön och även sociala utveckling. Tack vare en tydlig hållbarhetsstrategi för vår fastighetsportfölj, med ett bestämt ansvar i kluster, kan vi vara med och påverka utvecklingen. Genom långsiktig planering och samverkan med kunder, kommuner, näringslivet, entreprenörer och kollektivtrafiken är vi aktiva med och utvecklar Stockholmsregionen.

Styrning och ansvar
 Till grund för vårt arbete med utvecklingen av stadsdelarna ligger vår hållbarhets- och miljöpolicy och de

hållbarhetsmål vi har satt på såväl kort som lång sikt. Därutöver vår uppförandekod, upphandlings- och inköpspolicy samt säkerhetspolicy vidga styckelement i vårt arbete.

Stadsdelsstrategi och social hållbarhet

Vårt arbete i stadsdelarna bedrivs inom ramen för vår stadsdelsstrategi, där också en social hållbarhetsplan är integrerad. Vi fokuserar främst på carsharing, klimat, livsmiljö, hälsa (park, biodiversitet) och gatuplan (möbelförändring och restauranger).

För att säkerställa långsiktig värdemix i våra stadsdelar har vi kopplat social hållbarhet till affärsverksamheten. Vi genomför sociala påskningar och tar fram en social fördiplan. Vårt fokus är dialog och samverkan, fysisk stadsplanering samt sociala engagemang.

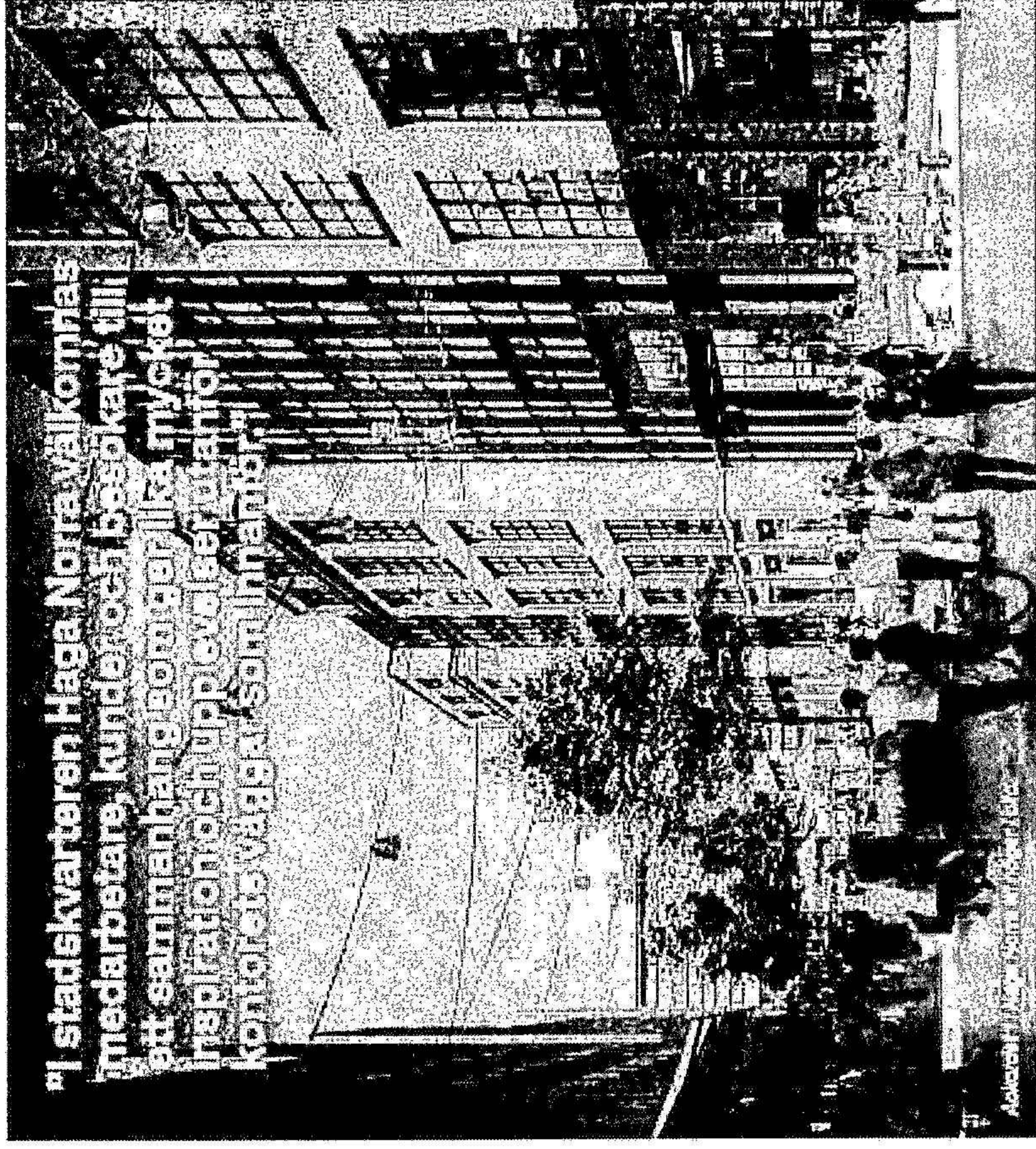
Syftet är att utöka trygghet och socialt välbefinnande och vilobefinnande och tillgängligt boende. Många av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

Milskat Klimattryck driver mobilitet

Idag väljer en mycket stor ande av våra kunder att åka kollektivt och våra del av stadsdelarna ökar också av närheten till kollektivtrafik.

Vi arbetar med processer för att öka vår milskat klimattryck och minska klimattrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste reserundersökningen bland medarbetarna i Södra Easness Park reser nästan 80 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Årsmötet 2023 har vi mottagande resultat 80 procent. Tillämpningsmed förorsagen i Årsmötet, kommunen, Kvalitets och MTR har vi ett nätverk som nu tagit fram en ny hushållningsplan för att öka andelen hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder är utöver utbyggnad av parker för att locka elfordon, förbättrade cykelvägar, nya och ytterligare förbättrade kollektivtrafikförbindelser samt ett breccat utbud av delningstjänster för bilar, e-mopedlar och e-cyklar.

Vi har sett en ökad efterfrågan på såväl parkeringsgarage som möjlighet att leasa sin elbil. För att underlätta för



Stadsdelsstrategi, kundens och besökare till ett sammanhang som gör lika mycket tillgängligt och tillgängligt för kollektivtrafik och som inriktar



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
 B7DDFE35D6A2462A811736BD0B41C314

Fokusområde – Stadsdelar forts.

våra kunders medarbetare att resa mer hållbart ingår vi kontinuerligt nya platser för att ladda elbilar i både fastigheter och garagem. Under 2023 har vi byggt ut antalet platser och kan idag erbjuda 2 400 laddplatser.

Vi är också med och driver utvecklingen av så kallade mobiltjänstbussar med delningstjänster för såväl bilor och cyklar som konstverk, matlevningar och liknande tjänster.

Framtidsriktad elförsejning

Under sommar är hur elbehovet ökar kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen, och det kommer att fortsätta öka i samband med stark elnytt och stora expansionser här tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till fossilfritt samhälle till en allt större belastning på elnätet. Det finns därför ett behov av att säkerställa produktionskapaciteten samt effektiviserbarheten för att undvika effektlös och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. Vi på Fabege kan vara med och bidra till att minska belastningen och på så sätt främja elnätets kapacitet. Att öka elnätets effektivitet är sedan flera år ett prioriterat område för oss, både utifrån ett kostnadsbesparings- och framför allt ett miljömål om minskad kolavtryck per kWh. Därför är vi bland annat anslutna till Smartflex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nylanserade Elavia och Vektorn gått samman för att testa en flexibel lastanvändning i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, förbrukare och handelns aktörer en mer flexibel användning hjälper till att minska risken för flusshalt i elnätet under perioder av stor efterfrågan. Utöver vårt arbete med effektivitet har vi under lång tid arbetat med effektiviteten för våra ägnade energilösningar.

”Genom Urban Services samtransporterar vi fossilfritt och tyst varor och avfall in och ut ur Arenastaden.”

Et område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kylfaktorn i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbelastningen. Vi balanserar behoven även på värmesidan.

Trygghetskapande åtgärder

En viktig fråga för oss är att det ska upplevas tryggt att vistas i våra områden och vi arbetar strukturerat med trygghets- och säkerhetsfrågor. Den fysiska miljön utformas med stor påverkan på hur vi lever våra liv och stadsdelarnas säkerhet är ett viktigt fokusområde. Vi arbetar för att skapa förutsättningar för trygghet och säkerhet bland annat genom att blandas utbud av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och rekreation inom stadsdelen.

Även belysning, ljud och ljudstämning har betydelse för hur en plats eller ett område uppfattas och på vår agerande finns allt från kollektivtrafik till offentlig utrymning. Ambitionen är att våra stadsdelar ska präglas och utformas efter tre principer:

- Attraktiva gatunät som stärker känslan av gemenskap, tillgänglighet och trygghet

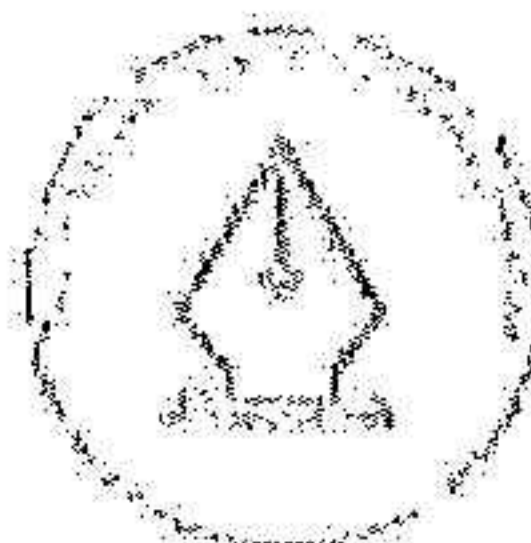
Samverkan för att skapa trygga och attraktiva områden med fokus på utbildning, fritid, hälsa och arbete.

Exempel på samverkan

- BID Framtidsbyrå (Business Improvement District)
- Lokala idrottsföreningar i samarbete med HANIG
- Papp Rafter
- Samarbete med Örnegård's Klub

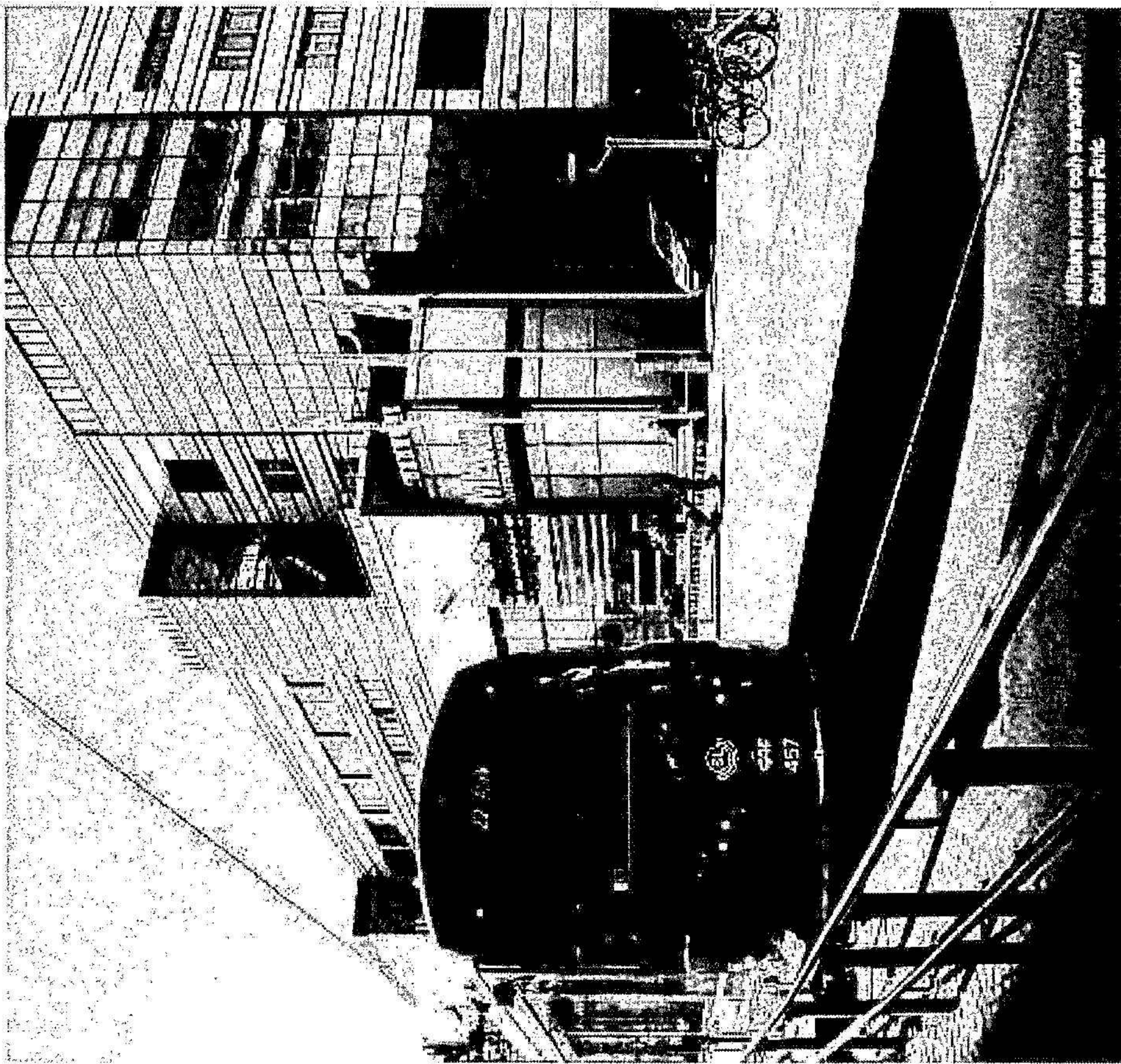
- Stadsmuseet
- Statens Kulturförvaltning
- Statens Kulturförvaltning
- Tidningsredaktionen i Huddinge

Fabege, september 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D8A2162A811736ED0E11C314



”Genom medskapande konst uppnås identitetsbyggande miljöer och trivsel.”

- En levande stadsdel även på kvällen och helger.
 - Vänor och lekfullt gestaltad bebyggnad och ljusmiljö.
- De säkerhet och trygghet är av största vikt: kan vår identitet ta emot och agera på felaktigheter och lära genom vår dygnet runt. Detta är en service som successivt byggs ut till ett flerfunktions är cirskupplagda med skickad delar, brandarm, samt bilans kameror.

Sociala och kulturella värden prioriteras
 Vår utställning "Livet mellan husen" är ett sätt att skapa en attraktiv gemenskap genom offentlig konst och kultur där såväl etablerade konstnärer som skolbarn är med och skapar. Ett exempel är konstutställningen Street Gallery i Solna Business Park där levande konstnärer får möjlighet att visa upp sina verk i gatunära miljöer som Solna Live Park en scen för både etablerade och debuterande artister.

När Operans och Dramatens atelier i Flemingsberg står klara 2024 kommer vi tillsammans att arbeta med skapandet i närområdet genom Operans verksamhet för barn och unga (unga på Operan) för att bidra till fler barn och unga får uppleva Operans konstformer.

Medborgardialog

Alla ha en konstruktiv dialog med medborgarna i de stadsdelar där vi är verksamma är viktigt. Både inom stadsplanerings processer, men också inom arbetet för utvärderingsprocessen. När vi använder ett folk till exempel för att sammanfatta fram till planerings och till att utvärdera förbereda arbetet att lämna synpunkter. Samtidigt omfattar både som som fastställas, och till exempel förnyelse och kommunala myndigheter ska utvärderas. Vår egen kultur kommer att utvärderas och utvärderas och utvärderas. Detta är ett viktigt steg i utvärderingen och utvärderingen. Detta är ett viktigt steg i utvärderingen och utvärderingen.



Unga seso ång på ropalerna under Augustiparaden i samarbete med konstnärskapet Sönders och under Flemingsberg Block Party.

Föreningarna AIS Fildret och ÅK med inriktning framför allt mot ungdomar kuddiga.
 För att bidra till barns utveckling i Flemingsberg är vi sedan 2021 huvudsponsor för attfållan Låb, åbarn.
 Målet är att bidra till ett flerfunktions uppstår Bymiljöutveckling och knyter personliga kontakter med universitetsstudenter.
 Sedan 2020 har vi ett samarbete med TalangAkademin i syfte att skapa fler praktikplatser och jobb. Via en social klubb i våra närområden har ett 20-tal leverantörer hittills skrivit under och flera har tagit emot praktikanter som arbetar för barns rätt till en barndom, samt idrotts- och värker i området involveras i den framtida stadsutvecklingen.
 Värdeskapande platsutveckling
 Genom framtidsverk samverkan kan vi skapa helt nya möjligheter för oss själva och våra kunder. Samverkan mellan näringslivet, kommuner, utbildningsväsendet, frivilliga- och kultur- och medborgare är av största vikt. Vi vill göra skillnad i våra stadsdelar och bidra till en positiv samhällsutveckling genom samarbeten. Utöver Generation Pep arbetar vi även med Childhood Foundation, som arbetar för barns rätt till en barndom, samt idrotts-



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: 67DDFE35D6A2462A811736BD0B41C314

Fokusområde – Fastigheter

Klimatet i fokus

Vi är en ledande fastighetstjänstgivare i Stockholmregionen med våra 100 fastigheter. Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade och vi strävar efter en klimatneutral förvaltning och halverad klimatpåverkan i våra byggprojekt.

Vi arbetar målinriktat och långsiktigt för att minska vår klimatpåverkan och reducera energiförbrukningen. Det handlar om allt från resursplanering, klimatanpassning, materialval och hållbarhetscertifiering av byggnader till digitalisering och helhet. Vi fokuserar både på våra fastigheter under förvaltning, såväl som våra byggprojekt, som omfattar såväl lokaler som bostäder.

Målsättningen på klimatet och lagar, energivårdning, är två av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Enligt Naturvårdsverket står bostäder och lokaler för mer än en tredjedel av Sveriges totala allmänna energiförbrukning. Detta i kombination med en omfattande energitjänst har lett till ett tvärfunktionellt arbetssätt med energiförbrukning med särskilt fokus på digitalisering och våra

interim, processer för att kunna arbeta smidare och mer digitalt.

Vi miljöcertifierar alla förvaltningsfastigheter enligt BRE-EM i Loo med ambitionen nivå Very Good och miljöcertifieringsprojekt enligt BREEM-SE med målsättningen att nå nivå Excellent. Vårt nybyggnadsprojekt Åkersdal i Hage Norra tillägger utmärkelsen Avels BREEM-byggnad 2023 – ett pris som höjer fastigheter som investerar och leder vägen inom hållbarhet – och har erhållit BREEMs högsta betyg vid utvärdering. Fastighetsår för närmaste Sverige stannar projekt med återbruk för att nå våra klimat- och energimål och vi är stolta över att erbjuda samarbete med branschen, partners och kunder i nära samarbete med våra fastigheter som investerar och leder vägen inom hållbarhet – och har erhållit BREEMs högsta betyg vid utvärdering. Fastighetsår för närmaste Sverige stannar projekt med återbruk för att nå våra klimat- och energimål och vi är stolta över att erbjuda samarbete med branschen, partners och kunder i nära samarbete med våra fastigheter som investerar och leder vägen inom hållbarhet – och har erhållit BREEMs högsta betyg vid utvärdering.

Det kommer att krävas en stor omställning för att nå våra klimat- och energimål och vi är stolta över att erbjuda samarbete med branschen, partners och kunder i nära samarbete med våra fastigheter som investerar och leder vägen inom hållbarhet – och har erhållit BREEMs högsta betyg vid utvärdering. Fastighetsår för närmaste Sverige stannar projekt med återbruk för att nå våra klimat- och energimål och vi är stolta över att erbjuda samarbete med branschen, partners och kunder i nära samarbete med våra fastigheter som investerar och leder vägen inom hållbarhet – och har erhållit BREEMs högsta betyg vid utvärdering.

Styrning och uppföljning

Till grund för vårt hållbarhetsarbete ligger vår hållbarhets- och miljöpolicy samt de hållbarhetsmål vi satt upp för klimat och energianvändning. Dessa är i linje med FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG), vilken står för klimatpolicy, energistrategi samt riklinjer för CO₂-beräkning. Vi hjälper kommunerigt upp resurs- och energianvändning, certifieringar samt klimatberedningar.

Hållbarhetschefen, som från 2024 är medlem i ledningsgruppen, leder hållbarhetsarbetet i organisationen. Arbetet dröjs via avdelningar för hållbar utveckling och ett tvärfunktionellt hållbarhetssteam som täcker över den som miljöavdelningen, socialt ansvar, energistrategi, hållbarhets- och stadsutveckling, hållbarhetsförhållanden och efterlevnadsfrågor. Arbetet för genomsynlighet visar på tillgänglighet, hållbarhetschefen ansvarar även för det strategiska arbetet med sakkollegors hållbarhetsprogram.

I korthet

Väsentliga frågor

Strategisk styrning

Klimatpåverkan

Årets

Mål

Halvera och miljöcertifiera våra byggnader och bostäder som ger under goda resultat. Vår klimatpåverkan ska halveras till 2030 och miljöcertifieringen ska vara 100% miljöcertifierad till 2025.

Halvera och miljöcertifiera våra byggnader och bostäder som ger under goda resultat. Vår klimatpåverkan ska halveras till 2030 och miljöcertifieringen ska vara 100% miljöcertifierad till 2025.

Halvera och miljöcertifiera våra byggnader och bostäder som ger under goda resultat. Vår klimatpåverkan ska halveras till 2030 och miljöcertifieringen ska vara 100% miljöcertifierad till 2025.

Halvera och miljöcertifiera våra byggnader och bostäder som ger under goda resultat. Vår klimatpåverkan ska halveras till 2030 och miljöcertifieringen ska vara 100% miljöcertifierad till 2025.

Halvera och miljöcertifiera våra byggnader och bostäder som ger under goda resultat. Vår klimatpåverkan ska halveras till 2030 och miljöcertifieringen ska vara 100% miljöcertifierad till 2025.

Halvera och miljöcertifiera våra byggnader och bostäder som ger under goda resultat. Vår klimatpåverkan ska halveras till 2030 och miljöcertifieringen ska vara 100% miljöcertifierad till 2025.

Halvera och miljöcertifiera våra byggnader och bostäder som ger under goda resultat. Vår klimatpåverkan ska halveras till 2030 och miljöcertifieringen ska vara 100% miljöcertifierad till 2025.

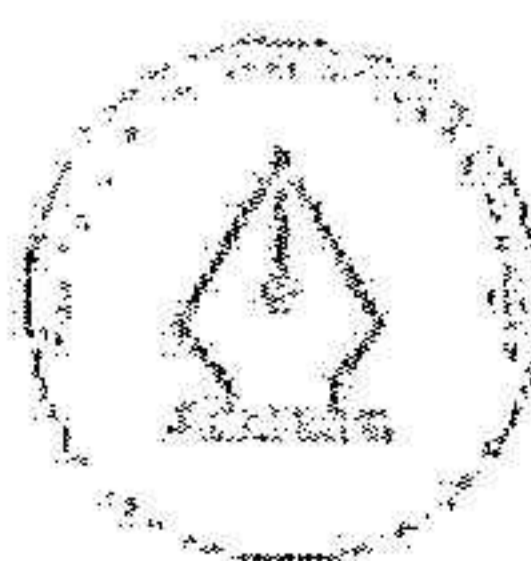
Fabege Årsrapport 2023



För nyproduktion är målet att nå 0,50 kWh/kvm, och solarer ingår alltid i planeringen av nya fastigheter. Utlästat för 2023 på 17 kWh/kvm Årsmått visar att vi är på god väg mot vårt mål.

Vårt goda resultat kopplas till energiständarna har uppnått genom att systematiskt arbeta med starkt fokus på att bygga arbetsätt och kompetens inom organisationen. Vi har dessutom effektiviserat våra energiförbrukningar genom utveckling av fastighetsdata, till och digitalisering, förbättrad återvinning av både värme och kyla, effektiviserade sigurder och kylmaskinerna. Vi arbetar aktivt i omgåendet med vår klimatpolicy vilket innebär att välja konsumtions- och låg klimatpåverkan som möjligt samt miljöcertifiera från befintliga byggnader.

Sedan den 1 januari 2022 måste samtliga nybyggnadsprojekt enligt lag upprätta en klimatdeklaration. Fabege har för CO₂-beräkning för mer än 1000 fastigheter och inriktar fler byggnader och byggprojekt som sammanlagt omfattar över 20 miljoner. Vi gör klimatberäkningar via verktyget Plant vid både större och

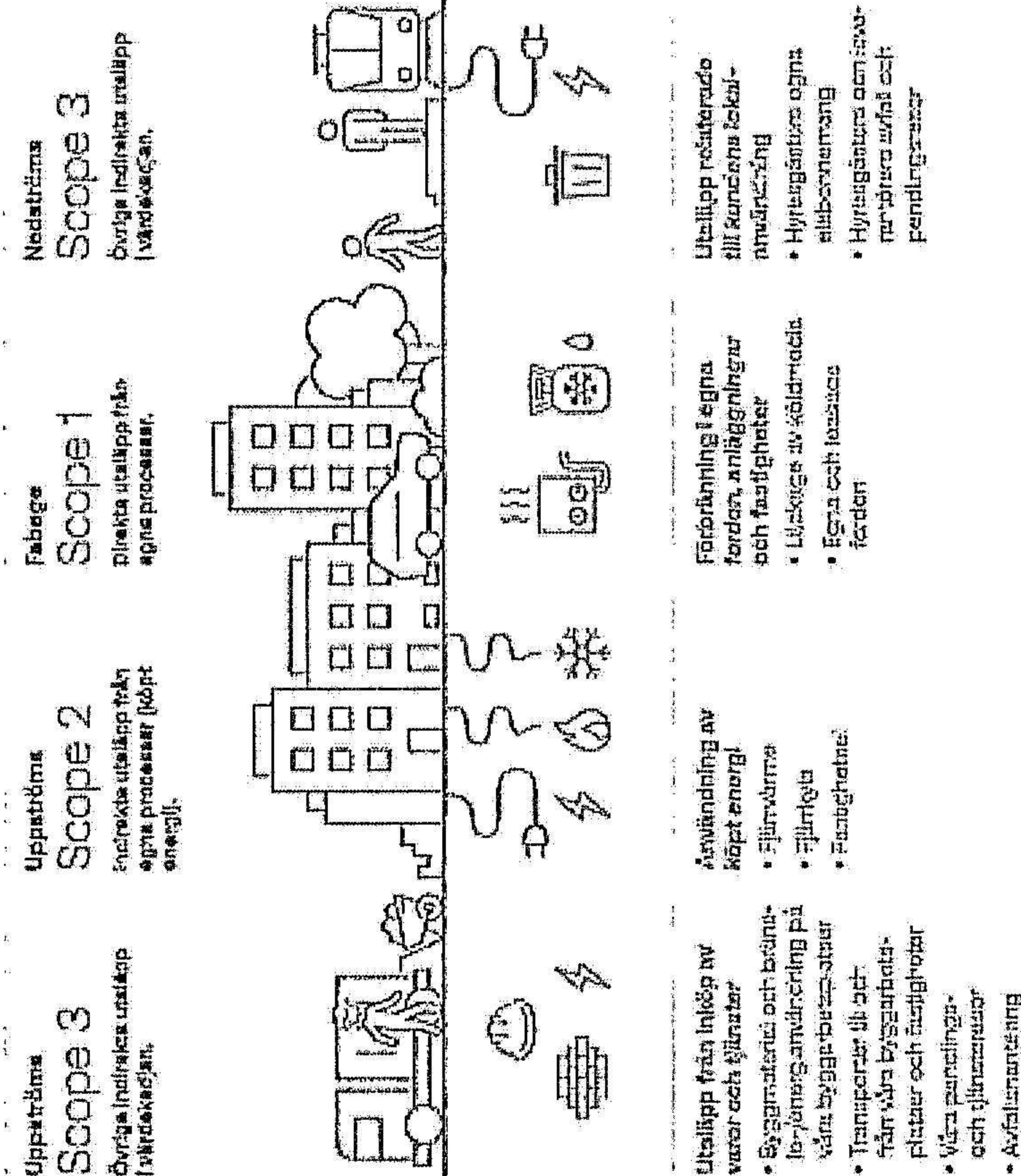


This file is signed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of this document.

Document ID: B7DDF636D6AB462A811736ED0B11C314

Fokusområde – Fastigheter

Våra klimatutsläpp uppdelade enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet)



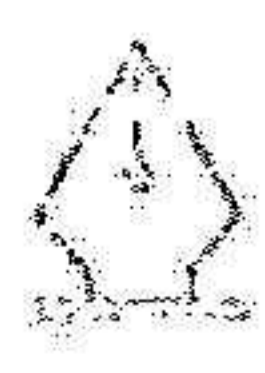
Värdkedjegrupp (Scope)	Utsläpp (tCO ₂ e)	Metod för beräkning
Scope 1		
Totalt	0	Fuel-based
Köpt värmeenergi	0	Fuel-based
Servicevärdar	1	Fuel-based
Scope 2		
Totalt (Market-based)	1711	Fuel-based
Värme	1711	Fuel-based
Kyla	0	Fuel-based
Ström	0	Fuel-based
Totalt (Location-based)	3463	Fuel-based
Värme	3463	Fuel-based
Kyla	0	Fuel-based
Ström	0	Fuel-based
Scope 3		
Totalt	10 256	Spent-based
Produktion	67	Spent-based
Leasade bilar och personbilar	5	Spent-based
Byggnader	10	Spent-based
Förpackningsmaterial	11 995	Spent-based
Förpackningsmaterial	670	Spent-based
Transporter	98	Spent-based
Erhållning	405	Spent-based
Summa	14 573	Spent-based

- Utsläpp från inköp av varor och tjänster**
 - Byggnader och bränsle
 - Leasade bilar och personbilar
 - Byggnader
 - Transporter till och från våra byggnader
 - Vår pendlings- och tjänster
 - Avfallshantering
- Användning av köpt energi**
 - Fjärrvärme
 - Fjärrkyla
 - Fastigheter
- Förbrukning i egna fordon, anläggningar och fastigheter**
 - Läckage av koldioxid
 - Eget och leasade fordon
- Utsläpp relaterade till konsumens lokala aktiviteter**
 - Hyrda bilar
 - Hyrda bilar och pendlingsbilar

Summa: 14 573 tCO₂e (Spent-based)

Metoder för beräkning: Fuel-based, Spent-based

Övrig information: Detta dokument är signerat digitalt. För ytterligare information, se vår hemsida.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Fokusområde – Fastigheter

mindre projekt. Pjert har även utvecklat modeller för att göra enklare beräkning av byggnadsutsläpp samt förbättrade beräkningar i det goda skedet vilket vi tror kan vara till stor hjälp för att påbörja beräkningar tidigt och på mer avancerade nivåer i arbetet för att minska CO₂-utsläppet

Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt

För att minska vårt CO₂-avtryck i våra byggprojekt har vi upprättat allieringar som går utöver vad som krävs enligt EU-klimatdirektivets krav. Både nyproduktioner och ombyggnader över 20 Mkr ska beräknas och för klimatavtrycket liksom byggmaterialens omfattning av beräkningen. Våra CO₂-beräkningar ska vara i linje med EU-taxonomins kriterier och även uppfylla kriterier enligt BREEM.

Cirkularitet och resurseffektivitet

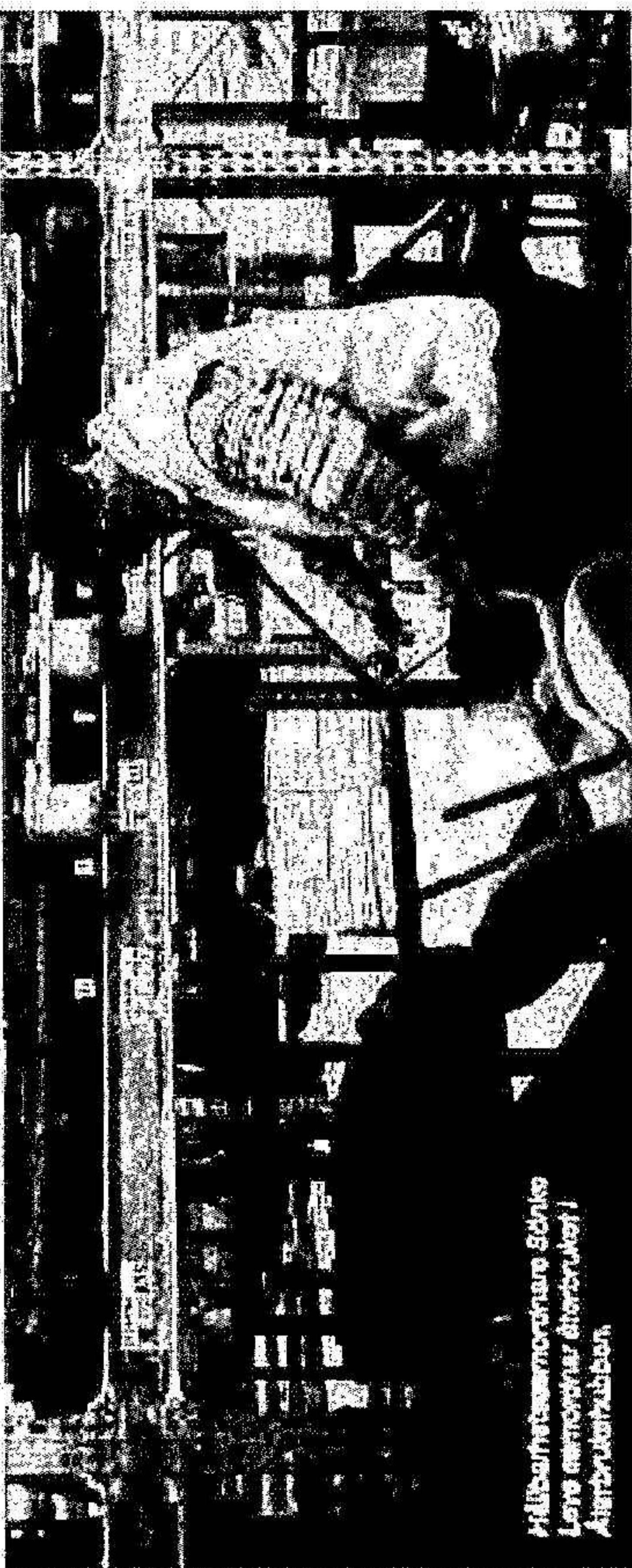
Avfallsanvändning – beräkningsmetoder och resultat
För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgästpasseringar, dels genom det

avfall som hyresgästerna och vi själva genererar i chifren. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra hyresgästpasseringar för avfall och utifrån mängd, typ och vikt, idag har vi tillgång till statistik för 83 av våra fastigheter, en mindre del kommer utifrån de våra kunder har tillgängligt. Vi strävar efter god resursutnyttning och rekommenderar alla kunder att källsortera och avfall i minst fyra fraktioner.

Byggnadsavfall från våra projekt hanteras av resurseffektiva entreprenörer och under 2020 skärpte vi våra avfallsgående rapportering av avfallsstatistik. För fastigheter som är BREEM-certifierade gäller dessutom särskilda regler för hur återvinning och avfallsanvändning ska skötas.

Materialens materialval och återbruk

Klimatpåverkan från produktion av byggmaterial är hög. därför arbetar vi för att i allt större utsträckning tillvara det material som kan återanvändas. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt säkerställer vi



Hälsovetenskapliga forskarna Lena Engström och Lena Engström återbrukar byggmaterial i Soina Business Park.

Fullskalig återbrukshubb i Soina Business Park

På cirka 2 000 kvm i Soina Business Park samlas byggmaterial, smältmaterial, utrustning och möbler som ska återbrukas och all skrot återanvänds på ett digitalt marknadspjäli. Målet är att skapa en fungerande återbrukshubb och minska de klimatutsläpp

för byggmaterialerna. Målet är att återbruka cirka 100 000 kg material i Soina Business Park som en första steg i att skapa en återbrukshubb och bryta den vanliga cirkeln av avfall och återbruk. CO₂-utsläppen i byggprojektet per BTA till 2030

av våra kompletta fastigheter liksom byggnader som ska utnyttas.

I utvecklingsplanerna för Hage, Nava ingår flera återbrukspjäli för att arbeta med återbrukat byggmaterial. Till exempel med 1/4 samverkansparten abog vi i projektet Åkerhus – att bygga hus av hus som utvecklade materialprocesser och verktyg för återbruk av tunga byggmaterial såsom stommar och fasader av stål och betong. I samarbete med entreprenören Zergun uppförde vi Hållbarhetshuset i Selma. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den stora återbrukshuben med cirka 1 000 kvm stora huset inrymmer kontor, mötesrum samt showroom och har därmed en funktion både som etableringskontor och som mötesplats för att skapa kunskap kring projektet och återbruk.

Idag ska ett stort projekt vilket rör material och återbruk i Soina Business Park. Målet är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljövänliga i linje med byggverkets ambitioner. Vi är anslutna till Sveriges Klimatförbund och anslutningssektorn samt Klimatbyrå i Stockholm. Vi deltar även i Centrum för cirkulär byggande som är en arena där branscherna utövar möten och samverkar kring återbruk och cirkulära materialflöden. Det är viktigt för oss att skapa förutsättningar för cirkulära materialflöden, att det finns möjlighet till demonterbarhet, återbruk och återvinning. Vi strävar efter att välja rätt material och använda det mest hållbara alternativet liksom att ta tillvara material från våra byggprojekt.

Våra miljöcertifieringar för kvalitetsstyrning

BREEM

Det beaktas miljöcertifieringsystemet BREEM är det mest använda av de internationella systemen i Europa. Systemet omfattar projektledning, byggprocesser, materialval, energianvändning, vatten- och luftutsläpp, avfallsanvändning samt miljöutvärdering och påverkan på miljön. BREEM-SE har tagit fram för att kunna certifiera byggprojekt enligt svenska regler och BREEM är den användbara för miljövänliga byggnader.

FITWEL

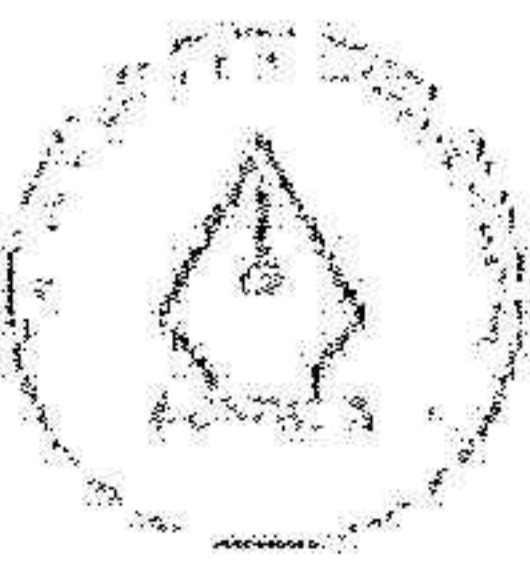
Det internationella certifieringsystemet Fitwel utvecklas från världens ledande system genom att fokusera på människors välbefinnande i byggnaden. Certifieringen syftar till att öka social hållbarhet och förbättra välbefinnande, fysisk aktivitet och målbildning samt främja hälsa och välbefinnande. Systemet är designat för att kunna appliceras på alla byggnader oavsett budget, byggnadens storlek eller ålder.

CITYLAB ACTION

Citylab Action är ett miljöcertifieringsforum för cirkulär kunskap inom miljö och utveckling organiserat av Svenska Green Building Council (SBC). Årsgenerallaget och styrelsen är sammankallade av SBC. Målet är att öka kunskapen om cirkulära byggprojekt och bidra till en mer hållbar byggindustri. För ett certifierat hållbarhetsarbete ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

SVANENMÄRKNING

Svanen är ett miljöcertifieringsystem för byggprojekt av hög kvalitet. Det är ett certifierings- och märkningssystem som utvecklas av Svanenbyggnadsbyrå. Målet är att öka kunskapen om cirkulära byggprojekt och bidra till en mer hållbar byggindustri. För ett certifierat hållbarhetsarbete ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE36D8A2162A811736BD0B11C314

"Nytt rekord i vårt arbete med energioptimering - 71 kWh/kvm Atemp."

Under 2022 utförde vi en Återbrukskampanj för att skäla upp arbetet med återbruk och sette ett nytt mål: cirkulärindex, med målet att 20 procent av mängden material som tillförs ett ombyggnadsprojekt ska vara cirkulära. Strategin beskriver mål för återbruket samt riktlinjer och arbets sätt för hur vi ska nå målen. En del i återbrukstrategin är vår fiktiva Återbrukshubb i Solna Business Park. Målet är att skapa en fungerande återbruksmarknad och minska klimatutsläpp. Läs mer om Återbrukshubben på sidan 31.

Minskat energibehov
Energieffektivisering i verksamheten
Vår energisparings insatser är vi tar ett hållbart grepp om energiförbrukningen i våra fastigheter, projekt och stadskor. Vi har hägt ställt mjölkav vid inköp av energi och behovs styrning med hjälp av digitalisering vilket spelar en viktig roll i vårt arbete att minska energiförbrukningen. Vi bearbetar och analyserar energimätningar på timnivå för att tydligt identifiera avvikelser i prestandan och effektuttaget. På byggnads- och anlagnivå ökar dessutom en omfattande kontroll av vårt energipåföljningsystem som låser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden.

Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg används arbetet fjärrvärme nätet "En miljövänlig" och till Stockholms innerstad och Femingberg köper vi klimatneutral värme. Vi har ett nära samarbete med våra hyresgäster för att stötta dem i arbetet med att minska energianvändningen. En bland annat genom gröna hyresavtal, läs mer på sidan 38.

Vår energieffektiviseringsmål
Vårt energieffektiviseringsmål är sparat i stegper. Redan 2019 nådde vi den första etappen genom att minska vår energianvändning jämfört med 2005. Vårt långsiktiga mål är en genomsnittlig specifik energianvändning om 70 kWh/kvm Atemp år 2025. Vårt utfall 2023 med samma mål uppgick till 71 kWh/kvm Atemp.

Vårt utfall 2023 mät som primärenergital uppgick till 67 kWh/kvm Atemp. Detta betyder att vår energiprestanda i stort ligger under nybyggnadsnivåer trots att vårt bestånd till den stora delen är äldre än 30 år.

Vårt vattenförbrukningsmål
Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på jordens resurser så också att vi förbättrar verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattensyta och reducerad tillgång på färskvatten. Utfallet 2023 blev 364 l/kvm vilket är 11 procent högre än 2022, detta beror främst på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt ökat under början av året på grund av hög aktivitet under perioden



Klimatutvärdering för att framtidssäkra fastigheterna

Framtida risker
Parallellt med vårt arbete för en minskad klimatpåverkan bedriver vi hantverks och fysiska risker som ett förändrat klimat innebär. Vi har genomfört klimatriskanalyser på samtliga fastigheter. Analysen identifierade bland annat risker som översvämning som en av de största fysiska riskerna. Via förvaltning samt pågående och framtida ombyggnader säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantverks och fysiska riskerna minskas.

Hälsa - certifierade fastigheter och hyresgästerna

Starka fastigheter
Digital teknik möjliggör nya möten och ett tydligt och kan automatiseras. Genom våra digitala lösningar får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att i exempelvis byggnads- och energivårdningen. Med uppkopplade passade fastigheter och lokaler där människor står i centrum tack vare dessa kan vi visualisera omhändertagandet och utvärdera lösa utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan erbjuda en bild av hur våra fastigheter utvärderas, erbjuda information om förhållningar, fysiska säkerheten i rumen och på så sätt öka förvaltningen mer

produktiv. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt nätverk som möjliggör integration i den smarta staden, vilket bidrar till ett mer hållbart och effektivt resurshantering.

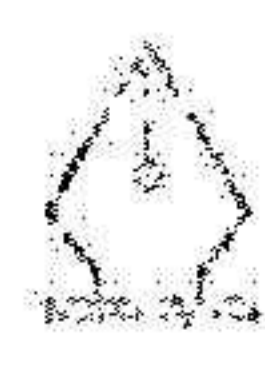
Hälsa i husen
En hälsosam och hållbar arbetsmiljö handlar om mer än den fysiska omgivningen med belysning, ljudnivå, ventilation och rening. De psykosociala faktorerna är minst lika viktiga för medarbetarnas välbefinnande, för att de ska prestera väl och inte minst vilja komma tillbaka till kontoret.

Vårt bostadsprogram förklarar allt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan vara så enkelt som att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna istället för hissarna, men också om att erbjuda ångtjänster, möjlighet till städning och kultur i eller kring våra fastigheter. Ett av våra exempel är vårt arbetsmiljöprogram med kurserna för att utvärdera hälsosamt förhållande arbetsplatser. Det är ett strategiskt inslag som med önsket att förbättra fastigheterna inför kundens önskemål om hälsosamt förhållande. Vi använder oss av certifieringen Fitwel. SEB's kontor i Arenastaden liksom vårt eget kontor i Solna är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

Certifieringar

System	Antal	Kvm, LQ4	Antal utvärderade ytor, %
ERESAM-ISO	27	713 454	50
ERESAM-SE	13	340 030	37
ERESAM-Eurobar	2	16 284	1,5
ANBYGGNAD	1	5 430	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	53	1 084 207	100

1. Om fastighetscertifiering avseende miljö- och hälsosäkerhetskrav för kommersiella projektbyggnader



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Fokusområde – Medarbetare

Tillsammans är vi Fabege

Engagerade och motiverade medarbetare är en viktig framgångsfaktor. Organisationer med en stark identitet presterar ofta bättre än andra. Vi investerar därför tid och kraft i att utveckla vår värdegrund, företagskultur och våra medarbetare som alla är viktiga för vår framgång.

Vår gemensamma värdegrund SPEAK, som står för Snabbhet, Prestigebehov, Entreprenörskap, Attämnässkyndhet och Kundintresse, har skapat en stark företagskultur som genomgår hela vår verksamhet. Genom att se och värna om varje enskild medarbetare och dess unika förmågor kan vi tillsammans skapa en stark identitet där vi skapar det självklara valet för duktiga och drivna personer inom fastighetsbranschen. Vi väntar på att bli ett av Sveriges attraktivaste arbetsplatser som arbetare med målsättning och ansvar.

Styrning och ansvar
Vår värdegrund är tillsammans med vår uppdragsmodell basen för alla våra medarbetares agerande. Klimat såväl som arbetsmiljö är centralt hos oss och styrer verksamheten. Vi arbetar med en tydlig och tydlig miljöpolicy. Vi är en av Sveriges attraktivaste arbetsplatser som arbetare med målsättning och ansvar.

I korthet

Väsentliga frågor

- Goda råd
- Saklighet
- Mycket och tydligt
- Klimatskydd

Mål

- Erbjuda mötesplatser till våra kunder
- Närvara på Tystnadens Dag



Vi genomför årligen medarbetarundersökningar för att se till att vårt arbete och våra värden är tydliga för alla.

Medarbetarna delaktiga i utvecklingen

Vår värdegrund är tillsammans med vår uppdragsmodell basen för alla våra medarbetares agerande. Klimat såväl som arbetsmiljö är centralt hos oss och styrer verksamheten. Vi arbetar med en tydlig och tydlig miljöpolicy. Vi är en av Sveriges attraktivaste arbetsplatser som arbetare med målsättning och ansvar.

Hållbart arbete

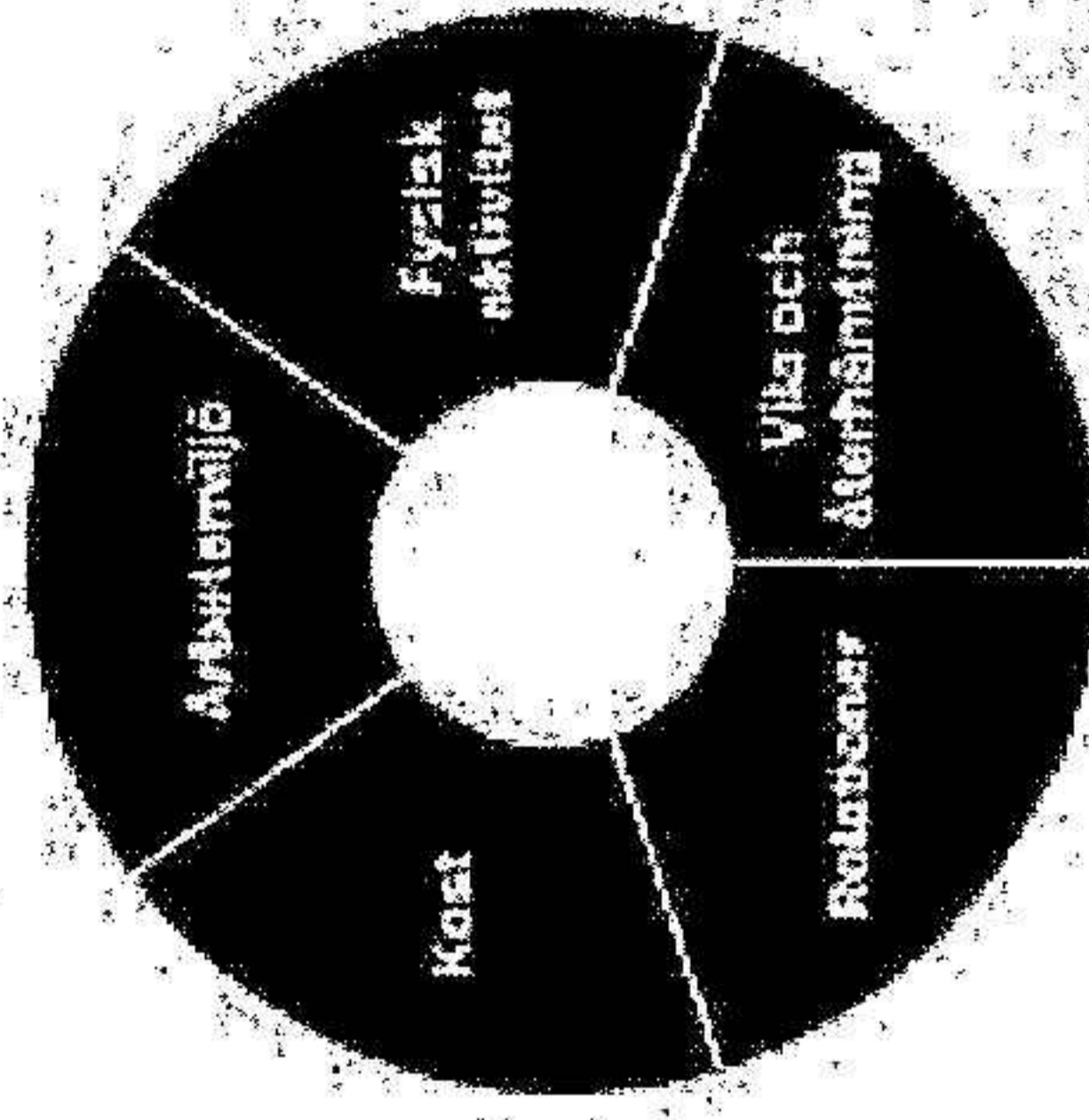
Vi har en ökad ansats kring den hållbara medarbetaren och arbetsmiljön. Vi ska inte bara ha en stark arbetsmiljö utan våra medarbetare ska känna att de även har ett hållbart arbete. Vi erbjuder alla arbetsplatser med goda råd, saklighet, mycket och tydligt, och klimat. Vi erbjuder alla arbetsplatser med goda råd, saklighet, mycket och tydligt, och klimat.

Säker arbetsplats

Vår värdegrund är tillsammans med vår uppdragsmodell basen för alla våra medarbetares agerande. Klimat såväl som arbetsmiljö är centralt hos oss och styrer verksamheten. Vi arbetar med en tydlig och tydlig miljöpolicy. Vi är en av Sveriges attraktivaste arbetsplatser som arbetare med målsättning och ansvar.

Skyddsutrustning skyddar oss, inhyrd personal gör under samma premisser som våra fastighetstekniker. På vårt inbrotts- och brandskydd rapporterar tekniska och potentiella incidenter. Dessa görs igenom av arbetsmiljöutskottet och följs upp av arbetsmiljökommittén.

Med medarbetaren i fokus



Hälsa och välbefinnande
Vi vill öka våra medarbetares fysiska hälsa genom ett brett spektrum av hälsoåtgärder – från långvägigt välbefinnande och motivation, vilket ska ses över direkt, och anpassning.

SPEAK

SPEAK står för Snabbhet, Prestigebehov, Entreprenörskap, Attämnässkyndhet och Kundintresse.

Förståelsekultur

Hälsa är viktig för att kunna bidra till ett bra resultat. Vi erbjuder alla arbetsplatser med goda råd, saklighet, mycket och tydligt, och klimat.

Engagerade och motiverade medarbetare

Godt prestationer Engagerade medarbetare som har balans i livet bidrar till framgång och god prestationer.

Leadskap Vårt leadskap styr till att utveckla våra medarbetare till att på bästa sätt kunna möta utmaningar.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A2162A811736BD0B11C314

Fokusområde Medarbetare



”Engagerade, kompetenta och motiverade medarbetare – vår viktigaste tillgång.”

Arbetskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

Vår arbetsmiljökommitté samverkar kraftigt, tiller upp och är ett bollplank i utvecklingen av arbetsmiljöåtgärder.

Fokus på utveckling och utbildning

Individuell kompetensutveckling är viktigt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Det sätts upp en individuell utvecklingsplan för samtliga medarbetare som regelbundet följs upp. Vår medarbetarsamtal fokusomgången att sätta upp nya mål med utgångspunkt från verksamhetens mål och medarbetarens roll. Under året genomfördes medarbetarsamtal med alla våra medarbetare. Alla nya chefer genomgår en introduktion för att säkerställa kvaliteten på samarbeten. Samtliga anställda erbjuds även en arbets-

Fabege Årsrapportering 2023

Vi har ett övergripande jämställdhetsmål där jämn könsfördelning på alla nivåer inom bolaget eftersträvas.

Medarbetare och målla

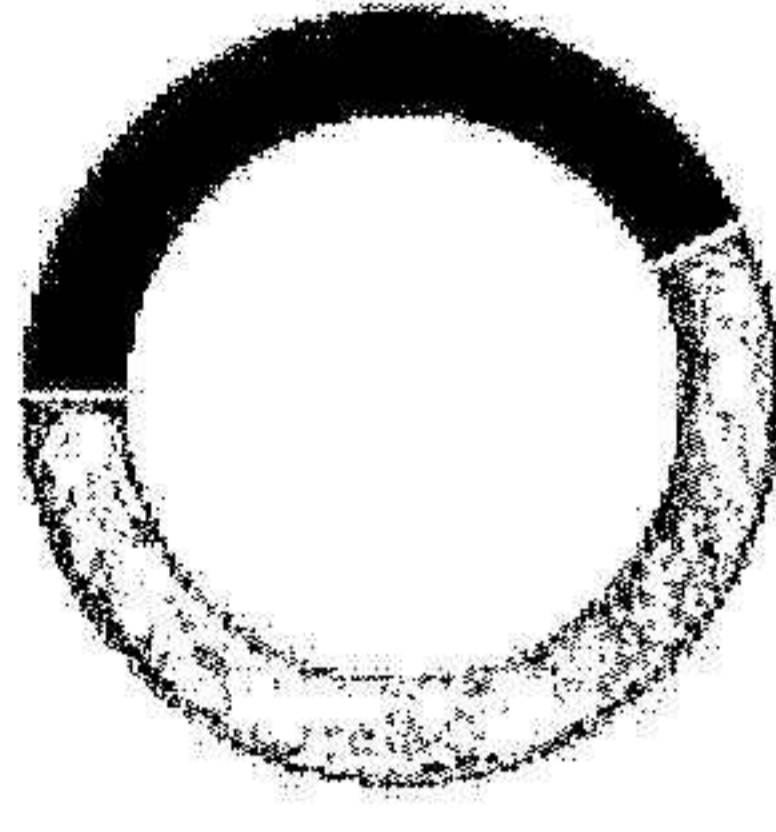
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även ISO-certifierat genom Fabege. Läs mer om Fabege på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabegeas totala klimatutsläpp är relativt lågt, men målet är ändå ett fortsatt tjänsteresans. Detta för att bidra till Fabegeas mål om klimatneutral förvaltning för all transporter för den rektor i Sverige som har de största fossila utsläppen och den största användningen av fossila energikällor. Vi har de senaste åren dragit ner på resandet och uppmuntrar till hållbart resande. De bilor som används i tjänsten är sedan 2017 elbilar och vår förmat- och avfallshälsa stödjer miljöarbetet.

Vår värdegrund

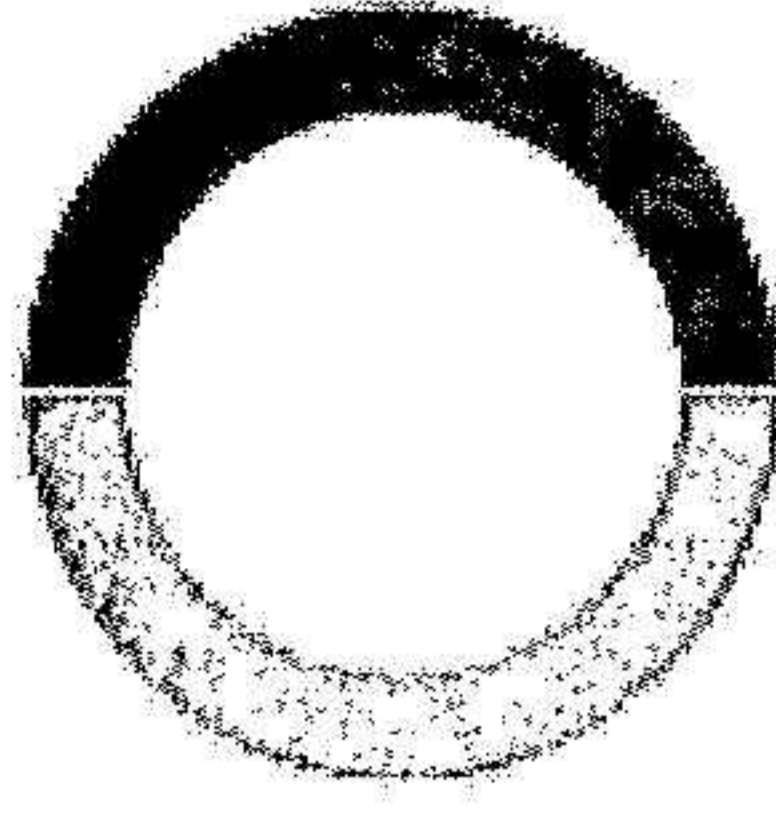
Vår värdegrund är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår värdegrundspolitik och ansvarar för att den följs. Utvärderingen sker i form av Fabegeutvärdering och är kopplad till ett avsnitt i Fabegeas Årsrapport. Vi har ett tydligt uppdrag att utvärdera och förbättra våra värdegrundspåren. För 2023 beslutades styrningen att avsnittet utvärderas utifrån en avsnittsplan per helårsanvändning vilket motsvarar ett värde av 28 800 kr.

Könsfördelning

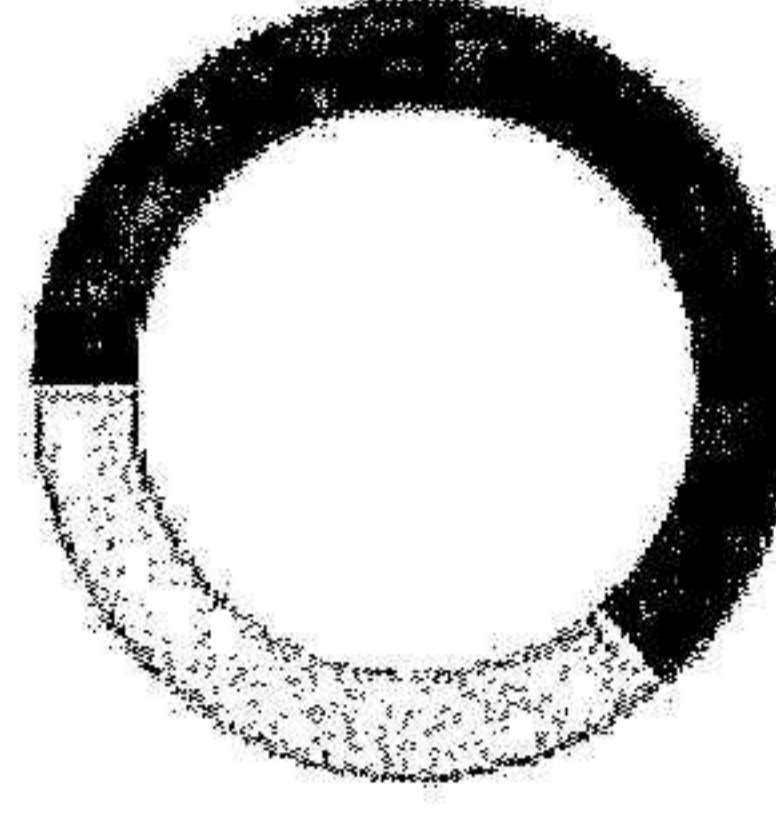
Styrrelse



Koncernledning

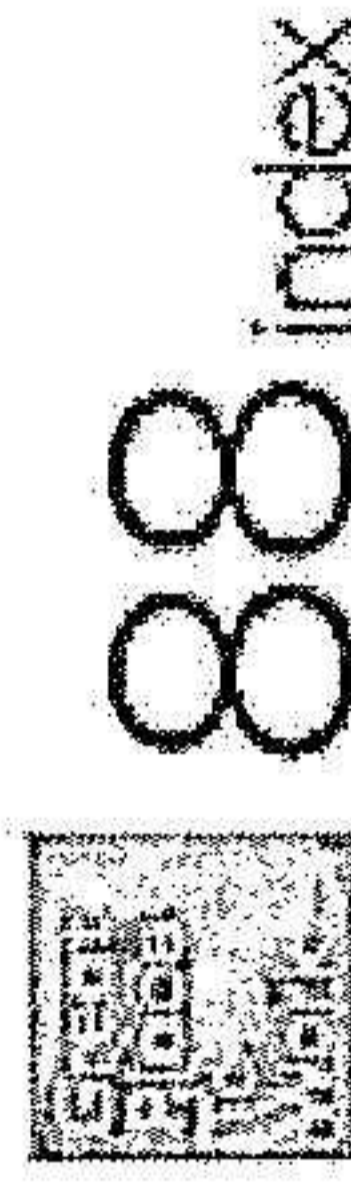


Fabege totalt



Great Place to Work

Vårlo är genomför vi Great Place to Works undersökning för att få veta vad våra medarbetare tycker om oss som arbetsgivare. Vårt mål var att nå Truist Index 85, vilket överträffades med årets resultat på 88.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDDFE35D6A2462A241736BD0B41C314

Fokusområde – Leverantörskedja

Nära samarbete en förutsättning för hållbarhet

Våra leverantörer är viktiga samarbetspartners, då en hållbar leverantörskedja är avgörande för att skapa långsiktig lönsamhet, minska risker och stärka vårt varumärke. Målet är att hållbarhetsgranska alla våra partners med vilka vi har ramavtal.

Vi strävar efter att bedriva ett ansvarsfullt företagande, minska vårt klimatavtryck och säkerställa mänskliga rättigheter i alla led. Inom ramen för vårt arbete med leverantörskedjan är ett av våra mest prioriterade områden att begränsa utsläpp som beror på material, transport, byggenergi och avfall. Dessa klimatutsläpp som genereras indirekt i båda leden av värdekedjan benämns som Scope 3-utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokoll) och utgör den absolut största delen av vårt totala utsläpp. Vidare verkar vi för att säkerställa att FN Global Compact:s principer för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption efterlevs.

Styrning och löpande granskningar
Till gäns för vårt samarbete med leverantörer ligger vår uppfattning om leverantörer. Utöver den är vår hållbarhets- och miljöpolicy, upphandlings- och inköspolicy samt Allmänna villkor viktiga styrinstrument för att säkerställa för våra förvärfningar. Vi har i dag 320 leverantörer med ramavtal och cirka 1 500 aktiva leverantörer. Alla nya leverantörer måste leva upp till våra kriterier för

I korthet

Väsentliga frågor

Granskning av leverantörskedjan möjliggör för oss att minska vårt klimatavtryck.

Mål

100% av våra leverantörer ska vara granskade. Vi vill även säkerställa att våra leverantörer följer våra värdepapperspolicyer och internationella konventioner.



Faberges Leverantörskedja 2023



30 Genom samverkan skapas nya möjligheter för oss, våra kunder och samhället i stort.

att bli godkända och samliga befintliga leverantörers granskning. Uppföljningen är en viktig del i vårt inköpsarbete för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, sund konkurrens och etik i hela värdekedjan.

Under 2023 har vi även gjort påstånds utvärdering av leverantörer i samband med våra upphandlingar. Vi har även gjort påstånds utvärdering av leverantörer i samband med våra upphandlingar. Vi har även gjort påstånds utvärdering av leverantörer i samband med våra upphandlingar.

Hög målbaktning
Vi har sedan 2013 hållbarhetsgranskning utvärderat strategiska samarbetspartners med målbaktningen ut till leverantörer med vilka vi har ramavtal. Detta gör oss i granskning och under 2023 gjordes vi framsteg med ett resultat på 98.

Där vi har identifierat våra kategorier av leverantörer och genomför utvärderade bakgrundkontroller av leverantörer där det enligt vår riskbedömning behövs och kontrollera genomföra innan avslut signatur. Vi för en kontinuerlig dialog med våra leverantörer och stöttar dem i deras arbete med att förbättra sina rutiner. De åtgärder som eventuellt uppdragits via våra granskningar ska leda till ett så gott som helt avskaffande av åtgärdsplan som sedan ska genomföras. Om ingen förbättring sker kan vi avbryta samarbetet.

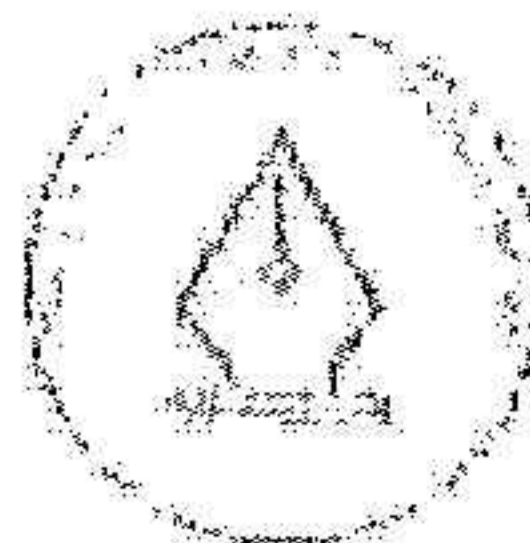
Utvecklande samarbeten
I våra förhållanden vid upphandling uppmuntrar vi leverantörerna att under avtalsperioden ta emot praktiska kunskapsutveckling. Detta gör att leverantörer snabbt utvecklas och för att leverantörer ska kunna bidra till ett bättre samhälle.

Kvalitetsgranskning av tjänster
För att säkerställa kvaliteten i leverantörernas tjänster genomför vi även löpande granskningar av leverantörer som utövar

vara särskilt betydelsefulla för våra kunders upplevelse i verksamheten. För oss är det viktigt att vi snabbt identifierar eventuella avvikelser mot avtalen och kontraktuellt förbättra kvaliteten.

Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsplats, fri från korruption och ojämligheter, där risker förbyggs och minimeras är en viktig del i vår verksamhet. Vi strävar efter att säkerställa att våra leverantörer gör det möjligt att få ett stabilt resultat. Personliga villkor för alla som arbetar i ett bättre projekt.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE99D8A2402A811736BD0B11C914

Fokusområde Leverantörskedja

Det genomföra riskanalyser och inventeringar i varje skede av byggprocessen och dessa ska också följas upp. Detta är för närvarande entopriordnerade huvudansvar. På arbetsplatserna finns byggherans miljöseminarier, BasiP och BasiU, som ansvarar för säkerheten inom hela projektet.

Det är entreprenörerna som har arbetsgivaransvar samt det yttre ansvar för arbetsmiljön under byggprojekt och detta regleras i våra avtal. Vi har en god samverkan med arbetsövervakare där vi spelar en aktiv roll i att försvaga tillbud och kontrollera att alla säkerhetsrutiner följs samt att riskerna på arbetsplatsen minimeras. Detta säkerställs genom systematiskt arbetsmiljöarbete med fysiska och psykiska skyddsåtgärder där det och beiter målet åtgärder och dokumenteras i vår databas.

För att sätta på en byggarbetsplats alla förtä och uppmärksammas så säker sätts det upp bilder på fariga moment med informationer om alla fariga. Entreprenörerna skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt och för dessutom byggarbetarna talas så att alla risker uppmärksammas och arbetstillfällena är goda. Vi följer alltid upp arbetsmiljöarbetet och arbetsskador och osäkerhet som drabbar.

Vi genomför leverantörerna och dess anställda att rapportera identifierade risker och informerar även om vår vissoliseringsfunktion som kan användas av alla övriga parter.

Vid en incident eller ett tillbud på byggarbetsplatser genomförs alltid en analys av orsaker och hur detta kan undvikas i framtiden. Analysen sänds till Arbetsmiljöverket för rapportering och dokumentation.

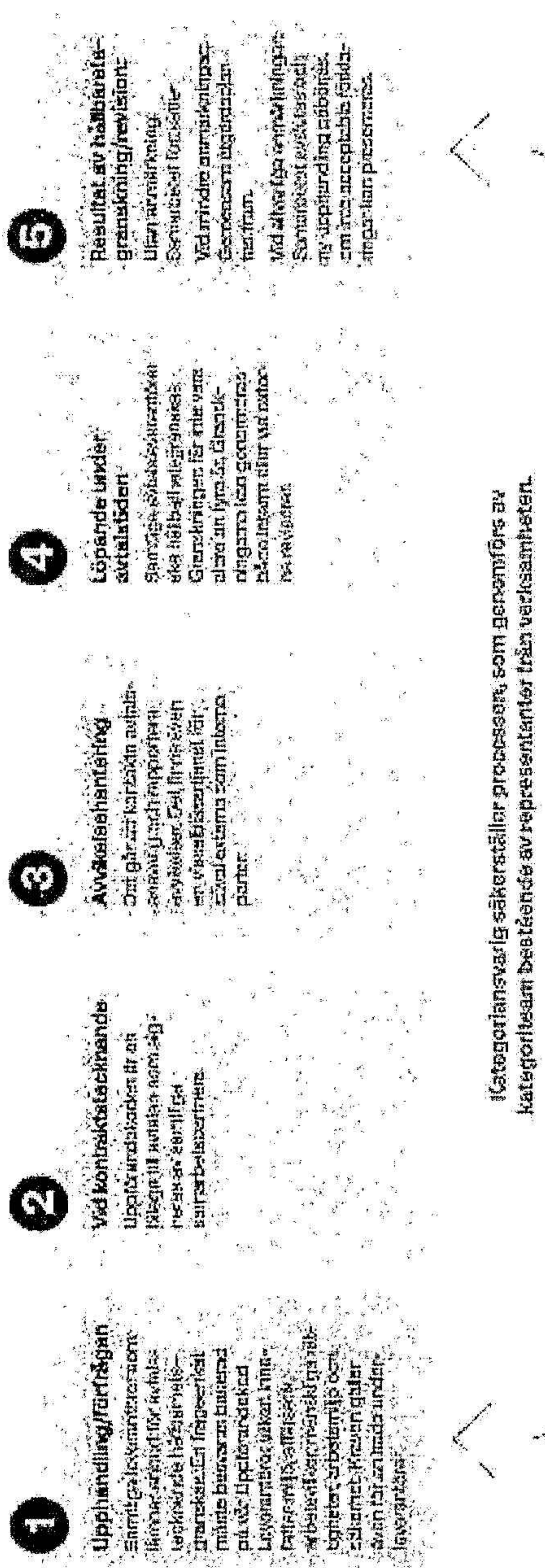
Olyckor och tillbud
De vanligaste olyckorna på byggarbetsplatser är skavsador, fall från låga höjder och mindre snubbelolyckor. När allvarigare olyckor inträffar är det oftast falskyckor eller snubbelolyckor.

Leverantörer	2023
Olycksstatistikens, entreprenörerna i Tjery	2

* Rapporteringen av olyckor hos entreprenörerna är inte fullständig då många projekt har inte rapportering av olyckor till systemet. Olycksstatistiken omfattas som antal arbetad timmar som leds ut i databasen och inte av arbetstiderna per 200 000 arbetad timmar som uttrycks i tabellen.

Fabegge Årsrapport 2023

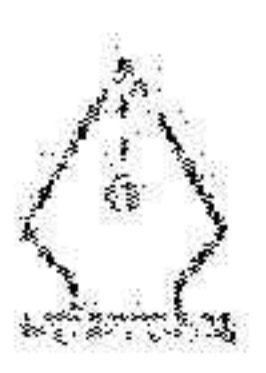
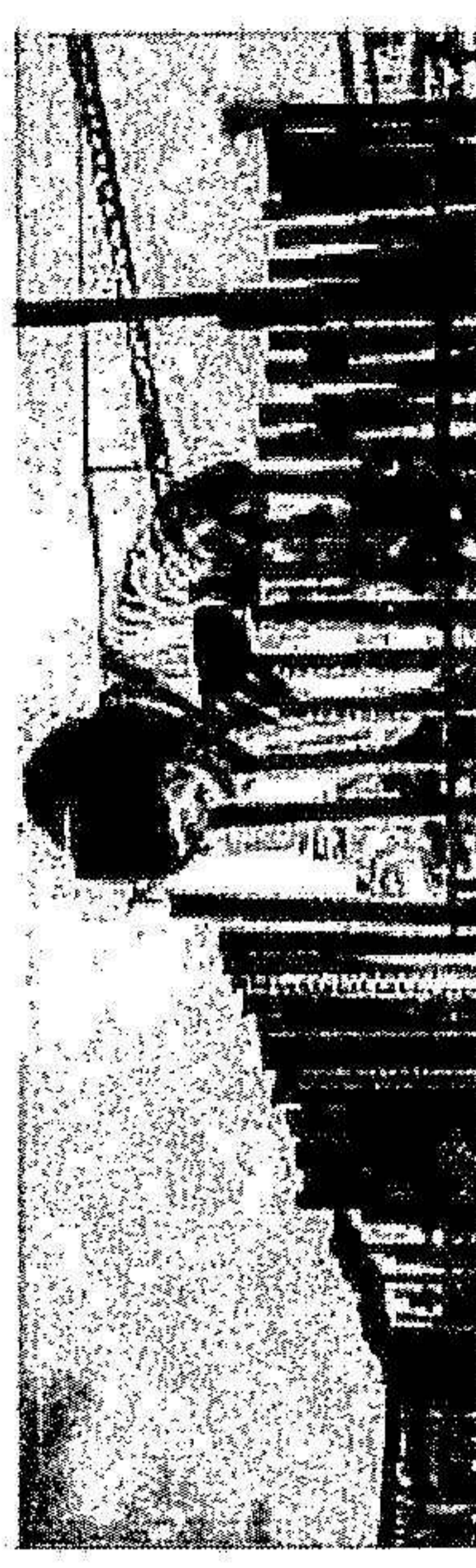
Process för styrning och kontroll av leverantörer



Kategoriansvarig säkerställer processen, som genomförs av kategoriansvarig bestående av representanter från verksamheten.

Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

Fastighetsbranschen är en av de största i byggbranschen och har en stor påverkan på byggbranschen. Vi har tillsammans med kollegor inom branschen arbetat fram ett gemensamt ramverk för granskning av fastighetsbranschens leverantörskategori. Syftet är att undvika dubbelarbete för leverantörer genom att de slipper svara på liknande frågor i samband med upphandlingar från olika fastighetsbranschens samt att möjliggöra ett flerpartssamarbete mellan byggbranschen och fastighetsbranschen. Detta innebär att vi har tillsammans med sex fastighetsbranschens stora karaktärsfastighetsbransch i Stockholmregionen tagit fram gemensamma leverantörskrav inom hållbarhet.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Fokusområde – Finansiering

Grön finansiering för långsiktig lönsamhet

Ett medvetet och strukturerat arbete med hållbarhetsfrågor har lagt grunden för det ramverk som möjliggjort vår gröna finansiering. Ramverket är utformat så att det ger oss en bred möjlighet till olika gröna finansieringsalternativ och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiprestanda.

”Vårt gröna fastighetsbestånd möjliggör 100% grön finansiering.”

Styrning och ansvar
Vår finansiering ligger i dag av gröna aspekter och grön obliigationer. Vi har öppnats för hållbarhetsaspekter och rapportering gentemot våra finansstämman och delaktiga aktionärer avseende utveckling av gröna låneprodukter. Utöver vårt ramverk för grön finansiering ligger framför allt vår hållbarhets- och miljöpolicy, finanspolicy, skattepolicy och kreditpolicy till grund för vårt arbete.

Vårt gröna ramverk (utökade finansieringskällor)
Vårt ramverk för grön finansiering utvecklas kontinuerligt i takt med mål vi sätter. Den uppdatering som gjordes 2022 innefattar bland annat att ramverket nu baseras på ”the Green Bond Principles” med anpassning till EU-taxonomi och med koppling till vår ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030, vilket är en förklaring av CO2 till 2030. Till ramverket för dessutom vårt gröna certifikatprogram, under vilket vi emitterar gröna certifikat avsedda att användas för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även backupfaktisten för certifikatprogrammet är knuten till ramverket och därmed grön. Vi har även kopplat ett grönt MTN-program

I korthet

Väsentliga frågor
Grön finansiering

Mål

Vår finansiering ska förstås vara tillgänglig och grön



Fabegge Årsredovisning 2023

100 procent grön finansiering

Grön finansiering ger oss bättre villkor än till exempel tidigare krediter både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletteras i juni 2024 med lån som är utpekade till lånefinansiering av EU-taxonomiska investeringar för grön finansiering. Målet om 100 procent grön finansiering uppnås senast för årsmötet 2024/2025 i samband med förvärvet av Breda Skogård under 2023. Minimala kriterier 100 procent under 2023 innebär vi använder oss till att göra

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomi

Under 2023 har vi fortsatt våra aktiviteter avseende klimatavdelningen, ett arbete som påbörjades under 2023 i form av värdepappersförvaltningsbedömningar av de främsta fyndiga klimatfaktorer och

vissa klimatrapporteringar vilket östra för att undvika de lägstskadeaktiviteterna.
Ett annat viktigt tillägg i taxonomi är utslagning av kva, fastigheter, till exempel till vilka vi äger långt fram och löpande arbetar med. Vårt förväntade grön finansieringslagar på 57 kWh/kvm Årsavgift, 55 kWh/kvm som 55 procent av värmet i vårt område kommer från solpaneler. För årsmötet 2023 75 procent utslagning av värde i fastigheter i Fastighetsförvaltningsområdet i Sverige motsvarar byggnader med ett värde av högst 80 kWh/kvm (Årsavgift)

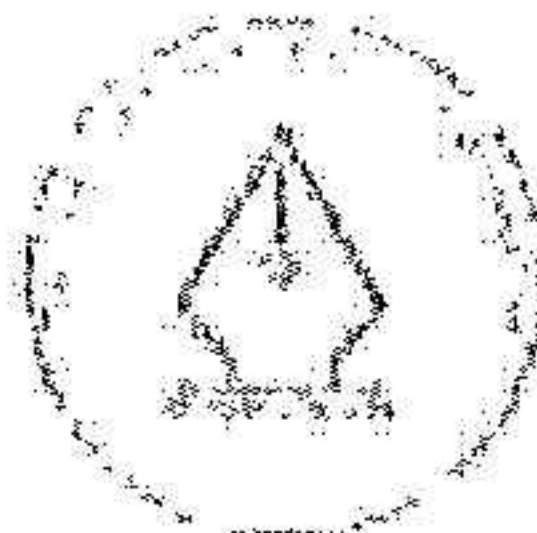
Andel förenlig med EU-taxonomi 2023

för 2023 bedömer vi att 56 procent av omvärlden, 59 procent av tillgångarna och 23 procent av kapitalförvaltningen ligger i linje med EU-taxonomi och mål 1, och kan därmed klassas som miljörelevanta. För mer information se bifogade taxonomiövervakning på sidorna 82-88.

Förenlighet med EU-taxonomins krav

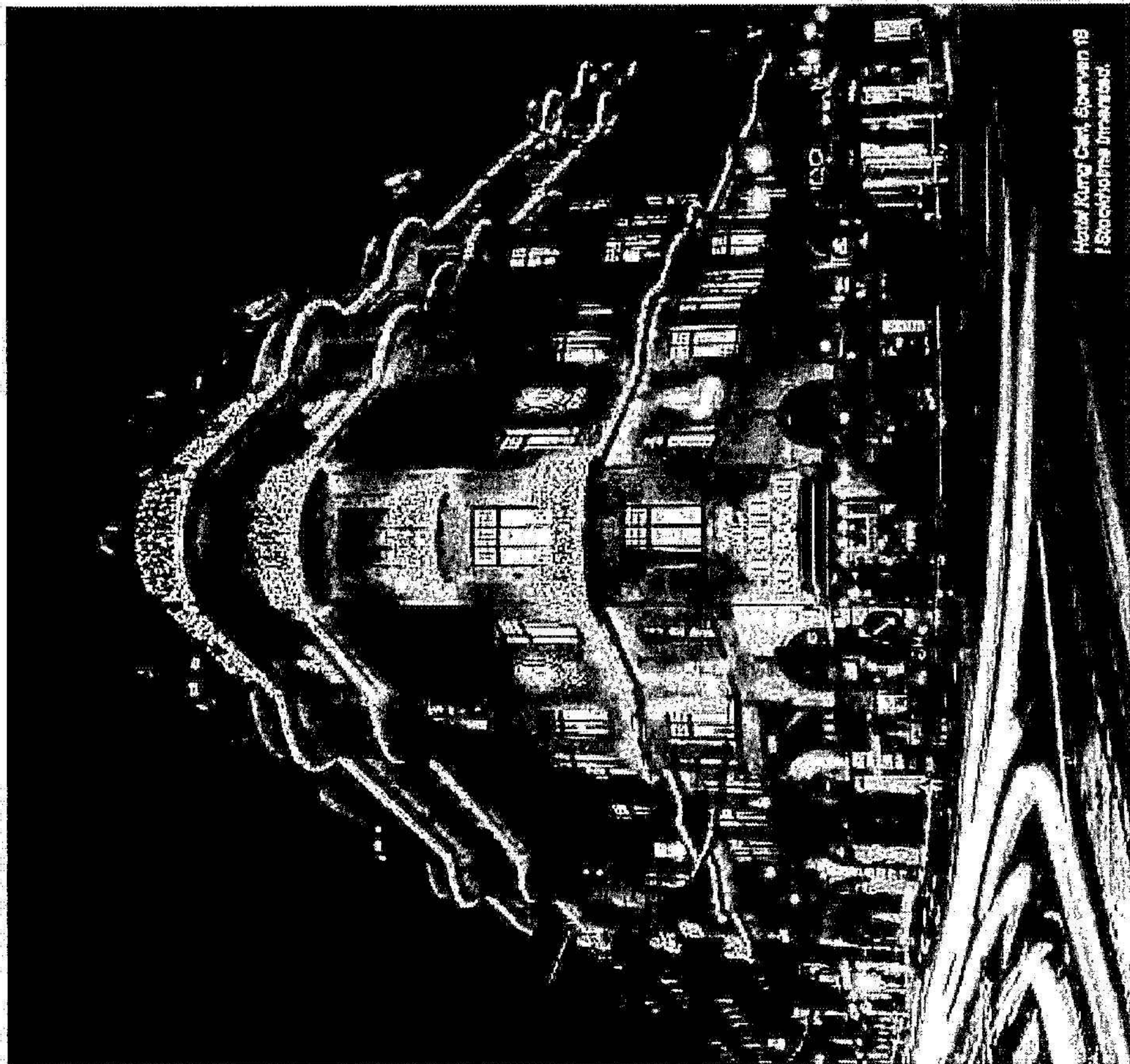
- 1 Vi bedömer väsentligt till miljön 31. Begränsning av klimatförändringar
- 2 För de övriga fem miljökriterierna uppfyller vi kriterierna för att inte skada miljön (DNSH)
- 3 Vi uppfyller taxonomins krav kring minskning av utsläpp

KPI	Totalt värde	Opfyllnad av taxonomi, %	Opfyllnad av miljökrav, %	Andel förenlig med taxonomi 2023, %	Andel förenlig med taxonomi 2022, %
Omställning	3 577	100	0	48	47
Driftsaktiviteter	164	100	0	43	39
Asfaltbatterier	3 116	100	0	43	48



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Fokusområde - Finansiering



Fabege årsredovisning 2023

vår verksamhet. De aktiver som huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom år OCIM 77 Förvärv och ägande av byggnad samt OCIM 78 Uppförande av nya byggnader, men även andra aktiver kan vara aktuella, utom såvida i mindre omfattning. Övriga fem miljard hur är under utvärdering för att inte orsaka betydande skade (DNSS), för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtidigt kapitalutgifter föregån av mål 1 och Fabege reserverar sig för arbetet mot mål 1. Vi uppfyller även taxeromins krav kring miljöskyddsåtgärder kopplat till miljöreliga rättigheter, anlikningsplaner, transporter kring skattebeträning samt till korruption.

Kraven i EU-taxonomin ligger vill i linje med vårt hållbarhetsarbete. Därför bedömer vi att vi mäter taxeromins krav, se mottel på sidan 37. Se vår tillståndiga taxeromins redovisning på sidorna B2-B8.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

Hur stor andel av vår verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU's taxerominförordning rapporteras via tre finsociala nyckeltal som visar andel av omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med taxeromin.

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteterna avser redovisat. Det avser hyresintäkter från de sedvanliga allmogliga väsentliga intäkter som bör exkluderas från identifierade. Omsättning 3 977 Mkr motsvarar total nettoomsättning enligt resultatberäkningen 2023.

Redovisning av driftutgifter

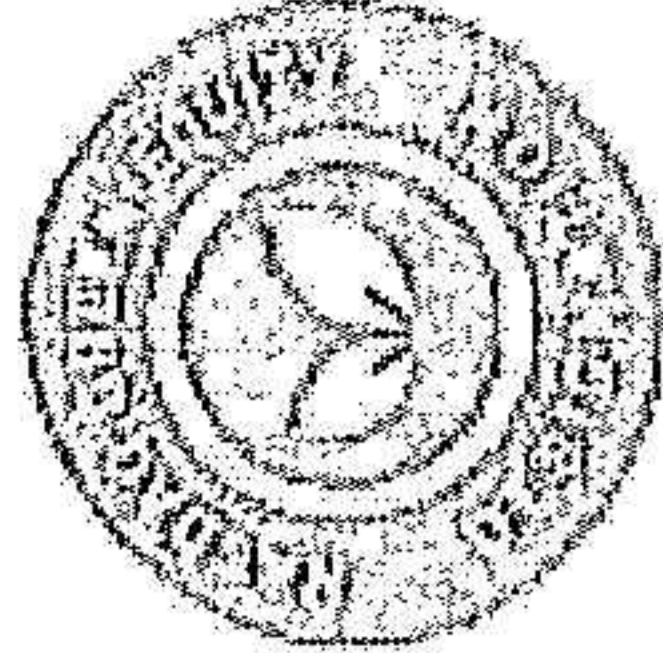
Driftutgifter inkluderar följande driftutgifter, kostnader för fastighetsköp, skapande reparationer, underhåll samt kostnader för hyresgästansvarning. Även Skattade produktionskostnader för bostadsutveckling beaktas som driftkostnader, men finns inte uppräta här då de inte faller inom definitionen för driftutgifter enligt taxeromin.

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt utvärderade investeringar som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter. Kapitalutgifter 3 104 Mkr mot-

svaret samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvärvsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Vår totala 15 Mkr är kopplat till investeringar i investeringar. För mer information se not 17 och 19 på sidor 108 respektive 11.

Grön aktie på Nasdaq



Sedan november 2023 är Fabege noterad som grön aktie, och kallad Green Equity Designation.

Fabege driver sedan länge ett omfattande hållbarhetsarbete för att minska branschens klimatavtryck. Den gröna aktien är ytterligare ett steg på att vi tar vårt hållbarhetsarbete på allvar. Det innebär för investerare att göra mer välsignat och hållbart val.

Anna Botgenström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE36D8A8462A811796BD0B41C314

Fokuserådets medlemmar - Kunder

Våra kunder är våra samarbetspartners

Goda relationer och samverkan med våra kunder är en förutsättning för att vi ska kunna skapa hållbara samarbets- och stadsmiljöer. Kontinuerliga dialoger med våra 700 kunder lägger grunden för långsiktigt samarbete och arbetet med att utveckla våra stadsdelar.

Styrning och ansvar
Samarbete för långsiktig hållbarhet
Att ha en bra och nära relation till våra kunder är ovärderligt för att vi ska kunna vara delaktiga i att utveckla dessa förhållanden som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetsplatser som besökare. Centralt verktyg är bygghetskapande åtgärder, Fabege- och BREEM-certifieringar samt olika lokala samarbeten. Hållbarhetsarbetet i stadsdelarna är ett exempel på ett sådant tillämpningsarbete. Här har vi och ytterligare ett stort antal stadsdelar arbetat fram en handlingsplan kopplad till resor för att på ett sätt bidra till klimatmålen om halvering av växthusgaserna till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga på Öppen, en av Kungälv Operans tre konstnärliga ben som skapar förutsättningar för barn och unga att utöva kultur, utöva i skolorna i Flemingeborg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med särskilda tillägg. 3. Skolekolorerna kan besöka av musik, teater, musik eller något närmare produktions/handverket.

Gröna hyresavtal
Att teckna gröna hyresavtal är numera krypt och fastighetsägarna gör så tillägg är en standardiserad bilaga för milskad miljöövervakning från lokaler. Det innebär att både arbetsplatser och om en gemensam miljögenomföring av byggprojekt. Avtalen kan till exempel omfatta åtgärder för att bibehålla eller förbättra BREEM-klassificering av byggnader, energioptimering och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall. Vi har även upprättat en vägledning för vad kunden kan beställa i samband med nybyggnadsprojekt för att öka hållbarhetsarbetet i projektet och bidra till att höja eller bibehålla fastighetsens nivå avseende miljöcertifiering. 2023 var 95 procent av total nytecknad ytareal märkt gröna avtal.

Flexibla lösningar med kunden i centrum
Vi är i dag hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi erbjuda ett stort antal olika typer av flexibla lösningar för våra kunder. Vi utvecklar kontinuerligt nya möjliga

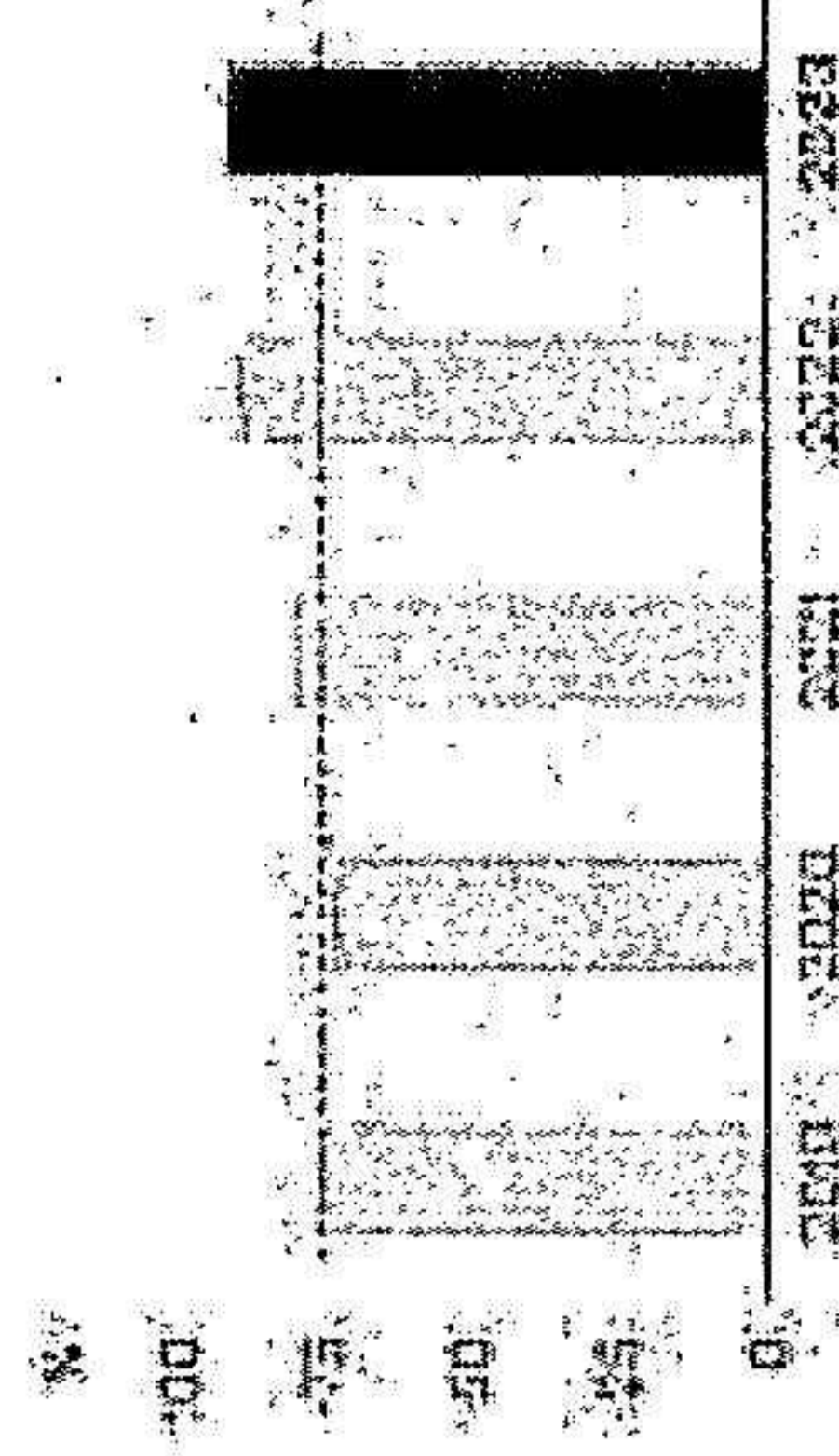
95% av kunderna skulle rekommendera oss som hyresvärd enligt NKI-mätningen.

Här kopplas till delningskonceptet för en ökad flexibilitet i såväl utval som erbjudanden och arbetsstätt. Läs mer om våra flexibla koncept på sidan 11.

Förhoppad relation tack vare närhet och kontinuitet
Vi är närvarande i våra kunders vardag genom egna kontor i alla våra stadsdelar och har egen personal, oavsett om det handlar om förvaltning eller drift av fastigheter. Det gör att vi kan ha en nära dialog med våra kunder vilket skapar kontinuitet och förståelse samt att vi snabbt kan fånga upp våra kunders behov. Med hjälp av vår serviceavdelning blir vi även uppmärksammade på om något behöver åtgärdas eller förändras till och vi kan snabbt underlätta eventuella förändringar som gör oss en ännu bättre förståelse för våra kunders behov.

Vi har även regelbundet frukostmöten där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för informationsutbyte och uppdatering om vad som är på gång i våra stadsdelar under 2023 genomförde vi 150 möten med våra kunder. För utvalda uppdrag genomför vi NKI-mätningar (Netji Kund Index) vartannat år. Vid vår mätning 2023, mättes vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 90. Helt 95 procent av oss som hyresvärd och 98 procent rekommendera oss som hyresvärd och 98 procent av de skulle vilja göra sig till oss i första hand för ett lokalt byte.

Andelen gröna hyresavtal



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D2AB162A311726ED0811C314

I korthet

- Väsentliga frågor
Övrigt
Samarbete
Miljö
Hållbarhet
Serviceavdelning
Samarbete

Mål

Stora Kund Index (NKI) 2023: 81 (Mål: 90)
Gröna hyresavtal: 95% (Mål: 90%)
Gröna hyresavtal: 95% (Mål: 90%)



Fokusområde – Affärsetik

Hög etik, en förutsättning för en hållbar affär

God affärsetik, kontinuerlig dialog och lyhörddhet är grundläggande för våra relationer med såväl medarbetare och kunder som leverantörer och långlivare. Att arbeta ansvarsfullt är en förutsättning för långsiktig lönsamhet och bidrar till en hållbar samhällsutveckling i våra stadsdelar med människan i centrum.

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i organisationen och styr vårt ramverk för styrning och uppföljning. Vårt utgångspunkt är att säkerställa förutsättningarna för att förverkliga våra värdeerklaringar, konkurrensförmågan som övriga medarbetare. Våra åtaganden genomförs hela verksamheten, affärsrelationer samt när vi agerar gemensamt våra övriga intressenter.

Vi har tagit fram processer och metoder för att säkerställa att vi dokumenterar och följer upp när vi samverkar med våra medarbetare, kunder, medborgare i våra stadsdelar och övriga intressenter. Läs mer under Stadsdelar på sidorna 28-29 och Kundar på sidan 38.

Uppförandekod utgör basen

Vår värdegrund SPEAK och vår uppförandekod ligger till grund för samtliga medarbetares agerande. Alla chefer med personalsvar ansvarar för att säkerställa att vår uppförandekod är känd och efterlevs. Från respektive avdelning eller ansvarsområde. Styrning och kontrollering har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållat revideras och följs upp årligen.

I kortfattat

Väsentliga frågor

- Antikorrupsions
- Skatt

Mål

- Arliga utvärdering av medarbetarna i uppförandekod 100%.



Fabege förvaltningsberättelse 2023



”Alla medarbetare genomgår regelbundet utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivet's kod mot korruption.”

Väsentlighetsfunktionen är ett viktigt ramverk för styrning och uppföljning. Sedan 2018 för styrning och uppföljning. Vår ambition är att verksamheten ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande samt hållbar och rättvis konkurrens och vår väsentlighetsfunktionen är ett viktigt verktyg för uppföljning.

Samråd och rapportering av incidenter

Vi är angelägna om att både våra egna medarbetare och externa intressenter känner sig trygga med möjligheten att kunna fånga upp eventuella misstänkta incidenter, anmälningar via e-post eller anonyma rapporteringsvägar. Våra medarbetare håller uppdaterade om styrande policyer och riktlinjer via intranettet, informationmöten och lösnings- och informationsbrev.

Det är behörighetsfunktionens ansvar att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll. För att undvika rapportering av eventuella incidenter erbjuder vi en webbaserad tjänst som är tillgänglig både internt och externt. Den är viktig för att minska risken och främja hög affärsetik och därmed upprätthålla kundens och allmänhetens förtroende för vår verksamhet. Både internt och det efterföljande dialogen är en nyckel till att stärka förtroendet. Samtliga utvärderingar följs upp av en arbetsgrupp bestående av HR och Hållbarhetschef och berörda avdelningar för att utvärdera åtgärder vidta. Under 2023 rapporterade inga incidenter via väsentlighetsfunktionen.

Ramverk

- Uppförandekod
- Policy för väsentlighetsfunktion
- Skattepolicy
- Integritetspolicy
- Riktlinjer mot korruption
- Spörtningspolicy

Förvaltningskultur

Hög etik är varje medarbetares bidrag viktigt för hållbarhet. Vi är ett lag med gemensamma spelregler och tydliga regler för förförande. Vi håller oss till SPEAK och vi arbetar tillsammans för att utveckla oss och vår värdegrund.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6AB462A311736BD0B41C314

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	2023	2024	Mål 2025
Andel förnybar energi, %	100	84	100

Fastigheter

	2023	2024	Mål 2025
Energiutsläpp från energi, kWh/m² Akm²	71	73	70
Produktion energi från solceller kWh/m² Akm²	17	15	20
Miljöstyrning, %	88	84	85
Vattenanvändning, l/m² Akm²	84	87	85
Tilljersättning, ant. förvaltningsenhet	83	83	83
Miljöcertifiering, andel av totalt, %	100	100	100
Miljöcertifiering förvaltningsenhet, andel av totalt, %	100	100	100
Arbetsmiljö, andel av totalt, %	88	88	100

Kollektivtrafik, lön CO2e

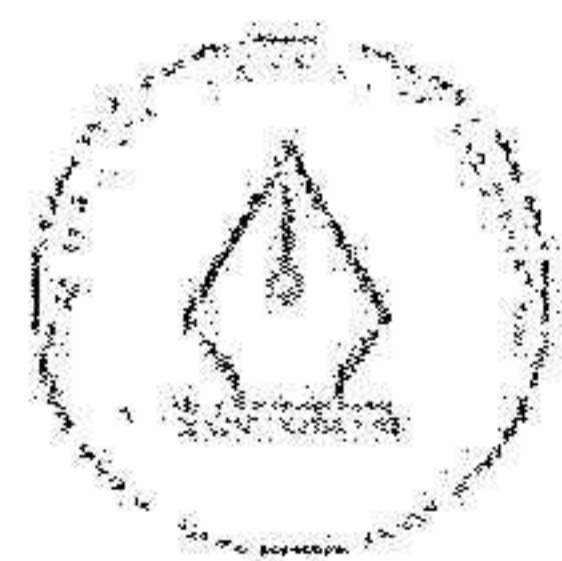
	2023	2024	2025
CO2e 1	0	54	54
CO2e 2	71	182	182
CO2e 3	18 288	26 798	26 798
Totalt CO2e [1-3]	71	317	317
Kollektivtrafik, lön CO2e	1 558	1 317	1 317
Naturlig CO2e, lön CO2e	13 309	29 889	29 889

1. 2023-2024 är ett övergångsår för kollektivtrafikens miljöcertifiering. För 2025 är målet 1 317 CO2e per person och år.



"Hållbarhet är ett tillsammansarbete och jag är stolt över vad vi har åstadkommit hittills."

MIA HÄGGSTRÖM, HÅLLBARHETSCHIEF



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D8A2462A811736BD0B11C314

Hållbarhetsmål 2023

Medarbetare

	Q1 2023	Q1 2022	Ändring
Nöjdhetsindex, GFTW Trust Index	86	87	-1
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	95	95	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	95	95	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	95	95	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	95	95	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	95	95	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	95	95	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	95	95	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	95	95	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	95	95	0

Leverantörskedja

	Q1 2023	Q1 2022	Ändring
Andelen av ramavtalade leverantörer, %	98	98	0

Finansiering

	Q1 2023	Q1 2022	Ändring
Skuldsättningsgrad, %	100	100	0

Kunder

	Q1 2023	Q1 2022	Ändring
Nöjdhetsindex	81	81	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	98	98	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	98	98	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	98	98	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	98	98	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	98	98	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	98	98	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	98	98	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	98	98	0
Enkätundersökning om arbetsmiljö, %	98	98	0

Attärsotik

	Q1 2023	Q1 2022	Ändring
Andelen av värdepappersfonder	98	98	0
Andelen av värdepappersfonder	98	98	0
Andelen av värdepappersfonder	98	98	0
Andelen av värdepappersfonder	98	98	0
Andelen av värdepappersfonder	98	98	0
Andelen av värdepappersfonder	98	98	0
Andelen av värdepappersfonder	98	98	0
Andelen av värdepappersfonder	98	98	0
Andelen av värdepappersfonder	98	98	0
Andelen av värdepappersfonder	98	98	0

Faboga Årsrapport 2023



”Jag är övertygad om att det är våra medarbetare som var och en – men framför allt tillsammans – är nyckeln till vår framgång.”

GUNILLA CORVILL, CHEF HR



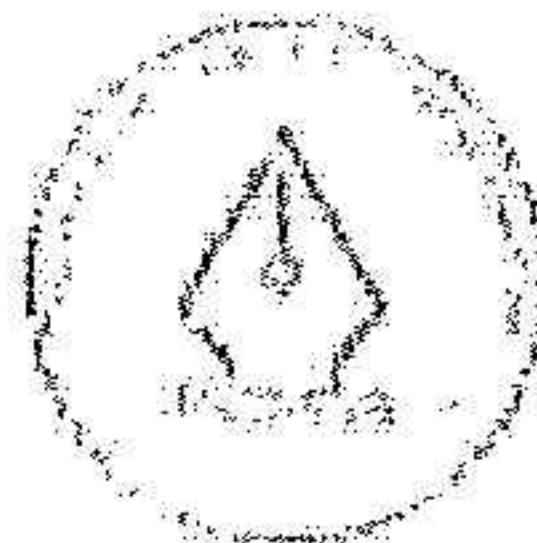
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A2462A811736BD0B41C314

Förvaltningsberättelse 2023

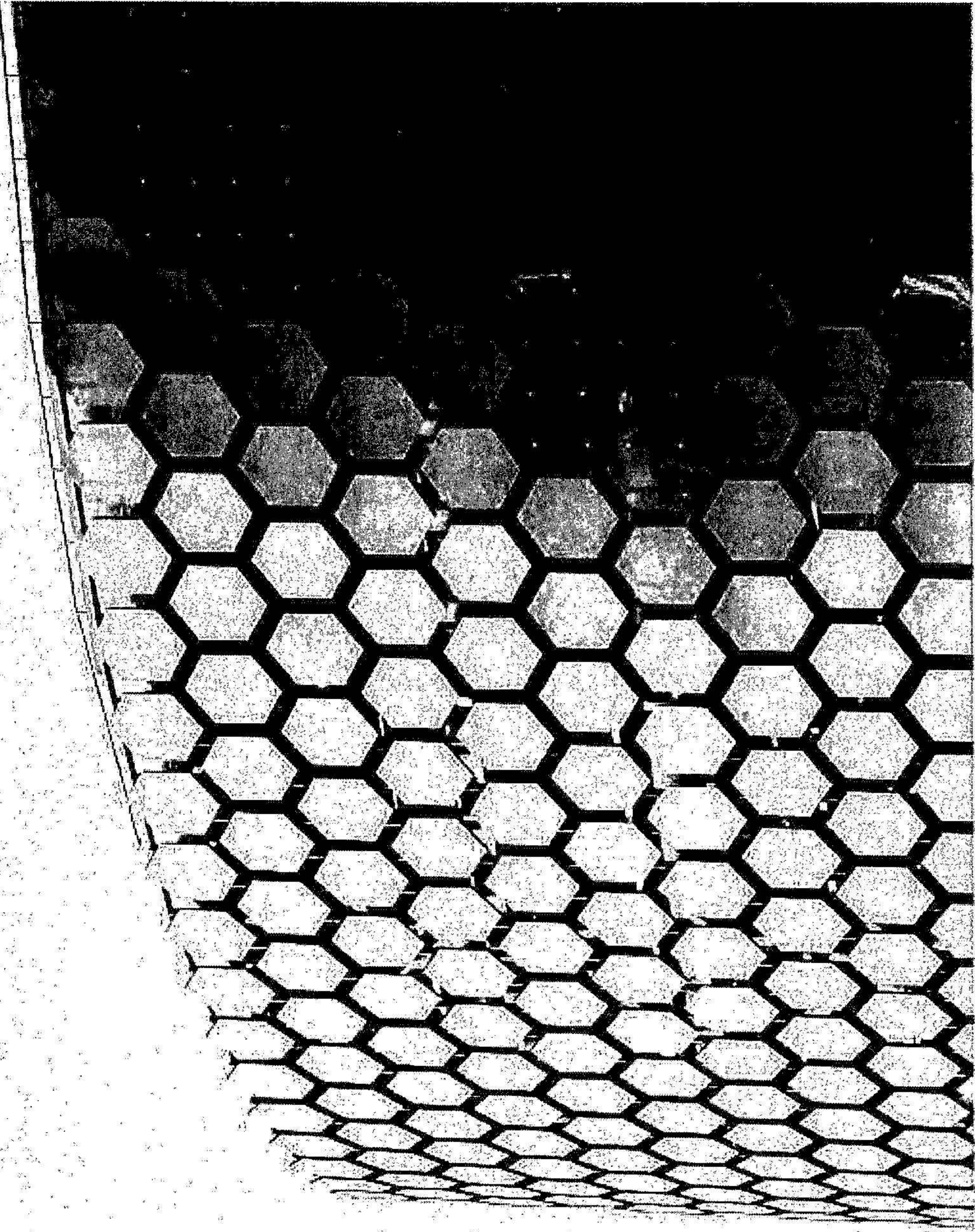
Innehåll

Förvaltningsberättelse	
Verksamhetens resultat	44
Finansiering	47
Risker och möjligheter	50
Bolagsstyrning	
Överförande av bodel	51
Styrningsstruktur	52
Policyer och riktlinjer	54
Bolagsstyrelsen 2023	55
Rapport om Intern Kontroll	57
Styrelse och revisorer	59
Koncernledning	74
Hållbarhetsnotiser	
Hållbarhetsnotiser	75
Styrning av väsentliga hållbarhetsrisker	76
Värdepappersbeslut och påverkan	77
TCFD-rapport	78
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRAs	80
EU-taxonomi	82
GRI-Index	87
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning	90



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE36D8A8462A841736BD0241C314



Verksamhetens resultat

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org. nr 556049-1523, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2023.

Verksamheten

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetebolag. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus främst på kommersiella fastigheter på ett antal världsledande delmarknader i Stockholmregionen. Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm och har en tydlig strategi för fastighetsportföljen med ett brett utbud av lokaler, från kontorshantering till bostäder, utvecklingsprojekt och samarbetspartners. Med ett stort antal bostadsbyggnader har vi bland annat utvecklat flera bostadsområden i Stockholmregionen. Genom våra samarbetspartners skapas också kundnyttan och tillgång till nya marknader. Genom våra samarbetspartners skapas också kundnyttan och tillgång till nya marknader. Genom våra samarbetspartners skapas också kundnyttan och tillgång till nya marknader.

Affärsidé

Vi utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på hållbar kommersiella fastigheter på ett antal världsledande delmarknader i Stockholmregionen. Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholmregionen. Genom våra samarbetspartners skapas också kundnyttan och tillgång till nya marknader.

Ansvarfullt företagande

Vi har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapportering enligt GRI. Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapportering enligt GRI.

Förvaltning

Låg risk med stabil kassaflöde. Allt hänt när det gäller en kassaflöde bemyndigande och säkerställa att kunden inte blir avstannad. Det över genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar trygghet och ömsesidig nytta.

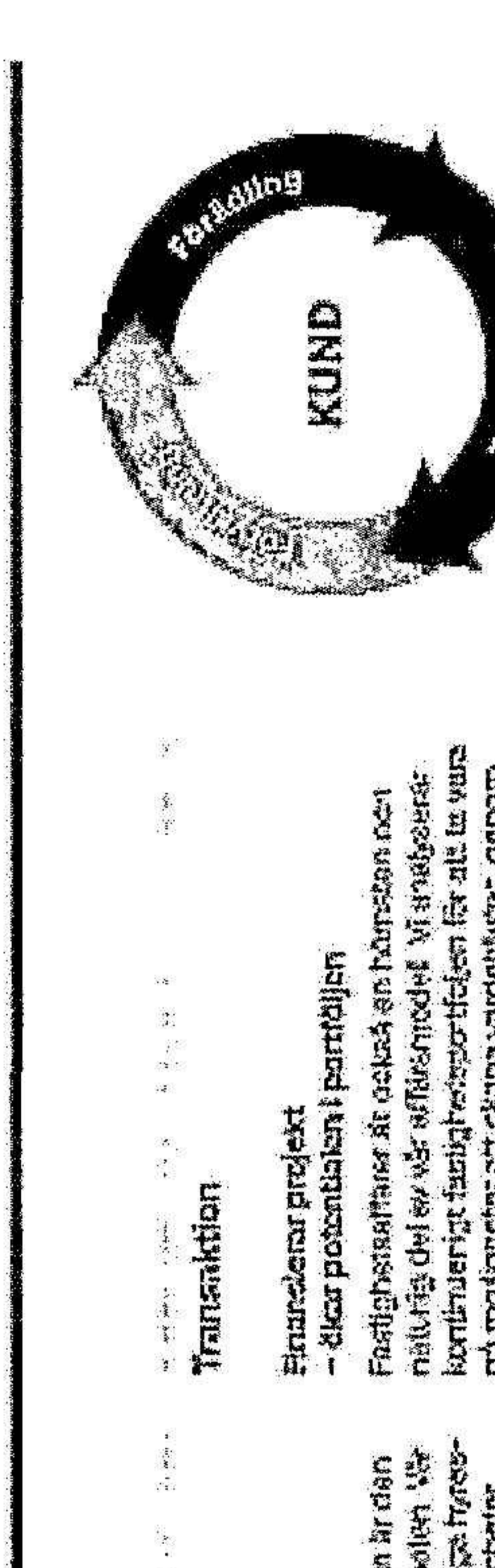
Förändring

Skapar värden - ökar kvaliteten i portföljen. Förändringar i portföljen och nyinvesteringar är den största utmaningen i verksamheten. Vi mäter utvecklingen av ett attraktivt långsiktigt finansieringsalternativ för att skapa värden genom både trygghet och tillräcklighet.

Transaktion

Finansiering och projekt - ökar potentialen i portföljen. Fastighetsaffärer är också en kärnkraft och viktig del av vår affärsmodell. Vi strävar efter att säkerställa långsiktig tillgång till kapital genom både trygghet och tillräcklighet.

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	92	94
Uthyrningsbar yta, kv.m	1 258	1 290	1 347
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	98	99
Hyrvärde, Mkr	3 572	3 724	3 358
Nettouthyrning, Mkr	155	36	152
Överskottsgrad, %	75	74	78



Verksamhetens resultat 2023

Förvärv och försäljningar
 I februari förvärfvades andelen i Häljeren av delägarna Kåden 1, en ägarstyrelse i Rånunda, i april förvärfvades bostads- och ägarstyrelsen i Häljeren i en affär med JM om 484 Mkr. I juni förvärfvades en mindre fastighet, Ansdan 4, i Fårhög. Den 1 oktober förvärfvades fastighetsvarumärket Orgel 7 och Glädjen 12 till Nrep. Köpeaktenskaperna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,8 Mkr före avdrag för löst skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt
 Fabege projekteringsverksamhet i förvaltningsperioden, såsom till exempel vägar och höga hyresvårer i fastigheter, har fortsatt och därmed ökade kapitalförbrukningen och värdet. Under 2023 förvärfvades byggloven för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,8 Mkr före avdrag för löst skatt.

Investeringar i nya fastigheter och pågående projekt
 Fabege projekteringsverksamhet i förvaltningsperioden, såsom till exempel vägar och höga hyresvårer i fastigheter, har fortsatt och därmed ökade kapitalförbrukningen och värdet. Under 2023 förvärfvades byggloven för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,8 Mkr före avdrag för löst skatt.

under utväg främst ökade värdepappersvärden i investeringen av året. Driftöverskottet i identiska belopp ökades med cirka 14 procent (3). Omsättningsgraden uppgick till 73 procent (74).

Resultat från bostadsutveckling
 Omsättning bostadsutveckling uppgick till 558 Mkr (395). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -549 Mkr (-374), varav administrativa kostnader -28 Mkr (-34) och redovisning av byggskatt med -6 Mkr (-8). Bruttoresultatet uppgick därmed till 4 Mkr (-79). Driftöverskottet kommer resultat från utgifter i investeringsåret om 9 Mkr (-1). Resultatavvikning eller i samband med ett projekt ändrigt. Under 2023 har alla projekt förskjutits och slutresultatet var ett dröjt projekt. Det senaste redovisningsåret på raden för resultatavvikning i investeringsåret.

Central administration
 Kostnader för central administration uppgick till -87 Mkr (-102).

Finansnetto
 Rättelser till uppgick till -262 Mkr (-812). Skatteintäkt ökade successivt under året i takt med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadens, det vill säga Sjöber. Styrräntan per 31 december uppgick till 3,13 procent (2,38). Tomtrivningsvärdet uppgick till -45 Mkr (-42).

Resultat från intressebolag
 Resultatandel i intressebolag uppgick till 34 Mkr (-32) varav -80 Mkr (-54) utväg tillköt till Arscablaget, 103 Mkr utväg resultatavvikning avseende JV-projektet i Kuga Nora, 9 Mkr utväg bidrag från delägda projekt i Binga Bostad och 1 Mkr utväg Uraun Service.

Värdeförändring fastigheter
 Värdeförändring av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela värdepappersbeståndet externt värderas minst en gång per år. Till följd av marknadens utveckling ökade värdepappersvärdet i kvartalet. Under fjärde kvartalet externt värderades cirka 70 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades med hjälp av värdepappersvärdet i kvartalet. Detta innebär marknadsvärdet uppgick till 800 Mkr (-78) Mkr (96,3). Realiserade värdeförändringar uppgick till -78,5 Mkr (-238). Det genererades avkastningskravet

ökade med 0,44 procentenheter till 4,43 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre ränteläget. I värdepappersvärdet sågs delvis av ökade hyresnivåer till följd av högre inflysningsgraden.

Skatt
 Årets skatteintäkt/utbetalning uppgick till 1 882 Mkr (-588) och utväg uppgick till 477 Mkr utväg återförd utväg utan skatt vid fastighetsförändringar. Skatt beräknades med 20,6 procent på köpta bostadsutvecklingskostnader. Rättelser till investeringskostnader bedöms inte få någon väsentlig effekt på belagd skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt
 De två inkomstuppsättningarna utvärderade underskottsavgifter, vilka framföras bedöms kunna ge en lägre skatt. Beräkna utgå till cirka 2,0 Mkr (2,3). Vidare sannolikt tillgås beskattning av inkomstuppsättning genom skattmässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförändringar realiserar ett skattmässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningsvärdet och det skattmässiga värdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bostadsutveckling kan denna effekt minska. Sammantaget gör bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjutna skatteskuld/kattefördrän
 Per 31 december 2023 uppgick skulden mellan fastighetsvärdena och skattmässiga värden till cirka 48,4 Mkr (58,3). Netto uppskjutna skatteskulden uppgick till 8,3 Mkr (10,2).

Uppskjutna skatt	
Mkr	2023
Underskottsavgift	2022
Skiljand beaktat värde och skattmässigt värde	-410
Skiljand beaktat värde och skattmässigt värde	9 604
Övrigt	10 430
Nettoskuld uppskjuten skatt	348
	-19
	329
	10 195

Betalad skatt	
Mkr	2023
Inkomstskatt	0
Fastighetskost	274
Marknadskost	12
Substansskatt	77
Enskatt	21
Summa	385
	322

Segmentrapportering
 Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 983 Mkr (2 128) motsvarande 77 procent av överskottsgraden (77). Utvärderingsgraden uppgick till 81 procent (88). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 454 Mkr (-418). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -8 228 Mkr (-157).

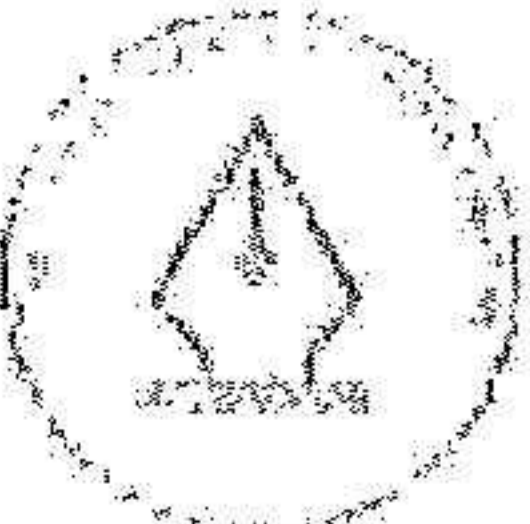
Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 128 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 88 procent (44). Förvaltningsresultatet uppgick till 29 Mkr (13). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -75 Mkr (-24).

Segmentet Projekt redovisades omsluttade värdeförändringar om -832 Mkr (12). Projektinvesteringar utvärderades till följande av ökade avkastningskraven vid bedömning av stuvade i projektförändringarna. Segmentet Bostad genererade ett bruttorisultat avseende bostadsutveckling om 24 Mkr (-71) och ett driftöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultatet uppgick till 33 Mkr (-53). Realiserade värdeförändringar uppgick till -20 Mkr (6). Mer information om segmentrapporteringen framgår av segmentrapporten i not 5 på sidan 105.

Godsökill
 Redovisad godsökill om 205 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av Binga Bostad.

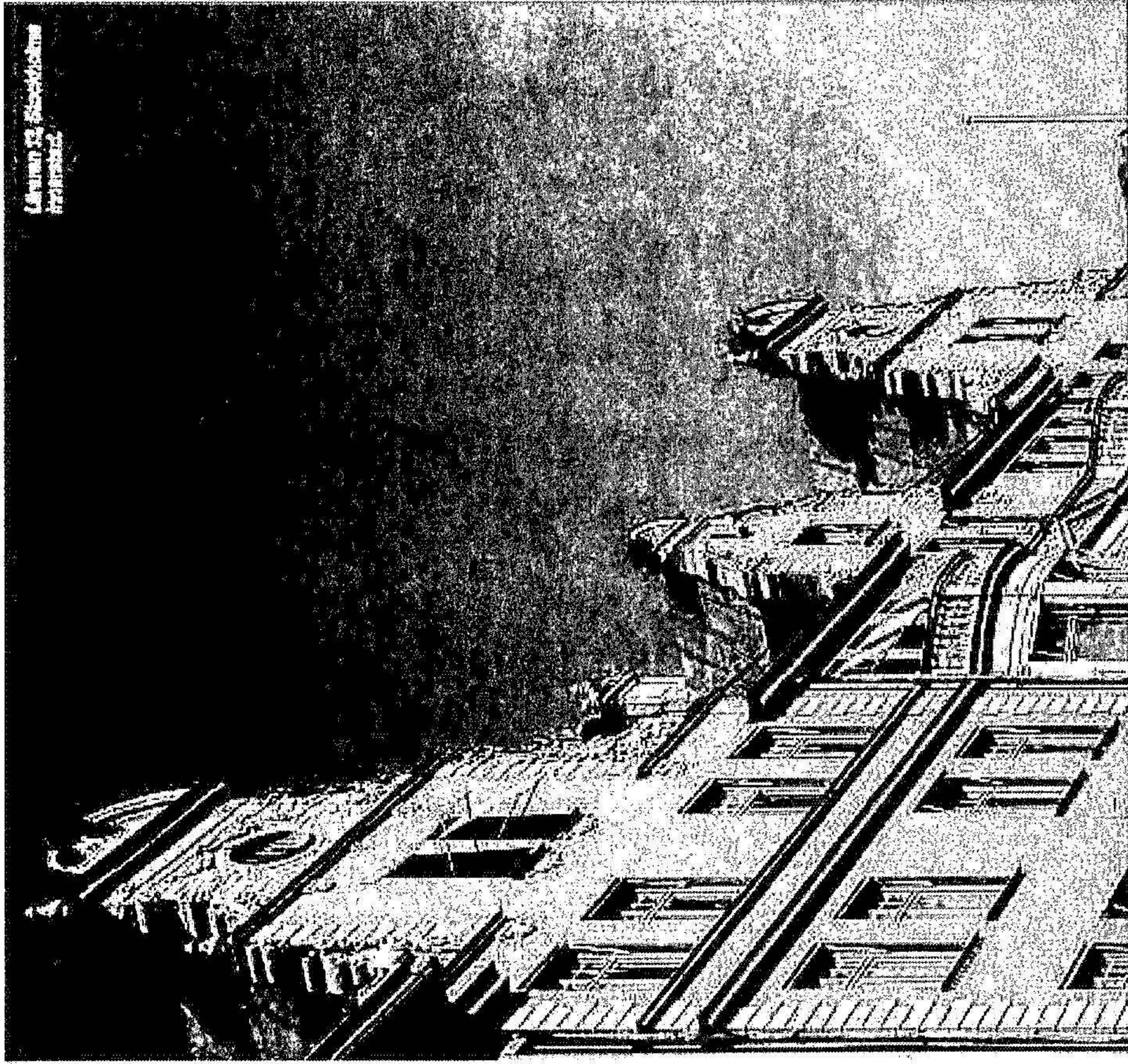
Fastigheter
 Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och marknadskostnader. Mer information uppgick det totala fastighetsvärdet till 783 Mkr (96,3).

Exploateringsfastigheter
 Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för formida produktion inom Binga Bostad.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Verksamhetens resultat



Företagshuset Skövde 2023

Värdet uppgick per årskiftet till 519 Mkr (592) varav pågående produktion 201 Mkr (573) och exploateringskostnader för kommande utveckling 318 Mkr (319).

Finansiell ställning och substatanvärida

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 39 244 Mkr (45 514) och soliditeten till 47 procent (43). Beslutad utbetalning utgör 188 Mkr varav eget kapital 188 Mkr. Eget kapital per aktie till 125 kr (143). EPRA NRV uppgick till 150 kr per aktie (172).

Kassaflöde

Kassaflödet från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 318 Mkr (1 429). Förändring av rörelsekapital påverkade kassaflödet med 262 Mkr (503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -320 Mkr (-3 232), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 240 Mkr (-1 188). Investeringsverksamheten drog kassaflödet till -1 188 Mkr (-1 188) i investeringssamband med projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

Moderbolaget

Omställningen uppgick till 443 Mkr (352) och resultatet före skatt till -908 Mkr (3 111). Framsett till inkluderar utvärdering från dotterbolag om 750 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventurer och andelar uppgick till 5 Mkr (0).

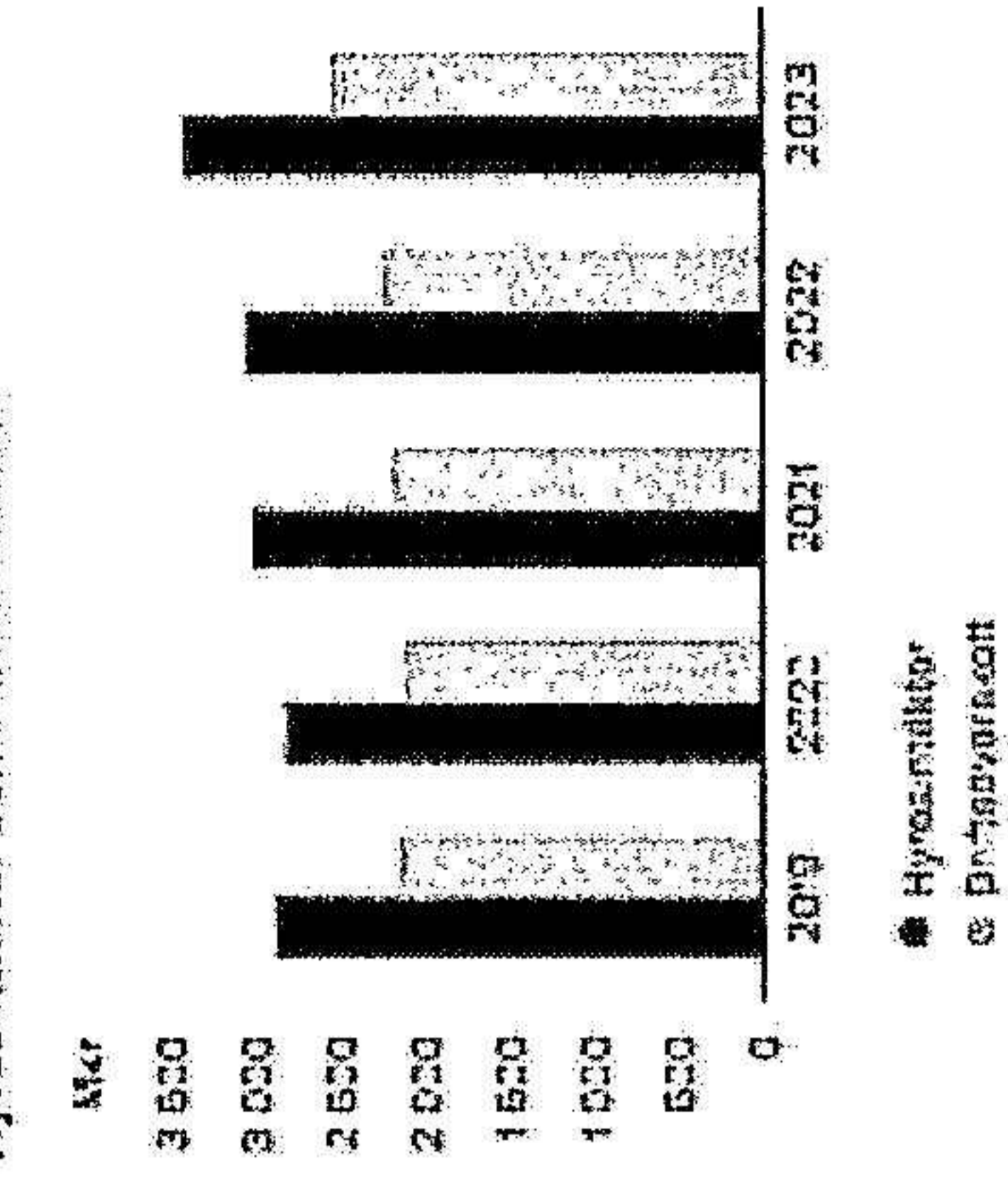
Styrelsens arbete

En särskild beskrivning av styrelsens arbete finns i avdelningen för styrelsen på sidorna 61-72.

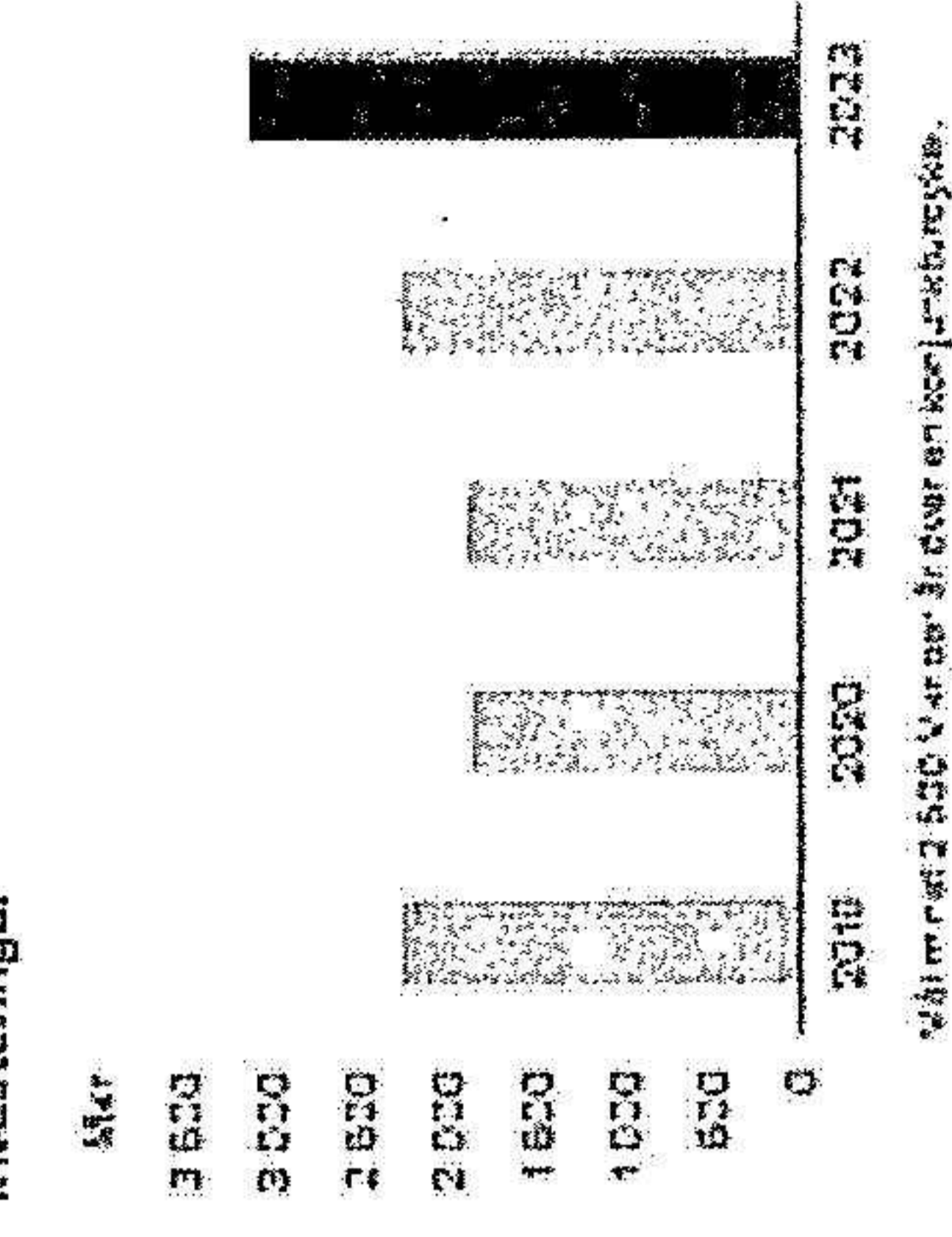
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (208), varav 83 kvinnor (72). Medeltalet anställda beräknas på lördag och måndag och inkluderar heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 83 (88) kvinnor. Av samliga anställda var 205 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolag. Se vidare i not 6. Information om för information kring måltid, vilken är avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftöverskott



Investeringar



Värde för 2023 är preliminärt.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A811736BD0B41C314

Finansiering

svapparna ligger med förfallna till to år men kan utlösas av osäkerhet efter en period om 3-9 månader. Den viktigaste risken är marknadsvärdesrisken och förfallningen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2023 till 688 Mkr (1 598). Värdeförändringen är av revaloriseringskaraktär och påverkar inte resultatet. Vid förfallningspunkten är derivatens marknadsvärde elva miljoner. Läs mer om revaloriseringen samt värderingen av dessa i not 3 på sidorna 100-104.

Aktier och aktiekapital
 Vårt aktiekapital uppgick vid årets slut till 6 087 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier (330 783 144). Samtliga aktier ges samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 18,41 kr per aktie. Följande ägars innehav, indirekt eller direkt, utövar som representerar en betydande del av rösträtten för samtliga aktier i bolaget:

Ägare	Aktier innehav, %
Banken AB	48,5
Gouvan	27,0

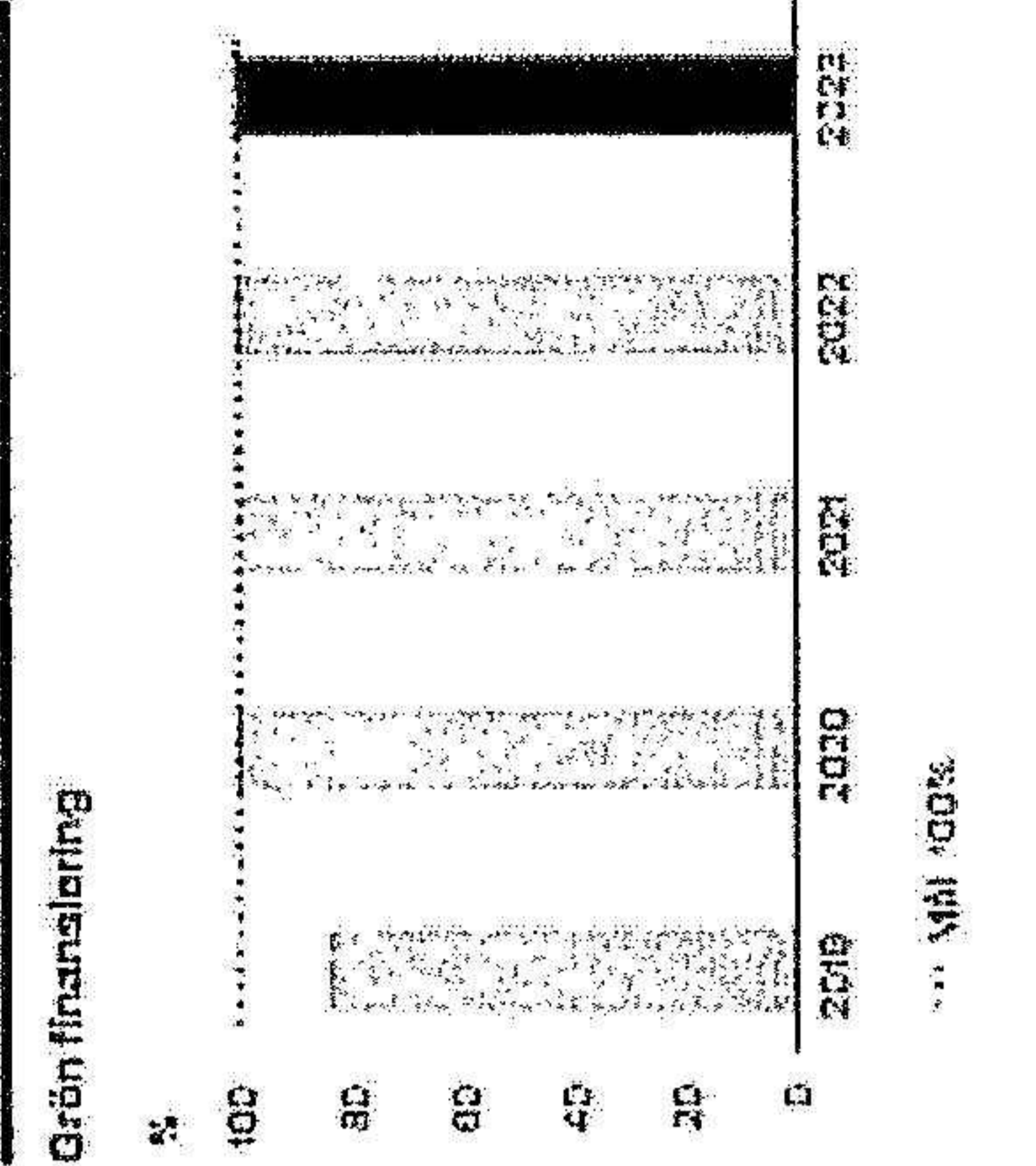
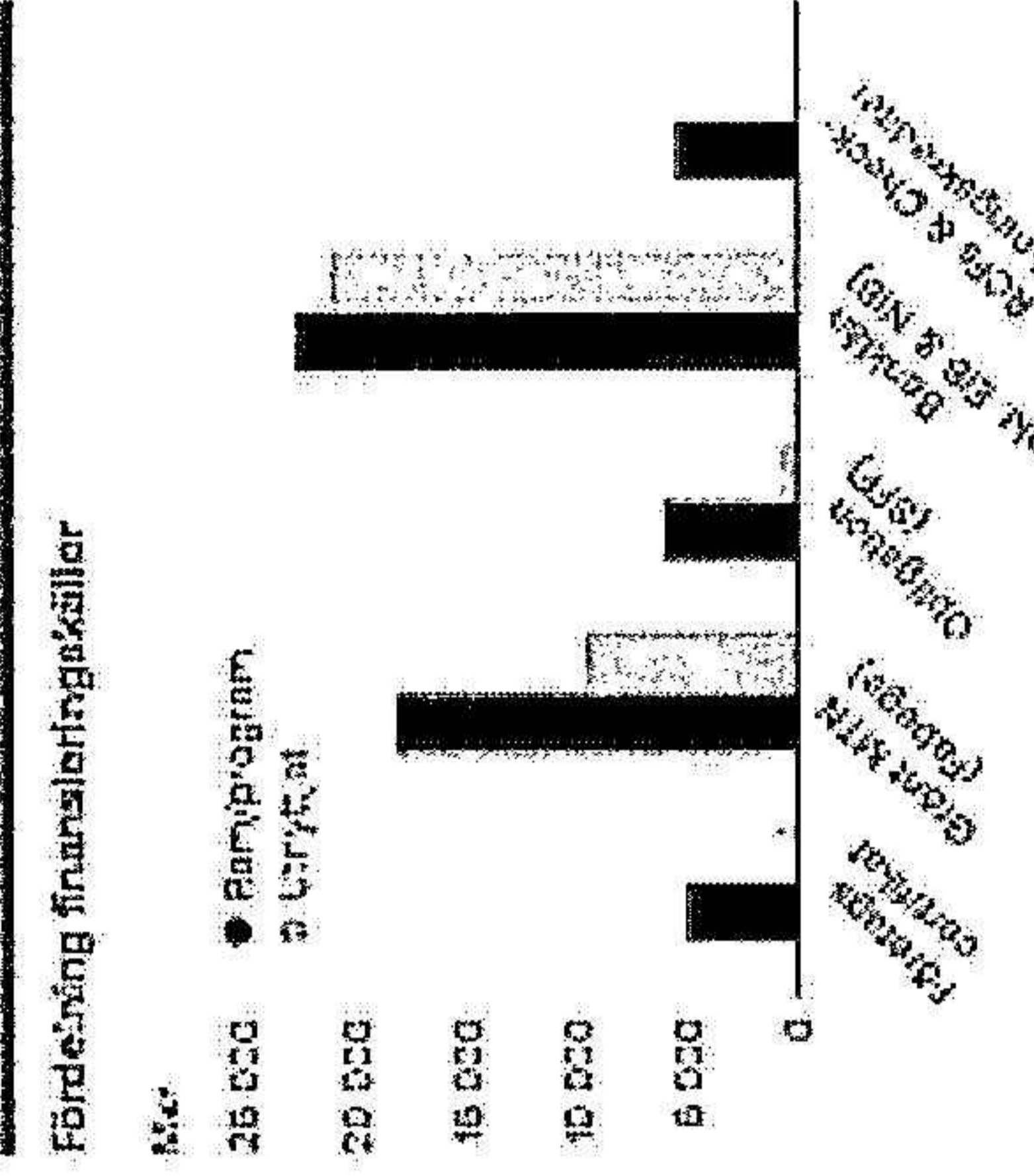
Ärätt är ägda per årskiftet av Fabergés värdepappersförvaltare och Fabergés värdepappersförvaltare totalt 357 157 aktier motsvarande 0,42 procent (0,42) i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier
 Året utom 2023 gav styrelsen merpart utlöst utgående aktier till 18 205 048. Året utom 2023 gav styrelsen merpart utlöst utgående aktier till 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av antalet registrerade aktier under 2023 genomförda iinga återköp.

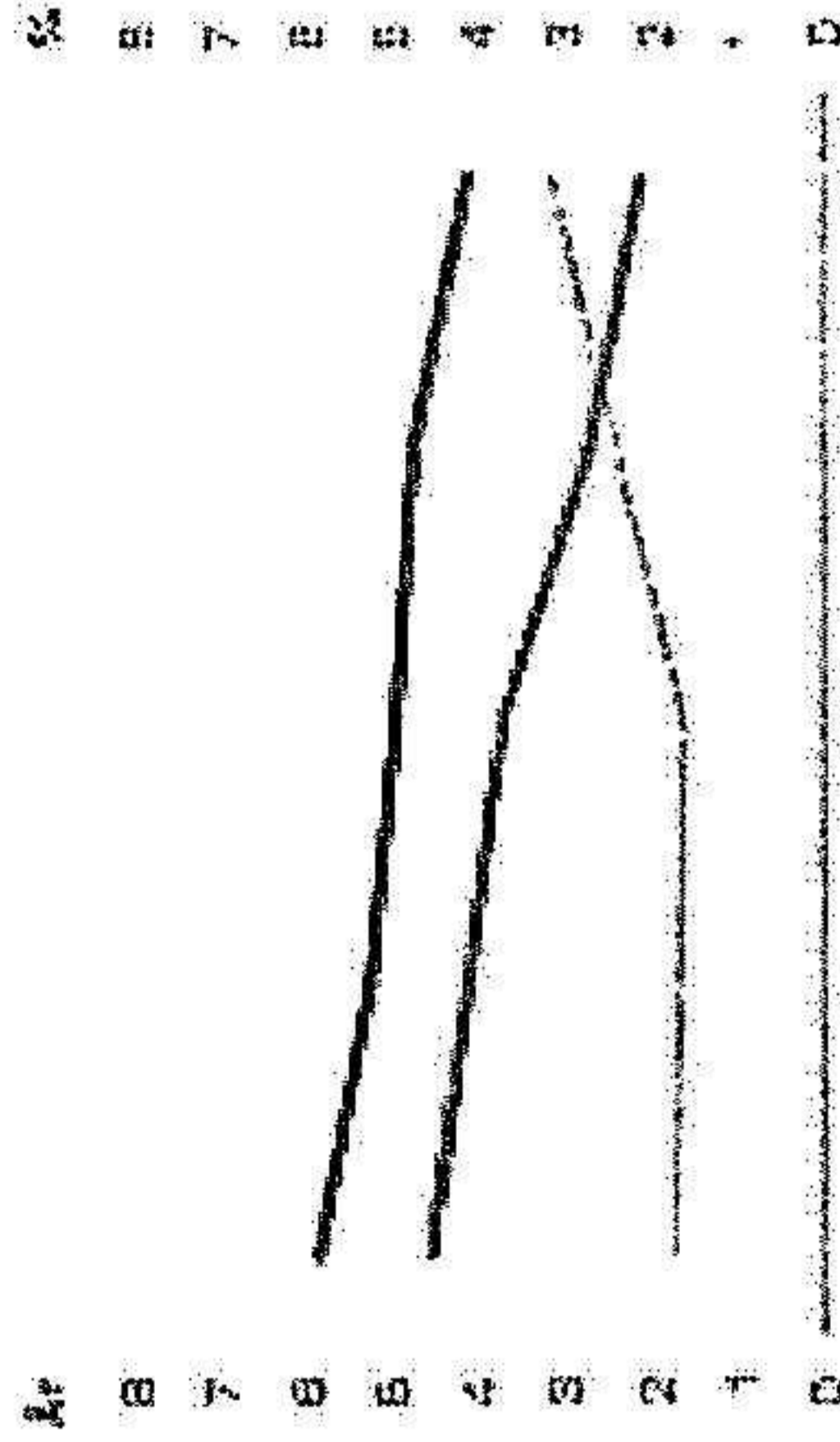
Fabergé, 31 december 2023

Finanspolicy
 Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningen huvudsakliga syfte är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, värdig och kostnads effektiv finansiering. Råntebestämningen ska ta hänsyn till omständigheterna vid varje given tillfälle. Eventuella valutakursrisker ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka möjligheter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

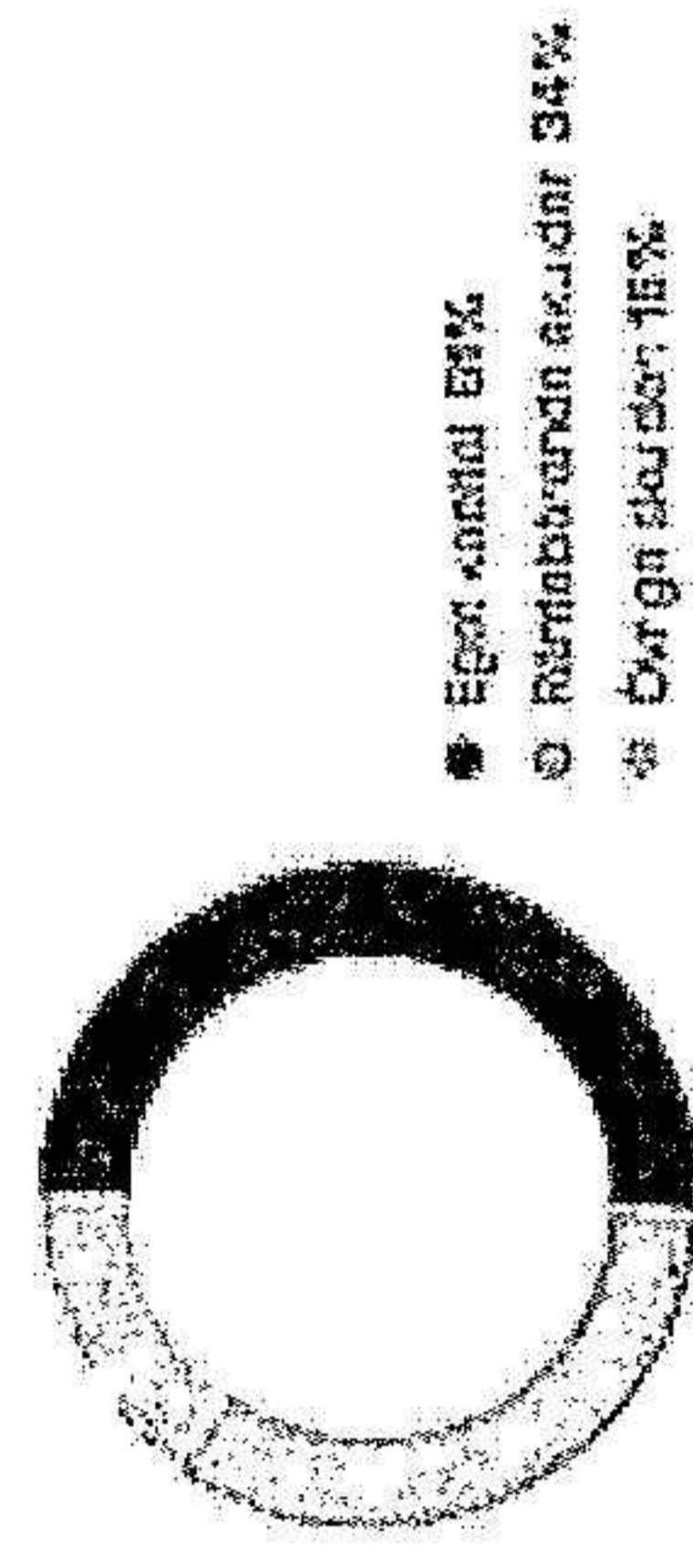
Likviditet
 Likviditeten i ett fastighetsbolag varierar betydligt över året, då nyinvesteringar kommer in kvartalsvis medan distributionsutbetalningar är relativt jämnt utspädda över tiden. Den typ av revaloriseringskostnader som vi använder kan utnyttjas efter behov, och är därför mycket väl lämpade för verksamheten och gör det möjligt att undvika över- eller underlikviditet.



Finansiering



Kapitalförändring



Säkerhetsförändring



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Finansiering

Carif-kategori	Kredittvärd, Mkr	Upplyst, Mkr
1-2 år	1 226	1 226
3-4 år	7 169	7 169
5-9 år	7 418	3 919
10-15 år	11 500	8 060
16-20 år	760	760
21-25 år	2 826	2 826
26-30 år	5 160	5 160
31-35 år	2 477	2 477
36-40 år	1 188	1 188
Totalt	39 942	32 982

År	Belopp, Mkr	Beräknad, %	Andel, %
1-2 år	14 558	36,2	43,9
3-4 år	2 600	6,5	7,9
5-6 år	3 100	7,8	9,4
7-8 år	2 260	5,7	6,9
9-10 år	3 276	8,2	9,8
11-12 år	2 000	5,0	6,1
13-14 år	500	1,3	1,5
15-16 år	500	1,3	1,5
17-18 år	500	1,3	1,5
19-20 år	500	1,3	1,5
21-22 år	500	1,3	1,5
23-24 år	500	1,3	1,5
25-26 år	500	1,3	1,5
27-28 år	500	1,3	1,5
29-30 år	500	1,3	1,5
Totalt	32 982	83,4	100

Säsongvariationer
Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongvariationer. Kalla och varma vintrar innebär extra stora kostnader för uppvärmning och underhåll, och varma somrar innebär höga kostnader för kylning. Aktiviteten på nyreskonstruktionsområdet är beroende av väder. Normalt gäller för affärsåret andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettoutnyttningen under vissa kvartal ofta är högre.

Fabège Årsrapport 2023

Utlåster inför 2024
Vi upplever att aktiviteten på nyreskonstruktionsområdet är mer avaktande under hösten men med fortsatt stabil hyresnivå. Utrymningar görs fortsatt på bra nivåer men indexupprullningen från årskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar för minst när det gäller butiker.

På obligatoriska marknaderna finns fortsatt god tillgänglighet och priserna har stabiliserats under hösten. Förstärkt är dock obligatoriska finansiering, vilket driver fortsatt utvecklingen inom vårt utrymningssamarbete mot väskor, smycken och kläder. Vi fortsätter att erbjuda våra kunder ett omfattande sortiment av produkter och tjänster. Vi fortsätter att erbjuda våra kunder ett omfattande sortiment av produkter och tjänster. Vi fortsätter att erbjuda våra kunder ett omfattande sortiment av produkter och tjänster.

Högre avkastningsnivåer har delvis lett till att vi har ökat vår exponering för högre räntebärande instrument. Detta har lett till att vi har ökat vår exponering för högre räntebärande instrument. Detta har lett till att vi har ökat vår exponering för högre räntebärande instrument.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman föreslås följande belopp:

Balanserat resultat	3 555 538 000
Årets resultat	439 535 400
Summa	3 245 732 583

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utöskes 1,80 kr per aktie	598 258 773
Upplyst belopp	2 679 453 810
Summa	3 245 732 583

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utvalda aktier per 31 december 2023, det vill säga 314 577 098 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avslutningsdagen beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreläggningen
Vinstutdelning motiverad

Vår koncerns egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarden och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag. Beräkningarna är baserade på rekommendationerna från Rådet för finansiell rapportering (Kommissionens rekommendationer för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendationerna från Rådet för finansiell rapportering (Rekommendationerna för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreläggningen av vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreläggningen av vinstutdelning är förenlig med tilläggs till de bestämmelser som anges i 17 kap. 5 andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen. Verksamhetens art, omfattning och risker samt koncernens likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen vill därvid framföra följande:

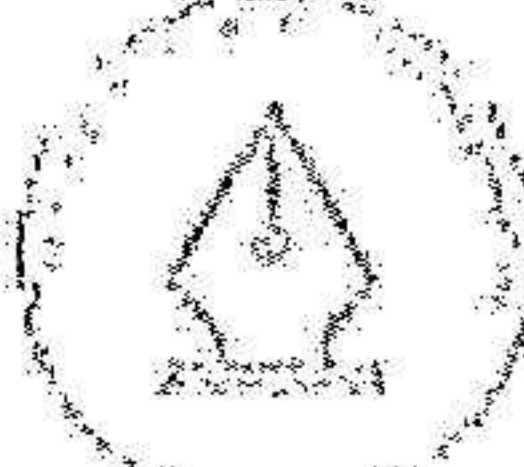
Verksamhetens art, omfattning och risker
Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den förelagda vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort för verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen bedömer att det sammanhanget i andra ämnat bolagets och koncernens likviditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Konsolideringsskydd
Styrelsen har företagit en utvald bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreläggningen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det utvalda målet för koncernens kapitalstruktur med en solitet om 1,2-1,5 procent och en nettobäringssgrad om minst 2,2 uppfylls även efter den förelagda utdelningen. Bolagets och koncernens solitet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fullgjortsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen

har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även så eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid beräkningarna av den förelagda vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt tidigare planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § Jämsförhållningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med -533 Mkr (1 323), har beaktats.

Likviditet
Den förelagda vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i tillräckligt stor omfattning betala sina skuldsattningsförpliktelser. 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 väsentliga likviditetsbehov som eventuella oönskade likviditetsbehov.

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 förelagda utdelningen inte framstår som förenlig som försvaret.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7D0FE35D6A8162A811736BD0B11C314

Risker och möjligheter

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader
 Nyckelindikatorerna för strukturerade värdepapper i vår fastighetsportfölj ligger i väntan på att bli godkända av kreditgivarna. Detta innebär att vi inte kan utvärdera fastighetskostnaderna på ett tillräckligt sätt. Detta innebär att vi inte kan utvärdera fastighetskostnaderna på ett tillräckligt sätt. Detta innebär att vi inte kan utvärdera fastighetskostnaderna på ett tillräckligt sätt.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter	5	381
Hyreskostnader	5	323
Ekonomisk tillförlitlighet	5	25,9
Förändring i resultat	5	55,8

Risk | **Bedömning** | **Åtgärder**

Hyresintäkter
 - kreditrisk
 - värdeminskning

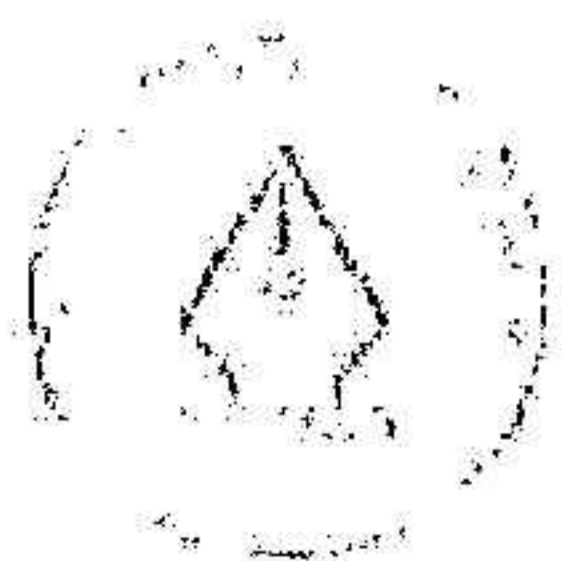
Hyreskostnader
 - kreditrisk
 - värdeminskning

Hyresintäkter
 - kreditrisk
 - värdeminskning

Hyreskostnader
 - kreditrisk
 - värdeminskning

Hyresintäkter
 - kreditrisk
 - värdeminskning

Hyreskostnader
 - kreditrisk
 - värdeminskning



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Risker och möjligheter

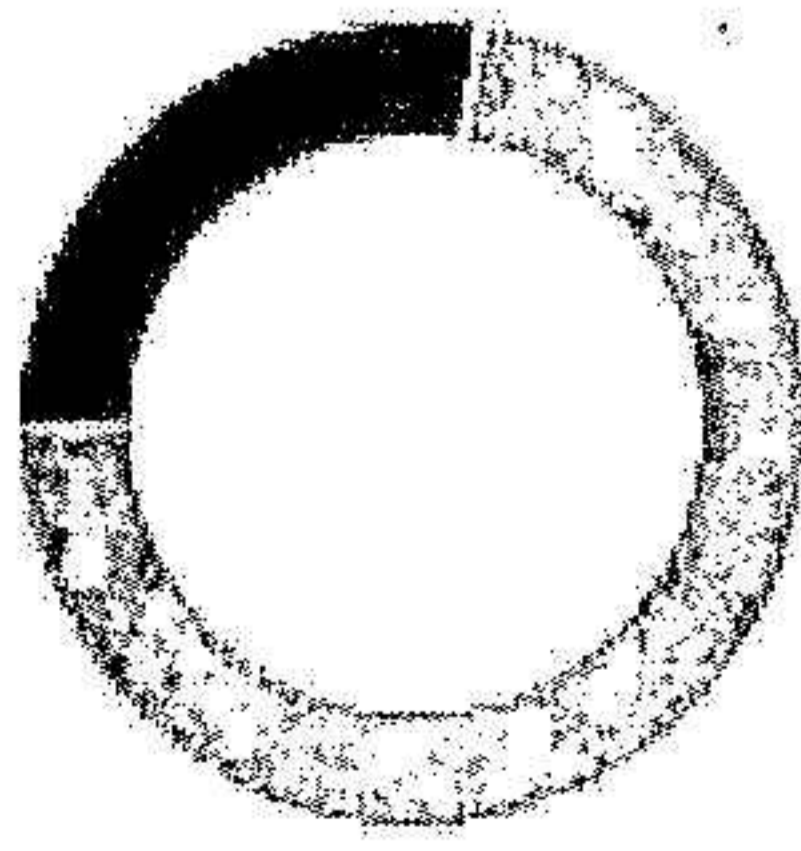
Marknad och affärer

Hyresvärdens författningsstruktur

Furfattning	Antal stycken	Ärvt hyra, Mkr
2024	570	502
2025	303	318
2026	287	530
2027	25	467
2028	59	170
2029	90	874
Kontraktstid	1 417	3 163
Restvärde	103	33
Övriga- och avskrivning	633	134
Totalt	2 285	3 018

Vårt styck 162 stycken är omfattande såväl gäst- och servicevärdar ut

Tio största kunderna, kontraktstid är hyra



- Tio största kunderna 28%
- Övriga kunder 72%

Risker

Beskrivning

Finansieringsrisker
Den största risken är att vi inte har tillräckligt med likviditet för att kunna betala våra skulder. Detta beror på att vi har en hög grad av skuldfinansiering och att vi har en relativt kort löptid för våra skulder. Vi har därför en hög risk för att vi inte kan betala våra skulder när de faller över.

Operativa risker
Vår verksamhet är beroende av att vi har tillräckligt med personal och utrustning för att kunna utföra våra uppgifter. Detta innebär att vi har en risk för att vi inte kan utföra våra uppgifter om vi inte har tillräckligt med personal eller utrustning. Vi har därför en hög risk för att vi inte kan utföra våra uppgifter om vi inte har tillräckligt med personal eller utrustning.

Strategiska risker
Vår verksamhet är beroende av att vi har tillräckligt med kunder och att vi har tillräckligt med pengar för att kunna utföra våra uppgifter. Detta innebär att vi har en risk för att vi inte kan utföra våra uppgifter om vi inte har tillräckligt med kunder eller pengar. Vi har därför en hög risk för att vi inte kan utföra våra uppgifter om vi inte har tillräckligt med kunder eller pengar.

Reputationsrisker
Vår verksamhet är beroende av att vi har tillräckligt med goda relationer med våra kunder och leverantörer. Detta innebär att vi har en risk för att vi inte kan utföra våra uppgifter om vi inte har tillräckligt med goda relationer. Vi har därför en hög risk för att vi inte kan utföra våra uppgifter om vi inte har tillräckligt med goda relationer.

Finansieringsrisker
Den största risken är att vi inte har tillräckligt med likviditet för att kunna betala våra skulder. Detta beror på att vi har en hög grad av skuldfinansiering och att vi har en relativt kort löptid för våra skulder. Vi har därför en hög risk för att vi inte kan betala våra skulder när de faller över.

Operativa risker
Vår verksamhet är beroende av att vi har tillräckligt med personal och utrustning för att kunna utföra våra uppgifter. Detta innebär att vi har en risk för att vi inte kan utföra våra uppgifter om vi inte har tillräckligt med personal eller utrustning. Vi har därför en hög risk för att vi inte kan utföra våra uppgifter om vi inte har tillräckligt med personal eller utrustning.

Strategiska risker
Vår verksamhet är beroende av att vi har tillräckligt med kunder och att vi har tillräckligt med pengar för att kunna utföra våra uppgifter. Detta innebär att vi har en risk för att vi inte kan utföra våra uppgifter om vi inte har tillräckligt med kunder eller pengar. Vi har därför en hög risk för att vi inte kan utföra våra uppgifter om vi inte har tillräckligt med kunder eller pengar.

Reputationsrisker
Vår verksamhet är beroende av att vi har tillräckligt med goda relationer med våra kunder och leverantörer. Detta innebär att vi har en risk för att vi inte kan utföra våra uppgifter om vi inte har tillräckligt med goda relationer. Vi har därför en hög risk för att vi inte kan utföra våra uppgifter om vi inte har tillräckligt med goda relationer.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A8462A811736BD0B41C314

Risker och möjligheter

Marknad och affärer

Fasitghetsvärden
Med beaktande av ägga möjligheter på projekteringsfaserna och byggdrifter...

Table with 4 columns: Värdeändring, %; Resultat, Mkr; Resultat, %; Resultat, %

Transaktioner
Transaktioner är en väsentlig del i vår möbilering ut hela tiden utveckla...

Table with 4 columns: Risk, Beskrivning, Samverkan, Konsekvenser



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Risker och möjligheter

Finansiellt

Finansiering

Vår och tillgång till finansiering via Fabege Bank i samband med kapitalmarknaden. Överfinansieringsrisen är 50 procent av tillgångssumman för förtjänstutifrån beräknad på grundval av upplämningskostnaden.

Möjligheter till nya, kommersiella och resultat

År	Resultat	Effekt
2022	12,5	12,5
2023	12,5	12,5

Risk

Ekonomisk och finansiell stabilitet

Bedömning

Ekonomisk och finansiell stabilitet. Konsekvenserna för verksamheten är begränsade. Riskerna bedöms vara låga. Riskerna för verksamheten är begränsade. Under 2023 har den följande risken bedömts som låg. Riskerna för verksamheten är begränsade. Under 2023 har den följande risken bedömts som låg. Riskerna för verksamheten är begränsade. Under 2023 har den följande risken bedömts som låg.

Risker och möjligheter

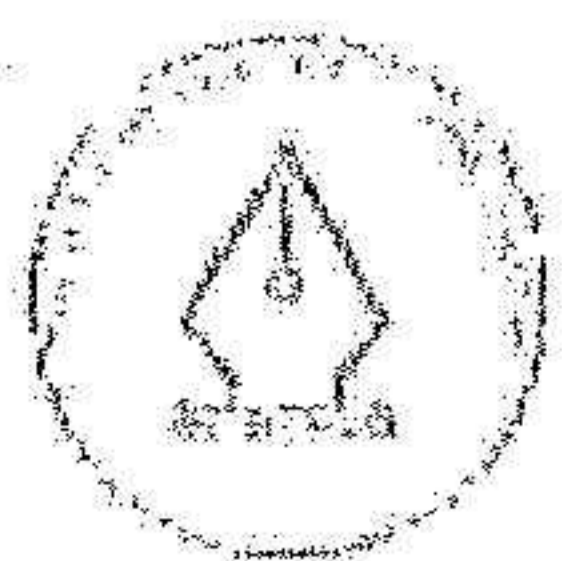
Ekonomisk och finansiell stabilitet. Konsekvenserna för verksamheten är begränsade. Riskerna bedöms vara låga. Riskerna för verksamheten är begränsade. Under 2023 har den följande risken bedömts som låg. Riskerna för verksamheten är begränsade. Under 2023 har den följande risken bedömts som låg. Riskerna för verksamheten är begränsade. Under 2023 har den följande risken bedömts som låg.

Risk

Ekonomisk och finansiell stabilitet. Konsekvenserna för verksamheten är begränsade. Riskerna bedöms vara låga. Riskerna för verksamheten är begränsade. Under 2023 har den följande risken bedömts som låg. Riskerna för verksamheten är begränsade. Under 2023 har den följande risken bedömts som låg.

Bedömning

Ekonomisk och finansiell stabilitet. Konsekvenserna för verksamheten är begränsade. Riskerna bedöms vara låga. Riskerna för verksamheten är begränsade. Under 2023 har den följande risken bedömts som låg. Riskerna för verksamheten är begränsade. Under 2023 har den följande risken bedömts som låg.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6AB1624811736ED0B11C311

Risker och möjligheter

Miljö och klimat

Miljö och klimat Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för oss i den närmsta framtiden. Vi har valt att successivt minska utsläppen av växthusgaserna och klimatförändringarna. För mer information kring TQFs avdelning 75-78

Risker och möjligheter Företagsinformation 2023

Bedömning av fysiska risker och möjligheter för TQF avdelning 75-78

Bedömning av fysiska risker och möjligheter för TQF avdelning 75-78

Bedömning av fysiska risker och möjligheter för TQF avdelning 75-78

Klimatförändringar

Klimatförändringar

Bedömning av fysiska risker och möjligheter för TQF avdelning 75-78

Bedömning av fysiska risker och möjligheter för TQF avdelning 75-78



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A811736BD0B11C314

Risker och möjligheter

Miljö och klimat

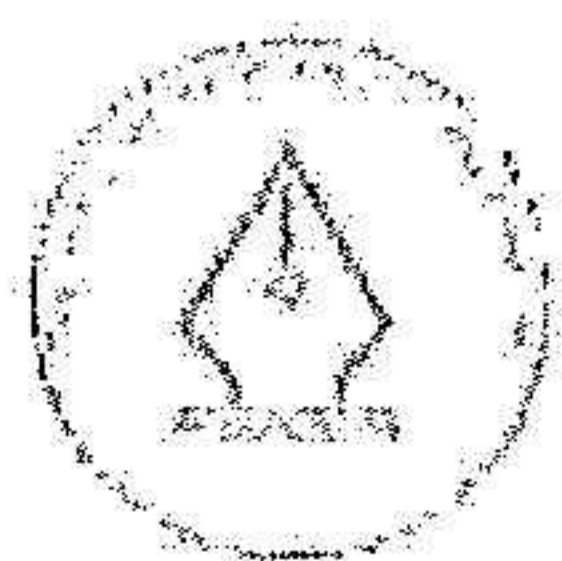
Risk	Befrämlighet	Åtgärder	Utvärdering
Klimat- påverkan från förväntad förändring	Skapande av nya marknader och möjligheter för tillväxt och innovationer och nya affärsmöjligheter och nya affärsmöjligheter och nya affärsmöjligheter	Skapande av nya marknader och möjligheter för tillväxt och innovationer och nya affärsmöjligheter och nya affärsmöjligheter	Skapande av nya marknader och möjligheter för tillväxt och innovationer och nya affärsmöjligheter och nya affärsmöjligheter

Risk	Befrämlighet	Åtgärder	Utvärdering
Klimat- påverkan från förändring	Skapande av nya marknader och möjligheter för tillväxt och innovationer och nya affärsmöjligheter och nya affärsmöjligheter	Skapande av nya marknader och möjligheter för tillväxt och innovationer och nya affärsmöjligheter och nya affärsmöjligheter	Skapande av nya marknader och möjligheter för tillväxt och innovationer och nya affärsmöjligheter och nya affärsmöjligheter

Skatt

Risk	Befrämlighet	Åtgärder	Utvärdering
Skatt- påverkan från förändring	Skapande av nya marknader och möjligheter för tillväxt och innovationer och nya affärsmöjligheter och nya affärsmöjligheter	Skapande av nya marknader och möjligheter för tillväxt och innovationer och nya affärsmöjligheter och nya affärsmöjligheter	Skapande av nya marknader och möjligheter för tillväxt och innovationer och nya affärsmöjligheter och nya affärsmöjligheter

Risk	Befrämlighet	Åtgärder	Utvärdering
Skatt- påverkan från förändring	Skapande av nya marknader och möjligheter för tillväxt och innovationer och nya affärsmöjligheter och nya affärsmöjligheter	Skapande av nya marknader och möjligheter för tillväxt och innovationer och nya affärsmöjligheter och nya affärsmöjligheter	Skapande av nya marknader och möjligheter för tillväxt och innovationer och nya affärsmöjligheter och nya affärsmöjligheter



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
87DDFE36D8A2162A811736ED0B11C314

Risker och möjligheter

Etik och antikorrupktion

Etik och antikorrupktion
Vår verksamhet är beroende av våra medarbetares förtroende och i förtroendet ligger grund för våra relationer. För att säkerställa detta har vi utarbetat en etik och antikorrupktionpolicy som gäller för alla medarbetare och konsulter som arbetar för oss. Vi har också utarbetat en policy för att förebygga och hantera konflikter i intresse. Detta innebär att vi har utarbetat en policy för att hantera konflikter i intresse som kan uppstå mellan olika parter i vår verksamhet. Detta innebär att vi har utarbetat en policy för att hantera konflikter i intresse som kan uppstå mellan olika parter i vår verksamhet.

Risk	Beskrivning	Åtgärder	Ansvariga
Medarbetare	Medarbetare kan utgöra en risk för företaget om de inte följer etik och antikorrupktionpolicyn. Detta kan leda till skada på företaget och dess rykte.	Genomgående utbildning i etik och antikorrupktionpolicy för alla medarbetare. Reglerade och övervakade processer för hantering av konflikter i intresse. Reglerade och övervakade processer för hantering av konflikter i intresse.	Medarbetare
Konkurrens	Konkurrens kan utgöra en risk för företaget om den leder till osäkerhet och osäkerhet för kunderna. Detta kan leda till skada på företaget och dess rykte.	Genomgående utbildning i etik och antikorrupktionpolicy för alla medarbetare. Reglerade och övervakade processer för hantering av konflikter i intresse. Reglerade och övervakade processer för hantering av konflikter i intresse.	Konkurrens

Medarbetare

Medarbetare
Medarbetare är en viktig del av företaget och deras förtroende är grundläggande för vår verksamhet. Vi har utarbetat en policy för att säkerställa att våra medarbetare får ett gott och tryggt arbetsmiljö. Detta innebär att vi har utarbetat en policy för att säkerställa att våra medarbetare får ett gott och tryggt arbetsmiljö.

Risk	Beskrivning	Åtgärder	Ansvariga
Medarbetare	Medarbetare kan utgöra en risk för företaget om de inte följer etik och antikorrupktionpolicyn. Detta kan leda till skada på företaget och dess rykte.	Genomgående utbildning i etik och antikorrupktionpolicy för alla medarbetare. Reglerade och övervakade processer för hantering av konflikter i intresse. Reglerade och övervakade processer för hantering av konflikter i intresse.	Medarbetare
Konkurrens	Konkurrens kan utgöra en risk för företaget om den leder till osäkerhet och osäkerhet för kunderna. Detta kan leda till skada på företaget och dess rykte.	Genomgående utbildning i etik och antikorrupktionpolicy för alla medarbetare. Reglerade och övervakade processer för hantering av konflikter i intresse. Reglerade och övervakade processer för hantering av konflikter i intresse.	Konkurrens



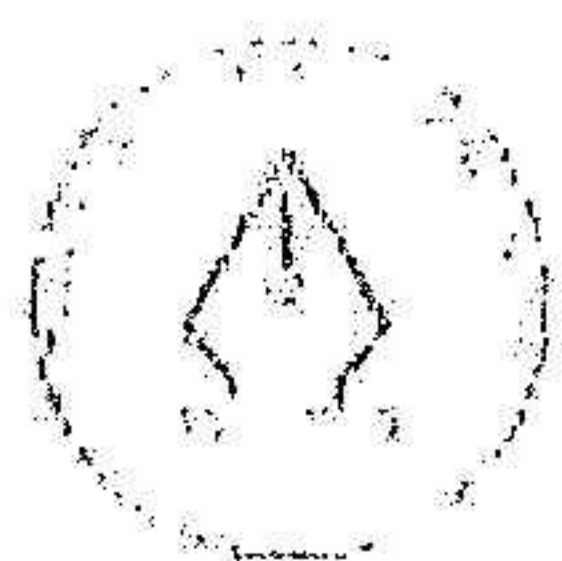
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Risker och möjligheter

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod. Vår värdegrund SPEAK stöttar oss för ett bra arbete. Detta underlättar för oss att uppfylla våra värdegrund och respekt för mänskliga rättigheter. Detta underlättar för oss att uppfylla våra värdegrund och respekt för mänskliga rättigheter.

Table with 3 columns: Risk, Beskrivning, Åtgärder. Row 1: Risk: Ojämna arbetsvillkor. Beskrivning: Ojämna arbetsvillkor i vissa delar av verksamheten. Åtgärder: Genomföra åtgärder för att jäställa arbetsvillkoren.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: E7DDFE35DCA9152A811730ED0B11C314

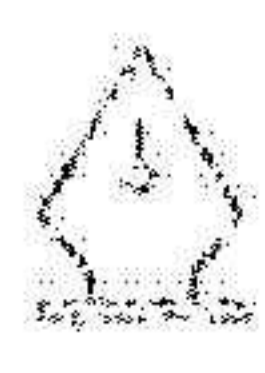
2023-09-15 10:00:00

Risker och möjligheter

Kommunikation och cybersäkerhet

Informationshantering
Som koncernchef har jag mått på att stärka regelverket för informationshantering. Den största digitaliseringsvinsten kommer från att information hanteras på ett korrekt och tillförlitligt sätt.

Plak	Beskrivning	Åtgärder	Effekt
Informationssäkerhet, Internregler	Samarbetet med Kontakten i Göteborg har stärkt regelverket för informationshantering.	Kontakten	Vi har stärkt och utvärderat risker för informationshantering med bland annat policyer och checklistor för sammanfallna och medarbetare som agerar till för medarbetarna.
Media, varumärke	Samarbetet med Kontakten i Göteborg har stärkt regelverket för informationshantering.	Kontakten	Vi stärker vårt uttryck i relation till medier och vår uppförandeguiden. Vi har stärkt och utvärderat risker för sammanfallna och medarbetare som agerar till för medarbetarna.
Informationssäkerhet, Internregler	Samarbetet med Kontakten i Göteborg har stärkt regelverket för informationshantering.	Kontakten	Vi stärker vårt uttryck i relation till medier och vår uppförandeguiden. Vi har stärkt och utvärderat risker för sammanfallna och medarbetare som agerar till för medarbetarna.
Systemtillgänglighet	Samarbetet med Kontakten i Göteborg har stärkt regelverket för informationshantering.	Kontakten	Vi har stärkt och utvärderat risker för sammanfallna och medarbetare som agerar till för medarbetarna.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A8462A811736BD0B1C314

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

Faberges långsiktiga, etadedelasstrategi med kunden i fokus, balanserat risktagande och starka balansräkning har stått sig stark under året. Jag känner mig trygg med att vi i styrelsen tillsammans med ledningen ska kunna fortsätta att utveckla verksamheten i linje med nuvarande strategi.

Förvaltningsberättelsen liksom Faberges årsrapport utmanas av en turbulent omvärld och jag är tacksam för de goda relationer vi har med våra kunder, övriga finansierare och våra ägare. Ett starkt företagsklimat byggd på transparens och balanserade risker har varit värdefullt under rådande marknadsöga. Faberges konservativa finansiella strategi och framförhållning avseende finansiell struktur gör att jag känner mig trygg där vi står idag. Utvecklingen på marknaden och den generella finansiella oro i marknaden har dock varit en fråga som styrelsen haft mycket färd på att diskutera och hantera under året. Vi har lektat ett nytt projekt och det är prioriterat att säkerställa utvärdering och kapaciteten inom investeringsbeslut osv. I övrigt ligger vår långsiktiga finansiella strategi fast med fokus på transparens, enkelhet och finansiell balans.

Vi har haft ett mycket bra samarbete i styrelsen under året, vi har en bra struktur och processer och en nära dialog med ledningar, vilket jag ser som en styrka. Utöver finansiella frågor så har hållbarhet varit ett ständigt inslag på styrelsens agenda under året. Jag håller att vi ligger i framkant inom hållbarhet och på god väg att nå våra långsiktiga mål. Vi fortsätter att stödja ledningens arbete med hållbarhet och beslut är taget att revidera omvärldens arbete framöver även kommer att inkludera hållbarhet för att säkerställa kontinuerlig uppföljning. Att Faberges har blivit godkänd som grön aktie på Nasdaq Stockholm är en fin bekräftelse på hur långt ledningen har kommit med hållbarhetsarbetet.

Faberges årsrapport 2023

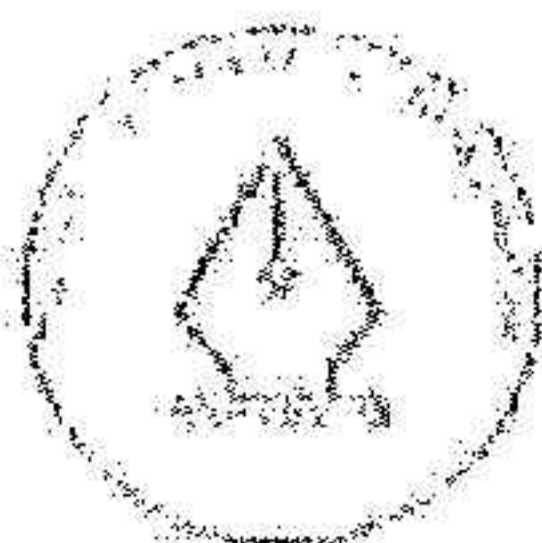
Vi har tidigare år haft dialog med vissa av våra utländska investerare avseende val av revisionsbyrå. Under året har styrelsen tillsammans med ledningen varit involverad i processen att utvärdera en ny revisionsbyrå som vi kommer att förelä till årsstämman 2024 i linje med den svenska koden för bolagsstyrning.

Vi fick ytterligare en ny huvudsäkers under 2023, som vi välkomnar och jag ser fram emot ett gott samarbete framöver. Vi är överlag tacksamma för det stöd vi har från våra långsiktiga ägare vilket bland annat har varit en styrka under rådande marknadsförändringar.

Jag vill å styrelsens vägnar tacka aktieägarna för fortsatt förtroende. Det är ett privilegium för styrelsen att stödja Faberges strategi för att fortsätta skapa långsiktig värdeaktighet. Faberges är idag väl positionerat, har en stark ställning på Stockholms fastighetsmarknad och goda förutsättningar för att fortsätta skapa långsiktiga värden.

»Faberges konservativa finansiella strategi och framförhållning avseende finansiell struktur gör att jag känner mig trygg där vi står idag.»

Solna, mars 2024

Jan Lillborn
Ordförande, Faberges

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B7DD7E35D6A24624811736ED0B41C314



Styrningsstruktur

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

1. Aktieägarna
Fabege:s aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 087 918 vikt fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgår per årsskiftet till 18 206 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma röst rätt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en total eller mer av röstkapitalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31	Andel av röstkapitalet, %
Erk Pålsson med familj, privat och via bolag Gavner	59,5
	92,0

Fabege:s ägarstruktur framgår på sidan 20 i årsredovisningen.

2. Årsmötet
Årsmötet är bolagets högsta beslutande organ. Aktieägarna, som vill delta i förhandlingarna vid årsmötet, ska dels vara uppbyggda i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena som vardagar före årsmötet, dels göra ansökan till bolaget för sig och något av de andra som senast klockan 18:00 den dag som anges i kallelsen till årsmötet.

3. Valberedning
Valberedningen är bolagsstämman:s organ för beredning av utnämningens beslut i tillställningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämmanordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelseordföranden, revisorer, revisionsordföranden samt eventuella förändringar i principer för utövande av valberedning. Förslaget som avser styrelseordförande ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representanter som deltar.

Fabege | Årsredovisning 2023

5. Revision
Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvdrags enligt beslut på årsstämman 2023 utgående från valberedningen. På årsstämman 2023 utsågs revisionsfirmen Davicite till revisor med auktoriserade revisorer Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden från till årsmötet 2024. Till följd av rotationsreglerna ska en ny revisionsfirma väljas vid årsmötet 2024. Följande förslags om att välja KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

4. Styrelse
Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets verksamheter. Styrelsen ska förlöpande bedöma bolagets löpande verksamhetsstyrning och ekonomiska situation. Styrelsens huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets tillgångar på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktig god kapitalavkastning tillgodoses. Fabege:s styrelse ska bestå av minst fyra och något av ledamöterna ska vara en fysisk eller arbetsför medlem. Styrelsen fastställer årligen arbetsordning och inkluderade instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

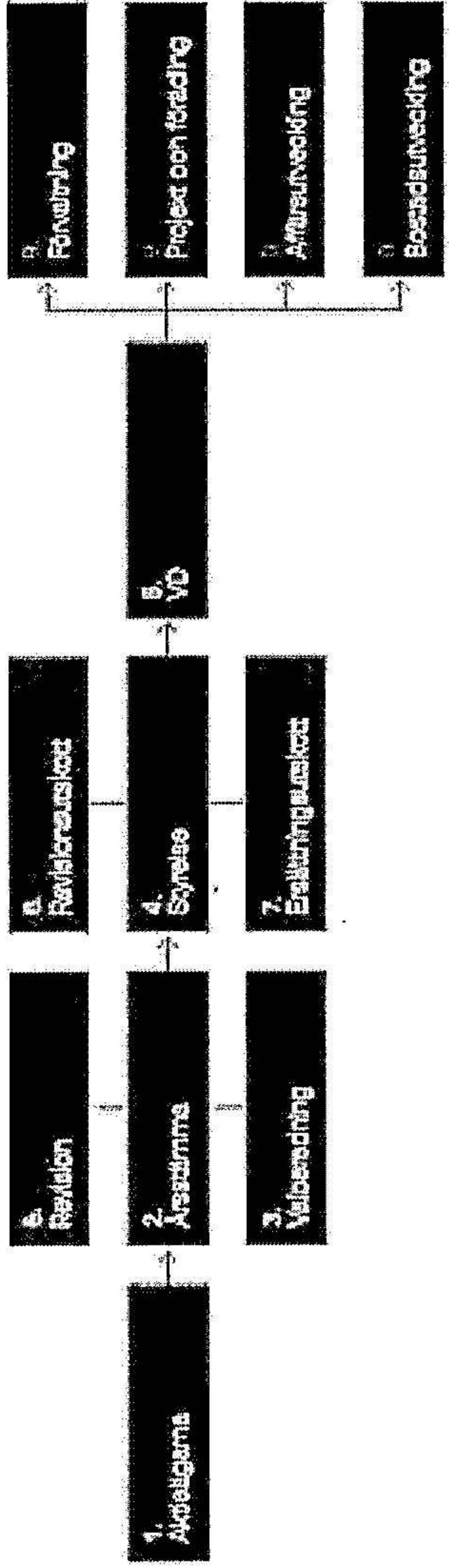
6. Revision
Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvdrags enligt beslut på årsstämman 2023 utgående från valberedningen. På årsstämman 2023 utsågs revisionsfirmen Davicite till revisor med auktoriserade revisorer Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden från till årsmötet 2024. Till följd av rotationsreglerna ska en ny revisionsfirma väljas vid årsmötet 2024. Följande förslags om att välja KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

7. Styrelse
Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets verksamheter. Styrelsen ska förlöpande bedöma bolagets löpande verksamhetsstyrning och ekonomiska situation. Styrelsens huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets tillgångar på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktig god kapitalavkastning tillgodoses. Fabege:s styrelse ska bestå av minst fyra och något av ledamöterna ska vara en fysisk eller arbetsför medlem. Styrelsen fastställer årligen arbetsordning och inkluderade instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

vid sidan av ett uppdrag som vald revisor även besitts av revisionens uppdrag främst riktade till annan revisionsärs verksamhet. Vidare genomför Davicite en översiktlig granskning av hållbarhetsrapportering och enligt GRI Standard och en utvärderad genomgång av ett hållbarhetsrapporteringens ökar uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

8. Revisionsutskott
Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott. Utskottet är styrelsens förhållningssätt för övervakning av frågor som rör redovisning, revision och finansiell rapportering. Uppdraget omfattar beredning av frågor som verkeksamhetens risker och skenbarhet, internt kontroll (mjög), utvärdering och genomförande, redovisningsprinciper, sker om utvärdering och rapportering samt revisionsens utövande. Utskottet träffar löpande ledande befatt-

Bolagsstyrning på Fabege



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Styrningsstruktur

ningshavare för att diskutera och bilda sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar utifrån ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna tar del av samliga delårsrapporter. Bolagskommitténs bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagsrevisorer för att informera sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en utredningsfunktion som årligen övervakas och fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöterna ska vara oberoende och erfarna av redovisningsfrågor och eridas frågor inom utskottets ansvarsområde. Från 2024 svarar utskottet även för frågor rörande hållbarhetsredovisning och hållbarhetsrapportering.

7. Ernättningsutskott

Styrelsen har inrättat ett ernättningsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter inklusive ordföranden. Utskottet bereder underlag för beslut i ernättningsfrågor till VD och opålagsseriering. Baserat på förslag från ernättningsutskottet fattar styrelsen beslut i ernättningsfrågor.

8. Verksamhetsdirektör

Verksamhetsdirektören är ansvarig för den operativa styrningen, har ansvar för att skapa den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Utöver den operativa förvaltningen har direktören ett ansvar för att säkerställa att verksamheten följer lagstiftningen och andra regler som gäller för verksamheten. Verksamhetsdirektören ansvarar för att säkerställa att verksamheten följer lagstiftningen och andra regler som gäller för verksamheten.

- VD:s uppgift och skyldighet utifrån styrelsen med information och nödvändiga beslut underlag.
- VD:s roll som fördragande på styrelsen.
- VD:s uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärer, strategiska planer, bolagets uppförandekod och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen övervakning av dessa.
- Vilka ärenden som ska gå till styrelsen såsom beslut om utvärdering, förändringar eller andra beslut som kräver styrelsen.
- VD:s uppgift och skyldighet att säkerställa att Fabegge lektur de skyldigheter beträffande information med

Fabegge, Årsmöte 2023

namn som följer av Fabegges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

Arbetsordningen innehåller även en särskild rapporteringsstruktur som reglerar innehåll och bearbetning av rapporter till styrelsen.

Koncernledning

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsledamöter. Koncernledningen utgår ifrån styrelsens operativa styrning och övervakning och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Grundan till framgång är motvarande medarbetarna i syfte att skapa en stark förvaltningskultur för medarbetarna och mål för verksamheten. Koncernledningen ska skapa förutsättningar för medarbetarna att nå uppsatta mål genom sitt

- tydligt kommuniserat färdriktning och mål.
- Utifrån företagets samlade kompetens hitta inriktningsområden.
- Öppna, entusiasm och skapa arbetsglädje och positiv energi.
- Löpande följa upp och ge återkoppling på uppsatta mål.

Koncernledning består av åtta personer, se sidorna 71-72. Koncernledningen träffas löpande på operativa verksamheten och på regelbundna besöksmöten. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, utvärdering, marknadsutveckling, organisation och medarbetare samt löpande uppföljning av resultat, nyckeltal, prognoser med mera. Hög chefsgruppen som består av ett 25-tal personer träffas vid flera tillfällen per år för diskussion om bland annat företags strategier och ledningsfrågor.

Bilger Bestad AB som förvärvades i oktober 2021 blev som ett fastslagna dotterbolag med egen ledning och styrelse. Fabegge VD är styrelseordförande i Bilger Bestad AB

9. Verksamhetsområden

Den operativa verksamheten består inom fyra områden: Förvaltning, Förvaltning, Affärsutveckling/Transaktion samt Bolagsutveckling (via Bilger Bestad). Fabegge arbetar

med hållbarhetsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella frågor inom ett begränsat antal välbefästa delområden i Stockholmområdet. Vår verksamhet genomför utvärdering och fördelning av förtjänsterna i delområdena och förväntas i framtiden bli en viktig del i vår verksamhet. Samlade fastighetsdata ger hög tillgänglighet och förväntas i framtiden bli en viktig del i vår verksamhet. Samlade fastighetsdata ger hög tillgänglighet och förväntas i framtiden bli en viktig del i vår verksamhet.

Bilger Bestad AB bedriver utveckling av bostäder med inriktning på Stockholmområdet. Bestandsproduktionen avser främst bostäder men i mindre skala även Fyraströmmen.

Verksamheten är målinriktad på alla nivåer. Målen bryts ned, utvecklas och förtydligas inom respektive verksamhetsområde och med på medarbetarnas tydliga målning och uppföljning sker regelbundet.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Fabegges hållbarhetsarbete beskrivs utgående från organisationens alla delar. Hållbarhetsutvecklingen har ett övergripande ansvar för att driva hållbarhetsåtgärder och samarbetar med övriga organisationens implementering och uppföljning.

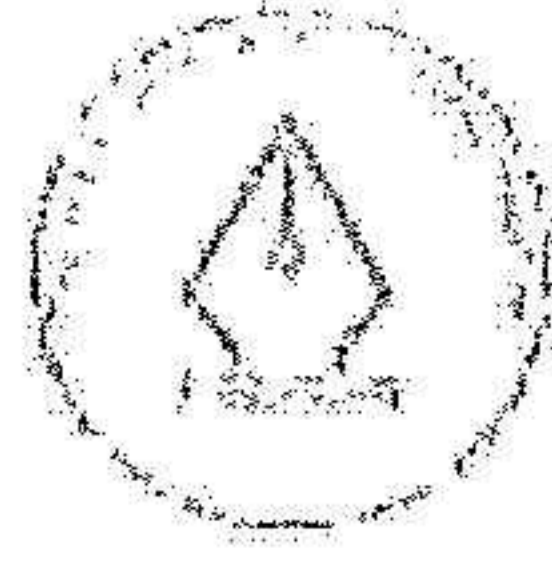
Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategi och uppföljningen av vår hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anna Jönvall till den styrelseledamoten med särskilt hållbarhetsansvar.

Styrelsen har beslutat att uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet hanteras inom styrelsekonferensen.

VD och koncernledningen har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategin. Övergripande målbildning beslutas i koncernledningen och förankras i styrelsen.

Hållbarhetschefen ansvarar och styr hållbarhetsarbetet och är även talperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och årligen till styrelsen. Från 2024 ingår hållbarhetschefen i koncernledningen.

- Fabegges hållbarhetsutveckling drivs och utvärderas på hållbarhetsarbetet och ansvar integreras med den övriga organisationen. Hållbarhetsgruppen, under ledning av hållbarhetschefen, föreslår målbildningar samt samarbetar och följer upp aktiviteter.
- Chefer och enskilda medarbetare (mp) ansvarar för ett tagt och genomför aktiviteter som beslutas.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE25D0A8462A211736BD0E11C311

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

Fabegas värdegrund SPEAK – integritet, proffsighet, entreprenörskap, affärsmässighet och kundnärhet – och uppförandekod är utgångspunkterna för samliga medarbetare agerande. Uppförandekoden tydliggör Fabegas värdegrund i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, etik och kommunikation.

Syftet med koncernledning är att säkerställa ett uppförandekod som är tydligt, innehåller relevanta och tydliga regler för styrning och kontroll av verksamheten och verksamhetsområdena.

Alla chefer med personansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och följs inom deras verksamhetsområde. En grund för uppförandekoden är att Fabega ska följa tillämpliga lagar och andra bestämmelser, följa god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbets- och miljö i enlighet med Global Compact:s principer och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetet. Fabega stöder FN:s Global Compact sedan 2011. Bolaget följer MS, den kollektivavtal där bland annat minsta värestud regleras.

Policies och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsråd beslutas av koncernledningen, utvärderas löpande och tillgämpliga för alla Fabegas medarbetare via intranätet. I Fabega ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsoverkänslighet, etnicitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, religion eller annan trosuppfattning, sexualitet eller ålder under 2023 har inga fall av diskriminering rapporterats. Som stöd i det dagliga arbetet finns också bolagets etikgrupp som rapporterar till VD och koncernledning. Gruppen har till uppgift att leda arbetet, besöka relevanta omvärldsförändringar och driva specifika etiska frågor i rådet. Inger representanter från olika avdelningar inom bolaget. Sedan flera år pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affäret och etik. Exempel på aktiviteter är information om utvärdering av intäkter och mutlagstiftning samt etiska diskussioner i samband med företagens konferenser.

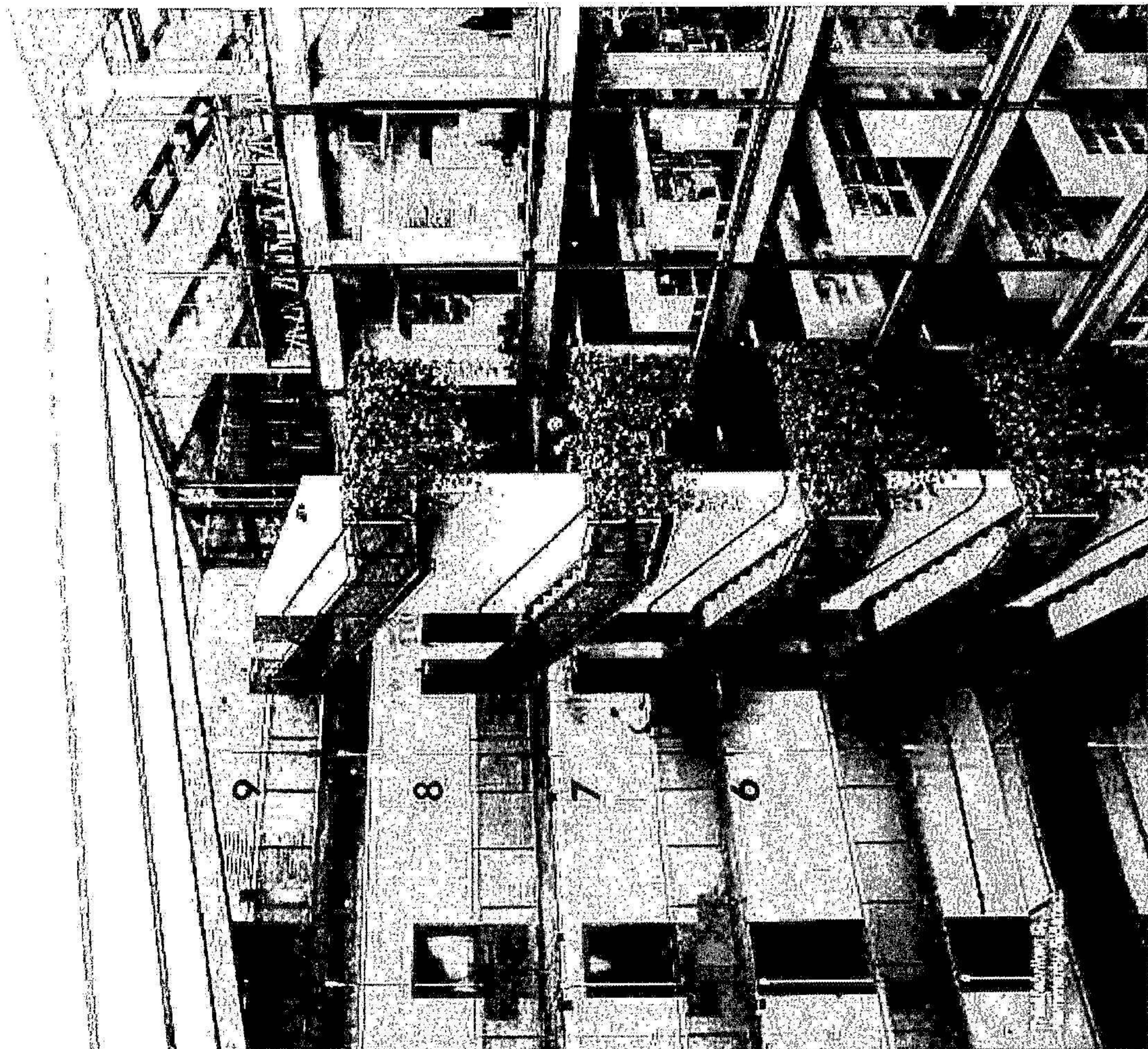
Fabega April 2023

Medarbetarna får lösas information om frågor som diskuterats i hållbarhets- och etikgrupperna. Fabega ska ligga med trovärdighet i alla frågor och målet är att fånga upp missförstånd om eventuella missförstånd på ett tidigt stadium, helst genom dialog, men även utnyttja rapporteringsystem. För de som vill vara anonyma har bolaget en visselblåsarlinje som kan nås via mailadress, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordskyddade. Under året har vissa blåsarlinjerna inte nyttjats.

Bolagsstyrning på Fabega

Läs mer om vår bolagsstyrning, arbetsstyrning och instruktioner på fabega.se

- Bolagsstyrning
- Information från tidigare års årsrapporter
- Tidigare års bolagsstyrningsrapporter
- Syntillämplig arbetsstyrning och instruktioner
- Uppförandekod
- Värdegrund SPEAK



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A8462A811736BD0B41C314

Bolagsstyrningen 2023

Årsstämmans
Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2023 på Filmstaden Scandinavia, Westfield Mall of Scandinavia. Samtliga aktieägare gavs även möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbständes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 177,5 miljoner aktier motsvarande 56,5 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande i årsstämman valdes Jan Libbom. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på [fabegas.se/arsstamma-2023](#).

Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omvälja Anette Axelin, Mattias Johansson, Märtha Josefsson, Susa Linch Håk, Jan Libbom, Lennart Maurtzen och Anne Arneby. Till styrelseordförande valdes Jan Libbom. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 625 000 SEK (2 450 000 SEK).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 240 korner per aktie och utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 60 korner per aktie. Vidare beslutades att avstämningsdag för utdelande av utdelning ska vara den 31 mars 2023, 30 juni 2023, 2 oktober 2023 respektive den 9 januari 2024 vilket innebär att utdelning beräknas utbetalas av Euroclear Sweden AB den 6 april 2023, 5 juli 2023, 5 oktober 2023 respektive den 11 januari 2024.

Principer för utseende av valberedning

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

Ersättning till bolagsledningen

Beslutades riktlinjer för ersättning till bolagsledningen. Innehavare av röster ersättning kan utgå med maximalt nio månadslöner. Den ledande befattningshavaren som erhåller störst lönelöner ska få högst 100 procent av den föregående års lönelöner. Den övriga lönelöner ska inte överstiga 100 procent av den föregående års lönelöner. Rättig valberedning är knuten till ett antal på förhand fastställda mål.

Fabega Årsrapport 2023

Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuder ut till aktieägare.

Bemyndigande om återköp av egna aktier

Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att i lagrat tillfälligt återköpa, förvärva och överföra aktier. Förvärf får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utskickande aktier. Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som bolaget innehar.

REVISION

Revisorns rapporterade sina observations och presenterade sammanfattning om på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabega på styrelsemötet i februari 2023. Revisorn har oaktat och rapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionskomiteen. Under året har även avrapportering skett kopande till bolagsstyrningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen var bolagsstyrningens närvaro. Arvode till bolagsstyrelsen framgår av not 48 på sidan 115.

VALBEREDNINGEN

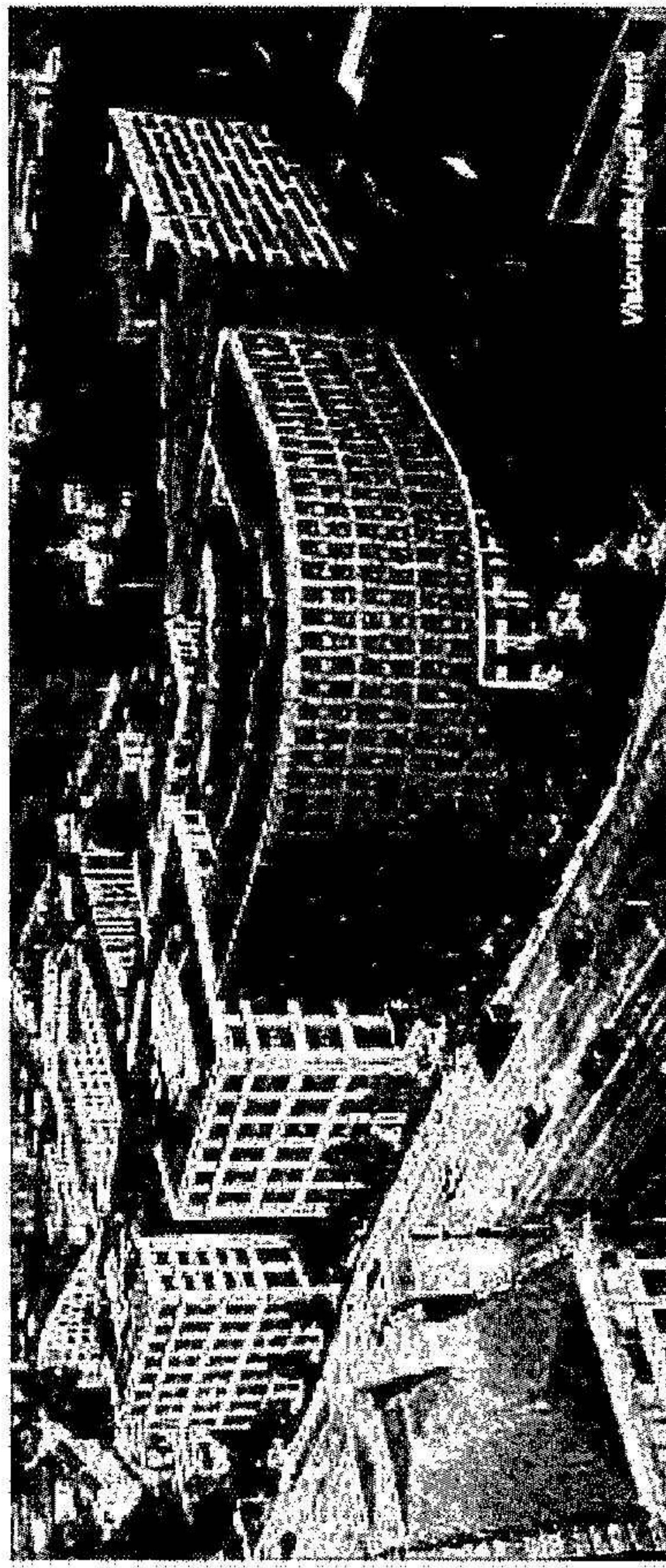
I enlighet med årsstämman beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i valberedning och den 2 oktober 2023 offentliggjordes valberedningen.

Valberedningens sammansättning 2024

Andelar av aktier, %	Revisorsamt	Besvär till AB
18,8	Revisorn	Revisorn
12,0	Revisorn	Revisorn
4,3	Revisorn	Revisorn
4,1	Revisorn	Revisorn
37,0	Totalt	

Valberedningens förslag inför årsstämman 2024

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



Märtha Josefsson, Jan Libbom, Lennart Maurtzen och Mattias Johansson samt ryttar av Bert-Olof och Sofia West, Susa Linch Håk och Anne Arneby har undantagit sig omval. Vidare föreslås att Jan Libbom väljs som styrelsens ordförande. Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas övervakande. Beslutet till styrelsen uppfyller gällande krav utseende ledamöternas övervakande i förhållande till bolaget, bolagsstyrningen och bolagets större ägare. Till revisor föreslås KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

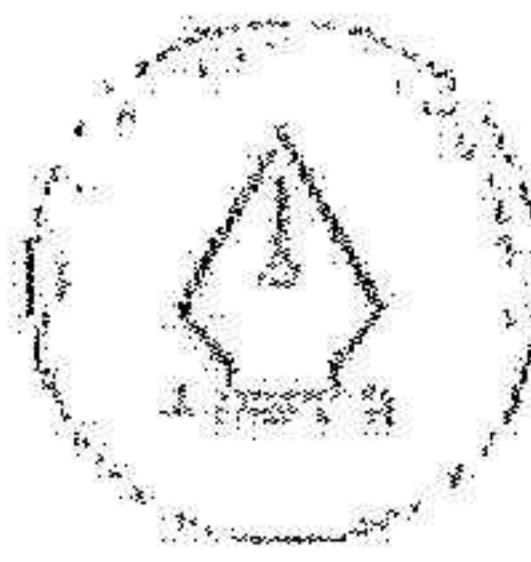
STYRELSEN

Till styrelsen valdes till ledamöter på årsstämman 2023, Jan Libbom valdes till styrelsens ordförande. Fabegas ekonomi- och finanschef är styrelsens sekreterare. Styrelsen efterutvärder kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att utvärdera, följa och kartlagga verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Hos ledamöterna efterutvärderas bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetmarknaden, finansiering, affärsutveckling samt hållbarhets- och klimatfrågor. Ett flertal av styrelsens ledamöter har, direkt och indirekt, väsentliga ägna investeringar i Fabegas aktier. Fabegas styrelse uppfyller kraven om övervakande ledamöter enligt Kodex.

Styrelsen 2023

Under 2023 höll styrelsen totalt 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och fem per capita möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal ständiga punkter såsom finansiering och operativa avrapportering, beslut om förvärf, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsåtgärder samt avrapportering från revisionskomiteen och ersättningskomiteen. Vid varje ordinarie möte görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året följt upp ett antal särskilda frågor såsom finansiering, pågående och förslagna projekt, försäljningar, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppdatering av grundprospektet för Fabegas MTN-program. De strategiska och ekonomiska utvärderingarna behandlas av styrelsen på styrelsemöten samt dag som rapporten lämnas till marknaden.

Under 2023 fattade styrelsen beslut om investeringar utseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt stora investeringar i befintliga fastigheter. Vidare fattade styrelsen beslut om försäljning av fastigheter till JMI samt försäljning av två fastigheter i en affär med Knap. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som utvärderade på ett vilka fungerande styrelsearbete. Styrelseutvärderingen görs genom en enkät. Svaren



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D8AB462A811736BC0B11C314

Bolagsstyrningen 2023

Sammanställa och diskuteras särskilt vid ett styrelsemöte. Utvärdering ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt en årlig översyn av uppförandepolicy och etikpolicy, mångfaldspolicy och framtidspolicy.

Styrelsens kompetens i näringslivet utvecklas kontinuerligt genom det löpande arbetet. Kritiska frågeställningar kommuniceras till styrelsen vid behov. Under året har styrelsen tagit del av bolagets dubbla värdhetsanalys och gapanalys inför kommande CSRD-rapportering som för Fabegas del avser redovisningsåret 2025.

Styrelsens mångfaldspolicy
Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid behov av nya styrningsinsatser ska den särskilda kompetensen (impliцит) prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig

erlig styrning av bolaget. Valberedningen efterträvas regelbundet av kompetens som fasthålls i verksamheten, i samarbete med flera samt en jämn könsfördelning. Det årliga valberedningen ska bestå av flera personer, med mångfald i utbildning, erfarenhet och bakgrund. Styrelsen ska ha tillräckligt sammansättning av medlemmar med tillräcklig kompetens för att förstå och hantera bolagets verksamhet och förstå de risker som finns. Styrelsens sammansättning utgörs av fyra kvinnor och tre män och bedöms i övrigt utgöra en bra mix av kunskap och värdefulla kontakter från relevanta områden.

Arvode till styrelsen
Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2023 utgjordes av totalt 2 525 000 kronor, varav ordförande erhölet 800 000 kronor, övriga ledamöter, 255 000 kronor. Vidare utgjorde arvode om totalt 220 000 kronor för arbetet i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhölet 110 000 kronor och två ledamöter 55 000 kronor vardera samt 175 000 kronor för arbetet i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhölet 80 000 kronor och två ledamöter 47 500 kronor vardera.

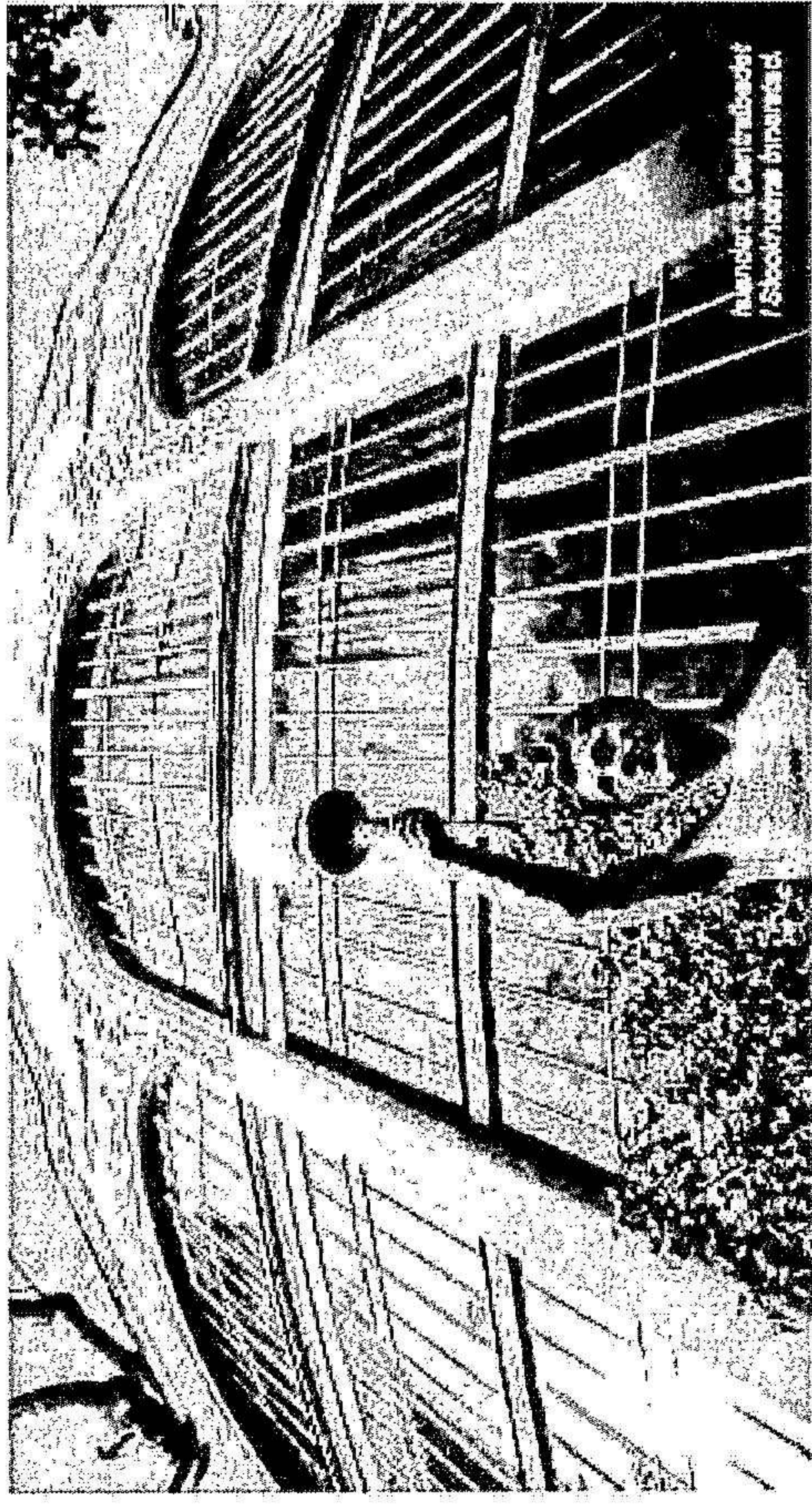


Illustration: Designbyrå / Stockholms förnär

Fabega Årsrapport 2023

Ersättning till bolagsledningen
Styrelsen beslutar i enlighet med av årsstämman fastställda principer för ersättning och andra ansevärda villkor för bolagsledningen om verkställarens ersättning och övriga ersättningsvillkor.

Styrelsen genomförde under året en utvärdering av villkoren för ersättning till ledarens befattningshavare i bolaget. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga ledamöter och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidorna 108-107. Styrelsens för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets uppgifter framgår av kommande årsrapport på årsstämman 2024.

REVISIONSUTSKOTTET
Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2023 bestod av Anette Ahlin (ordförande), Märtha Johansson och Jan Ubborn. Under 2023 hölls fyra ordinarie möten och ett extra möte med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, säkerhet och cybersäkerhet, EU-rättssystem, intern kontroll i väsentliga processer. Övriga verksamhetsområden som revisionsutskottet behandlade var till exempel för byrå vid kommande årsstämma. Vid mötena lämnades bolagets revisionsrapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delades samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande ansvarig för löpande till styrelsen.

ERSÄTTNINGSLUTSKOTTET
Under 2023 bestod ersättningsutskottet av Jan Ubborn (ordförande), Lennart Mikuliczen och Mattias Johansson. Ersättningsutskottet beredde ersättningsförslag för beslut i styrelsen. Under året hölls två möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten delades samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande ansvarig för löpande till styrelsen.

BOLAGSLEDNINGEN
Koncernledningen bestod under 2023 året av åtta personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 71-72. Koncernledningen har en fast månadslös varje vecka. Under hösten genomfördes även den årliga medarbetarenkät som visade att bra utfall. Den löpande informationen till både styrelsen och medarbetare sker med regelbundna månads- och veckobrev.

Styrelseåret 2023

Under de perioder som framgår nedan har på styrelsens initiativ beslut om bolagets strategiska, finansiella, operativa, tekniska och andra viktiga frågor. Styrelsen har också ansvar för bolagets verksamhet och för bolagets utvärdering under året. Styrelsen har också ansvar för bolagets utvärdering under året.

Kv1

- 30 januari: Extra möte - styrelsen beslutade om att utvärdera verksamheten för 2023.
- 6 februari: Styrelsen möte - Bolagsstyrelsen har godkänt bolagets verksamhetsplan för 2024.
- 7 mars: Bolagsstämman - Årsrapportering 2023.

Kv2

- 29 april: Styrelsen möte - Koncernledningen har godkänt bolagets verksamhetsplan för 2024.
- 8 maj: Styrelsen möte - Styrelsen har godkänt bolagets verksamhetsplan för 2024.

Kv3

- 7 juli: Bolagsstämman - Årsrapportering 2023.
- 18 september: Styrelsen möte.

Kv4

- 14 november: Styrelsen möte.
- 21 december: Styrelsen möte - Styrelsen har godkänt bolagets verksamhetsplan för 2024.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A8462A811736BD0B41C311

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 försäkring om utslagets mål uppnås inom följande kategorier:

- Att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för verksamheten.
- Att bolaget har en tillförlig finansiell rapportering.
- Att bolaget följer tillämpliga lagar och förfordringar.

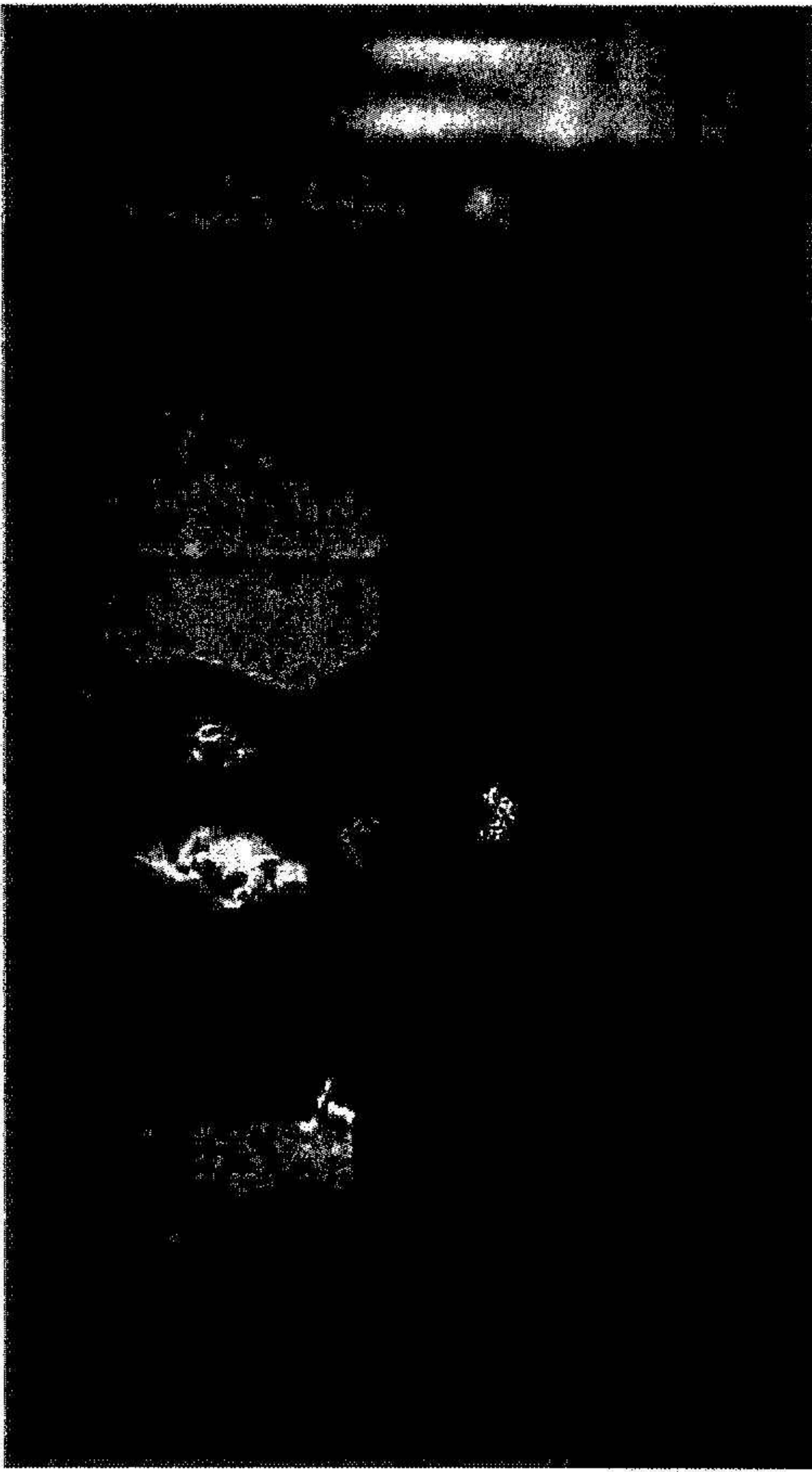
Bolaget använder i sitt arbete det etablerade ramverket "COSO" (Internal Control – Integrated Framework).

Kontrollmiljö

Fabege har en begränsat strukturerad organisation och en högtöglig operativ verksamhet, men den lagliga strukturen är komplex. Verksamheten är kopplad till ett mångskaligt bolagsparternätverk utom inom fyra riktlinjer, utgör för projektinvesteringar, köpförvärfning av fastigheter samt finansiella kontroller.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedöma sitt ansvar på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (inklusive utskott) och verkställandets direktörer (samt koncernledningen) för att bland annat säkerställa en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2023 sin årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att utvärdera och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system, processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Väsentliga risker och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område har tillsammans det operativa ansvaret för den interna kontrollen.

Rapport avseende år 2023



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B7DDFE95DEAB162A311796BD0B11C311

Polices och ställningar styrs verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns polices för exempelvis finansiell, miljö, jämställdhet, kommunikation, informationshantering och skattehantering. Vidare finns redovisningsinstruktioner och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utvärdering samt för upphandling av revisionstjänster. Bolagets polices ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga polices har förklarats och beslutats i koncernledning. Information om beslutade polices har också förts vidare till organisationen. Därutöver finns mer detaljerade skriftliga och instruktionsföremål som öppnas ses över och uppdateras. I mars avrapporterade Fabege sin årliga "Comunicación on progress" till FN:s Global Compact. Arbetet med utvärdering av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporten presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 21-42.

Risksamvärdering

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

- Riskområde Färdighet: Processer för nyutnyttning, omfördelning och hyresförändring, kundrelation och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförändring.
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk arbetsmiljö och fysisk byggnad.
- Riskområde Fastighetsutveckling och projektplanprocess och projekt, genomförande, upphandling, risker.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finansiell stabilitet, ränterisk, finansiell information, utskott.
- Riskområde Kommunikation: Informationsantern, yttranden, etc.

- Riskområde Medarbetare: Resurser, personberoende.

- Riskområde Klimat och hållbarhet: Klimatförändringar, utsläpp

- Riskområde Cybersäkerhet och IT: d. d. säkerhet, intåg, GDPR

Koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker. Detta görs i samråd med styrelsen och revisionsutskottet inför utvärdering med revision. Fabege interna processer och rutiner gör gott utråd för identifierade risker.

Kontrollaktiviteter

De kritiska processerna, funktionerna och områdena bedrivs och dokumenteras med avseende på ansvar, förföring, risker och kontroller. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att säkerställa att de har tillräcklig kunskap och adekvata redskap, med ett standardiserat rapportpaket. De operativa verksamhetsansvariga kommer ansvarig för rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall utvärderas av året budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. En central funktion uppdaterar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med centrala funktioner, de operativa enheterna samt finansfunktionerna. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter.

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Genom samförståelse med fristående systemutvecklare har vi utfört för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering står under ständig utveckling och förbättring i såväl inre som yttre system och den tillhörande dokumentationen för verksamhetsstyrningen.

Information och kommunikation

Bolagsledningen har ansvar för att information beröras medvetet och att denna ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via internt, informella kanaler och löpande informationssystem har vi säkerställt uppdaterade och styrande policier och riktlinjer och har verksamheten löper på.

VD och vice VD tillika Ekonomi- och finanschef utvärderar tillsammans med IR-ansvarig för den externa finansiella kommunikationen. IR-arbetet bedrivs efter principer om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för erbjettjänster. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten och investera, analyser och andra insatser. Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden är pågående löpande.

Kommunikations- och marknadsavdelningen ansvarar för övrig extern och intern information i ett brett samarbete med marknadsavdelningen enligt metoden Great Place to Work (GPTW). Fabega är certifierat i enlighet med GPTW med ett Trust Index om 98.

Uppföljning

Internkontrollsystemet behöver förändras och utvärderas till förändrade förutseende över tiden. Detta ska beaktas och uppmärksammas löpande via utvärderingar på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av och anpassning för respektive definierad ledningsprocess. Utvärdering och omvärdering genom löpande utvärdering av internkontroll-systemet. Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den interna styrningen och kontrollen.

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 förstagångs arbete i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet.

Fabega Årsrapport 2023

Revisionsutskottet har förutom att ta del av den finansiella rapporteringen (inre) och möter för dess framtagning, även tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa interna rapporteringen utvärderas vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer.

Revisionsutskottet har regelbundet del av de externa revisionens granskning av redovisning och intern kontroll. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende tillräcklighet samt utför en översiktlig granskning av en delårsrapport.

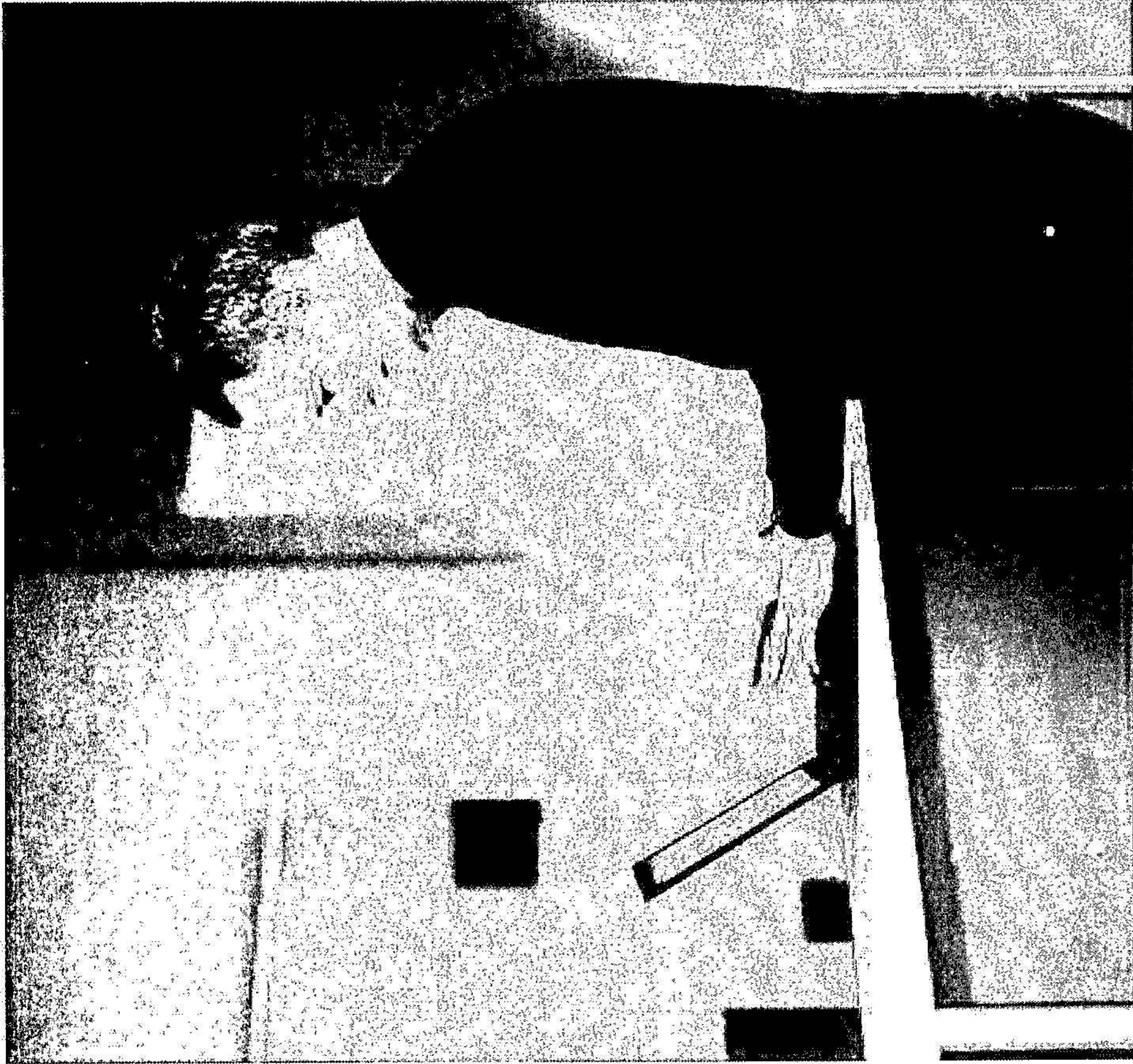
Styrelsen utvärderar regelbundet den information som ges av den externa revisionen och den interna kontrollen. Av särskild betydelse är revisionsutskottets uppgift att övervaka ledningens arbete med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de förelagda och eventuella åtgärder som framkommit vid styrelsen, revisionsutskottet eller i de externa revisorernas granskning.

Styrelsen har genom revisionsutskottet informerat sig om risker, utvärderingar, förelagda åtgärder och intern kontroll och diskuterat risker för fel i den finansiella rapporteringen efter samråd med de externa revisorerna.

Revisionsutskottet har under 2023 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll, väsentliga processer och funnit utvärdering av god styrelsen utvärdering som på någorlunda väsentliga områden var sig i den kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

Internrevision

Som komplement till den externa revisionen arbetar Fabega med självutvärdering av väsentliga processer. Till följd av detta och i samband med verksamhetens omorganisering har styrelsen inte funnit utvärdering av internrevisionen som har bedömt att den övervakning och granskning som utföras av den externa revisionen, upprätthåller en effektiv intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A8462A811736BD0B41C314

Fabeges styrelse



Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2019 och styrelseordförande sedan 2017

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Hella Mobility Group AB och Aramis Holding i Sotra AB, Styrelseledamot i Alimo Holding AB, Buckhill AB, Congenius Asset Management AB, Rowleap Management AB, Slättis Förvaltning AB och Wilhelmsons Fastigheter AB

Utbildning: Jur. kand. (doktor) vid Stockholms Universitet, Handelsingenjör i Stockholm (6-examen)

Aktieinnehav: Privat och via Bolag 20 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktägare: Nej

Arvode, tkr: 736

Närvaro styrelsamötan: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1981

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Aramis AB och Jemfusion AB, Styrelseordförande i Gemova Property Group AB, Elot Hammar Holding AB och Fondknyttan vid Göteborgs Universitet

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

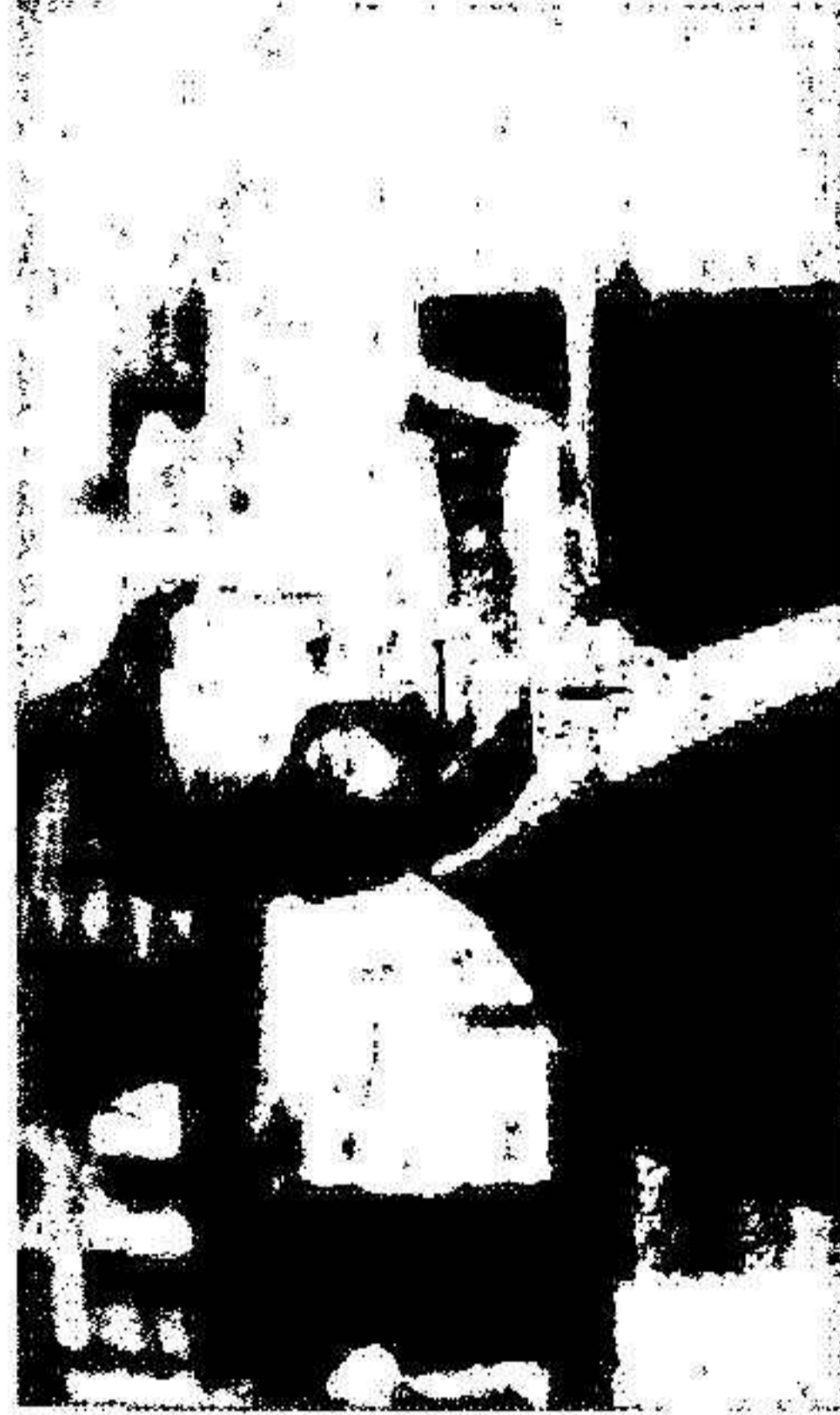
Oberoende gentemot större aktägare: Ja

Arvode, tkr: 286

Närvaro styrelsamötan: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 6 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

Övriga uppdrag: VD och koncernchef Bravica Holding AB, Diversa styrelsuppsättningar inom Bravica-koncernen

Utbildning: Divisionschef

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktägare: Ja

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsamötan: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Märtha Josefsson

Styrelseordförande sedan 2006

Född: 1947

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Skandina Fonder AB och Investment AB Creandum

Utbildning: FI, kand. i nationalekonomi

Aktieinnehav: Mer än 256 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

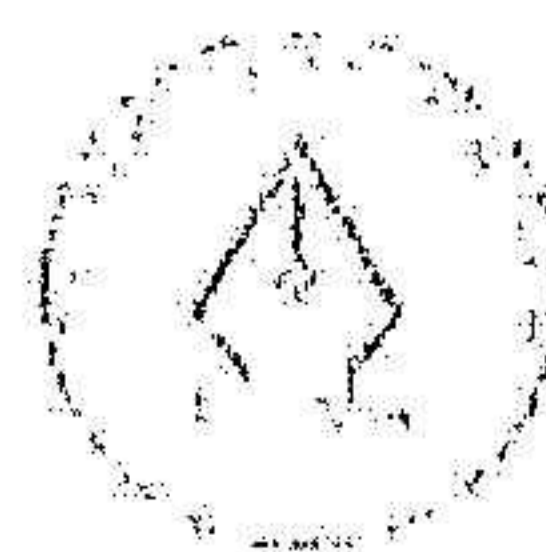
Oberoende gentemot större aktägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsamötan: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE35D6A2162A811736ED0B1C311

Fabeges styrelse



Stina Lindh Hök

Styrelseordförande sedan 2021
Född: 1973

Övriga uppdrag: VD Nyfars AB

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvoda, tkr: 266

Närvaro styrelsemötet: 13 (14)

Närvaro revisionsutskott: 3, medlem

Närvaro ersättningsutskott: 3, medlem



Lennart Mauritzson

Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2021

Född: 1967

Övriga uppdrag: VD Backefors AB, Styrelseordförande

Cucuma Fastigheter AB, Styrelseledamot i Estimo AB,

Rögle Marknads AB och Wihlborgs

Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och Jurist

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och

bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvoda, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemötet: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5, medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anne Årneby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1963

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Stiftelsen Tumba

Swk, A Safety och Svenska Spel.

Utbildning: Civilekonom, MBA, London Business

School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och

bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvoda, tkr: 255

Närvaro styrelsemötet: 4 (4)

Närvaro revisionsutskott: 5, medlem

Närvaro ersättningsutskott: 5, medlem

Revisor

Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabeges sedan 2023

Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1971

Revisorsutbildning i andra större företag:

Loenna AB och Tallin Company AB



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
67DDFE35D6A2462A811736BD0B41C314

Koncernledningen



Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1969
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2019. Tidigare styrelseledamot i Fabergés 2003-2007
Externa uppdrag: Styrelseledamot i Byggmästarna Ancera i Ahlström Holding AB (publ) samt Sweden Green Building Council. Medlem i Kreditföretan Kredit KB:s executive committee
Tidigare anställningar: VD & koncernchef, Byggmästarna Ancera i Ahlström Holding AB, VS & Vca VD Investment AB, Örsund, VD Högskolan & Oberg AB, Årstad Berg koncernen

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 92 500*



Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1984
Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2009
Externa uppdrag: Styrelseledamot NPS Fastigheter AB samt John Mattson Fastighetsägaren AB.
Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomischef/befattningar i flera fastighetsbolag, bland annat Grant & Beton samt Oskarberg

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 830*



Gunilla Corneli
Chef HR

Född: 1959
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2011
Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag
Tidigare anställningar: Managementkonsult i egen firma, verksamhetsutvecklingskonsult och projektledare i teamer, controller NCR

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 960*



Fred Grönwall
Chef Teknik & Drift

Född: 1961
Anställd sedan 2021
Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Investering AB
Tidigare anställningar: Sektionschef Cementa AB Siterafabriken, produktionschef Cementa AB Siterafabriken samt Deghermann-fabriken, processoperatör Cementa AB Siterafabriken

Utbildning: Civilingenjör

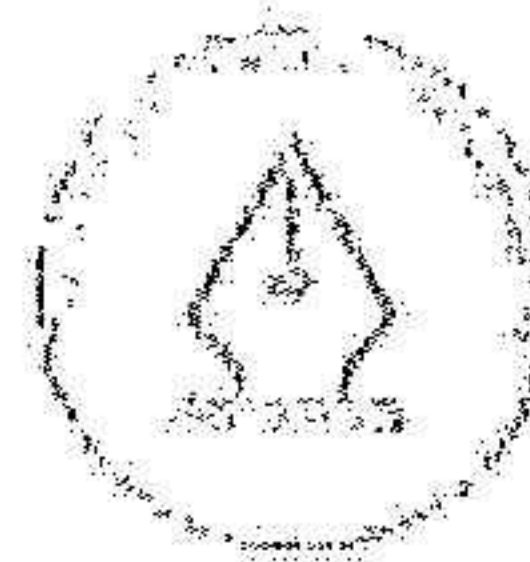
Aktieinnehav: 4 310*



Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädlning

Född: 1970
Anställd 2001 och i nuvarande befattning sedan 2010
Externa uppdrag: Vice ordförande Bygghemarna
Tidigare anställningar: Platsbyrå SVBB, platschef Psaly, platschef Pabla Bestad, JM Entreprenad
Utbildning: Ingenjör

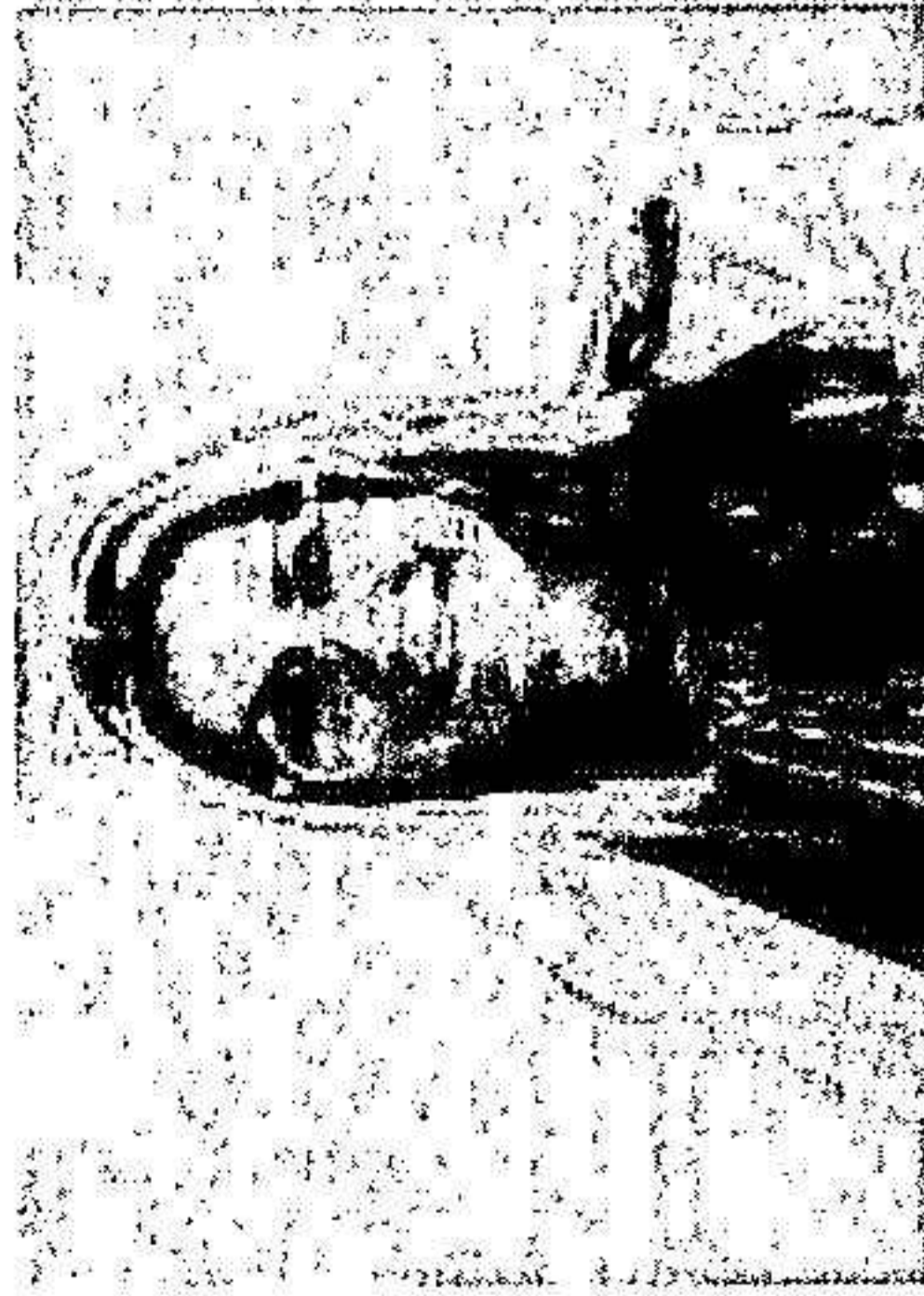
Aktieinnehav: 10 500*



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE29D6AD162A811736EDCB11C311

Koncernledningen



Mia Häggström
Hälsochef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Miljöförvaltningen, Sundsvalls kommun, Miljöförvaltningen, Söderåkers kommun

Utbildning: Magisterexamen Miljö- & härskydd

Aktieinnehav: 0*



Charlotta Liljefors Rosell
Chef Förvaltning

Född: 1969

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: KTH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasskvarnen och i förvaltningskontor på AMF Fastigheter

Utbildning: Civilingenjör - urbanism

Aktieinnehav: 8 451*



Charlotte Liljegren
Chef Stad- och Fastighetsutveckling

Född: 1978

Anställd sedan 2008 och i nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Upplys på Tomte AB, affärsutvecklare på Stena Fastighets AB och Draft AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*



Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1970

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: FFNS/Swica, Humlegården Fastigheter, DZJ, Cushman & Wakefield

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 000*



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE35D6A2462A311736BD0B41C314

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Deixa är vår tredje års hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktkriterier för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Vår redovisning väntar hållbarhetsarbete frågan och hållbarhetsrapporten ingår i vår årsredovisning för 2023 som avser verksamhetsåret 2023. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i mars 2022. Informationen i hållbarhetsrapporten har övervägigt grundats av Deixa, ex beskyddandepart på sidan 80.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i våra mest väsentliga frågor givet verksamheten och dess påverkan för hållbarhetsarbete på miljö och samhälls- och arbetsmiljö. Innehållet i vår årsredovisning och väsentlighetsanalys på sidorna 73-77. Vår avsikt är att hållbarhetsarbetet tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2023 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala resultat och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabeggekoncernen. Därvidlagger intressenterna väntar rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Inlysta utvärderingar genom styrelsen presenteras.

Vårt GRI-index på sidorna 87-88 innehåller hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standards 2021, samt upplysningar relevanta till Fabegges väsentliga hållbarhetsfrågor och utvärdering av dessa.

Vi följer förhållningssättet vilket innebär att om vi upptäcker att det finns fel eller risk för att en uttveckling eller förändring skada på miljön kan inträffa, så ska inte brist på vetenskapliga bevis hindra oss från att genomföra kostnadsrelaterade åtgärder.

Vår rapporterar också bolagets hållbarhetsnyckeltal utifrån E3030s (European Public Real Estate Association) senaste rekommendationer, Best Practices Recommendations på sidorna 10-11. Nyckeltal recovinus för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, miljöeffektivitet byggbransket samt betygsklassering och sociala aspekter.

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabegges årsredovisning som göckänns av utvärderaren. Styrelsen informerar och kan påverka Fabegges hållbarhetsarbetsstrategi och övergripande hållbarhetsmål genom en årlig genomgång och uppdatering. Väsentlighetsanalysen från 2020 omvärldens under 2022 utifrån den uppdaterade definitionen av väsentlig fråga enligt GRI Standards 2021, för att även omfatta styrelsens ledningsplaner.

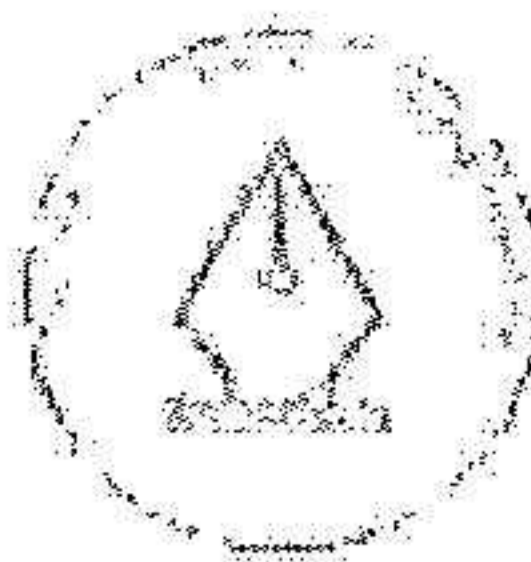
Fabegge 2023-05-19 2023

Intrinsandialog och väsentlighetsanalys
Våra viktigaste intressenter är kunder, mesarörare, leverantörer, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där bolaget är verksam. Korrumerliga dialoger före med samliga av dessa intressentgrupper. Under 2020 genomfördes en omfattande intrinsandialog och väsentlighetsanalys genom enkät, workshop och fördjupade intervjuer. Enkäten skickades ut till totalt ca 400 personer med en svarstakvans om drygt 50 procent. Samtliga intressentgrupper fanns representerade i enkäten bad vi personerna rätta till Fabegge, ur intressentens perspektiv, för prioritera och navigera i förhållande till FN:s Agenda 2030 och de 17 hållbarhetsmålen (Sustainable Development Goals, SDG). Det fanns möjlighet till feedback och vi frågade även vilka övergripande hållbarhetsmål intressenterna egen verksamhet prioriterar. Därvidlag genomfördes vi en intern workshop för att identifiera de viktigaste hållbarhetsmålen mot intressenternas egna specifika hållbarhetsmål. Detta gjordes i intervjuer med kunder, ägare, finansierare och kommuner. Detta för att försäkra oss om att vi har rätt fokus på de 17 hållbarhetsmålen. Resultatet av dialogerna och den efterföljande analysen visar att följande hållbarhetsmål är mest väsentliga för oss:

- Mål 3: God hälsa och välbefinnande
- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 8: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 10: Mindre ojämlikhet
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

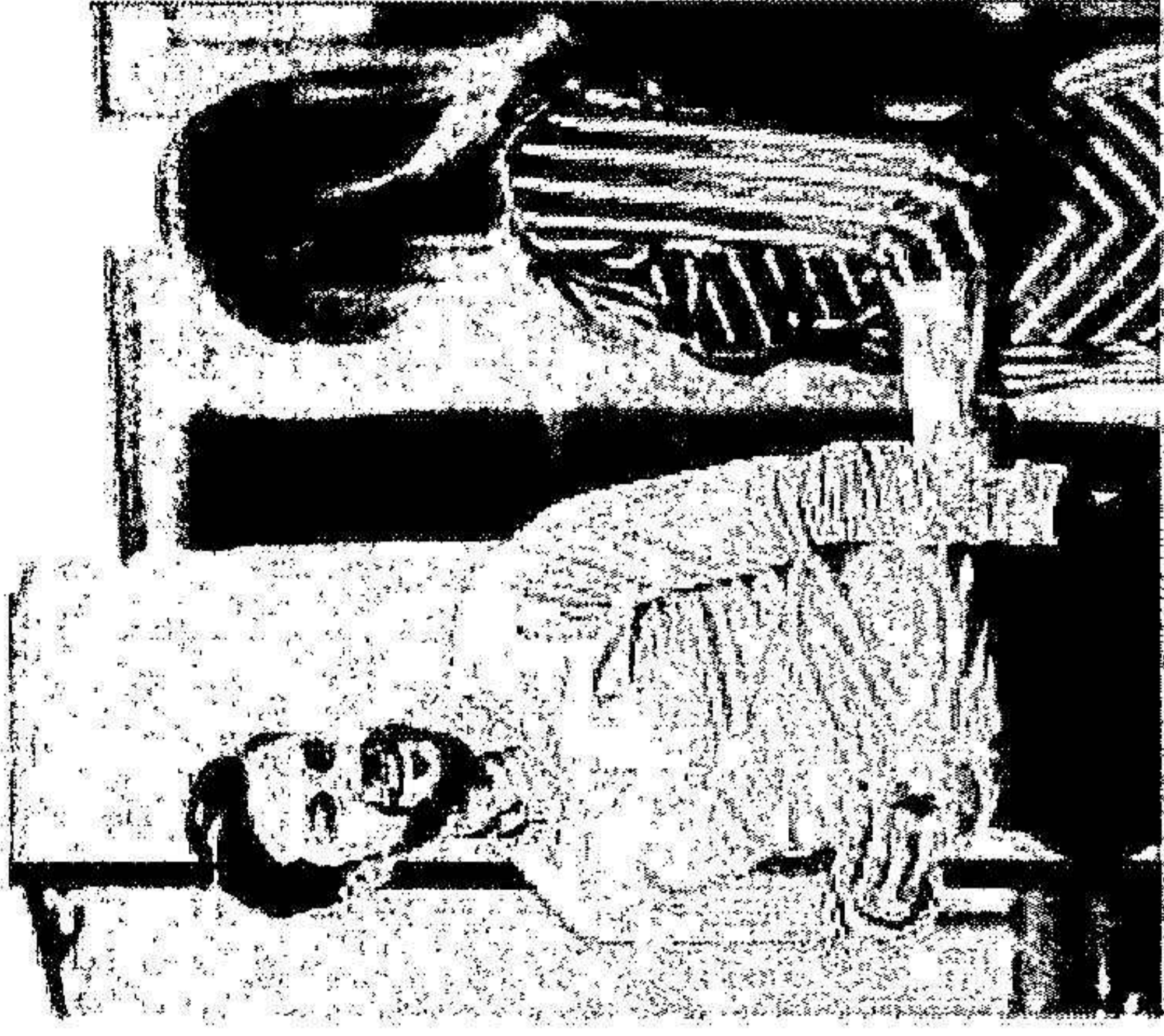
Väsentlighetsanalysen har även utvärderats för att utveckla vår hållbarhetsrapportering och säkerställa att vi rapporterar på de områden som intressenter värdesätter mest i grifikturta påverkan på ekonomi, miljö och människor, inklusive samhälleliga rättigheter.

2022 uppdaterade vi vår väsentlighetsanalys för att tydliggöra listen över våra väsentliga frågor utifrån GRI Standards definitionen av en väsentlig fråga i GRI Standards 2021. Den uppdaterade listen över väsentliga frågor finns på sidan 25.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE36D0AB462A9117365D0B11C314



Energisystem från våra fastigheter hämtas in utomhus direkt från energiutsläpp via teknisk infrastruktur i våra fastigheter. Detta gör att vi kan utveckla både automatisk och manuell och vi använder oss utomhus energi.

Medarbetare
HR-avdelningen är en del av koncernledningens ansvar för det strategiska HR-arbetet och för att säkerställa att vi har rätt kompetens och kapacitet för att nå våra mål. HR-avdelningen är också ansvarig för rekrytering, utbildning och utveckling av medarbetarna. HR-avdelningen arbetar också med att säkerställa att vi har rätt kompetens och kapacitet för att nå våra mål.

Leverantörskedja
Vår leverantörskedja består av leverantörer som tillverkar råvaror och komponenter till våra produkter. Vi arbetar för att säkerställa att våra leverantörer följer våra miljö- och sociala krav. Vi har också etablerat ett system för att övervakas och förbättra våra leverantörers prestanda.

Finansiering
Vårt gröna affärsområde består av uppbyggnad och planering av nya fastigheter och byggprojekt. Vi har också etablerat ett system för att övervakas och förbättra våra leverantörers prestanda. Vi har också etablerat ett system för att övervakas och förbättra våra leverantörers prestanda.

Kunder
Det övergripande målet för kundnöjdheten och måtningarna delas av chef förvaltning och chef teknisk drift som bäst är medvetna av kundnöjdheten. Fastighetsavdelningen ansvarar för att säkerställa att våra kunder är nöjda med våra tjänster.

stabilitet i klimatkompensationen som en negativ utsläppskomponent från scope 1 och scope 2.

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet
Vi redovisar utsläpp av växthusgaserna i enlighet med GHG-protokollet, marknad-baserad metod, efter att vi har justerat från 2022 och 2023. Vi redovisar även utsläpp från location-based metod. Utsläpp från köldmedel (scope 3) hämtas från respektive fastighetsägare enligt de obligatoriska köldmedelsrapporterna. Utsläpp från våra utsläpp (scope 1) baseras på kördatabaser och medelförbrukning blandad körning för respektive bilmodell och år.

Vi rapporterar primärt scope 2 enligt marknad-baserad metod där vår ursprungsmärkta förbrukning är 100 procent baserad på CO₂-intensitet. Vi redovisar även utsläpp från location-based metod där vi använder oss av data från energisystem i våra fastigheter. Vi har också etablerat ett system för att övervakas och förbättra våra leverantörers prestanda.

Scope 3
Vår scope 3 omfattar utsläpp från leverantörerna, inramat utsläpp från våra leverantörer. Vi har också etablerat ett system för att övervakas och förbättra våra leverantörers prestanda. Vi har också etablerat ett system för att övervakas och förbättra våra leverantörers prestanda.

Energy
Energisystemet drivs av vår energibärande som utgår från våra fastigheter och hållbarhets- och miljöpolicy. Energisystemet består av energisystem i våra fastigheter, direktutsläpp som till exempel el och värme. Vi har också etablerat ett system för att övervakas och förbättra våra leverantörers prestanda.

Styrning av hållbarhetsarbetet
Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i organisationen och har en tydlig ansvarsfördelning för arbetet med de olika områdena.

Vår VD har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet. VD:n ansvarar för uppföljning av hållbarhetsarbetet på ledningsgruppsnivå. Policyer och riktlinjer beslutas av koncernledningen vilka uppcateras löpande och tillgängliga för alla medarbetare via vårt intranät.

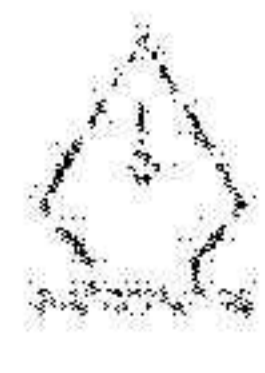
Styrningen av hållbarhetsarbetet sker till verksamhetsnivå och styrelsen. I nära samarbete med affärsområdena utformas förslag till hållbarhetsmål som kontrolleras sedan godkänns.

Hållbarhetsarbetet i organisationen leds av hållbarhetschefen, som rapporterar direkt till, och sedan i januari 2024 ingår i koncernledningen. Hållbarhetschefen driver arbetet genom avdelningen Hållbar utveckling. Ansvar för genomförandet ligger på linjeorganen. Hållbarhetschefen ansvarar även för det strategiska arbetet med att säkerställa hållbarhetsprogram där utvärdering och förbättrings- och utvecklingsarbetet har det operativa ansvaret.

Beräkning av växthusgasutsläpp
För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till enheten koldioxidäkvivalenter (CO₂e). För att beräkna mängden utsläpp använder vi utsläppsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO₂e till följd av utsläppsförkortning och utsläppsförkortning (fjärrvärme och fjärrkyla). Vi har valt att använda oss av faktorer baserade på metod (men rapporterar även location-based metod). Detta eftersom vi som tidigare kontrollerat fastighetens energiprestanda och energikällor med hjälp av energisystemet endast påverkar konsumtionen. Beräkningen av vår klimatpåverkan (CO₂e) utvecklas hela tiden med fler data och bättre nyckeltal. För att undvika jämförbarhet har vi placerat jämförbara tal bredvid varandra och nya i egna kategorier.

Vi använder faktiska förbrukning av beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protocol). Se även 30 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktorer för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar

Fabega Sverige AB 2023



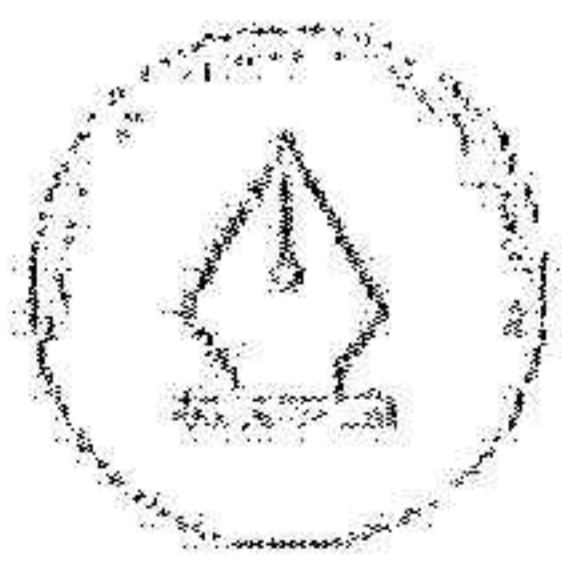
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6AB462A811736BD0B41C314

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	<ul style="list-style-type: none"> Hållbarhetsrapportens tillgänglighet med tillägg i Accessibilitet Reklamkampanjer bland våra 22 Q&Q medlemsföretag med stödd språk i Accessibilitet Öppna kundmöten Kundtjänstens utbildning Nyttarbrev Samarbeten med våra kunder Praktiska tips om hållbara produkter och tjänster Serviceutbildning och utbildningsmaterial 	<ul style="list-style-type: none"> Underlätta för hållbar shopping och erbjuda klimatsmarta och goda ekologiska alternativ Utbildning av personal om hållbara produkter, tjänster och lösningar Stärka attraktivitet och lojalitet genom att skapa personliga tips och råd Öka kundens kunskaper om hållbara produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens lojalitet 	<ul style="list-style-type: none"> Höja den miljö- och klimatrelaterade kunskapen hos våra kunder Stärka kundens lojalitet och engagemang Öka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> Medarbetarpaneler Utbildningsmaterial Medarbetarutbildning Öppna F&B (Feedback) Konferenser Arbetsplatserna som hållbara arbetsplatser 	<ul style="list-style-type: none"> Underlätta för hållbar shopping och erbjuda klimatsmarta och goda ekologiska alternativ Utbildning av personal om hållbara produkter, tjänster och lösningar Stärka attraktivitet och lojalitet genom att skapa personliga tips och råd Öka kundens kunskaper om hållbara produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens lojalitet 	<ul style="list-style-type: none"> Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster
Ägare och analytiker	<ul style="list-style-type: none"> Arbetsplatserna som hållbara arbetsplatser Konferenser Arbetsplatserna som hållbara arbetsplatser Konferenser Arbetsplatserna som hållbara arbetsplatser Konferenser 	<ul style="list-style-type: none"> Underlätta för hållbar shopping och erbjuda klimatsmarta och goda ekologiska alternativ Utbildning av personal om hållbara produkter, tjänster och lösningar Stärka attraktivitet och lojalitet genom att skapa personliga tips och råd Öka kundens kunskaper om hållbara produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens lojalitet 	<ul style="list-style-type: none"> Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster
Kreditorer	<ul style="list-style-type: none"> Samarbeten med kreditörerna Praktiska tips om hållbara produkter och tjänster Serviceutbildning och utbildningsmaterial Praktiska tips om hållbara produkter och tjänster Serviceutbildning och utbildningsmaterial Praktiska tips om hållbara produkter och tjänster 	<ul style="list-style-type: none"> Underlätta för hållbar shopping och erbjuda klimatsmarta och goda ekologiska alternativ Utbildning av personal om hållbara produkter, tjänster och lösningar Stärka attraktivitet och lojalitet genom att skapa personliga tips och råd Öka kundens kunskaper om hållbara produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens lojalitet 	<ul style="list-style-type: none"> Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> Centrala leverantörsmöten med fokus på hållbarhet Utbildningsmaterial Möten med leverantörerna Leverantörsmöten med fokus på hållbarhet Utbildningsmaterial Möten med leverantörerna 	<ul style="list-style-type: none"> Underlätta för hållbar shopping och erbjuda klimatsmarta och goda ekologiska alternativ Utbildning av personal om hållbara produkter, tjänster och lösningar Stärka attraktivitet och lojalitet genom att skapa personliga tips och råd Öka kundens kunskaper om hållbara produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens lojalitet 	<ul style="list-style-type: none"> Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster
Samhälle	<ul style="list-style-type: none"> Engagemang i samhället Samarbeten med lokala företag Stöd till lokala företag Stöd till lokala företag Stöd till lokala företag Stöd till lokala företag 	<ul style="list-style-type: none"> Underlätta för hållbar shopping och erbjuda klimatsmarta och goda ekologiska alternativ Utbildning av personal om hållbara produkter, tjänster och lösningar Stärka attraktivitet och lojalitet genom att skapa personliga tips och råd Öka kundens kunskaper om hållbara produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens lojalitet 	<ul style="list-style-type: none"> Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster Stärka kundens förtroende för våra produkter och tjänster

F&B 2023-03-23



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: 67DDFE36D6A8462A811736ED0B11C314

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Under året har vi fortsatt arbetet med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker och möjligheter genom en fördjupad riskanalys. Därigenom har vi också kunnat göra en bedömning av deras påverkan för bolagets strategi. Vi kommer även fortsättningsvis att arbeta med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker. Läs mer om vår scenarionanalys på hemsidan, fabege.se/scenarionanalys.

Arbetet har utgått från TCFD:s rekommendationer avseende klimatrelaterade risker och möjligheter. Vi har utvärderat verksamheten för att säkerställa att bolaget står väl rustat för att möta de klimatrelaterade utmaningar som redan nu är uppenbara, men även de risker som tvungen kommer att påverka verksamheten i framtiden. Härav har vi identifierat klimat- och den pågående omställningen i linje med Parisavtalet skapar också stora möjligheter för aktörer som oss med en hög ambitionsnivå i hållbarhetsarbetet.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vi har under en längre tid arbetat för att minska klimatavtrycket och för att främja våra fastigheter och sadelceller välförändrade klimatsäkerhet med regn-, snö-, vind- och temperatursvängningar. Vi identifierar och hanterar konventionellt klimatrelaterade risker och möjligheter och centrerar påverkan för verksamheten, fastigheter och sadelceller. I analysen har vi utgått från de risker och möjligheter som vi identifierat som mest betydelsefulla för den framtida verksamheten. Resultatet visar att många av de risker som vi har identifierat sannolikt kommer att vara betydande i framtiden, men att vissa finansiella påverkan till följd kommer att vara betydande på omfattning.

Omställningsrisker

På medellång och lång sikt ser vi att det finns en stor sannolikhet för att olika lagkrav kommer medföra ett ökat och ställt ett högre krav på bolaget. Bland annat när det gäller att minska den minsta energianvändning och koldioxidutsläpp inom drift, förvaltning och projekt. Idag finns inget press på koldioxid, men det är något som vi förväntar oss kommer införas inom en övergångsperiod. Ökat tryck på koldioxid skulle till exempel innebära ökade materialkostnader, där i produktören av material som betong, bergkross och stål, och dels när

det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter. Det serare till att håller kostnadsökningen i takt med att efterfrågan på dessa material hela tiden ökar.

En annan risk idag är att politiska regleringar från statlig nivå från en större produktion av egenproducerad energi. Det gör att vi ser en utmaning kring ett enbart reglering och politiska beslut inom energiområdet kan leda till ökade energikostnader.

Politiska beslut kan även medföra att utvecklingen med en mer fossil energiutvinning kommer att gå långsammare.

Vi arbetar ständigt med att möta krav och förväntningar från kunder och andra intressenter. Under flera år har kraven på hållbara och certifierade byggnader ökat. Miljöcertifieringar av våra fastigheter är ett område vi arbetat med under lång tid och där vi strävar efter att höja vår ambitionsnivå. Kommuner som tilldelar oss markanvisningar och finansiering som påverkar våra ekonomiska förutsättningar är avgörande för vår verksamhet. Dessa grupper ökar också både krav och förväntningar på hållbarhet. Den pågående utvecklingen av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter är ett av flera exempel på regleringar som bidrar till att det ställs ökade krav på vårt hållbarhetsarbete. Taxonomi innebär att vi måste höja våra ambitioner för att vara upp till våra finansiärs förväntningar och tillgång till grön finansiering. Även kommande krav i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) kommer att påverka omfattningen av hållbarhetsarbete samt rapportering av datainsamling.

Fysiska Klimatrisker

Förändrade väderförhållanden påverkar redan våra fastigheter och sadelceller. Det finns flera utmaningar som följer med ett varmare klimat och högre temperaturer i framtiden kommer de direkta effekterna av stigande



temperaturer särskilt vara att kostnaderna för att kyla ner fastigheterna blir högre, även om priset för ett värme upp byggnaderna kan minska något.

På längre sikt riskerar grundvattennivåerna att minska, kraftiga regn eller snöfall innebär också ett stort lästare



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE35D6A8462A811736BD0B11C314

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rapport

Kan bidra stora anpassningar av värdet. Det kan i sin tur resultera i att det skapas ett ökat behov av att leda bort överkapaciteten och att det blir svårt att tillföra ytterligare kapacitet i områden med en stor andel möjliga ytor. Hos byggnader på plan mark med höga risker och ökad utnyttjningskapaciteten till till underhållningsändamål, vilket ökar risken för brändskador. Länga perioder med torka innebär att grundvattnen sjunker. För områden med naturlig mark och skogsområdena följande byggprojekt - framför allt hos yttilläggs- och byggprojekt. Längre tomter och kan också innebära att spårskor bildas i den övre delen av jordprofflet vilket kan påverka skivare infrastruktur som cykelväggar, parkeringar och mindre gator. Dessa sprickor kan

orsaka direkt av torkan, men också vara en följd av ett valvet i marken som upp av till exempel väter och lörd. Vi har genom klimatrisikanalyser på byggnadsnivå identifierat ökad nederbörd och översvämningsrisker som en av de största potentiella riskerna.

Klimatrelaterade möjligheter

Fåla vår affärsmodell och verksamhet är anpassad för att ta tillvara på de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Vi betraktar vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatavsläppningen från verksamheten som ett sätt att främja de ekologiska och ekonomiska värdena. Vi har också identifierat andra möjligheter som kan utvecklas till ett attraktivt bolag för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete för

ambitionen att hela tiden öka andelen egenproducerad energi. Inget genomfört projekt. Syftet är att öka till andelen förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

Allt fler bostäder i fastigheter och skapa mer hållbara byggnader är ett viktigt strategiskt mål. På kort sikt vill vi måla kundens efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedd inför nya och utmaningar som sannolikt kommer att inträffa. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets Initiative (SBTi) och sätter därmed FN:s klimatmål. Vårt mål är att till 2020 uppnå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt en 50 procent reduktion av scope 3 per BTA från basår 2019. Vi ser goda möjligheter att sätta om utsläppen från fastighetsförvaltning (scope 1 och 2), men det blir en

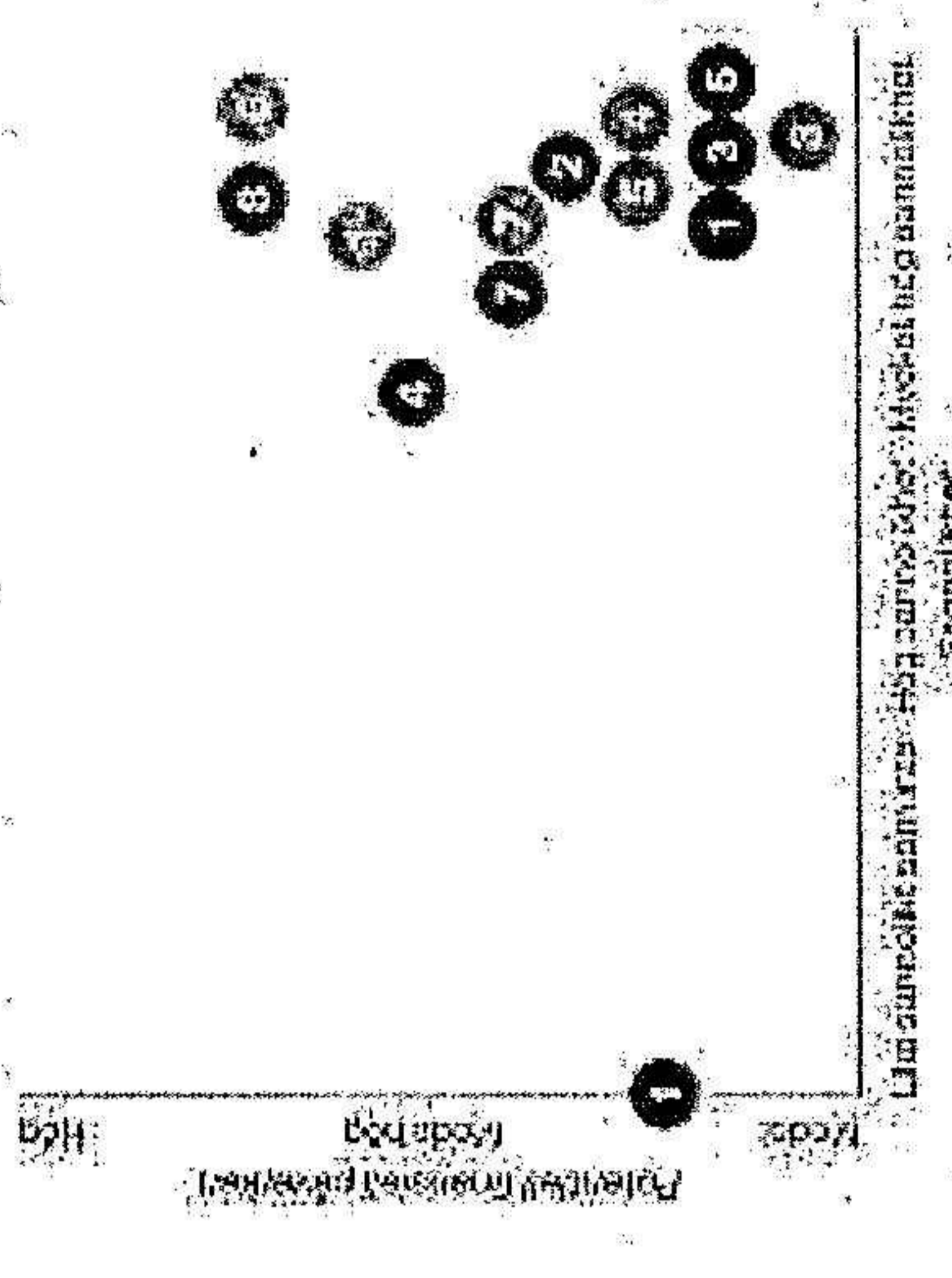
utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påvisa en helhet (scope 3) i kg CO₂e/BTA jämfört med 2019.

Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med skadutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer i sig bara gynnar oss utom samhäll i stort. Allt samarbete är målet att vi, genom ett ansvarfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett exempel för såväl kunder som medarbetare och investerar. Vi hoppas också på att vårt målriktade hållbarhetsarbete ska inspirera andra aktörer och öka utvecklingen mot en mer hållbar klimatpåverkan framåt.

TCFD-index

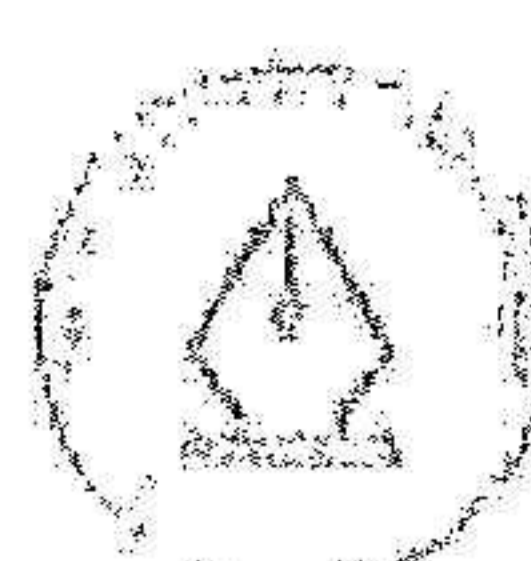
Styrning	Strategi	Risken/utmaning	Indikatorer och mål
a) Styrelsen styr och övervakar klimatrelaterade risker och möjligheter	b) Beskrivning av processerna för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter	a) Beskrivning av processerna för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter	a) Indikatorer för utsläpp och andra klimatrelaterade risker och möjligheter
Sida 67-85, 74	Sida 54, 78-79	Sida 50, 78-79	Sida 29-32, 37-38, 41-42, 80
b) Ledningen har identifierat och bedömt klimatrelaterade risker och möjligheter	b) Beskrivning av hur värdepappersportföljen och finansieringsstrategin för 100-års sikt	b) Beskrivning av processerna för att identifiera klimatrelaterade risker	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 utsläpp klimatrelaterade risker
Sida 67-85, 74	Sida 26-32, 37-38, 56	Sida 50, 56-67-68-70	Sida 30
c) Beskrivning av organisationen, ansvarssystemet, kompetensen, kunskapen och utbildningen för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter	c) Beskrivning av hur strategin utvecklas och uppdateras för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter	c) Beskrivning av hur strategin utvecklas och uppdateras för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter	c) Beskrivning av hur strategin utvecklas och uppdateras för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter
Sida 67-85, 74	Sida 54, 78-79	Sida 67-68	Sida 29-32, 41-42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Med utgångspunkt från våra värdepappersportföljer och finansieringsstrategi för 100-års sikt. Möjligheter och risker som kan påverka värdepappersportföljen och finansieringsstrategin för 100-års sikt.

- Omställningsfaktorer**
- 1. Tekniska förändringar
 - 2. Politiska beslut som påverkar utsläpp och andra klimatrelaterade risker och möjligheter
 - 3. Ökade lagkrav på fastighetsutveckling
 - 4. Ökade krav på fastighetsutveckling
 - 5. Ökade krav på fastighetsutveckling
- Physiska klimatrisker**
- 1. Sjukdom och överdömlighet
 - 2. Ökade temperaturer
 - 3. Ökade svårigheter
 - 4. Ökade svårigheter
 - 5. Ökade svårigheter
- Klimatrelaterade möjligheter**
- 1. Ökade energiutvinning i byggnader
 - 2. Ökade energiutvinning i byggnader
 - 3. Ökade energiutvinning i byggnader
 - 4. Ökade energiutvinning i byggnader
 - 5. Ökade energiutvinning i byggnader



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D8A8162A811736BD0B41C314

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare¹⁾

	Absolute measures (Abs)	Like-for-like (LFL)		Change %	
		2023	2022		
ENERGY	for and/or shared services (excl. metered exclusively to tenants)	22 337	23 571	23 '58	-9
	Total landlord-owned electricity	29 234	27 639	29 309	5
	Total tenant-owned electricity	51 731	51 479	49 388	-2
	Total electricity	81 721	81 429	49 388	-2
	% from renewable sources	100	100	100	0
	Electricity disclosure coverage	86	83	86	-
	Proportion of electricity self-generated for and/or shared services	0	0	0	-
	(excl. metered exclusively to tenants)	83 687	83 537	83 486	-1
	Total landlord-owned heating & cooling	8 618	8 571	8 584	0
	Total landlord-owned heating & cooling	70 202	70 248	87 034	0
	Total heating & cooling	70 202	70 248	87 034	0
	% from renewable sources	87	84	-	-
	Heating & cooling disclosure coverage	89	88	88	-
	Proportion of heating & cooling self-generated	0	0	0	-
	Energy intensity	%/0	72.3	71.9	-3
GHG EMISSIONS	GHG-Direct	0	54	-	-
	GHG-Indirect	174	1 858	-	-
	Total GHG	174	1 912	-	-
	GHG disclosure coverage ²⁾	100	100	-	-
	Proportion of GHG self-generated (scope 1 + scope 2)/kg/m ²	0	0	-	-
	GHG intensity	kg CO ₂ e/m ² /year	1.3	1.3	-
WATER	Total water consumption	441 038	382 850	386 845	7
	Water disclosure coverage	99	98	98	-
	Proportion of water self-generated	0	0	0	-
	Water intensity	l/m ² /year	0.324	0.327	0.34
WASTE	Total hazardous	27	42	-	-
	Total non-hazardous	2 551	2 742	-	-
	Recycles	1 007	1 314	-	-
	Incinerator	1 375	1 461	-	-
	Landfill	4	8	-	-
Waste disclosure coverage	83	88	-	-	
CERTIFIED ASSETS	% of portfolio certified by floor area	100	100	-	-
	% of portfolio certified by number of properties	100	100	-	-
	No. of applicable properties	53	53	-	-

¹⁾ Överses överredning av EPRA, de inte omräknade, värderade tillgängliga värdepapperscertifikaterna i förklaringsrapporten och förklaringsrapporten som har utformats enligt GRI. ²⁾ Förklaringsrapporten och fastighetsrapporten förklaringsrapporten omfattar i scope 3 i Avdelning 1 - fastighetsrapporten och fastighetsrapporten.

Förklaringsrapporten 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A8462A811736BD0B11C914

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare¹⁾

Medarbetare	EPRA Code	Measurement Unit	Indikator	2022	2021	Change, %
Social & Corporate Governance Impact	ESG-ETP	Days per employee	Absenteeism	57	67	-16
HEALTH AND SAFETY	ESG-ETP	Days per employee	Direct employees	57	67	-16
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Executive/Management	50	50	0
	Diversity-Emp	% of female employees	Miniganga	50	47	+3
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	All employees	33	38	-13
	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	22	31	-29
	Emp-Turnover	Total number and rate	Proportion new employees, %	10	13	-23
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Departure - Turnover	25	19	+58
	Gov-Board	Total number	Proportion of departed employees, %	11	8	+38
* Genmanliggörelse i jämförelse med	Gov-Board	Total number	Total employees number	228	231	-1
	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body ²⁾	7	7	0
			Executive	0	0	0
			Non-executive	7	7	0

1) Förändring i antal dagar som beror på sjukfrånvaro och andra faktorer som påverkar närvarotid. 2) Förändring i antal dagar som beror på sjukfrånvaro och andra faktorer som påverkar närvarotid.

Sjukfrånvaro	2022		2021		Total sjukfrånvaro i procent av totala arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro i dagar
	Antal	Procent	Antal	Procent				
Medel	4,83	0,03	4,83	0,03	0,03	4,83	4,83	5,73
Summa	3,194	0,03	3,194	0,03	0,03	3,194	3,194	3,194

1) Beräknas utifrån genomsnittligt antal dagar som beror på sjukfrånvaro och andra faktorer som påverkar närvarotid. 2) Beräknas utifrån genomsnittligt antal dagar som beror på sjukfrånvaro och andra faktorer som påverkar närvarotid.

Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden	2022						Medeltal
	0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	
Kvinnor	0	3,4	21,0	43,4	24,1	5,0	25
Män	0,7	9,0	24,2	24,7	30,5	0,7	25
Totalt	0,4	7,0	25,0	31,1	28,1	8,3	45

1) Beräknas utifrån genomsnittligt antal dagar som beror på sjukfrånvaro och andra faktorer som påverkar närvarotid. 2) Beräknas utifrån genomsnittligt antal dagar som beror på sjukfrånvaro och andra faktorer som påverkar närvarotid.

Dyktighet
Dyktighet är en viktig faktor för att säkerställa att våra kunder får den bästa möjliga servicen. Vi investerar i utbildning och utveckling för våra medarbetare för att säkerställa att de har de nödvändiga färdigheterna för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vi erbjuder också utbildning och utveckling för våra ledare för att säkerställa att de har de nödvändiga färdigheterna för att kunna leda sina team. Vi erbjuder också utbildning och utveckling för våra kunder för att säkerställa att de har de nödvändiga färdigheterna för att kunna använda våra produkter och tjänster.

Engagemang i organisationen
Vi har tydliga mål för att öka engagemanget i organisationen. Vi erbjuder utbildning och utveckling för våra medarbetare för att säkerställa att de har de nödvändiga färdigheterna för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vi erbjuder också utbildning och utveckling för våra ledare för att säkerställa att de har de nödvändiga färdigheterna för att kunna leda sina team. Vi erbjuder också utbildning och utveckling för våra kunder för att säkerställa att de har de nödvändiga färdigheterna för att kunna använda våra produkter och tjänster.

Antal anställda vid årets utgång, varav
228
• 83 kvinnor och 145 män
• 228 fulltidsanställda och 2 värdeläsningsanställda
• 228 heltidsemployeés och 2 deltidsemployeés
• 100% för kvinnor



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35DEA8162A811738EE0B11C314

EU-taxonomin

Vi bedriver både byggnation (via byggnadsföretag) och förvaltning av byggnader. Vi har valt att erbjuda redovisning mot mål i Begränsning av Klimatförändringar (CCM) i EU-taxonomin då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. Fabege ställer för klimatutgifter kunskapen i mål 2 och 4, men samtidiga väsentliga kapitalutgifter följande av mål 1 och Fabege redovisar därför endast mål 1. Hela vår verksamhet följer inom ramen för taxonomin i mål 1 och de aktiviteter som huvudsaken av vår verksamhet beskrivs inom i CCM 77 Färre och ägande av byggnad samt CCM 71 Uppförande av nya byggnader. Men även andra aktiviteter kan varit aktuella så som anläggning i mindre omfattning.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

Hur står sig vår verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via de framtida målen som visar utveckling av omställning, utsläpp och kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin.

Redovisning av omställning

Samtliga utgifter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter över redovisas. Det avser hyresutgifter inklusive skatt och skatt, samt väsentliga inbakt som för exkluderat har identifierats. Omställning 3 377 miljoner kronor motsvarar total nettoomställning enligt resultatberäkningen 2023.

Redovisning av driftutgifter

Driftutgifter inkluderar följande driftutgifter: kostnader för fastighetsköp, löpande reparationer, underhåll samt kostnader för hyresförhållanden. Bilger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men för inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Årets kapitalutgifter för förvärf samt ackumulerade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter över redovisas. Kapitalutgifter 3 107 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärf och investeringar i förvärf fastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Utvärderas 15 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarer. För mer information se not 17 och 18 på sidan 109 respektive 111

Överensstämmelse med EU-förordningen
Vi har bedömt att de aktiviteter som primärt omfattas av verksamheten i CCM 77 Färre och ägande av byggnader samt CCM 71 Uppförande av nya byggnader

Vår tolkning av när en byggnad har byggts när kopplas till datum för inkomsten bygglovsansökan till kommunen för samtliga våra byggnader. Denna tolkning gäller i linje med tolkning från EU-kommissionen.

Vi kan välja att redovisa inom andra aktiviteter i några specialfall, såsom CCM 72. Dessa utvärderas när ombyggnationen är stor och byggnaden inte redan är byggd enligt CCM 77. Detta har inte varit aktuellt 2023.

Fabege har ett dotterbolag, Bilger Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Bilger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men finns inte uppräpnas när de inte faller inom definitionen för driftutgifter enligt taxonomin. Omställning kopplat till Bilger Bostad finns däremot med i redovisningen.

Vår enligt bildrag till Målmål i Begränsning av Klimatförändringar

Taxonomin kräver att en byggnad byggd före 2020-12-31, (CCM 77), ska vara energiklass A eller minst 15 procent energiförbrukande byggnader i landet för att klassas som grön. Vi har bedömt att den bästa tillgängliga data referens data är fastighetsägarnas framtagna grönvärden. Fastighetsägarnas grönvärde för kontor är primärenergital på 80 kWh/kvadratmeter. Vi har ett fåtal fastigheter som ej är kontor som till exempel hotell eller förbostadsfastigheter, där utvärderas som nettoägarna grönvärde för dessa kategorier som 81 kWh/kvadratmeter. Om vi jämför dessa resultat blir skillnaden mellan de två värdena relativt liten. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter utifrån energitillförlit 2023 genom en beräkning i vårt energitillförlit i reserveringsprogrammet. Denna beräkning är identisk med den som görs i en energideklaration, detta har verifierats av en extern energispecialist. Vi bedömer att detta är det mest relevanta sättet att visa att vi uppfyller kraven kring energiprestanda då det visar fastighetens aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets Byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 71) att energiprestanda ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska producera för energibespar 50 procent

under BBR. Vi kräver i vårt tekniska program att alltid göra tillämpning och jämförande i förhållande till taxonomin. Vi genomför LC3-beräkningar för hela livscykeln enligt LENA i de olika faserna av våra projekt. Fabege redovisar dock för 2023 inget förenlighet med taxonomin för CCM 71.

Kriterierna för att inte anses betydande skada (DNSS)

Så att vara förenligt med taxonomin krävs såväl väsentligt bidrag till miljömål även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. Fabege uppfyller DNSS-kraven för CCM 77, men i samband med DNSS-krav för CCM 71, se nedan.

Anpassning till klimatförändringar (CCM 71 samt CCM 77)

Detta krav gäller både CCM 71 och CCM 77. Vad gäller CCM 77 så har vi genomfört klimatriskanalyser för samtliga förvaltningsfastigheter och uppfyller detta krav. De modeller som utvärderas tar klimatförändringar i beaktande med en klimattemperatur på 1,25. Analysen av förvaltningsfastigheterna visar från ett slutligt RCP 8.5-scenarie med förväntat höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Vi har också klimatriskanalyser utfört för samtliga kontor, men taxonomin förväntar flera scenarier. Dock har vi enbart analyserat det värsta scenariet (R8.5) och bedömer att enbart analys av detta scenario ger en god bild av riskerna.

Vad gäller CCM 71 så utförs taxonomierade klimatanalysen i samband med certifiering av nyproduktion enligt BREEM-SE. Vi uppfyller därmed detta krav i vår nyproduktion idag.

Generellt för både CCM 71 och CCM 77 gäller att övervakningar och ökad nedbörd har identifierats som den största framtida potentiella risken.

Vid det kvalitativa scenariobyggnandet utvärderas även andra relevanta klimatrisiker såsom vind, temperaturoändringar och erosion/siltningar. Dessa risker bedöms såväl som påverka vår portfölj väldigt lite.

Vi har beslutat att genomföra ett stort antal av de åtgärder som identifierats i analyserna. Dessa åtgärder har planerats in och kommer att utföras löpande framöver.

Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (CCM 71)

Vi kräver i vårt tekniska program alltid för de krav på vattenanvändning som taxonomin ställer och ser att vi stort kommer uppfylla detta krav i våra projekt. Vi uppfyller i större omfattning kring tolkning av detta krav.

Omställning till en cirkulär ekonomi (CCM 71)

Det är inte möjligt dokumentera att vi uppfyller detta krav i våra befintliga projekt, men vi ser goda möjligheter till det. Vi använder oss av Byggnadsnätverket och fastighetsägarnas tolkning av detta krav som pekar på att det är det bästa som utvärderas och förbereda för materialåtervinning som ska beaktas och det ser vi generellt att vi uppfyller i våra befintliga projekt.

Detta krav ligger i stort fokus på flexibilitet och cirkularitet i våra projekt för att säkerställa att våra byggnader är resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och nedanstrukturerade. Vi anser att vi i stort uppfyller anpassningskraven och flexibilitet, men det kvarstår delvis arbete för att styrka komponenterna, såväl som på grund av att det saknas dokumentation av uppfyllnad av från flera av våra leverantörer.

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 71)

Vi kan inte styrka detta krav då vi inte har utvärderat våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi utvärderar nya funktioner i Byggnadsnätverket under 2024 som kommer möjliggöra redovisning av uppfyllnad av detta, till dess väntar vi att inte riskera att detta krav uppfylls.

Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (CCM 71)

Vi uppfyller detta krav i samtliga projekt. Vi följer Byggnadsnätverket och fastighetsägarnas tolkning av detta krav som ställer att identifiera, utvärdera och hantera detaljerat uppfyller detta krav.

Våra projekt 2023

Vi har ett stort antal stora projekt som har avslutats eller efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas och klassas som CCM 71. För redovisningsåret 2023 är detta "Aktivitet", "Kvartal 1, Regulator 4, Samråden" samt "Supervision 1. Dessa projekt har blivit uppfyllnad av taxonomin under 2023 och uppfyller dag stora delar av taxonomin



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
67DDDFE35D6A8462A811736BD0B41C314

EU-taxonomin

krav, men då tolkning av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats har vi valt att göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin. Dock är det vårt mål att dessa ska processeras i linja med taxonomin och när dessa kommer längre i processen uppfylla de kraven så kommer taxonomin ställas.

Vi har ett stort antal projekt som pågår i befästade (men vara exemplariska) marknader med pågående certifiering som ännu inte har sökt bygglov och som därmed omfattas av kraven i COM 7. Dessa kommer ha mindre konsekvenser och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkning av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska processeras i linja med taxonomin och när dessa kommer längre i processen uppfylla de kraven så kommer taxonomin ställas.

Minimalkyddet

Vi uppfyller även taxonomin krav kring minimalkyddet. Vi har ett stort antal marknader där vi har ett stort antal marknader som är kopplade till marknaderna, utskottet, samarbetet kring skattebeskrivning samt för konkurrens. Sedan 2011 är vi anslutna till UN Global Compact och har samarbetat med alla våra marknader för leverantörerna. Vi har ett stort antal marknader som är kopplade till minimalkyddet och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkning av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska processeras i linja med taxonomin och när dessa kommer längre i processen uppfylla de kraven så kommer taxonomin ställas.

Vi har ett stort antal marknader som är kopplade till minimalkyddet och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkning av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska processeras i linja med taxonomin och när dessa kommer längre i processen uppfylla de kraven så kommer taxonomin ställas.

Vi följer en strikt konkurrensreglering som har till syfte att hindra marknadsmissbruk som korrigerar och förbättrar marknaden för utvärdering. Vi har ett stort antal marknader som är kopplade till minimalkyddet och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkning av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska processeras i linja med taxonomin och när dessa kommer längre i processen uppfylla de kraven så kommer taxonomin ställas.

Fabege, Mars 2023

Kärlenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Bed	Kärlenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter	Andel av omsättningen/total omsättning	MAI som omfattas av taxonomin	Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter	MAI som omfattas av taxonomin
1	Förvägning av, framställning av, och användning av, utveckling, utvärdering, distribution eller utvärdering av fossila bränslen eller produkter som framställs från fossila bränslen	0	0	0	0
2	Förvägning av, framställning av, och användning av, utveckling, utvärdering, distribution eller utvärdering av fossila bränslen eller produkter som framställs från fossila bränslen	0	0	0	0
3	Förvägning av, framställning av, och användning av, utveckling, utvärdering, distribution eller utvärdering av fossila bränslen eller produkter som framställs från fossila bränslen	0	0	0	0

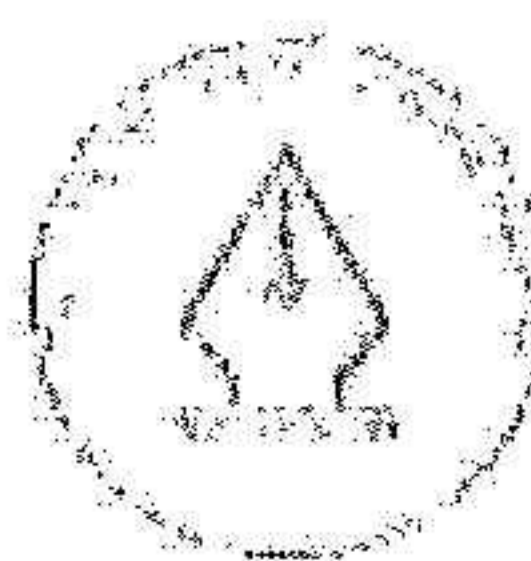
Fossilgasrelaterade verksamheter

Bed	Fossilgasrelaterade verksamheter	Andel av omsättningen/total omsättning	MAI som omfattas av taxonomin	Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter	MAI som omfattas av taxonomin
4	Förvägning av, framställning av, och användning av, utveckling, utvärdering, distribution eller utvärdering av fossila bränslen eller produkter som framställs från fossila bränslen	0	0	0	0
5	Förvägning av, framställning av, och användning av, utveckling, utvärdering, distribution eller utvärdering av fossila bränslen eller produkter som framställs från fossila bränslen	0	0	0	0
6	Förvägning av, framställning av, och användning av, utveckling, utvärdering, distribution eller utvärdering av fossila bränslen eller produkter som framställs från fossila bränslen	0	0	0	0

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

K	Andel av omsättningen/total omsättning		Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter	
	MAI som omfattas av taxonomin	Andel av omsättningen/total omsättning	MAI som omfattas av taxonomin	Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter
CCM	0	0	0	0
CCF	0	0	0	0
WTR	0	0	0	0
CE	0	0	0	0
PC	0	0	0	0
ED	0	0	0	0

Förklaringsnyckel EU-taxonomin mål 1-9 enligt EU's standard, Fabege uppfyller enbart mål 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 enligt EU's standard, Fabege uppfyller enbart mål 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 enligt EU's standard.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE29D6A8117365D6B11C314

EU-taxonomin

Omsättning

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är märkta med ekologiska verktyg som är förenliga med taxonomin - upplysningar som omfattas år 2023

Kriterier för godkänd status enligt EU-taxonomin (EUTax)

Kod	Absolut omsättning MSEK	Andel av omsättningen år 2023 %	Kriterier för väsentligt bidrag			Kriterier för godkänd status enligt EU-taxonomin (EUTax)			Andel märkt med taxonomin (A1) eller som omfattas av taxonomin- kraven (A2) omsättning år 2023 %	E	T
			Biologisk mångfald och ekosystem	Förbrukning	Cirkulär ekonomi	Vatten och marina resurser	Anpassning till klimatförändringar	Begränsning av klimata- förändringar			
A. Verktyg som omfattas av taxonomin											
A.1. Miljövänligt hållbara (Taxonominförenliga) verktyg											
CCM 77	2 253	69%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	69%	-	-
Förväv och ägande av byggnader											
De miljövänligt hållbara (Taxonominförenliga) verktygernas omsättning (A1)											
	2 253	69%	69%	0%	0%	0%	0%	0%	69%	-	-
Varuslag, tillgängliga verktyg											
Varuslag, tillgängliga verktyg											
A.2. Verktyg som omfattas av taxonomin men som inte är miljövänligt hållbara (ej taxonominförenliga)											
CCM 77	197	6%	E	N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	6%	-	-
CCM 78	7	0%	E	N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	0%	-	-
Förväv och ägande av byggnader											
Uppförande av nya byggnader											
Omsättning från de verktyg som omfattas av taxonomin men som inte är miljövänligt hållbara (ej taxonominförenliga) (A2)											
Omsättning för verktyg som omfattas av taxonomin (A1 + A2)											
B. Verktyg som inte omfattas av taxonomin											
Omsättning från verktyg som inte omfattas av taxonomin (B)											
Totalt A+B											
	3 377	100%	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
	0	0%	-	-	-	-	-	-	0%	-	-
	3 377	100%	-	-	-	-	-	-	100%	-	-

Fabege Årsredovisning 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A8462A811736BD0B41C314

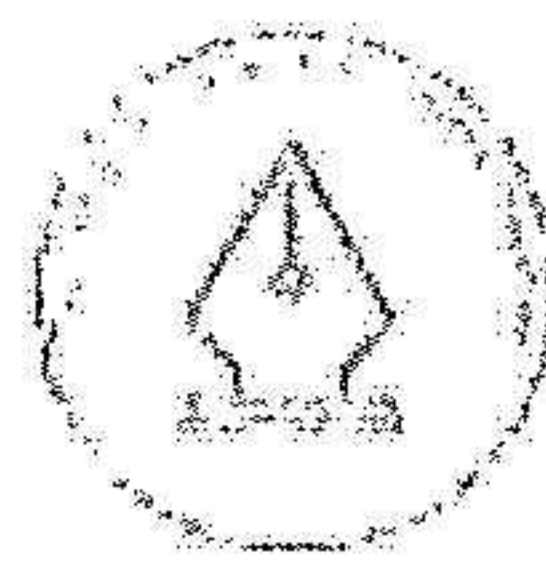
EU-taxonomin

Kapitalutgifter

Andel av kapitalutgifter för råvaru- eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomin kraven - uppbyggnad av omfattet år 2023

Ekonomiska verksamheter	Koder	Kapitalutgifter MSEK	Andel av kapitalutgifter, år 2023 %	Kapitalutgifter som omfattas av taxonomin								Kapitalutgifter som inte omfattas av taxonomin				S	T
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Effektiva energier	Förnybar energi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Effektiva energier	Förnybar energi	Biologisk mångfald och ekosystem		
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																	
A.1. Miljörelaterade aktiviteter (Taxonomiförenliga) verksamheter																	
Förnybar och återvunnen energi	CCM 77	724	23%	Ja	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	Ja	100%	-	-
Kapitalutgifter för de miljörelaterade aktiviteterna (taxonomiförenliga)		724	23%	23%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Ja	100%	-	-
Varuslag som inte omfattas av taxonomin			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ja	0%	-	-
Varuslag som omfattas av taxonomin			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ja	0%	-	-
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin (men som inte är miljörelaterade)																	
Förnybar och återvunnen energi	CCM 77	633	27%	Ja	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	Ja	100%	-	-
Uppbyggnad av nya byggnader	CCM 71	1567	60%	Ja	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	Ja	100%	-	-
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljörelaterade (ej taxonomiförenliga) (A-2)		2 377	77%	77%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ja	100%	-	-
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		3 001	100%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ja	100%	-	-
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																	
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		15	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ja	0%	-	-
Totalt A+B		3 016	100%														

Fabege - Årsrapport 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D8A8162A811736BD0B11C314

EU-taxonomin

Driftsutgifter

Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomin. = upplysningar som omfattar år 2023

Kriterier för att vara en ekonomisk verksamhet enligt (EU) 2023/1815

Koder	Driftsutgifter MSEK	Andel av driftsutgifter år 2023 %	Kriterier för att vara en ekonomisk verksamhet enligt (EU) 2023/1815				Kriterier för att vara en ekonomisk verksamhet enligt (EU) 2023/1815				Kategori för ekonomisk verksamhet	Kategori för ekonomisk verksamhet			
			Andel av driftsutgifter år 2023 %	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Ekologisk ekonomi	Förbrukning	Biologisk mångfald och ekosystem			Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin															
A.1. Miljöförenliga hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter															
CCV 77	83	53%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	53%	Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som omfattas av taxonomin (A.1)
Förvärv och ägande av byggnader															
Driftsutgifter för de miljöförenliga hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)															
Varuslag, tillgängliga verksamheter															
Varuslag och tillgängliga verksamheter															
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljöförenliga (ej taxonomiförenliga)															
CCV 77	77	48%	E	N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	48%	Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som omfattas av taxonomin (A.2)
CCM 77	1	1%	E	N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	E, N/EL	1%	Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som omfattas av taxonomin (A.2)
Förvärv och ägande av byggnader															
Löpande utgifter från byggnader															
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljöförenliga (ej taxonomiförenliga) (A.2)															
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)															
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin															
Driftsutgifter och verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)															
Totalt A+B															
	0	0%												0%	Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som omfattas av taxonomin (B)
	158	100%												100%	Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som omfattas av taxonomin (A+B)

Fabege Årsredovisning 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

GRI-index 2016

GR: Beskrivning / Områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sjohälsöring	Krav som avser gräns från	Avsett
<p>Väsentliga frågor</p> <p>GR 3: Väsentliga frågor 2021</p>	3-1	Prosen för att fastställa väsentliga frågor	73-77		
	3-2	Lös med väsentliga frågor	26, 73		
<p>Indirekta ekonomiska effekter</p> <p>GR 3: Väsentliga frågor 2021</p> <p>GR 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016</p>	3-3	Styrning av väsentliga frågor	38-28		
	203-1	Inventeringar i affärsverksamhet som stödjande tjänster	28-28		
<p>Anti-korruption</p> <p>GR 3: Väsentliga frågor 2021</p> <p>GR 205: Anti-korruption 2016</p>	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 40, 63, 64, 73-76		
	205-3	Bakgrundskontrollerna och viktiga åtgärder	40		
<p>Skatt</p> <p>GR 3: Väsentliga frågor 2021</p> <p>GR 207: Skatt 2016</p>	3-3	Styrning av väsentliga frågor	40, 67, 73-76		
	207-1	Skattansats	40, 67		
	207-2	Styrning, kontroll och rapportering av skattfrågor	40, 67, 67		
	207-3	Engagemang i intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	40, 45, 57, 73		
	207-4	Land- och skatteplanering av skatt	44, 45, 67, 62-65, 100, 108		
<p>Energi</p> <p>GR 3: Väsentliga frågor 2021</p> <p>GR 302: Energi 2016</p>	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28-32, 73-76		
	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	80		
	302-2	Energianvändning i närheten av egen organisation	36, 73-74, 80		
	302-4	Minskning av energianvändning	32	302-4-aa	Informell orsakerna Avges i % per sista kvartalsstatistik för fjolåret.
<p>Utsläpp</p> <p>GR 3: Väsentliga frågor 2021</p> <p>GR 306: Utsläpp 2016</p>	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28-32, 73-76, 78-81		
	306-1	Direkta utsläpp av växthusgasar (scope 1)	30, 73		
	306-2	Indirekta utsläpp av växthusgasar (scope 2)	30, 73		
	306-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgasar (scope 3)	30, 73		
	306-4	Utsläppskoefficienter av växthusgasar	80		
<p>Auifax</p> <p>GR 3: Väsentliga frågor 2021</p> <p>GR 308: Auifax 2020</p>	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28-31, 33-36, 39, 73-79		
	308-1	Auifaxplanering och beredning av utvärderad påverkan	28-32		
	308-2	Hantering av signifikant utvärderad påverkan	28-32		
	308-3	Garanterat auifax	80		
<p>Levnadsförhållanden - Miljöindikatorer</p> <p>GR 3: Väsentliga frågor 2021</p> <p>GR 308: Levnadsförhållanden - Miljö 2016</p>	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 73-76		
	308-1	Nya avtal som gynnar miljön	33		
<p>Arbetsförhållanden</p> <p>GR 3: Väsentliga frågor 2021</p> <p>GR 401: Arbetsförhållanden 2016</p>	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33-34, 73-76		
	401-1	Nyinställningar och personalförändring	108, 51	401-1	Informell orsakerna informationen på sidor 33 och 73-76.

Förteckning över 2023



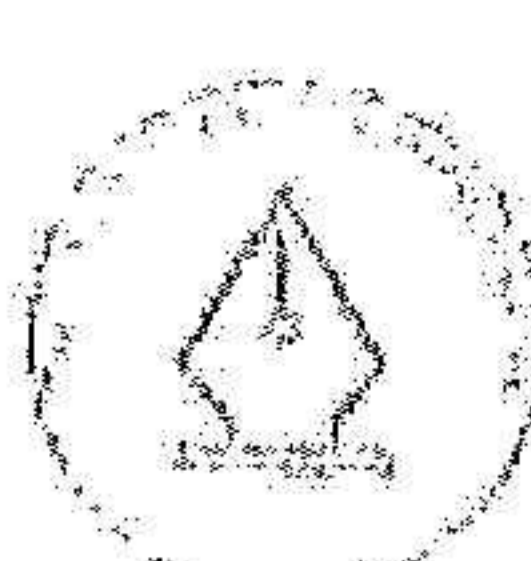
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A8162A811736BD6B41C314

GRI-index

ÖR	Standard / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sida	Avsnitt
	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet				
GRI 403	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	53-54, 62, 73-75	
GRI 403	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet 2019	403-1	Ledningsstrategi gällande hälsa och säkerhet	53-55	
		403-2	Revidering av riskbedömning och incidenthanteringsplan	53-55	
		403-3	Revidering av riskbedömning	53-55	
		403-4	Revidering av riskbedömning, identifiering och hantering av risker	53-55	
		403-5	Utbildning gällande hälsa och säkerhet	53-55	
		403-6	Revidering av riskbedömning och hälsa	53-55	
		403-7	Revidering av riskbedömning och hälsa och säkerhet	53-55	
		403-8	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-9	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-10	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-11	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-12	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-13	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-14	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-15	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-16	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-17	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-18	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-19	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-20	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-21	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-22	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-23	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-24	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-25	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-26	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-27	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-28	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-29	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-30	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-31	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-32	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-33	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-34	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-35	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-36	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-37	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-38	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-39	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-40	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-41	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-42	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-43	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-44	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-45	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-46	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-47	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-48	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-49	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-50	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-51	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-52	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-53	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-54	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-55	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-56	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-57	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-58	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-59	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-60	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-61	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-62	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-63	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-64	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-65	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-66	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-67	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-68	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-69	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-70	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-71	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-72	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-73	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-74	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-75	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-76	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-77	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-78	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-79	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-80	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-81	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-82	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-83	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-84	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-85	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-86	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-87	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-88	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-89	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-90	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-91	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-92	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-93	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-94	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-95	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-96	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-97	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-98	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-99	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	
		403-100	Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet	53-55, 61	

Fabergé Årsrapport 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D9A2162A811736BD0B11C314

Revisorns rapport

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

Till Fabège AB (publ), org.nr 556049-1523

Inledning

Vårt uppdrag av styrelsen i Fabège AB (publ) att översiktligt granska Fabège ABs hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 73-89 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 87-89.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för ett upprättat hållbarhetsrapport som inkluderar den lagstadgade hållbarhetsrapporten i sin helhet, med tillägg av övrigt material som styrelsen och företagsledningen utger på egen hand avseende hållbarhetsredovisningen enligt av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av övrigt eget material som företagsledningen och styrelsen utger på egen hand avseende hållbarhetsredovisningen. Detta ansvar innebär även den utvärdering som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga brister, vare sig dessa beror på egenhålligheter eller misslag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den statistiska information som redovisas och omfattar inte annan information som redovisas och omfattar inte våra åsikter om hållbarhetsredovisningen grundad på en översiktlig granskning. Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000. Andra avstyrkande uppdrag är revisioner och

översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytiska granskningar och att vidta andra översiktliga granskningstaktiska åtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FAPs rekommendationer RevR 12. Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Internationell Standarden om Auditing och revision enligt Internationell Standarden om Auditing och revision utgör i övrigt har.

Revisorsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utför en implementering och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Fabège AS (publ) enligt god revisionsetik enligt dessa krav.

De granskningstaktiska som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att säkerställa en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla väsentliga brister som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utfördes. Den uttalande slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalande slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utförs från

de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi utövar ett dessa kriterier är tillämpliga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen.

Vi utövar ett de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och tillräckligt i syfte att ge oss grund för våra uttalanden ovan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några brister som gör oss oroliga för att dessa uttalanden i övrigt med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterier.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Deloite AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

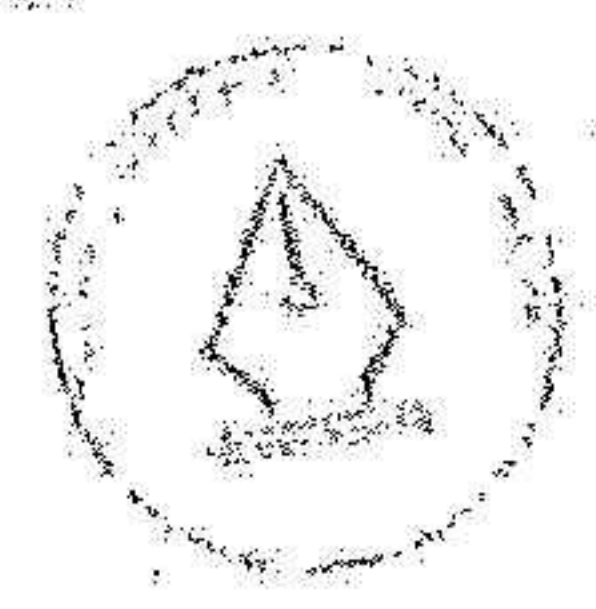
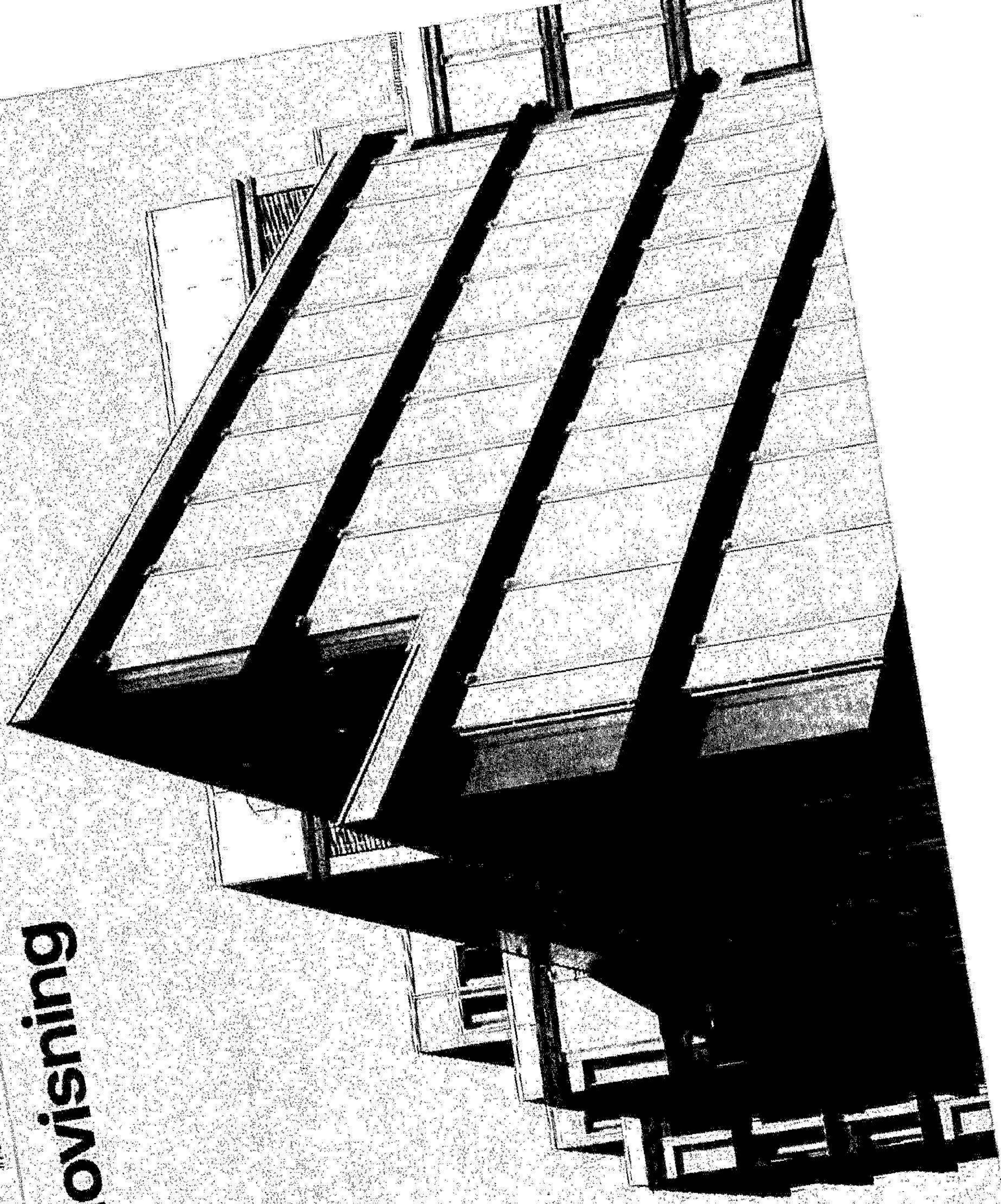
Document ID:
67D0FE35D8A8462A811736BD0B41C314

Ekonomisk redovisning

Om Fabege

Innehåll

Koncernen	92
Moderbolaget	98
Noter	100
Årsredovisningens underlag	116
Revisionsberättelse	117



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E7DDFE35D8A2462A31173EE00B41C314

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	2022	2021	2020
Hyrer tillgång	7	8 388	8 232
Omställning av verksamhetsområdet	8	553	505
Övriga tillgångar	9	7	-
Nettoomsättning	16	9 030	8 737
Förskottsintäkter	10	-653	-702
Kontraktets bostadsförbrukning	11	-540	-374
Bruttoresultat	21	2 837	3 711
Varor och tjänster som säljs separat - distributionskostnader	12	2 825	2 240
Varor och tjänster som säljs separat - distributionskostnader	13	4	-78
Capital avskrivningar och amorteringar	14	-97	-102
Resultat från tidigare verksamheter och övriga verksamheter	15	22	14
Resultat från tidigare verksamheter	16	4	2
Resultat från tidigare verksamheter	17	34	-32
Ränteresultat	18	-858	-828
Skattresultat	19	-48	-42
Förvaltningsresultat	1-9, 10, 16	1 458	1 373
Resultat från tidigare verksamheter - övergångskostnader	20	3	74
Övriga resultat från tidigare verksamheter - övergångskostnader	21	7 851	2 533
Övriga resultat från tidigare verksamheter - övergångskostnader	22	-1 203	1 753
Resultat från tidigare verksamheter - övergångskostnader	23	-4	-3
Resultat före skatt	1-9, 10, 16, 20-23	-7 380	2 984
Skatt	24	-1	-3
Resultat efter skatt	25	1 933	-553
Resultat efter skatt	26	-5 578	2 579
Resultat efter skatt	27	0	25
Resultat efter skatt	28	-5 578	2 401
Resultat efter skatt	29	0	0
Resultat efter skatt	30	-5 578	2 401
Resultat efter skatt	31	-7 554	740
Resultat efter skatt	32	314,8	34,8
Resultat efter skatt	33	314,8	91,2

Förlägg Årsrapport 2022



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

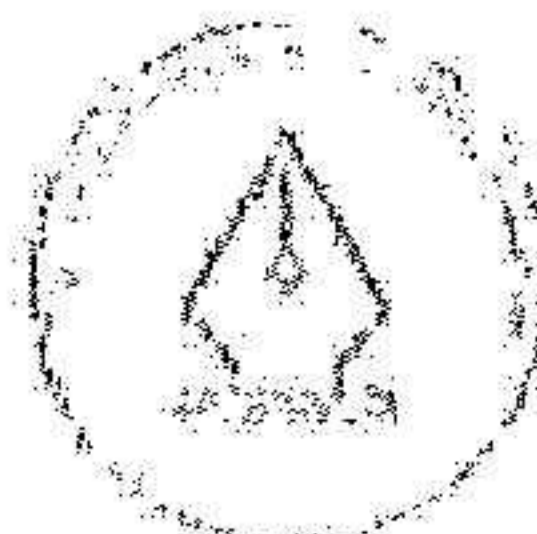
Document ID:
B7DDFE35D8AB462A811736B00B41C314

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	2022	2021
Tillgångar		
Goodwill	205	205
Förvärfvinstskatt	16 005	28 348
Finansinvesteringar	340	1 243
Finansieringskostnader	35	25
Skuldförbindelser och jämviktsförbindelser	170	140
Fordringar, varuslag och andra tillgångar	428	375
Andra tillgångar	0	15
Behållningar	125	(680)
Finansiella tillgångar	723	410
Summa tillgångar	91 621	59 088
Passiva och jämviktsförbindelser		
Skuldförbindelser	510	536
Skuldförbindelser	83	77
Fordringar från närstående	15	288
Skuldförbindelser	0	3
Övriga skuldförbindelser	422	282
Fordringar från närstående och likviditetsförbindelser	457	478
Koncernens passiva	35	98
Lagda pengar	35	57
Summa passiva och jämviktsförbindelser	1 809	2 117
Summa tillgångar	93 220	61 205

Belopp i Mkr	2022	2021
Eget kapital och skulder		
Reservfond	6 027	6 027
Övrigt eget kapital	3 617	3 916
Skuldförbindelser	31 220	37 400
Summa eget kapital	40 871	47 349
Skuldförbindelser	23 303	23 303
Skuldförbindelser	31	31
Skuldförbindelser	240	240
Skuldförbindelser	2 325	2 325
Skuldförbindelser	153	153
Summa skuldförbindelser	26 052	26 052
Summa tillgångar och skulder	66 923	73 401
Skuldförbindelser	7 150	7 150
Skuldförbindelser	153	153
Skuldförbindelser	0	0
Skuldförbindelser	11	11
Skuldförbindelser	245	245
Summa skuldförbindelser	8 569	8 569
Summa tillgångar och jämviktsförbindelser	75 492	81 970
Summa tillgångar	83 220	69 636



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE35D8A2462A511736BD0B11C314

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Rapportlinje	Nett	Aktiekapital	Övrigt tillägsstatkapital	Reserverade utvalda resultat	Skatteskatt i tillägsstatkapital	Reserverade utvalda resultat	Övrigt tillägsstatkapital	Skatteskatt i tillägsstatkapital	Övrigt tillägsstatkapital
Principala balans per 1 januari 2022	23	5 207	3 017	57 050	48 174	0	0	48 174	48 174
Resultat				2 378	2 378	0	0	2 378	2 378
Övrigt totalresultat				25	25	0	0	25	25
Summa totalresultat för perioden				3 401	3 401	0	0	3 401	3 401
Transaktioner med ägare									
Konvertiering				-951	-951				-951
Beviljande av aktieutskott				-914	-914				-914
Årets utdelning				-708	-708				-708
Summa transaktioner med ägare				-3 573	-3 573				-3 573
Liggande balans per 31 december 2022		5 207	3 017	37 400	45 874	0	0	45 874	45 874
Principala balans per 1 januari 2023		6 207	3 017	37 400	45 874	0	0	45 874	45 874
Resultat				-5 528	-5 528				-5 528
Övrigt totalresultat				3	3				3
Summa totalresultat för perioden				-5 525	-5 525				-5 525
Transaktioner med ägare									
Konvertiering				-558	-558				-558
Beviljande av aktieutskott				-183	-183				-183
Årets utdelning									
Summa transaktioner med ägare				-741	-741				-741
Liggande balans per 31 december 2023		6 207	3 017	31 875	39 244	0	0	39 244	39 244

Fabege årsredovisning 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
67DDFE35D6A8162A811736BD0B41C314

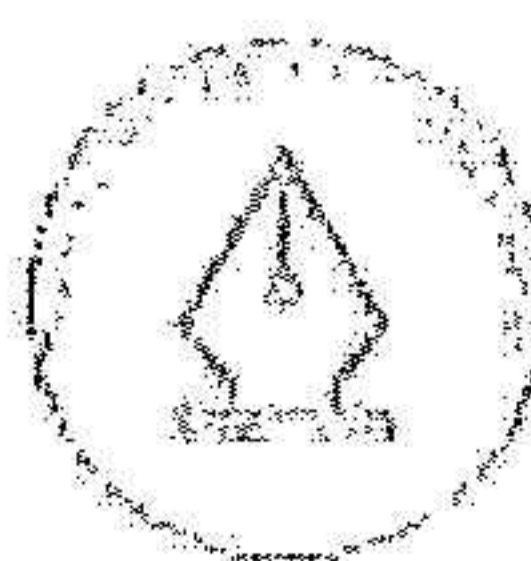
Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

	2023	2022
Kassaflöde från operativ verksamhet	2 526	2 191
Uppskattning av förändringar och postförändringar	-97	-107
Effekten av valutaväxling	11	58
Effekten av finansiering	24	46
Effekten av investeringar	-1 552	-674
Effekten av finansiella instrument	2	3
Kassaflöde från förändring av övriga kapital	1 318	1 488
Förändring av järelskapital	978	152
Förändring av järelskapital från verksamheten	44	848
Förändring av järelskapital från investeringar	-183	0
Summa förändring av järelskapital	294	803
Kassaflöde från finansiella verksamheter	1 070	1 012
Finansiella verksamheter		
Förändring av finansiella instrument	-	30
Uppskattning av förändringar och postförändringar	-5 076	-2 216
Förändring av finansiella instrument	38	-1 538
Uppskattning av förändringar och postförändringar	2 677	2
Summa förändring av finansiella instrument	-2 359	34
Kassaflöde från investeringsverksamheter	-932	-3 232
Finansiella verksamheter		
Uppskattning av förändringar och postförändringar	-631	-651
Förändring av finansiella instrument	-	-208
Uppskattning av förändringar och postförändringar	20 375	20 025
Uppskattning av förändringar och postförändringar	-22 632	-23 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheter	-1 249	1 188
Summa kassaflöde	-2	-44
Kassaflöde från operativ verksamhet	20	131
Kassaflöde från investeringsverksamheter	-50	10

Fabege presenterar i denna rapport sina kassaflödesanalyser för 2023 och 2022. Kassaflödesanalyserna är utarbetade enligt IAS 7 och visar på hur kassaflöden förändrats under perioden. Kassaflöden från operativ verksamhet visar på företagets förmåga att generera kassaflöde från sin kärnverksamhet. Kassaflöden från investeringsverksamheter visar på företagets investeringar i tillgångar som kan generera kassaflöde i framtiden. Kassaflöden från finansieringsverksamheter visar på företagets finansieringsaktiviteter.

Rapport avseende 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: 67DDFE35D6A2162A214736ED0B11C914

Moderbolaget Resultaträkning

Redovisningspost	2023	2022
Saloppa intäkter	151	202
Skatteavskattning	43	53
Övriga intäkter	44	40
Resultat före skatt	198	295
Skatt	10	10
Resultat efter skatt	188	285
Övriga intäkter	12	10
Övriga kostnader	14	10
Resultat före skatt	206	285
Skatt	18	10
Resultat efter skatt	188	275

Resultat efter skatt för moderbolaget ska inte jämföras med resultatet för moderbolaget som helhet i enlighet med årsrapporten.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
87D9FE35D8A811736BC0B11C314

Moderbolaget Förändring i eget kapital

Balansrätt	Nett	Aktiekapital	Reservfond	PHH eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	29	6 007	3 168	3 512	11 916
Årets resultat				2 633	2 633
Normalavskrivning				-651	-651
Beslutad utvärdering av tillgångar				-214	-214
Årets eget kapital				-701	-701
Eget kapital 31 december 2022		6 007	3 168	2 141	11 326
Årets resultat				142	142
Normalavskrivning				-658	-658
Beslutad utvärdering av tillgångar				-183	-183
Årets eget kapital				-699	-699
Eget kapital 31 december 2023		6 007	3 168	1 442	10 627



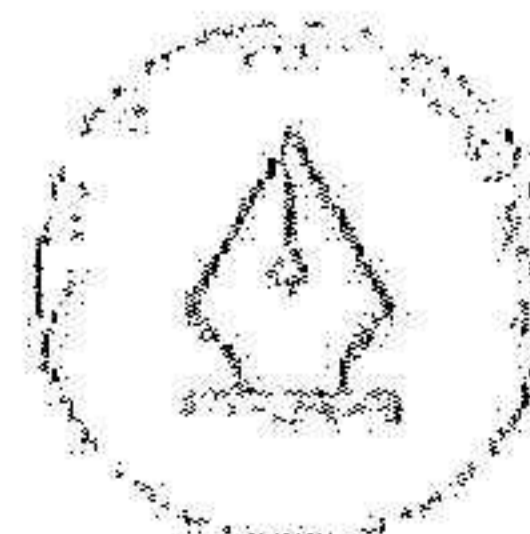
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B7DDFE35D6A8462A811736BD0B11C311

Moderbolaget Kassaflödesanalys

	2022	2021	2020
Kassaflöde			
Löpande verksamheter			
Operativt kassaflöde	4	4	69
Finansieringskassaflöde	307	307	314
Investeringar	-1 079	-1 079	-618
Kassaflöde från löpande verksamheter	-772	-772	-235
Finansiering av tillgångarna			
Rekrytering av personal	-310	-310	-30
Ytterligare utlåning	-47	-47	40
Summa förändring av tillgångarna	-357	-357	10
Kassaflöde från löpande verksamheter	-522	-522	-125
Investeringar och finansiering			
Finansiering av tillgångarna	-	-	0
Finansiering av tillgångarna	1 041	1 041	1 010
Kassaflöde från investeringar och finansiering	1 041	1 041	-15
Finansiering av tillgångarna			
Utlåning	-81	-81	-263
Utlåning av tillgångarna	0	0	0
Utlåning av tillgångarna	22 018	22 018	28 083
Utlåning av tillgångarna	-22 831	-22 831	-28 198
Summa förändring av tillgångarna	-150	-150	-210
Kassaflöde från löpande verksamheter			
Operativt kassaflöde	-23	-23	22
Finansiering av tillgångarna	23	23	2
Utlåning av tillgångarna	1	1	24
Summa förändring av tillgångarna	1	1	48

Förläggare, januari 2023



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B7DDFE25D6AB162A811736ED0E11C914

Not 3 Fortf.

Likviditet

Table with columns for years 2022-12-31 and 2023-12-31, and sub-columns for 'inom 3 månader', '1-3 år', and 'Totalt'. Rows include 'Skulder till kreditvärdiga', 'Inbetalningsbara skulder', 'Övriga kortfristiga skulder', and 'Totalt'.

RÄNTERISK
Ränterisk avser tillgångar för att förändringar i räntesatser ska inte påverka värdena på tillgångarna. För ränteriskerna har vi utvärderat värdena på tillgångarna och skulderarna som om de skulle vara räntefria. Ränteriskerna utvärderas enligt metoderna för ränteriskerna som beskrivs i not 3.1.1.

Valutarisk
Den största valutarisken för företaget är den som uppstår till följd av valutavärdets förändringar på värdepappersinvesteringar. För att begränsa denna risk har företaget inlett en valutariskpolicy som innebär att företaget ska investera i värdepappersinvesteringar i den valutan som den svenska kronan är kopplad till.

Table with columns for years 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035-39, 2038, and Totalt. Sub-columns include 'Mkr', 'Marknadspris', 'Marknadsvärde', and 'Totalt'.

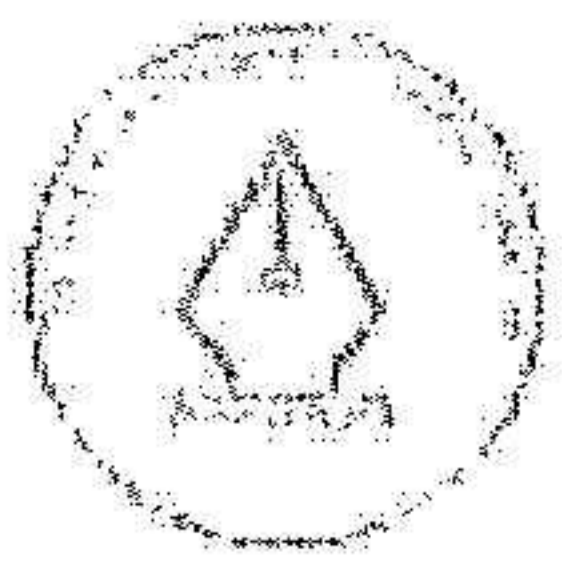
Likviditet
För att bedöma likviditeten för företaget har vi utvärderat värdena på tillgångarna och skulderarna som om de skulle vara räntefria. Likviditeten utvärderas enligt metoderna för likviditeten som beskrivs i not 3.1.1.

Valutarisk
Den största valutarisken för företaget är den som uppstår till följd av valutavärdets förändringar på värdepappersinvesteringar. För att begränsa denna risk har företaget inlett en valutariskpolicy som innebär att företaget ska investera i värdepappersinvesteringar i den valutan som den svenska kronan är kopplad till.

Table with columns for 'Årsberättelse', 'Mkr', 'Genomsnittlig ränta, %', and 'Kumulativt', showing data for years 2021 through 2029.

Ränterisikellösstruktur per 31 december 2023
Årsberättelse Mkr Genomsnittlig ränta, % Kumulativt
2021 18 556 5,07 50
2022 2 600 0,97 6
2023 3 100 0,33 9
2024 3 250 1,04 10
2025 5 278 1,57 10
2026 2 000 0,50 6
2027 800 0,30 2
2028 800 0,72 3
2029 500 0,81 2
2030 0 0,00 0
2031 0 0,00 0
Summa 32 982 3,04 100

Företagets årsrapport 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE36D9A2462A311736ED0B11C314

Notis text

Kyrtningens

	Belopp i svenska kronor	Säkerhet	Finansiella effekter	Netto
Tillgångar	225	0	-242	688
Derivatinstrument				
Skulder	-242	0	242	0
Derivatinstrument				
Summa	688	0	0	688

Modersbolaget

Modersbolaget står varjehög för koncernens externa uppläggning
Belaget finansierar med dessa medel dotterbolagen på mark-
nadsrelaterade villkor

Avskrivning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	UB 2022	Kassaflödesförändringar i finansierings- verksamheten	Finansiella effekter i värdepappers verksamheten	UB 2023
Räntebärande skulder långfristiga	33 000	-5 118		26 882
Räntebärande skulder kortfristiga	2 413	4 757		7 170
Räntebärande, värdepappersrelaterad	-1 953		1 003	-650
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	31 460	-359	1 003	32 204

Avskrivning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (modersbolaget)

	UB 2022	Kassaflödesförändringar i finansierings- verksamheten	Finansiella effekter i värdepappers verksamheten	UB 2023
Räntebärande skulder långfristiga	30 173	-4 524		25 649
Räntebärande skulder kortfristiga	2 430	3 995		6 425
Uppbörda för finansiering av skuld				
Räntebärande, värdepappersrelaterad	-1 853		1 003	-650
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	30 750	-529	1 003	31 224

56000-2024071809104



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
670DFE35D8A8162A811736BD0B41C314

Not 5 forts.

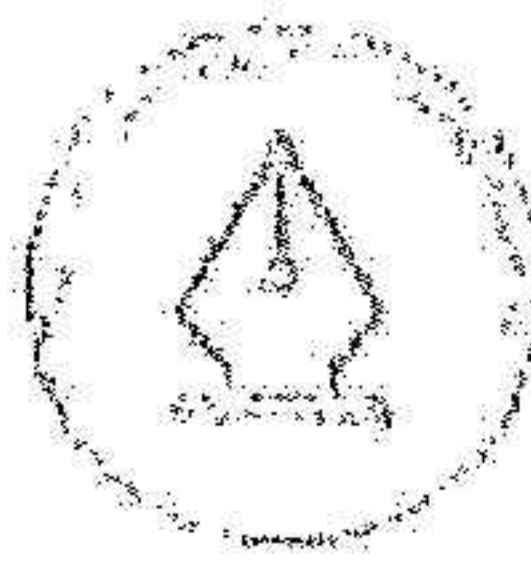
Finansiella tillgångar och skulder per värdepapperskategori

Mkr	2023-12-31		2022-12-31		2022-12-31	
	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde enligt IFRS 9 (Heldirekt)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde enligt IFRS 9 (Övrigt)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde enligt IFRS 9 (Heldirekt)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde enligt IFRS 9 (Övrigt)	Finansiella skulder värderade till verkligt värde enligt IFRS 9 (Heldirekt)	Finansiella skulder värderade till verkligt värde enligt IFRS 9 (Övrigt)
Finansiella tillgångar	44 231	0	43 000	44 828	0	44 828
Redovisningsmetoden	443	0	443	478	0	478
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	0	0	0	0
Kassa och likvärdigheter	703	0	703	70	15	15
Kortfristiga värdepappersinnehav	88	0	88	70	0	0
Reklamintyg	0	0	0	0	0	0
Övriga kortfristiga värdepappersinnehav	0	0	0	0	0	0
Utskjäpta värdepappersinnehav	0	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	0	0	0	0	0	0
Utskjäpta skulder	0	0	0	0	0	0
Summa	44 231	0	43 000	44 828	0	44 828
Finansiella skulder	0	0	0	0	0	0
Skulder till koncernbolag	0	0	0	0	0	0
Finansiella skulder	0	0	0	0	0	0
Övriga skulder	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0

Not 6 forts. Finansiella tillgångar och skulder från värdepapperskategori i övrigt med IFRS 9 framtidsvärden

Mkr	2023		2022		2022	
	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde enligt IFRS 9 (Heldirekt)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde enligt IFRS 9 (Övrigt)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde enligt IFRS 9 (Heldirekt)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde enligt IFRS 9 (Övrigt)	Finansiella skulder värderade till verkligt värde enligt IFRS 9 (Heldirekt)	Finansiella skulder värderade till verkligt värde enligt IFRS 9 (Övrigt)
Finansiella tillgångar	1 003	0	1 003	0	0	0
Redovisningsmetoden	0	0	0	0	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	0	0	0	0
Kassa och likvärdigheter	0	0	0	0	0	0
Kortfristiga värdepappersinnehav	0	0	0	0	0	0
Reklamintyg	0	0	0	0	0	0
Övriga kortfristiga värdepappersinnehav	0	0	0	0	0	0
Utskjäpta värdepappersinnehav	0	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	0	0	0	0	0	0
Utskjäpta skulder	0	0	0	0	0	0
Summa	1 003	0	1 003	0	0	0

Fabego Årsredovisning 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: 67DDFE35D6AB46248117368D0B41C314

Redovisningsprincip

Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när belegget blir part i ett kontrakt som ger utslag i värde. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när kontraktet övergår till en annan sida i balansräkningen eller när kontraktet övergår till en annan sida i balansräkningen.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder. Klassificeringen beror på koncernens affärsmodell, vilken bestäms av koncernens affärsmodell och vilken tillgång eller skuld som klassificeras som tillgång eller skuld.

Enligt principerna för klassificering av finansiella instrument ska de klassificeras som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell. Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument beräknas med hjälp av marknadens pris för likvärdiga instrument. Om det inte finns någon likvärdig marknad beräknas det verkliga värdet utifrån koncernens affärsmodell.

Vid utvärderingen av verkligt värde för derivatinstrument används noterade marknadspriser för instrument som är noterade och för övriga gör en bedömning av verkligt värde. För samliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anges det redovisade värdet utifrån en god approximation av det verkliga värdet.

Föreläsa 2023

Nedskrivningar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen utvärderad utifrån kreditvärdighet, skattelagringar, ränterisker och övriga risker. Koncernen redovisar en förväntad kreditförlust på tillgångarna. För varje skuld redovisar koncernen en förväntad kreditförlust. Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell.

Koncernen värderar finansiella instrument utifrån deras verkliga värde. Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell.

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell. Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell.

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell. Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell.

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper
Bedömningar av betydelse för redovisning av en förväntad kreditförlust som ett tillgångsderivat eller ett skuldsderivat. Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förväntad kreditförlust
Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell. Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell.

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell. Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell.

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell. Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att klassificera finansiella instrument som tillgångar eller skulder utifrån koncernens affärsmodell.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A811736BD0B41C314

Not 5. Segmentsredovisning

Mkr	2022				2021					
	Förvärling	Fördling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvärling	Fördling	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Hyrarevskite	3 081	227	35	23	3 486	2 780	163	53	10	3 052
Omsättning baserad på drift	—	—	—	853	853	—	—	—	285	205
Övriga intäkter	8	2	1	0	11	—	—	—	—	—
Summa intäktsförskott	3 089	229	36	876	3 030	2 780	163	53	305	3 027
Förskottbetalningar	725	103	21	3	852	652	105	33	2	792
Kostnader baserad på drift	—	—	—	540	540	—	—	—	374	374
Bruttoreultat	2 364	126	15	333	2 838	2 128	64	20	71	2 181
Värdereglerade kostnader/överföring	2 593	120	13	30	3 056	2 128	64	21	8	2 040
Överskottsgrad, %	77	56	43	97	75	77	44	38	80	74
Övriga kostnader baserad på drift	—	—	—	4	4	—	—	—	79	79
Central administrativ	82	—	—	—	82	85	12	7	—	102
Portaranta	5 028	30	—	—	5 058	510	57	33	12	592
Centralstyrelse	—	—	—	—	—	40	—	—	—	42
Basbelåning i finansiering	34	—	—	10	44	75	1	44	—	82
Förvärlingsresultat	1 458	20	—	53	1 488	1 418	35	28	83	1 573
Postkostnader vid tillägg av fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	74	—	74
Resultat efter värdepappershandel, fastigheter	1 458	20	—	53	1 488	1 418	35	28	83	1 573
Resultat efter skatt per segment	1 458	20	—	53	1 488	1 418	35	28	83	1 573
Utskott för skatt på resultat	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Resultat före skatt	1 458	20	—	53	1 488	1 418	35	28	83	1 573
Resultat efter skatt	1 458	20	—	53	1 488	1 418	35	28	83	1 573
Märknadsvärde fastigheter	39 580	7 431	6 330	543	53 884	70 941	7 048	7 198	283	86 348
Projekt & verksamheter/ fastigheter	—	—	—	503	503	—	—	—	802	802
Uttyringsgrad, %	31	—	—	—	31	—	—	—	—	—

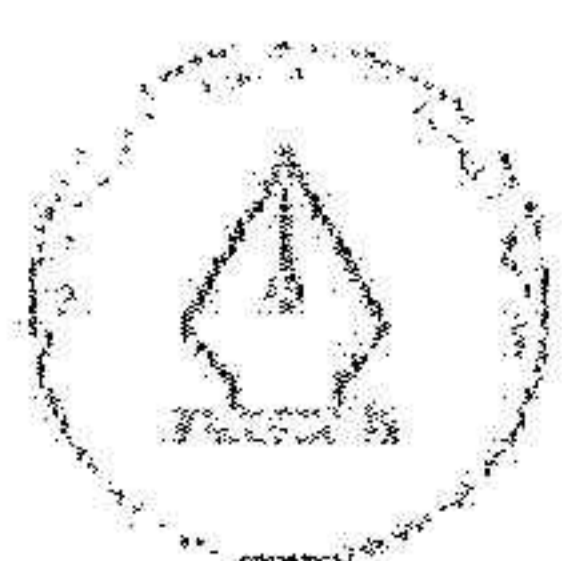
Uppskrift på kvadranten avbildas i bilaga till årsrapporten (bilaga 12) (enligt stadens och Örgans 7 (2019), 8 (2019) och 9 (2019) beslut om fastighetskategorierna och andra bestämmelser om förvaltningens verksamhet. Övriga intäkter avser elkostnad.

Uppskrift på kvadranten avbildas i bilaga till årsrapporten (bilaga 12) (enligt stadens och Örgans 7 (2019), 8 (2019) och 9 (2019) beslut om fastighetskategorierna och andra bestämmelser om förvaltningens verksamhet. Övriga intäkter avser elkostnad.

Uppskrift på kvadranten avbildas i bilaga till årsrapporten (bilaga 12) (enligt stadens och Örgans 7 (2019), 8 (2019) och 9 (2019) beslut om fastighetskategorierna och andra bestämmelser om förvaltningens verksamhet. Övriga intäkter avser elkostnad.

Uppskrift på kvadranten avbildas i bilaga till årsrapporten (bilaga 12) (enligt stadens och Örgans 7 (2019), 8 (2019) och 9 (2019) beslut om fastighetskategorierna och andra bestämmelser om förvaltningens verksamhet. Övriga intäkter avser elkostnad.

Uppskrift på kvadranten avbildas i bilaga till årsrapporten (bilaga 12) (enligt stadens och Örgans 7 (2019), 8 (2019) och 9 (2019) beslut om fastighetskategorierna och andra bestämmelser om förvaltningens verksamhet. Övriga intäkter avser elkostnad.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Not 5:2014

Riktlinjernas främjande av bolagets aktivastrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Värdepapper med högt värdeutveckling med maximalt möjlig vinst på kort och medellång sikt. Vinstmaximering är begränsad av risk och volatilitet. Vinstmaximering är begränsad av risk och volatilitet. Vinstmaximering är begränsad av risk och volatilitet.

Vinstmaximering är begränsad av risk och volatilitet. Vinstmaximering är begränsad av risk och volatilitet. Vinstmaximering är begränsad av risk och volatilitet.

- med utgångspunkt från aktieägarnas intressen
- med utgångspunkt från aktieägarnas intressen
- med utgångspunkt från aktieägarnas intressen
- med utgångspunkt från aktieägarnas intressen

En framgångsrik implementering av en aktivastrategi och tillväxtstrategi är en utmaning för alla företag. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

Förstärkning av aktivastrategi

Eraktningen ska vara marknadsdriven och inte bara en följd av bolagets interna behov. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

Reviderad avsnitt 5:2014

Andelen av förmågan till den som är aktieägaren, Andelen av förmågan till den som är aktieägaren, Andelen av förmågan till den som är aktieägaren.

Upphävande av aktivastrategi

Vid upphävande av aktivastrategi ska aktieägarna vara informerade och godkänna detta. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

Konflikter för utdelning av rörlig kontostyraktivering m.m.

Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

ME	Andel, %	Kriterier/mått
Eraktningen	70	Eraktningen ska vara marknadsdriven och inte bara en följd av bolagets interna behov.
Utdelningen	10	Utdelningen ska vara marknadsdriven och inte bara en följd av bolagets interna behov.
Övrigt	10	Övrigt ska vara marknadsdriven och inte bara en följd av bolagets interna behov.

Eraktningen ska vara marknadsdriven och inte bara en följd av bolagets interna behov. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

För upphävande av aktivastrategi ska aktieägarna vara informerade och godkänna detta. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

Utgår från utgångspunkt från aktieägarnas intressen, Andelen av förmågan till den som är aktieägaren, Andelen av förmågan till den som är aktieägaren.

Utdelning av aktivastrategi

Vid utdelning av aktivastrategi ska aktieägarna vara informerade och godkänna detta. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

Utdelning av aktivastrategi

Vid utdelning av aktivastrategi ska aktieägarna vara informerade och godkänna detta. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

Utdelning av aktivastrategi

Vid utdelning av aktivastrategi ska aktieägarna vara informerade och godkänna detta. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

Utdelning av aktivastrategi

Vid utdelning av aktivastrategi ska aktieägarna vara informerade och godkänna detta. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

Utdelning av aktivastrategi

Vid utdelning av aktivastrategi ska aktieägarna vara informerade och godkänna detta. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas intressen beaktas

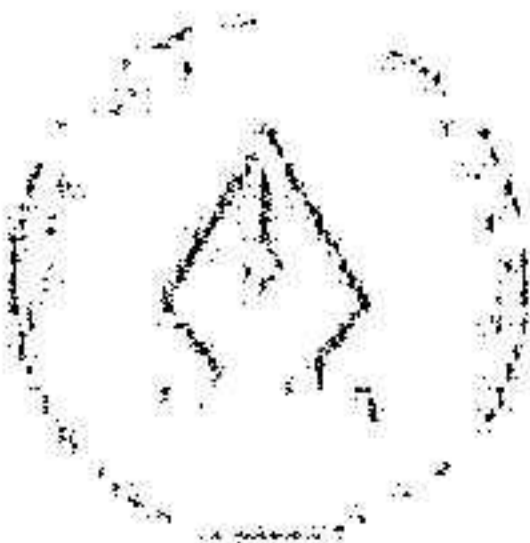
Den här rapporten innehåller information om betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas intressen beaktas. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

Eraktningen ska vara marknadsdriven och inte bara en följd av bolagets interna behov. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

Eraktningen ska vara marknadsdriven och inte bara en följd av bolagets interna behov. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

Eraktningen ska vara marknadsdriven och inte bara en följd av bolagets interna behov. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.

Eraktningen ska vara marknadsdriven och inte bara en följd av bolagets interna behov. Detta gäller särskilt för företag som är beroende av kapitalmarknaden och som har en hög grad av konkurrens.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D8A8162A811736BD0B11C311

Not 20 forts.

regionala länder och tilldelas enbart när det krävs att de ska betala som över ditt konto. Om du inte har några inkomster ska du inte betala till de regionala verkställigheterna.

För garantier och värdepappersföretag är det viktigt att du har tillgång till de regionala verkställigheterna. För garantier, värdepappersföretag och värdepappersföretag ska du ha tillgång till de regionala verkställigheterna. För värdepappersföretag ska du ha tillgång till de regionala verkställigheterna. För värdepappersföretag ska du ha tillgång till de regionala verkställigheterna.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag består av fordringar på Aktiebolaget Sanna AB om 270 Mkr (2023), Högåsa AB om 74 Mkr (2023), samt SB Bostad i Stockholm AB om 173 Mkr (2023). Fordringarna består av fordringar på marknadens värdepappersföretag. Fordringarna består av fordringar på marknadens värdepappersföretag. Fordringarna består av fordringar på marknadens värdepappersföretag.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

Mkr	Konsoliderat		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Innehav av värdepappersinnehav	15	12	15	15
Överkursfordring	-	-	-	-
Värdepappersinnehav	-1	-3	-8	-3
Tjänster	1	2	1	3
Utgående balans	2	2	2	2
Bekräftar värde	0	12	0	15

Innehav		Utgående balans
Aktiefond AB 500184-0740		0
AK Fonder AB - kapitalandelen uppgår till 10,5% kursen är 100 kr		7
AK Fonder AB - kapitalandelen uppgår till 10,5% kursen är 100 kr		0
Summa		0

Företagets årsredovisning 2023

Not 23. Andra långfristiga fordringar

Mkr	Konsoliderat		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förbehållna fordringar				
Andra långfristiga fordringar	703	85	0	0
Summa	703	85	0	0

Bekräftar värde annars värde om godskänningarna är värdelöst.

Koncernen

Andra långfristiga fordringar består av fordringar på Aktiebolaget Sanna AB om 270 Mkr (2023), Högåsa AB om 74 Mkr (2023), samt SB Bostad i Stockholm AB om 173 Mkr (2023). Fordringarna består av fordringar på marknadens värdepappersföretag. Fordringarna består av fordringar på marknadens värdepappersföretag.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	Konsoliderat		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Projekt och exploateringsfastigheter	821	821	821	821
Summa	821	821	821	821

Redovisningsprincip

Projekt och exploateringsfastigheter är förvärdade till kostnad och utvärderade till den lägsta av kostnad och värde. Projekt och exploateringsfastigheter är förvärdade till kostnad och utvärderade till den lägsta av kostnad och värde.

Not 25. Kundfordringar

Åldersfördelning - förhållna kundfordringar

Mkr	Konsoliderat		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
0-30 dagar	1	1	1	1
31-60 dagar	3	3	3	3
61-90 dagar	3	3	3	3
> 90 dagar	51	51	51	51
Summa	58	58	58	58

Förändringar i reserven för förvärdade kreditförluster

Mkr	Konsoliderat		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingen förändring				
Nya upptäckter				
Återförändring				
Restvärde				
Utgående balans				

Not 26. Övriga fordringar

Koncernens övriga fordringar består av fordringar på Aktiebolaget Sanna AB om 270 Mkr (2023), Högåsa AB om 74 Mkr (2023), samt SB Bostad i Stockholm AB om 173 Mkr (2023). Övriga fordringar består av fordringar på marknadens värdepappersföretag. Övriga fordringar består av fordringar på marknadens värdepappersföretag.

Redovisningsprincip

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är förvärdade till kostnad och utvärderade till den lägsta av kostnad och värde. Långfristiga fordringar och övriga fordringar är förvärdade till kostnad och utvärderade till den lägsta av kostnad och värde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av fordringar på Aktiebolaget Sanna AB om 270 Mkr (2023), Högåsa AB om 74 Mkr (2023), samt SB Bostad i Stockholm AB om 173 Mkr (2023). Fordringarna består av fordringar på marknadens värdepappersföretag. Fordringarna består av fordringar på marknadens värdepappersföretag.

Not 28. Eget kapital

Utgående balans	Konsoliderat		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Utgående balans	314 577 036	320 783 144	314 577 036	320 783 144
Utgående balans	314 577 036	320 783 144	314 577 036	320 783 144

Årets utdelning har varit 0 Mkr (2022) och 0 Mkr (2021).

En utdelning av 0 Mkr (2023) har beslutats av styrelsen.

Förändringar i eget kapital har förklarats i årsrapporten.

Förändringar i eget kapital har förklarats i årsrapporten. Förändringar i eget kapital har förklarats i årsrapporten.

Redovisningsprincip

Eget kapital består av utdelningsbara aktier och övriga aktier. Eget kapital består av utdelningsbara aktier och övriga aktier. Eget kapital består av utdelningsbara aktier och övriga aktier.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Not 29. Checkräkningskrediter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Beviljad kredit	880	860	880	880
Upplyst del	-108	0	-108	0
Oupplöst del	880	860	880	880

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntebärande skulder	7 799	2 419	7 799	2 420
Förfallotidpunkter på förfallotidpunkter	17 300	21 802	17 300	20 194
Förfallotidpunkter på förfallotidpunkter	8 892	12 238	8 892	10 099
Summa	32 992	34 344	32 992	32 673

Bekänt värde avseende på god approximation av verkligt värde. För information om skulderstruktur, se not 31.

Finansiella skulder

Våra räntebärande skulder är till största delen skulder till långtidsfinansiering. Långtidsfinansiering har en förväntad löptid på mer än ett år med en karaktäristisk löptid på mer än ett år.

Not 31. Derivatinstrument

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjutna skulder	1 658	573	1 658	1 658
Uppskjutna skulder	47	90	47	90
Summa övervärdade	1 705	663	1 705	1 748
Uppskjutna skulder	0	0	0	0
Uppskjutna skulder	-242	0	-242	0
Totalt	880	663	880	1 748

Koncernen tillämpar ett derivatavtal som omfattar "binomial option instrument" (not 32) och andra derivat. Derivat används främst för att hantera valutavärdet på skulder och tillgångar. Alla derivat är värderade till verkligt värde enligt IFRS 13, en värde metod. Värdet förändringar redovisas i resultatet som totalresultat på separat rad, värdepappersförändringar.

Not 32. Uppskjutna skulder/skuldfordran

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjutna skulder	1 658	573	1 658	1 658
Uppskjutna skulder	47	90	47	90
Summa övervärdade	1 705	663	1 705	1 748
Uppskjutna skulder	0	0	0	0
Uppskjutna skulder	-242	0	-242	0
Totalt	880	663	880	1 748

Uppskjutna skulder är värderade till verkligt värde. För information om skulderstruktur, se not 31.

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 158 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (105). Övriga belopp avser skatteminoriteter på framtida utgifter till följd av utgående skatt och tillgångar på 57 Mkr (56) samt avsättning för beredningskostnader på 23 Mkr (19).

Mkr	Avsättning	Avskattning	Totalt
Per 2022-01-01	51	106	157
Tilläggsförändringar	10	0	10
Avskattning	0	-5	-5
Per 2022-12-31	61	101	162
Avskattning	0	-5	-5
Per 2022-12-31	61	96	157

Avsett till pensioner

För information om skulderstruktur, se not 31.

Redovisningsprincip

Avskattningar

Avskattningar redovisas till bolaget när det är tillräckligt sannolikt att utgående skatt och tillgångar på framtida utgifter till följd av utgående skatt och tillgångar på framtida utgifter till följd av utgående skatt.

Not 35. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ställda säkerheter	11 214	18 138	11 214	18 138
Eventalförpliktelser	41 861	40 817	41 861	40 817
Summa	53 075	58 955	53 075	58 955

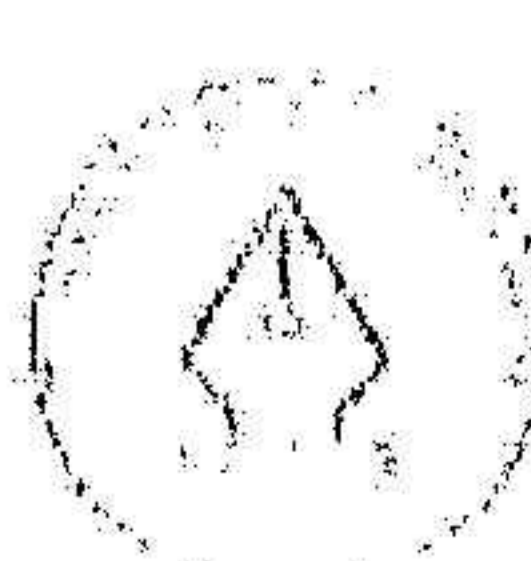
Koncernen har förväntade ställda säkerheter om 14 Mkr (15) som tillhör bolaget som garantistyrning. Skattens värde i koncernens balansräkning är 11,91 procent (18,97). Avskattning har tillkommit efter att skattens värde i koncernens balansräkning har överskridit bolagets skatt.

Not 36. Erlagd ränta

Under året upplagd erlagd ränta i koncernen till 180 Mkr (179) varav 33 Mkr (27) har aktiverats i investeringsverksamheten. Immoderbolaget har ingen räntebärande skatt.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förändring i rörelsekapital	154	538	154	538
Förändring i rörelsekapital	0	0	0	0
Förändring i rörelsekapital	154	538	154	538
Förändring i rörelsekapital	0	0	0	0
Förändring i rörelsekapital	154	538	154	538
Summa	154	538	154	538



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Tillbörliga revisorer har följande arvstämning utgått:

	Kamratstyret		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Direktion	3 530	3 407	3 560	3 407
Revisionsaktiebolag	550	150	150	150
Övriga tjänster	55	53	57	53
Summa	4 135	3 610	4 067	3 610
Pålys	572	883	—	—
Summa	4 707	4 493	4 067	3 610

1 Med revisorsers arvstämning avseende kamratstyret och moderbolaget har tillräckligt med utvalda medlemmar i styrelsen utvalts till revisorer för 2023. Detta innebär att kamratstyret och moderbolaget har utvald revisorer för 2023. Detta innebär att kamratstyret och moderbolaget har utvald revisorer för 2023. Detta innebär att kamratstyret och moderbolaget har utvald revisorer för 2023.

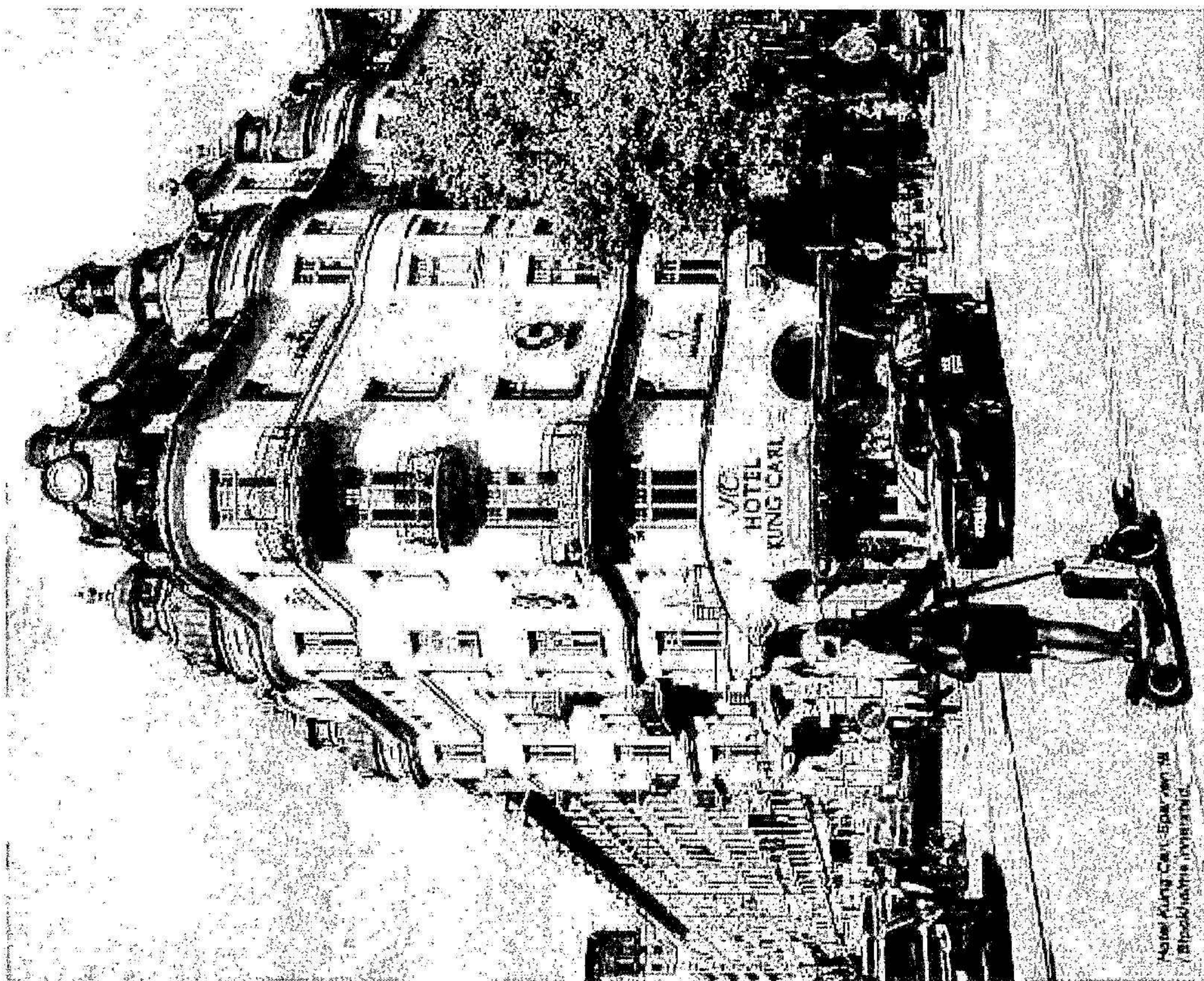
Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

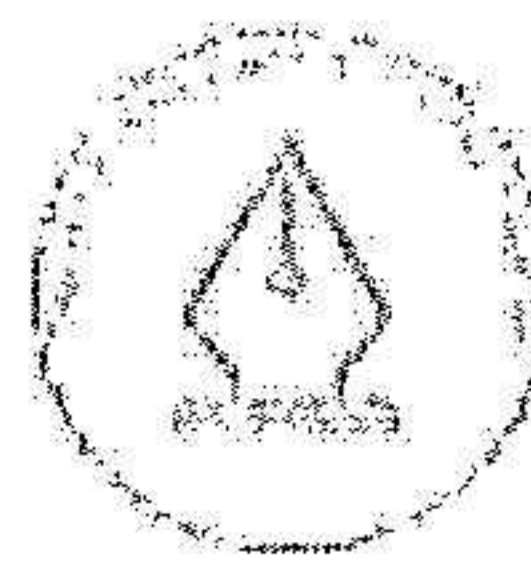
Not 48. Förslag till vinstdisposition

	Kr
Till ägarna i form av utdelning	3 245 732 533
Årets resultat	3 245 732 533
Årets resultat	-130 855 426
Summa	3 245 732 533

Utdelningssumman är 3 245 732 533 kr. Detta innebär att kamratstyret och moderbolaget har utvald utdelningssumman till 3 245 732 533 kr. Detta innebär att kamratstyret och moderbolaget har utvald utdelningssumman till 3 245 732 533 kr.



Hotel Kung Carl, Sparvén 18
(Bilskulptur av J. J. Lind)



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
87DDFE35D9A8162A811736E06B11C314

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
- Styrelsen/nyberättelsen 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 använts i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1806/2002 av den 18 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- Styrelsen/nyberättelsen 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 7 mars 2024

Jan Litborn
Ordförande

Mattias Johanson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Lennart Måritzson
Styrelseledamot

Anna Amaby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår ansvarserbeteelse har utgivits den 7 mars 2024
Databyte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

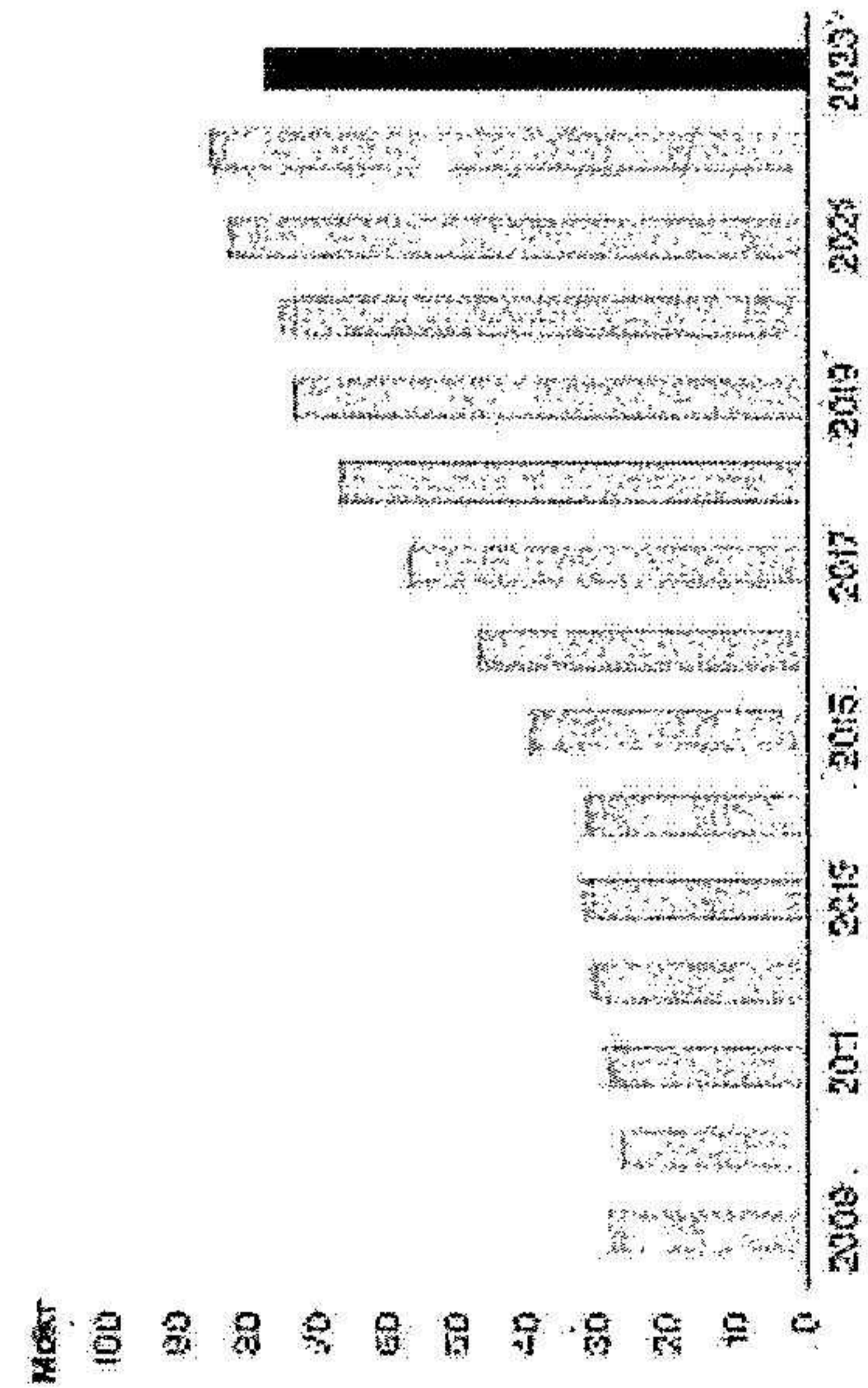
Document ID:
B7DDFE35D6A8162A8117369D0B41C314

Fastighetsbestånd

Fastighetsförädling och nyproduktion är viktiga hörnstenar i vår verksamhet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke-färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Nedan är några av våra projekt vid utgången av året

Värdoförändringar på fastigheter
Värdoförändring av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externt värderas minst en gång per år och minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsstämme. Reserverade fastigheter intervjuas med utgångspunkt från de externa värderingarna vid behov. Den externa värderingen utförs av Clushman & Wakefield, Newres och Svalis.

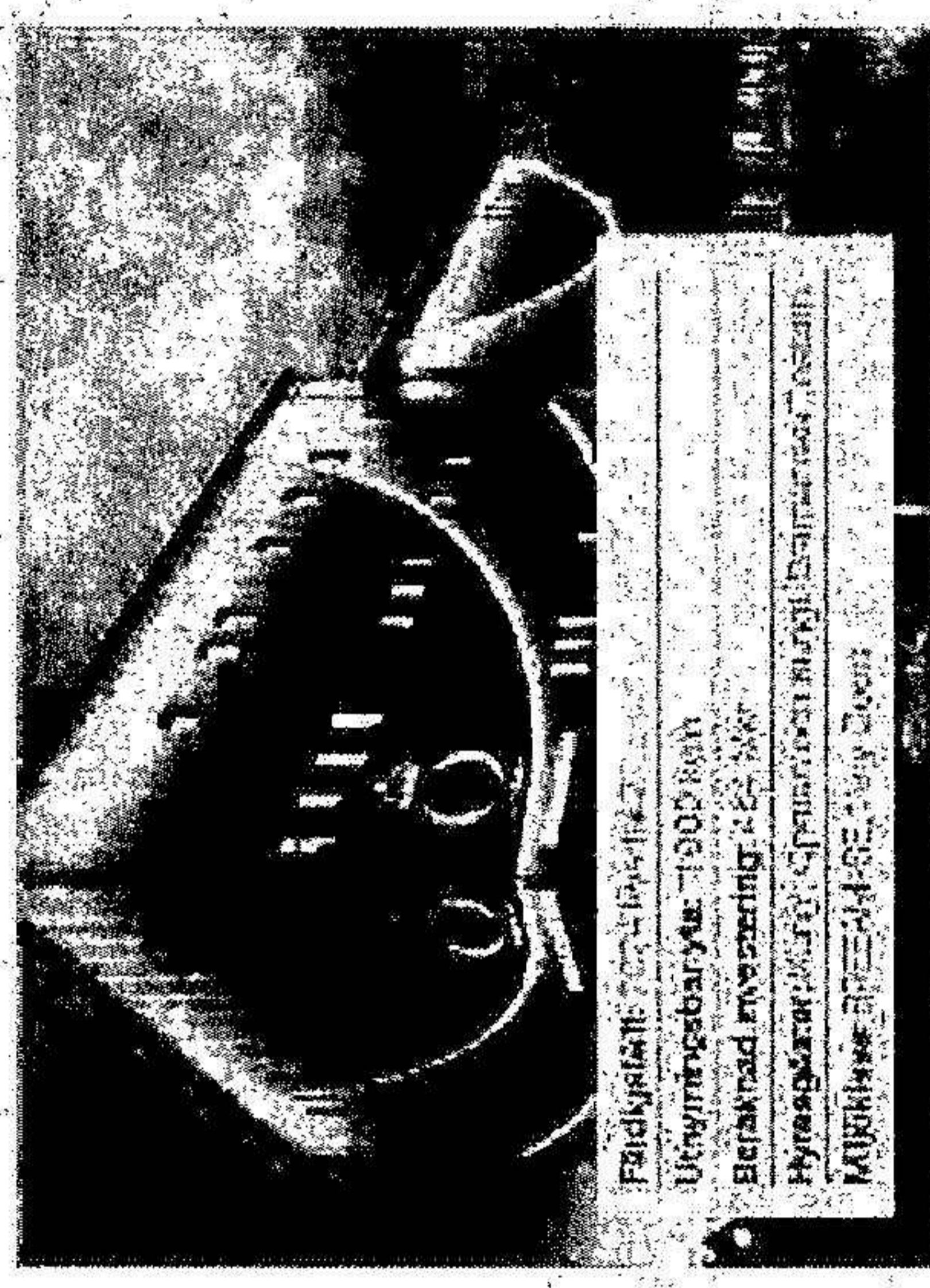
Fastighetsvärde 2008-2023



Fastega-Hämmarby 2023

Regulatorn 4 Flemingsberg

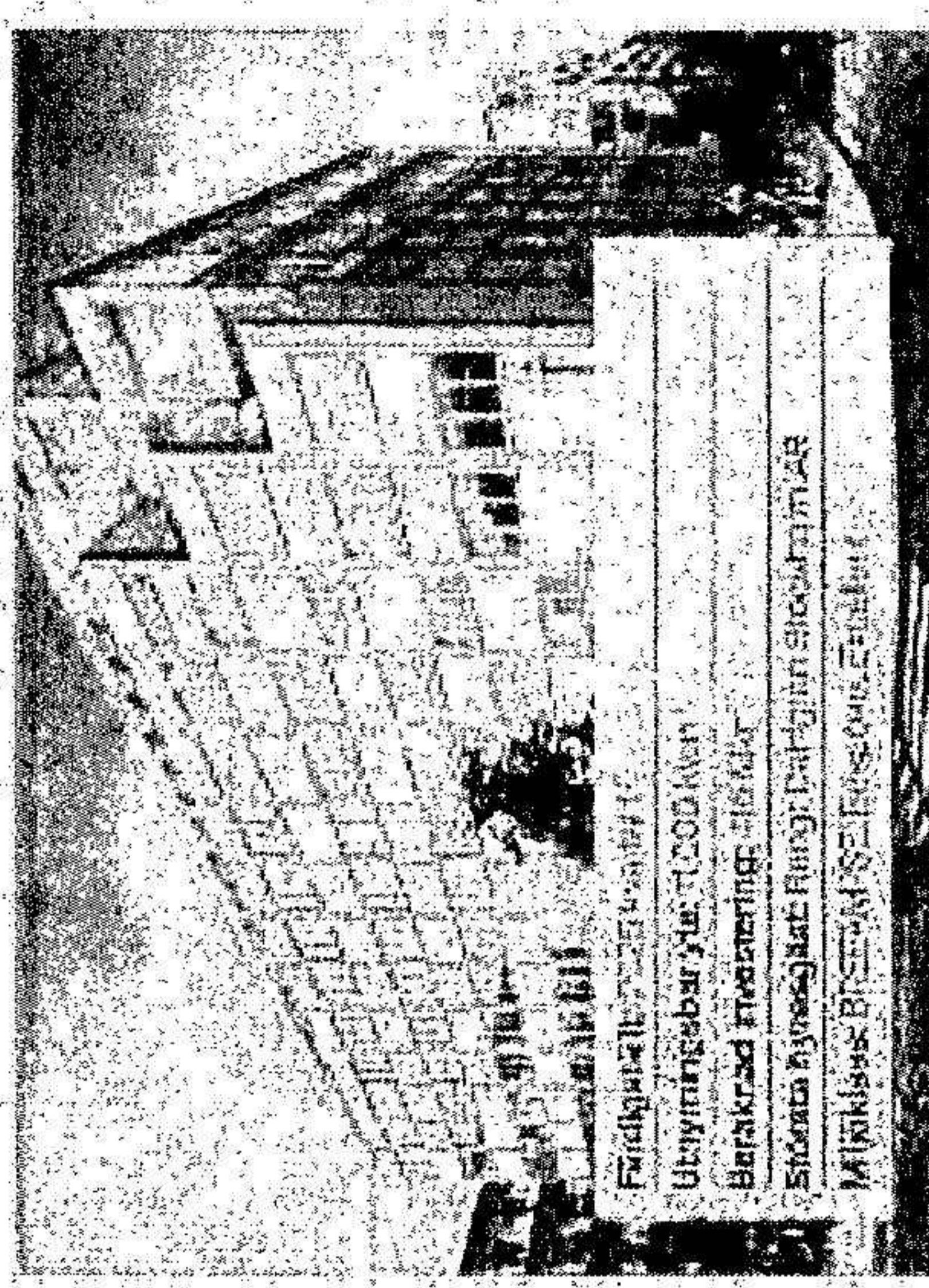
Nattvårdsenheten Drammen och Kungliga Operan flyttar gemensamt sina verksamheter till det repertoarsalar och svårvård Flemingsberg. Drammen och Operan är viktigt vikt get verksamheter när den nya stadsdelen i Flemingsberg utvecklas. Därför vill vi bygga ett nytt och modernt byggnadsprojekt i byggnaden ställa flera ljuskrav på arkitekterna. Det gäller även krav på funktionskrav i form av byggnaden ska utrustas med avancerad teknisk utrustning som kommer att transporteras till byggnaden, IT och funktionskrav.



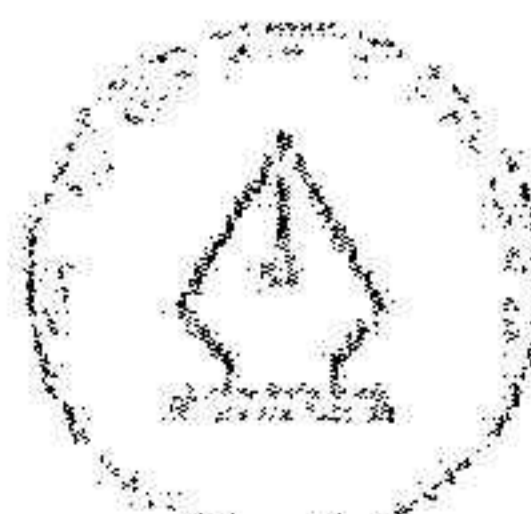
Färdigställt: 2023-12-31
 Utvärderingsår: 2023
 Beräknad investering: 200 Mkr
 Byrå: Skanska
 Mikko: 0033-4422-1111

Påsen 1 Hämmarby Sjöstad

Festberget Påsen 1 ligger i Hämmarby Sjöstad med adress: Twinklsgatan 43. Byggnaden uppfördes 1988 och ligger cirka 700 meter från Östermalmsskolan samt 200 meter från Mälaren. Här finns goda kommunikationer och utmärkt till exempel busstör, trafikanslutningar, värdecentral, parkering och bank. Det är också nära till Hämmarby Vei, där du kan njuta av solen med en kaffe i handen eller ta en härlig promenad på lunchen.



Färdigställt: 2023-12-31
 Utvärderingsår: 2023
 Beräknad investering: 200 Mkr
 Byrå: Skanska
 Mikko: 0033-4422-1111



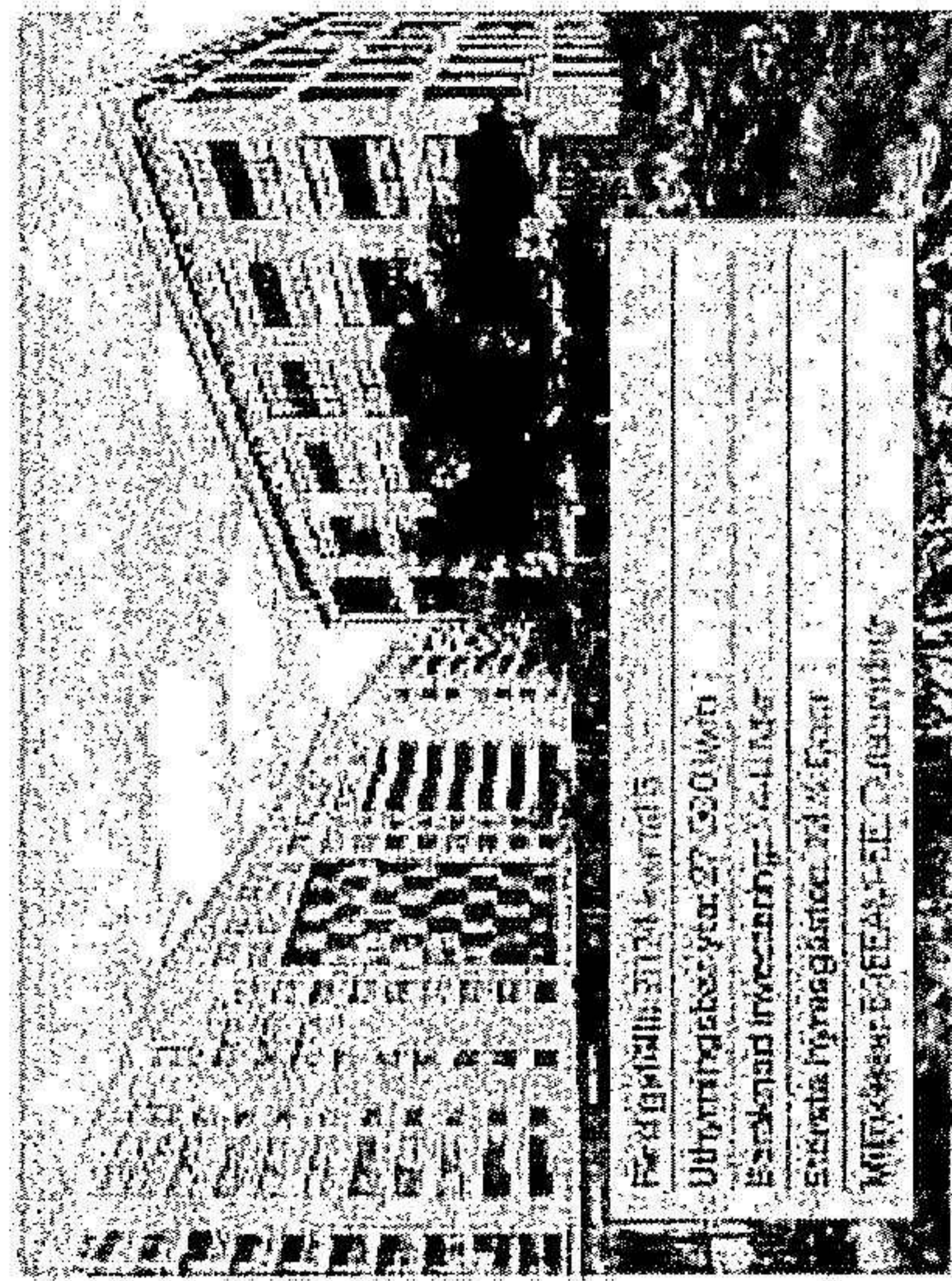
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B7DDFE35D6A8462A811736BD0B11C314

Ackordet 1

Arenastaden / Haga Norra

Haga Norra är Arenastadens nya stora satsning, ett nytt stadskvarters med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med ett stort framtida. Med enbart 15 minuter till City och med Hagaparken runt hörnet, blir det en tillgänglig och inbjudande plats för medarbetare, boende och besökare



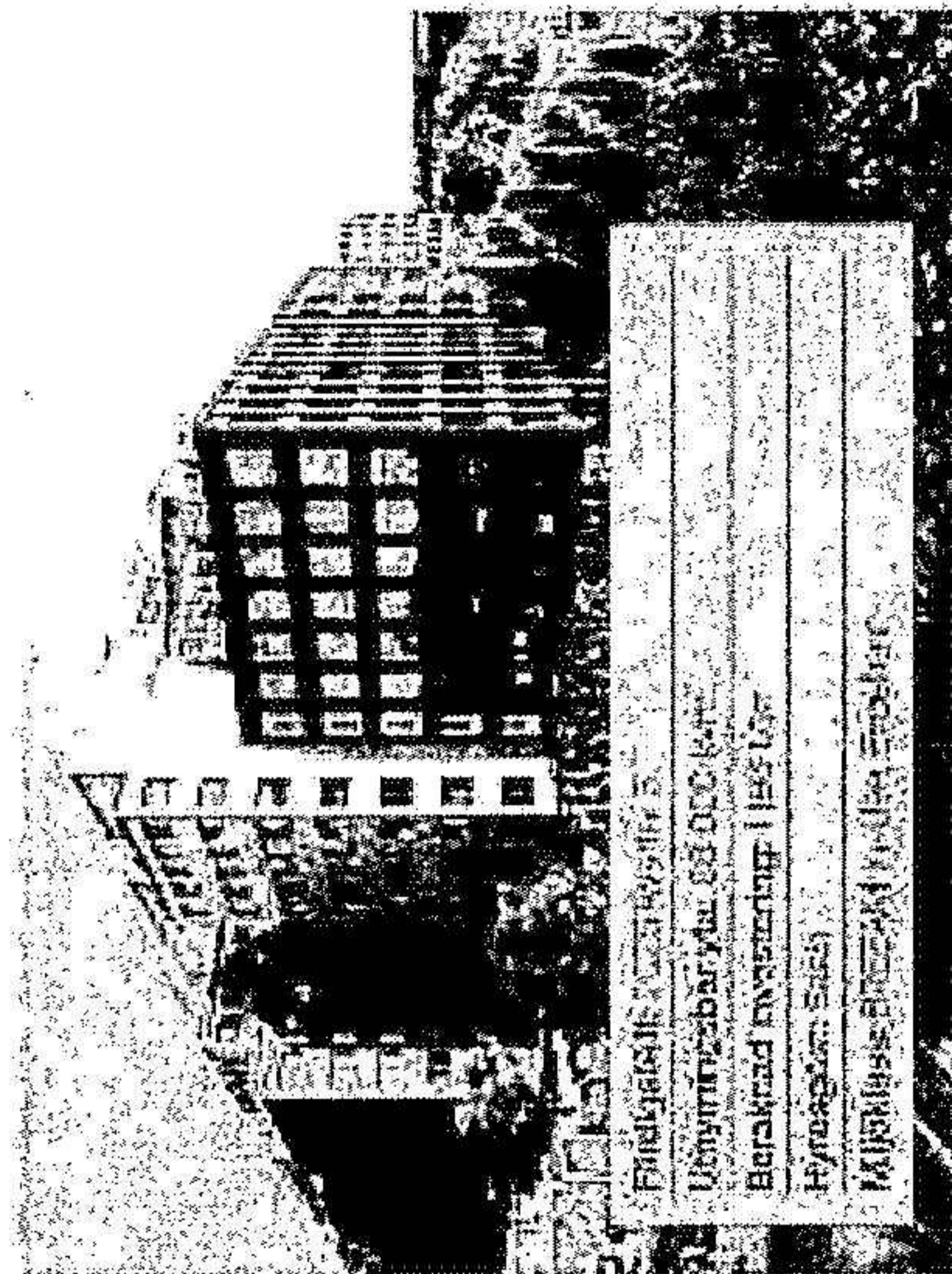
Ferdigställs: 2024
Utvärderingsyta: 27 530 kvadratmeter
Eskad investering: 1,1 miljard
Strukturförvärf: 2024
Mittkonst: EREKA-PEL Olofsson

Foto: Magnus Östberg

Nöten 4

Solna Strand

Swab AB har tecknat ett hyresavtal om omfattande fastighetsombyggnad i ytor till 2048. Fastigheten på Solna Strandväg 22 uppfördes 1971 för Skatteverket. Den är robust och långsiktigt användbar och ligger nära allmänna kommunikationer. Fastigheten kommer nu att anpassas för ett nytt Swabs behov. Det är i huvudsak Swabs verksamhet och i tillägg med 1 000 medarbetare som besöks. Hyresgästernas verksamhet föras med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av certifierat och återbruk samt ett upprettat god energiprestanda.

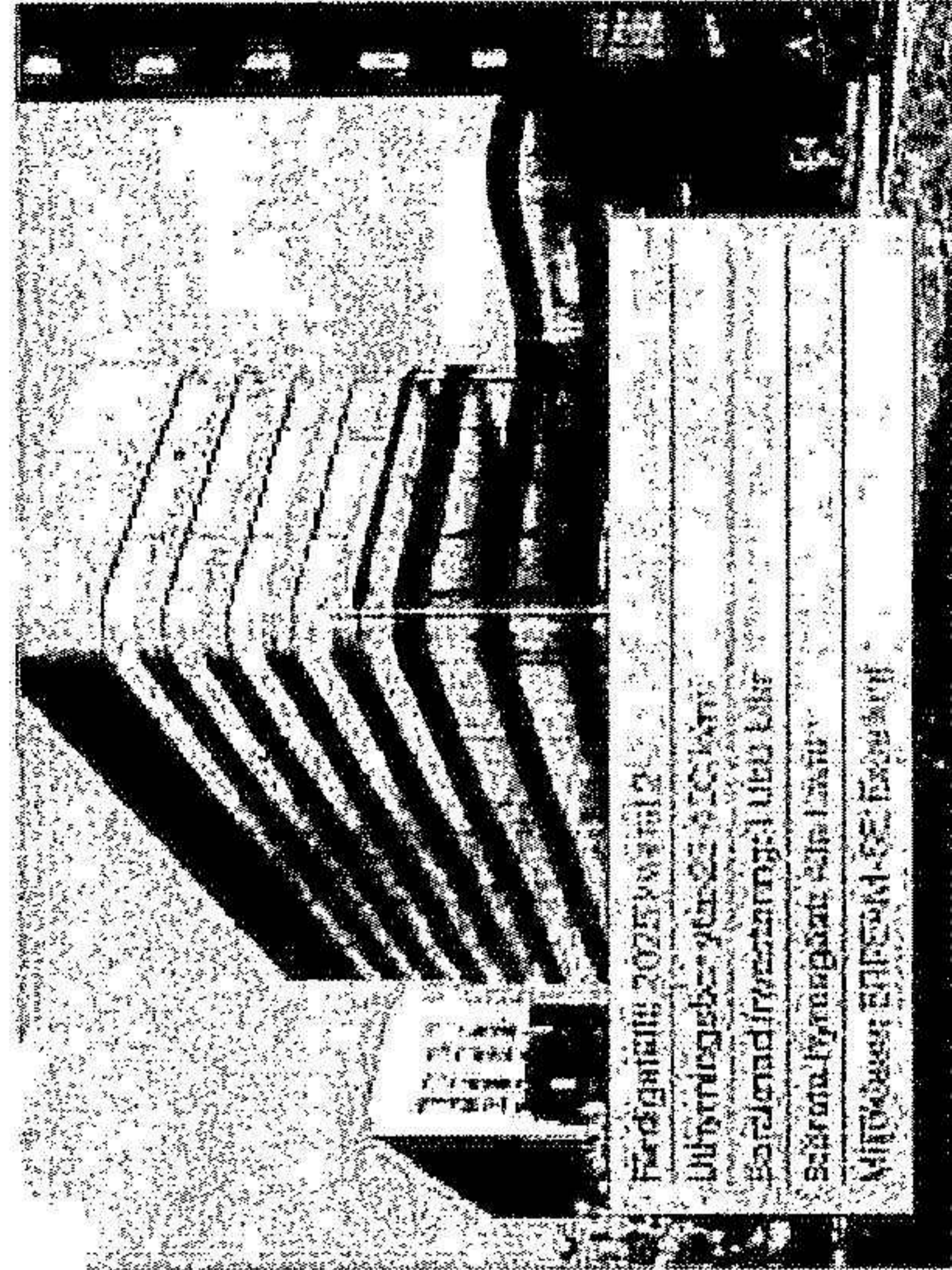


Ferdigställs: 2024
Utvärderingsyta: 88 000 kvadratmeter
Eskad investering: 1,1 miljard
Hyreskostnader: 2024
Mittkonst: EREKA-PEL Olofsson

Separatorn 1

Flemingsberg

Härnäst, tekniska innovationer och hållbara lösningar har varit i fokus för Alfa Laval sedan dess grundande 1877. Alfa Laval är ett av världens ledande företag inom vatten- och luftteknik. Med ett målsättande fokus på att skapa värde för kunderna och medarbetarna, är Alfa Laval en av världens mest framgångsrika företag. Alfa Laval är en av världens mest framgångsrika företag. Alfa Laval är en av världens mest framgångsrika företag.



Ferdigställs: 2024
Utvärderingsyta: 100 000 kvadratmeter
Eskad investering: 1,1 miljard
Strukturförvärf: 2024
Mittkonst: EREKA-PEL Olofsson



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Fastighetsbestånd *forts.*

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	100	102	94	94	97
Uthyrningsbara yta, kvm	1 246	1 200	1 157	1 245	1 255
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90	91	94
Pyramider, Milkr	3 372	3 734	3 359	3 242	3 199
Övaretagandegrad, %	70	74	78	75	75

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,05
Solna	4,51
Hornstjernan	4,82
Florningsberg	5,43
Övriga marknader	5,42
Genomsnittlig avkastning	4,43

År	Område	Kategori	Uthyrningsbara yta, kvm
Kvartal 2 (30%)	Råvaror	Garage	0
År	Florningsberg	Kontor	302
Totalt			302

Fastighetsförsäljningar	Område	Kategori	Uthyrningsbara yta, kvm
Kvartal 1			
Ingen försäljning			
Kvartal 2	Huvudsta	Kontor	0
Kvartal 3			
Ingen försäljning			
Kvartal 4			
Glädjen 12	Sunbyväg	Kontor	31 689
Örgen 7			39 207
Totalt			61 896

Fabege Avkastning 2023

Största kunder	Kund	Andel, %	Låper till år
Ständiga Svenska Enkliga Banken AB		8,8	2027
Ica Fastigheter AB		5,3	2030
Carvondium Stockholm City AB		5,0	2024
Telia Sverige AB		5,8	2021
Tata Sweden AB		2,7	2029
Carnegie Investment Bank AB		2,1	2027
Blitz AB		1,7	2041
Stora Svalvarz		1,5	2024
Svea Bank AB		1,5	2027
Talator Sverige AB		1,3	2029
Summa		28	

* Andel av total fastighetsföretagets

15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbara yta, kvm
Pyramiden 4	Årstadstaden	Kontor	72 594
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	29 211
Banken 3B	Norrmalm	Kontor	20 435
Nationalgränd 3	Årstadstaden	Kontor	45 744
Banken 3B S 4B	Norrmalm	Kontor	14 395
Lums 1	Hornstjernan	Kontor	59 957
Barnhusväderhavet 3B	Norrmalm	Kontor	25 904
Signalen 3	Årstadstaden	Kontor	31 452
Pålsan 11	Solna Business Park	Kontor	30 177
Smådan 1	Solna Business Park	Kontor	44 545
Köten 4	Solna strand	Kontor	52 179
Reolan 1	Årstadstaden	Kontor	28 123
Fjärden 12	Solna Business Park	Kontor	37 570
Udden 1 (Hus A)	Årstadstaden	Kontor	24 343
H-Stern Mindra 7	Norrmalm	Kontor	13 582

Hyresavtalsens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023				
Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresvärde, År	Hyresvärde, År
Stockholms innerstad	29	634	634	2,69
Solna	51	425	425	3,98
Hornstjernan	10	272	272	2,68
Florningsberg	3	78	78	2,79
Övriga marknader*	2	50	50	1,95
Totalt (genomsnitt)	100	1 459	1 459	4,13

* 3-åriga hyresavtal för bostäder (övrige fastigheter) ingår ej i totalen.

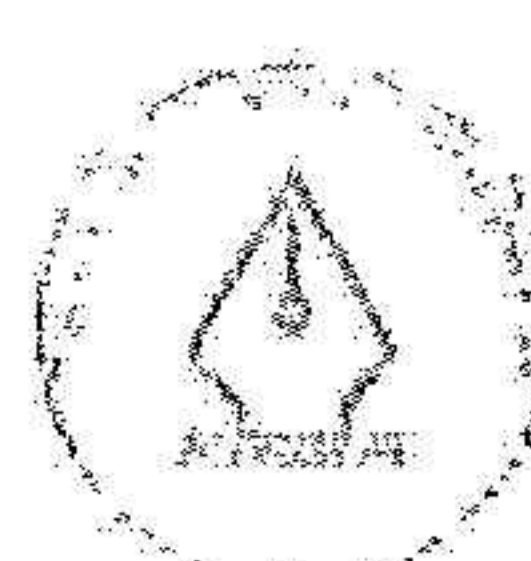
Hyresavtalsens förfallostruktur

Förfallot	Antal hyresavtal	Hyresvärde, Milkr	%
2024	575	522	17
2025	303	318	15
2026	287	290	17
2027	134	157	14
2028	59	70	5
2029*	30	34	2
Kompletterat	1 447	1 345	99
Borttagna	183	33	1
Samtliga nya pågående	639	154	4
Totalt	2 285	3 319	100

* Avslutad 12-31-2023 är omfattningen av pågående avtal på 31-12-2023

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Milkr
ingående värde per 2023-01-01	82 345
+ Förvärf	78
= Investeringar i ny-, till- och ombyggd	3 107
= Försäljningar	-3 893
= Övriga värdeförändringar	-7 383
Utgående värde 2023-12-31	78 033



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: B70DFE36D8A8162A811736BDCB41C31M

Fastighetsbestånd

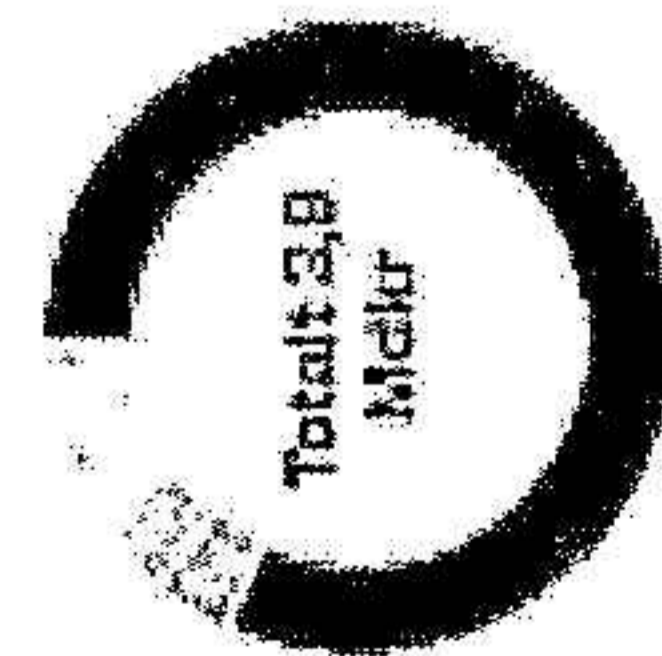
Fördelning av uthyrbningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Bullgar	Industifabriker	Hotal	Boatider	Övriga	Totalt
Stockholm innerstad	223 690	19 814	19 697	9 547	7 436	32 667	312 471
Solna	514 414	28 620	32 660	35 864	905	74 990	667 411
Farmby Sjöstad	100 723	7 617	20 584	0	691	8 770	138 685
Flemingsberg	15 642	1 774	51 756	0	0	1 140	69 212
Övriga marknader	20 890	485	2 076	0	4 969	1 653	40 102
Totalt	873 219	59 410	128 631	45 311	14 019	128 629	1 248 619

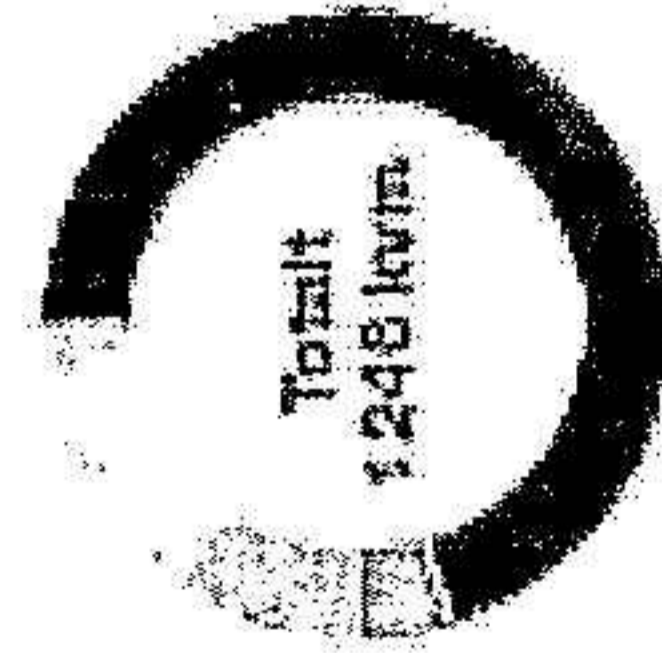
Fastighetsbestånd

	Antal fastigheter	Uthyrbningsbar yta, kv.m	Marknadsvärde, Mkr	Hyrsvärde, Mkr	Ekonomisk utnyttighetsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	61	848	63 525	3 406	61
Fördelingsfastigheter	19	234	7 431	460	-
Marknadens övriga fastigheter	20	54	6 839	6	-
Summa	100	1 248	78 095	3 872	-
Varav Stockholms innerstad	28	312	28 176	1 612	61
Varav Solna	31	597	36 930	1 772	61
Varav Farmby Sjöstad	10	156	9 045	431	61
Varav Flemingsberg	9	69	2 825	73	-
Varav Övriga	4	40	1 019	35	73
Summa	100	1 248	78 095	3 872	61

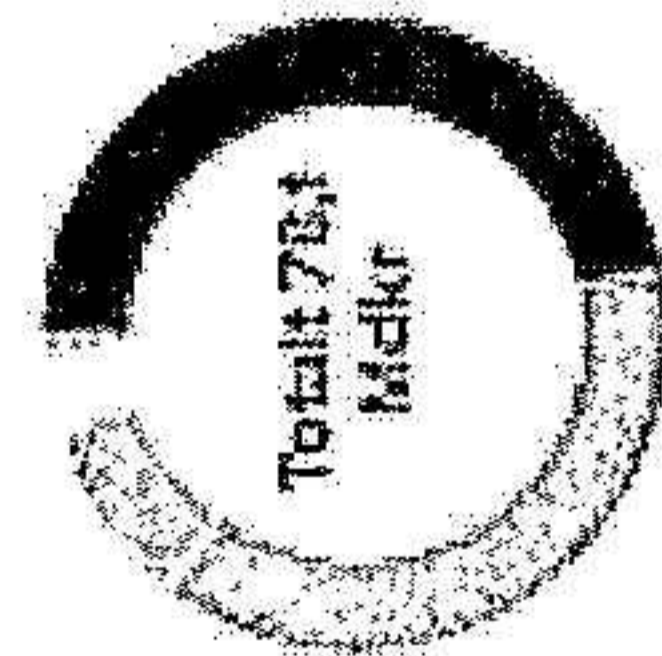
Hyrsvärde per kategori



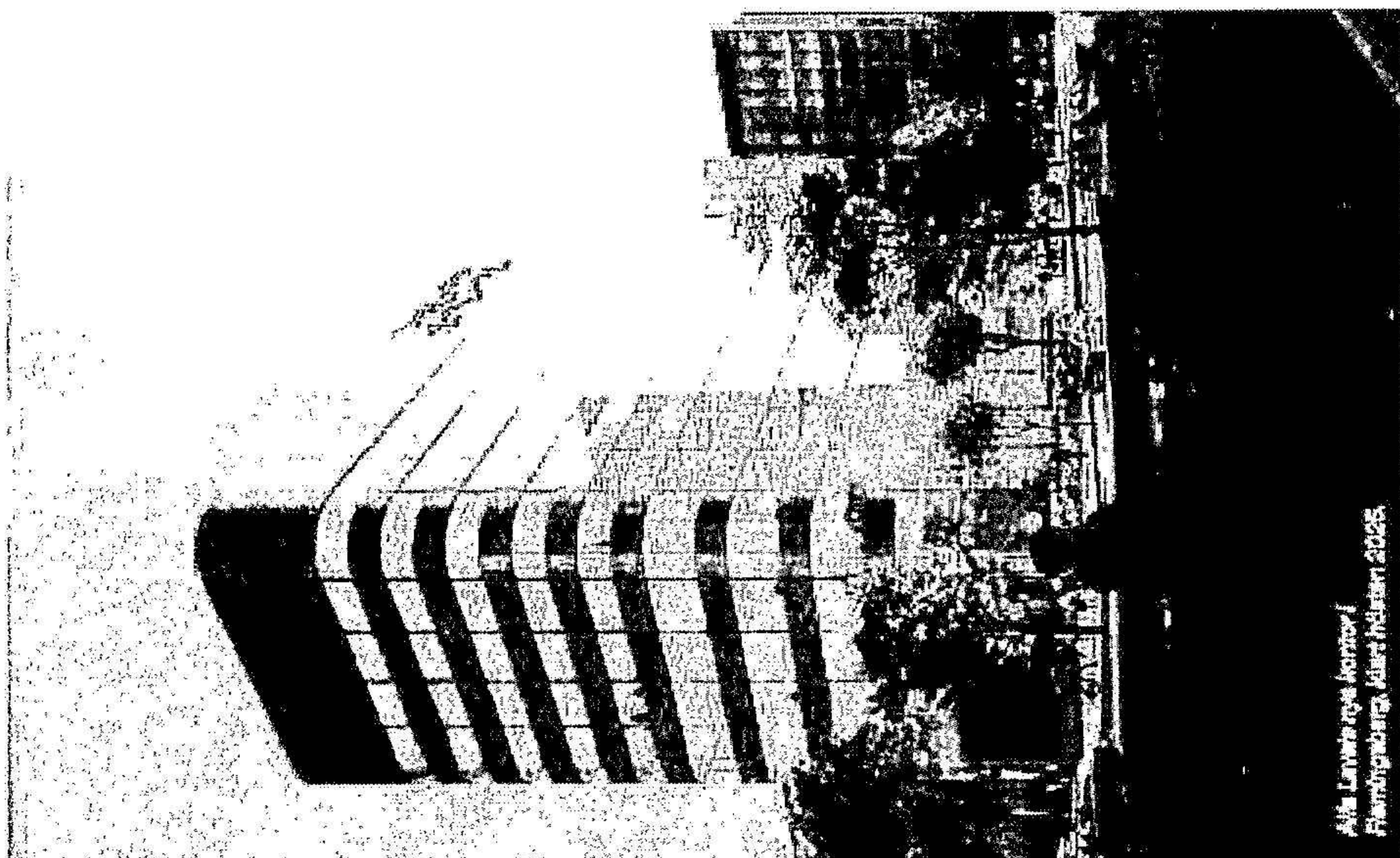
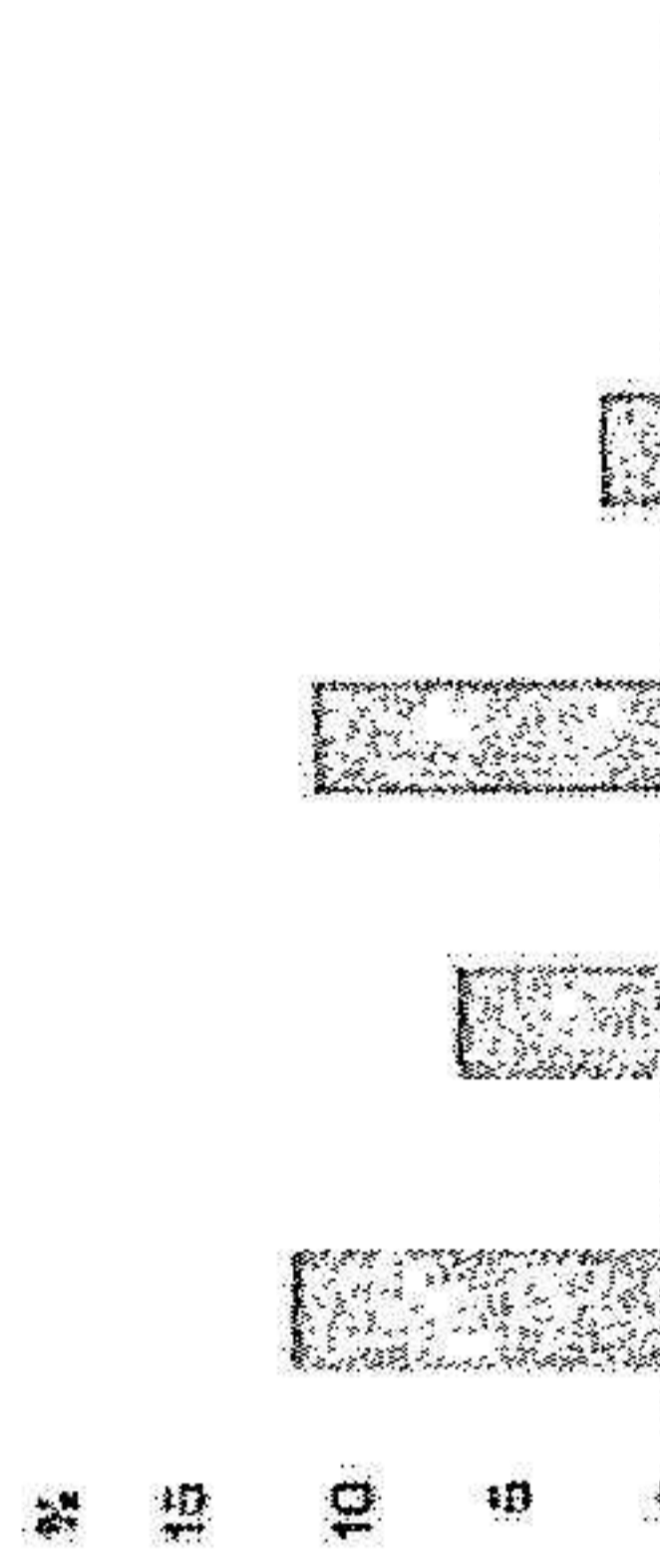
Uthyrbningsbar yta per kategori



Fastighetsvärde per område



Totalvärdet av fastighetsbeståndet, %



Alla Lantmännen kontor i Flemingsberg, läst hösten 2023.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Festighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställ	Upplysnings- bas, ja, nej	Uthyrings- grad, % upp	Hyrskost, Mkr	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Värdupp- arbetat, Mkr
Reguliertorn 4	Verkstäder mm	Florsjöberg	Q2 2024	11 200	100	24	426	486	593
Ackardot 1	Kontor	High North	Q3 2024	27 000	88	86	1 300	1 441	890
Plåten 1	Kontor	Hammarsby Sjöans	Q1 2025	11 000	18	86	536	416	252
Reguliertorn 3 (del av)	Kontor	Florsjöberg	Q1 2025	8 500	83	10	550	193	103
Separatort 1	Kontor	Florsjöberg	Q2 2025	28 400	91	38	318	1 060	820
Nästan 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2025	66 000	100	155	1 828	1 195	284
Summa				145 100	84	384	5 406	4 771	2 834
Övrigt mark- och projektutgifter									
Övrigt totalt investeringar									
Totalt projekt-, mark- och förskaffningsutgifter									
2 094									
34 270									

* Öppningsutgifter till per 2023-12-31.
 * Hyresvärde på bygg tilläggs för de pågående projekter som är i bygg, till 384 Mkr till utvärdering per 31 dec 2023.

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bekräftat värde, kr/kvm	Bestämda kvot	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bekräftat värde, kr/kvm
Sjostadshälsan Innesjöstad	52 400	19	9 000	Sjostadshälsan Innesjöstad	5 800	0	0
Solna	307 500	31	7 000	Solna	208 900	44	3 400
Härmsby Sjöstad	49 000	75	6 000	Härmsby Sjöstad	34 900	19	14 900
Florsjöberg	288 700	8	4 700	Florsjöberg	264 500	0	5 200
Byggrättstid				Byggrättstid	107 500	83	5 300
Övriga	20 000	100	1 000	Övriga			
Summa	677 600	21	5 900	Summa	620 100	31	7 000

Investeringar



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
 B7DDFE29D6A2162A811736BC0811C314

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2023

Fastighetsnamn	Ortskyle	Ortsadress	Byggnr	Kontaktnr	Buiknr	Industri- lagerkv	Bostadskv	Höjningskv	Packering byggnr	Totaltuthyrnings- beräkning	Taxor och tkr 2023-12-31
0 1 Apotekarn 22	Normalm	Dörsnög 22, 24, Kungälvsg 21-23, Råttvägsg 40, 42, Tung 7 A-B 13	1802,2002	25,180	680	1,388	0	0	952	23,211	1,188,000
0 2 Samfundskyrkans 38	Normalm	Råttvägsg 51-53	1853	13,887	1182	2,375	0	0	6,522	25,984	675,000
0 3 Backen 55	Normalm	Lillemorng 22-24	1851	14,807	127	194	0	0	0	14,828	1,788,000
0 4 Backen 33	Normalm	Lillemorng 20, Kungsg 7-15	1831	18,848	2,095	1,459	0	0	52	20,455	1,151,576
0 5 Backen 45	Normalm	Ragningsgatan 58	1877	0	0	0	0	0	0	0	0
0 6 Backen 47	Normalm	Lillemorng 8	1828	5,31	695	0	0	0	0	1,199	67,000
0 7 Backen 52	Normalm	Lillemorng 14-16	1851	1,46	0	0	2,213	0	0	2,358	153,200
0 8 Dreberntan 3	Kungsholmen	Kungälvsgatan 5 m f	1807	6,370	0	2,49	0	0	0	6,319	2,43,000
0 9 Fanta 1	Normalm	Barnhusgatan 3	1828	3,504	48	188	0	0	0	3,750	1,37,888
0 10 Gellingan 13	Vasastan	Svanöng 142	1853	11,080	258	2,880	0	0	2,455	17,174	408,000
0 11 Gellingan 14	Vasastan	Svanöng 143-147	1853	5,340	2,685	940	0	0	1,123	12,905	284,000
0 12 Gellingan 15	Vasastan	Svanöng 158	1853	13,405	2,602	4,577	0	0	5,021	25,435	434,000
0 13 Högern Mindre 7	Normalm	Drottninggatan 27-29	1871	6,851	1,873	745	0	0	2,187	13,582	355,428
0 14 Islandst 3	Normalm	Hollandsgatan 11-15	1804	5,243	0	12	0	0	255	8,510	250,148
0 15 Järnen 13	Normalm	Torggatan 4	1804,1828	6,539	0	1	0	0	0	6,540	282,000
0 16 Mimar 3	Vasastan	Högsgatan 25 A-C, Vasaöngsgatan 3	1857	11,748	0	18	0	0	5	1,772	0
0 17 Norrhytt 24	Normalm	Engelbraktsgatan 5-7	1851	6,346	0	218	0	0	529	7,087	425,000
0 18 Ormslöket 10	Vasastan	Svanöng 155-170, 188	1852,1867	15,422	1,637	783	0	0	2,071	20,075	511,000
0 19 Oxen Mindre 33	Normalm	Lillemorng 18	1878	8,892	0	231	0	0	3,330	10,245	352,000
0 20 Oxen Mindre 35	Normalm	Karmakirkeg 47 A, B	1878	122	0	0	2,522	0	3	2,047	158,334
0 21 Parodisat 23c	Stadsöng	Sinnabergsg 53-57	1844	10,292	68	160	0	0	2,508	13,839	252,000
0 22 Parodisat 27c	Stadsöng	Sinnabergsg 58-66	1859	12,312	2,053	1,354	0	0	2,325	26,348	335,000
0 23 Plan 27	Normalm	Byggnad 12A	1807	1,595	0	182	0	0	0	2,057	124,780
0 24 Plan 31	Normalm	Gama Brog 27-29, Vassg 38	1898	4,810	688	229	0	0	571	9,550	80,000
0 25 Sparven 18	Östermalm	Bergsgatan 21-23, Kungsg 2	1829	1,526	1,142	48	0	0	0	8,822	560,000
0 26 Ynglingan 10	Östermalm	Jurögatan 25, 27, Korfva 55-60	1829	7,075	1,222	489	2,401	0	522	11,834	449,000
Summa Stockholms innerstad				223,850	19,514	18,527	7,435	9,347	32,687	312,470	11,248,280

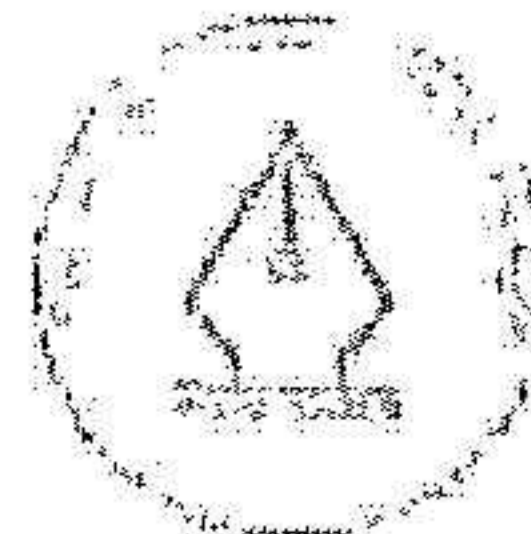
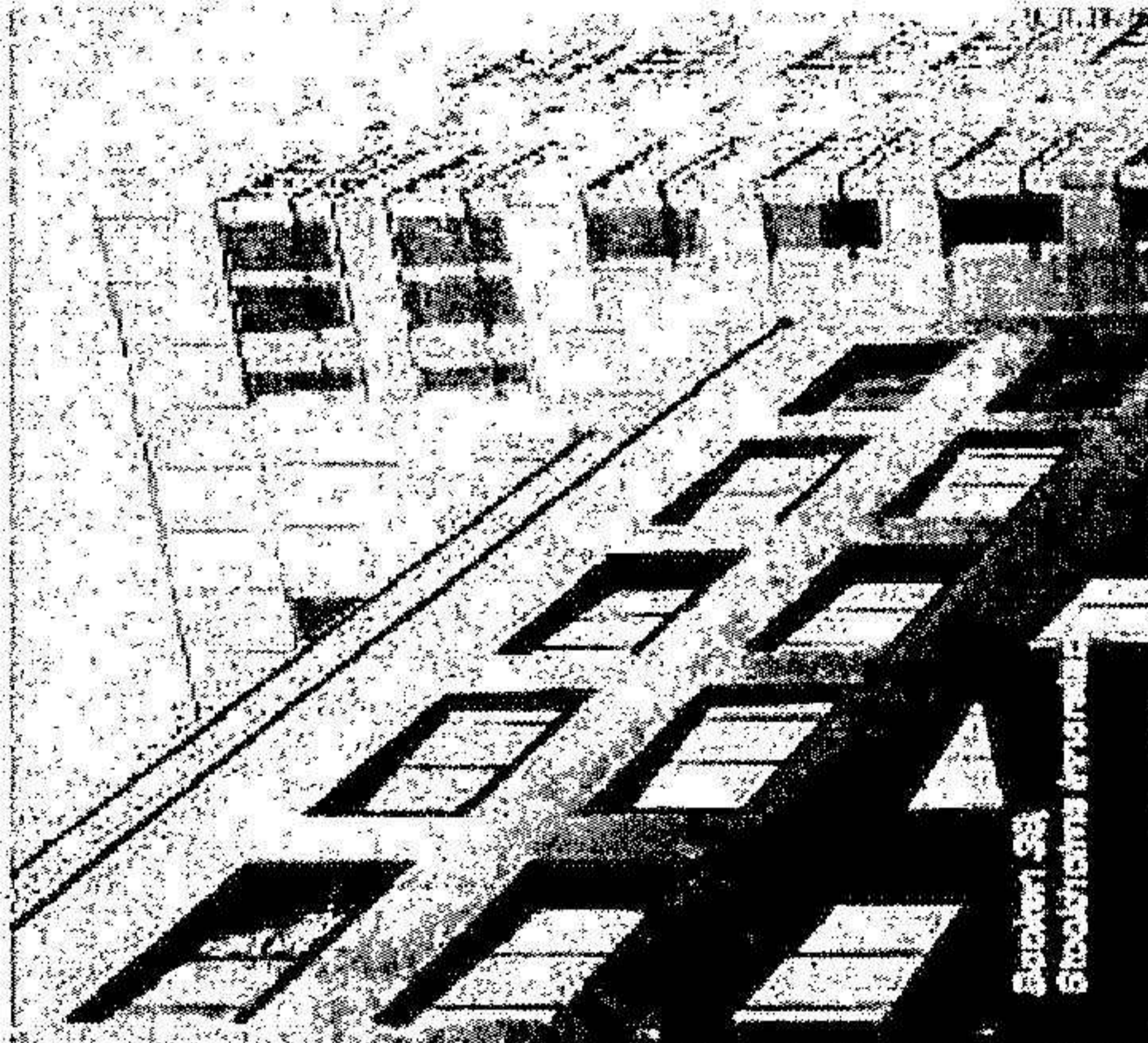
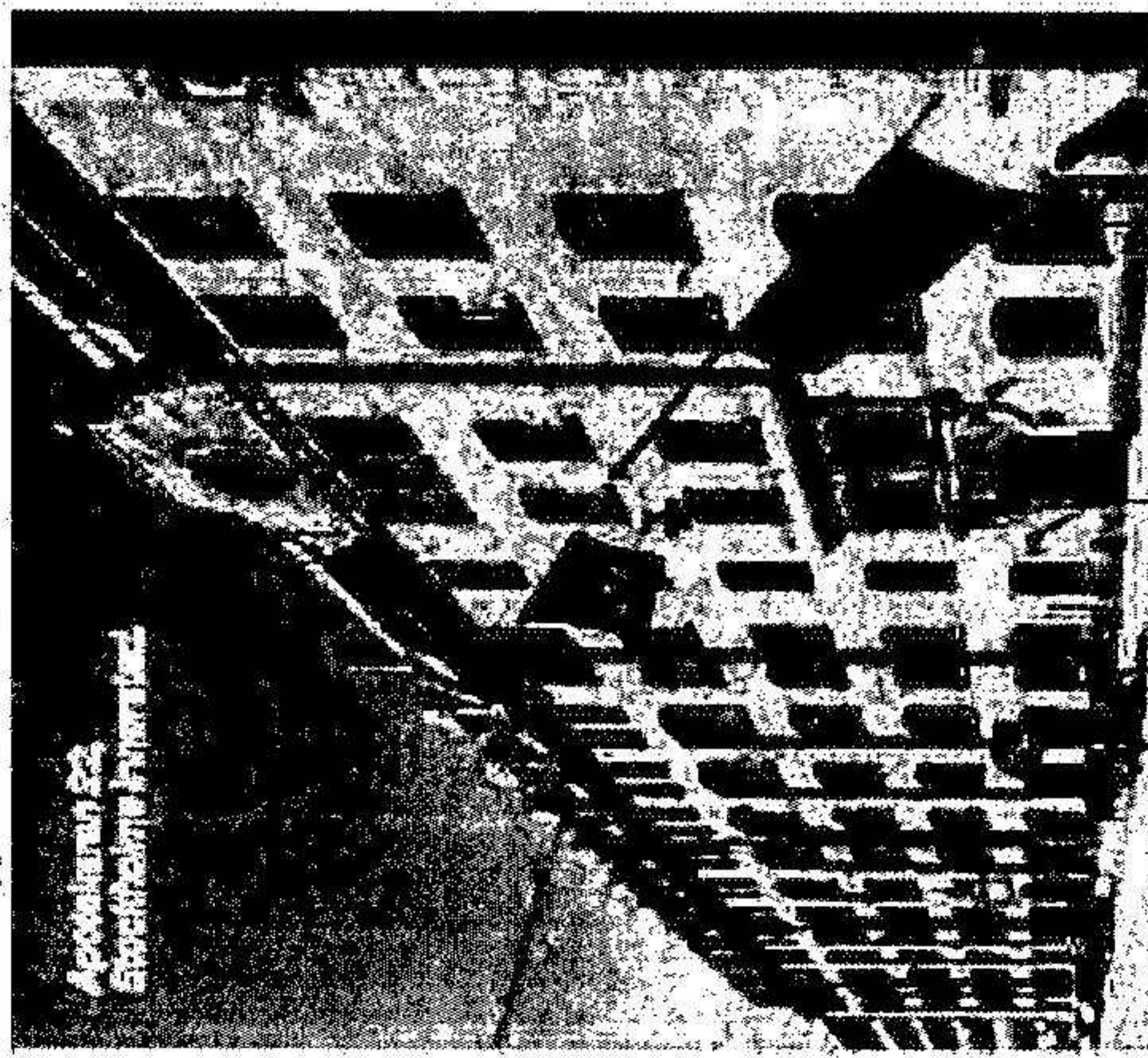
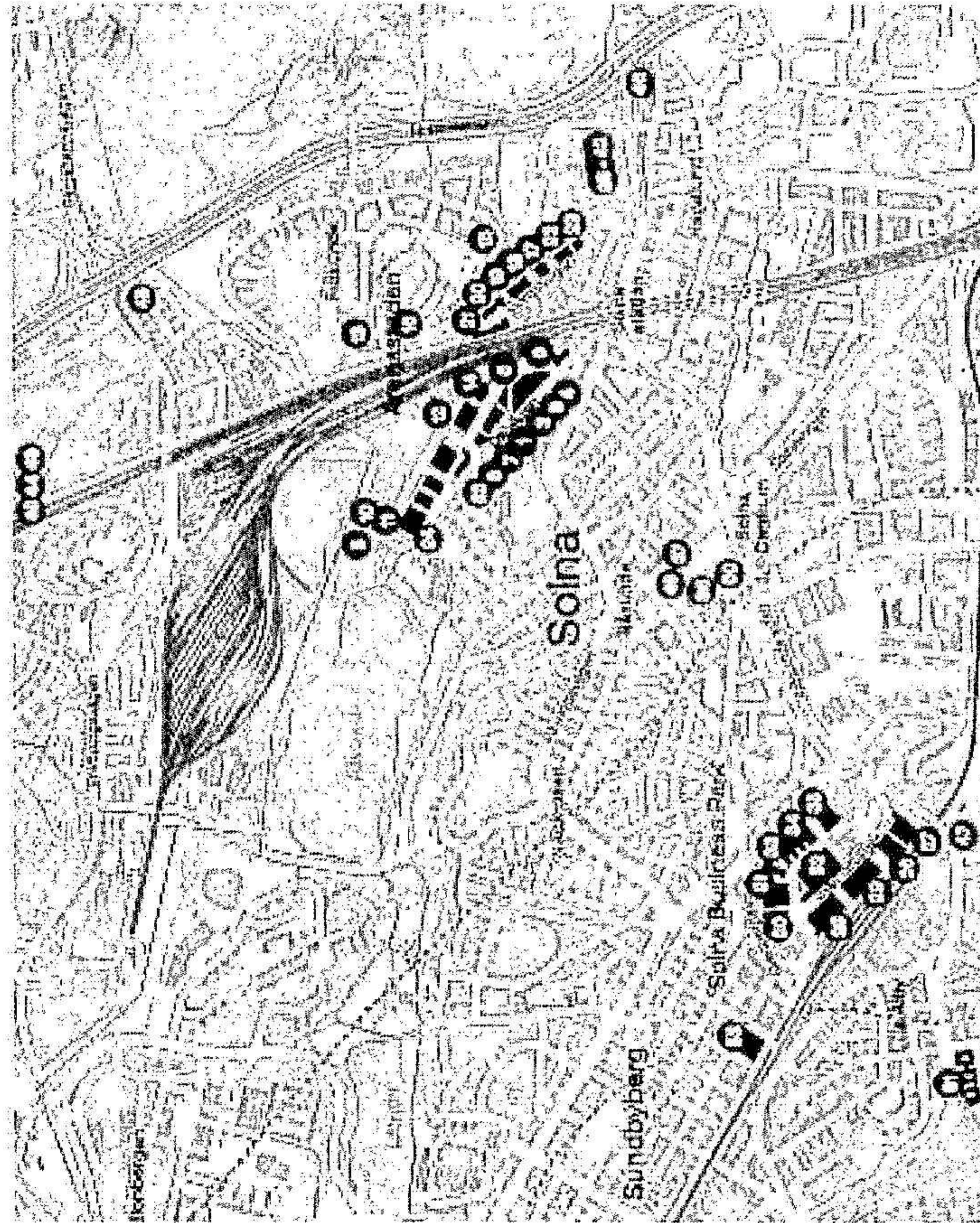
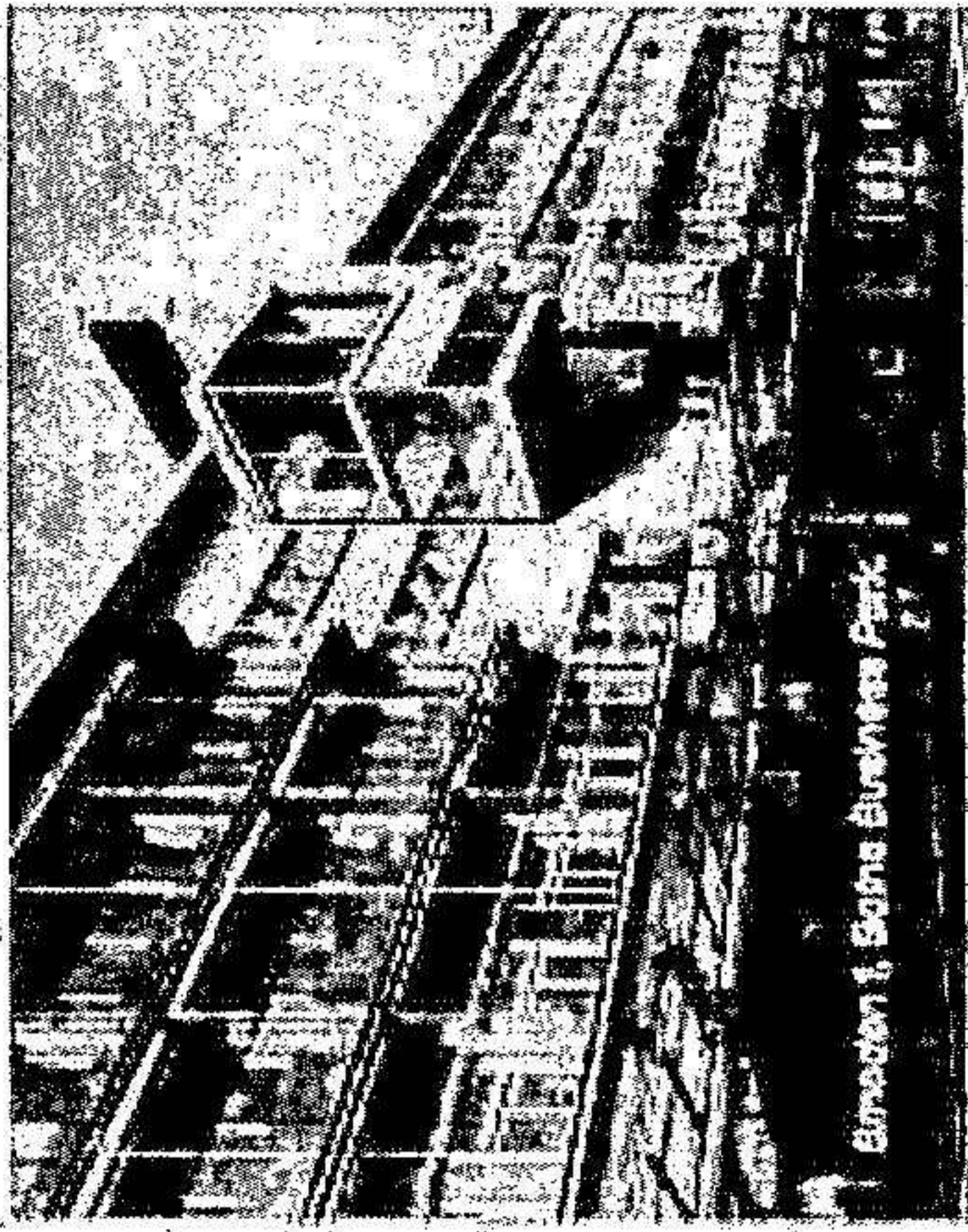
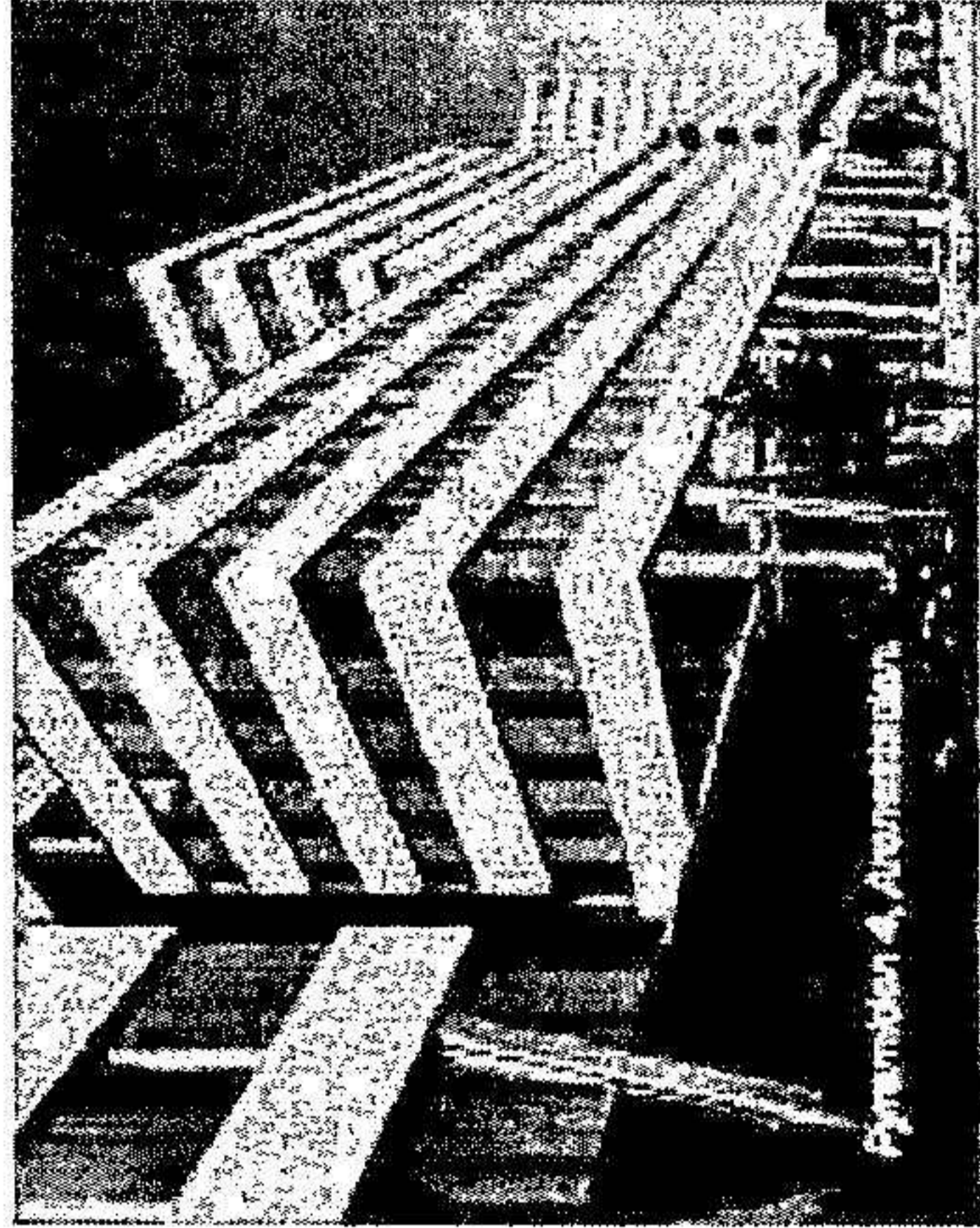
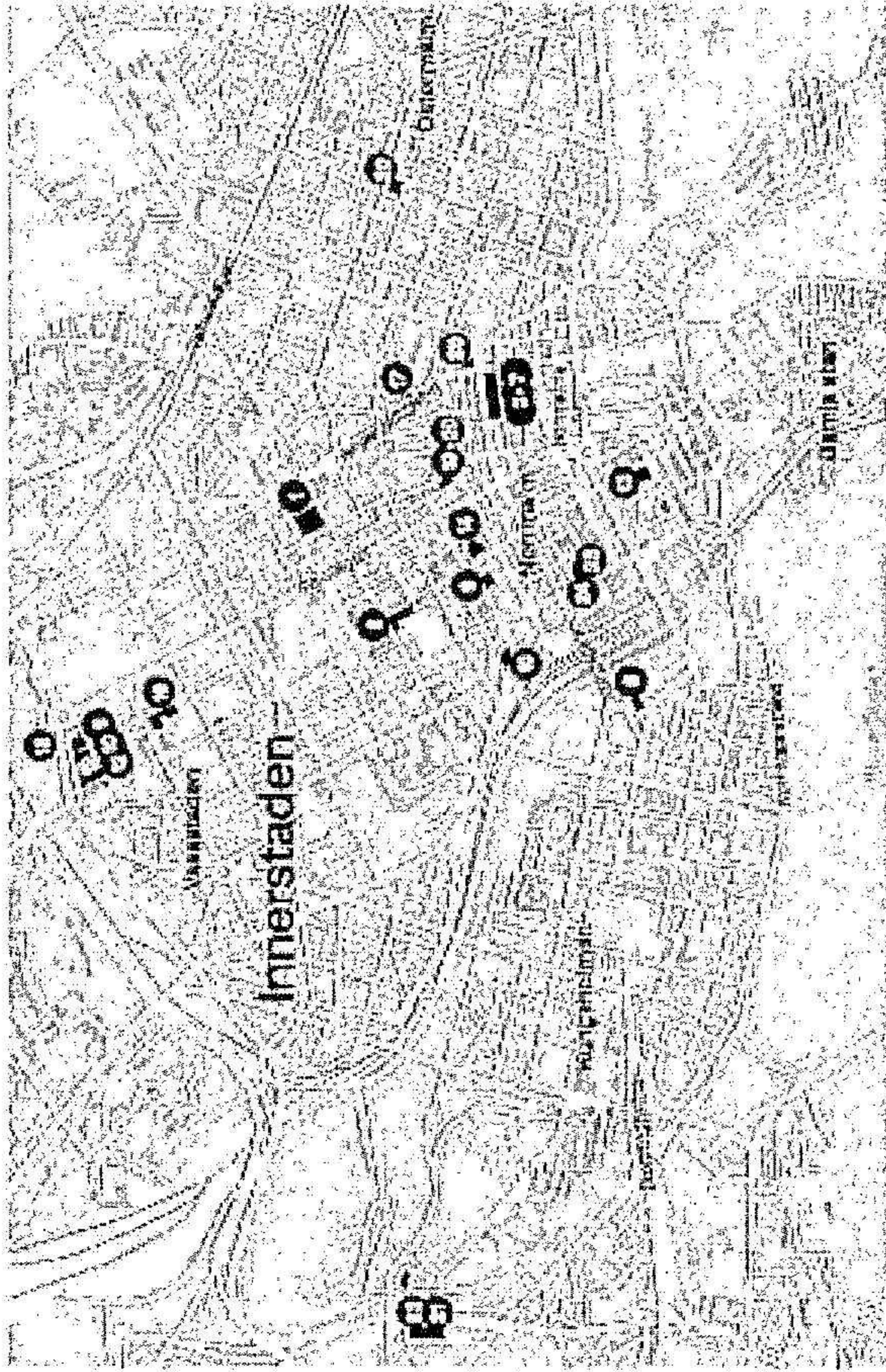
0 Corbaned/Registrerad för offentlig

1 Fastighetsförteckning
2 Meddelande om fastighetsförteckning

Fasteggen 2023-12-31



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
870DFE35D0A8162A811736BD0B11C314

Solna, Aronstadsen
Solna per 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Beläggadress	Byggnadsår	Kontor/kvm	Buller/kvm	Industri- lagrum/kvm	Boareal/kvm	Höjnings- areal/kvm	Parkerings- platser/kvm	Total utlymnings- areal/kvm	Taxvärde till 2023-12-31
1 Fvca 141	Aronstadsen	Delvägen 10, Pyramidvägen 7, B	1987	0	0	0	0	0	0	0	73 330
2 Fvca 181	Aronstadsen	Delvägen 4, Pyramidvägen B	1981	8 427	723	1 001	0	0	1 020	9 171	74 200
3 Fvca 181	Aronstadsen	Delvägen 4-B, Pyramidvägen 3	1973	2 792	1 337	1 722	0	0	0	5 851	47 047
4 Fvca 171	Aronstadsen	Delvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 180	786	2 881	0	0	3 665	7 152	47 500
5 Fvca 181	Aronstadsen	Kärlavägen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Fvca 23	Aronstadsen	Pyramidvägen 7	1984	7 280	0	188	0	0	376	7 831	208 000
7 Fvca 8	Aronstadsen	Delvägen 12, Pyramidvägen 11	2007	5 859	0	347	0	0	0	6 198	142 000
8 Fvca 372	Aronstadsen	Evanshamngatan	0	0	0	0	0	0	0	0	522
9 Kariol	Aronstadsen	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	54 200
10 Natonsavägen 3	Aronstadsen	Evanshamngatan 48	2013	2 488	0	0	18 677	0	0	19 165	574 000
11 Natonsavägen 5	Aronstadsen	Evanshamngatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	74 000
12 Natonsavägen 8	Aronstadsen	Stjärngat 1, Rhala strandväg 15C, Evanshamngatan 20	2018	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1 134 000
13 Padioln	Aronstadsen	Kärlavägen 24	2022	27 008	812	122	0	0	0	28 143	488 000
14 Pyramid 4	Aronstadsen	Stjärngat 3-5, Pyramidvägen 4-22, Kärlavägen 6-12, Rhala strandväg 5-9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 081 000
15 Savastaden 1	Aronstadsen	Julstav för solbådar	0	0	0	0	0	0	159	159	0
16 Sigriden 3	Aronstadsen	Kärlavägen 22	2018	31 118	0	378	0	0	0	31 497	704 000
17 Sigriden 2	Aronstadsen	Gårsvägen 5	1985	7 648	95	328	0	0	340	8 411	193 000
18 Sigriden 3	Aronstadsen	Gårsvägen 5	1980	6 047	282	608	0	0	0	6 917	87 000
19 Sigriden 5	Aronstadsen	Gårsvägen 10 A, B	1983	6 734	0	50	0	0	670	7 414	149 000
20 Sigriden 6	Aronstadsen	Gårsvägen 12-18	2007	8 880	581	873	0	0	0	9 934	248 000
21 Tygeln 3	Aronstadsen	Gårsvägen 18-20	2007	2 437	0	0	0	0	5 280	7 727	131 500
22 Tårnen 1	Aronstadsen	Gårsvägen 2-4	1982	3 853	0	1 320	0	0	2 650	7 033	27 545
23 Tårnen 2	Aronstadsen	Gårsvägen 2	0	0	0	0	0	0	2 810	2 810	0
24 Urcal	Aronstadsen	Delvägen 30, Evanshamngatan 27-31, Vårsvägen 23	1987	22 601	1 248	480	0	0	30	24 359	653 000
25 Urcal 1	Aronstadsen	Delvägen 14-15	1982	8 529	0	1 333	0	0	0	9 862	145 100
Summa Solna, Aronstadsen				278 077	6 804	11 084	18 677	0	38 886	350 640	7 844 688

6 Certifierad/Signerad för certifiering

1 Företagsregister
 2 Mäklarregister

Förbrukare Solna, Aronstadsen 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Soine Business Park

Fastighetsnamn	Område	Objekt	Byggtår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industi + lager/kvm	Bostad/kvm	Hota/kvm	Parkerings- övrigt/kvm	Totalt utlysnings- areal/kvm	Skattvärde tkr, 2023-12-31
26 Fabogatan 26	Soine Business Park	Sveinavägen 22	1984	405	0	540	0	0	0	945	20 442
27 Fabogatan 27	Soine Business Park	Sveinavägen 24	1984	7 224	4 241	138	0	0	8	11 613	191 000
28 Fabogatan 28	Soine Business Park	Englundsvägen 2-4, Sveinavägen 4-10	1982	33 444	258	824	0	1 840	3 214	38 320	572 000
29 Fabogatan 29	Soine Business Park	Sveinavägen 12-16, 20, 20A	1984	19 403	13 183	964	0	0	6 840	37 370	552 000
30 Fabogatan 30	Soine Business Park	Ekoborgsvägen 16, Sveinavägen 1-3	1983	352	0	3 032	0	0	1 283	4 767	23 000
31 Fabogatan 31	Soine Business Park	Ekoborgsvägen 19, Sveinavägen 3-6	1984	17 437	544	704	0	0	3 318	21 803	251 287
32 Fabogatan 32	Soine Business Park	Englundsvägen 2-4, Sveinavägen 5-7, Sveinavägen 17	1987	34 523	4 169	1 770	487	0	3 909	44 868	726 447
33 Fabogatan 33	Soine Business Park	Englundsvägen 7	1984	12 410	742	588	0	0	2 430	16 170	191 000
34 Fabogatan 34	Soine Business Park	Englundsvägen 9-13		15 212	328	1 979	438	2 481	3 880	24 107	238 997
35 Fabogatan 35	Soine Business Park	Sveinavägen 2-8	1982	2 584	0	3 338	0	0	1 470	7 410	36 000
Summa Soine Business Park				146 219	20 233	10 086	923	4 831	23 835	210 885	3 072 180

Soine, Haga Norra

Fastighetsnamn	Område	Objekt	Byggtår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industi + lager/kvm	Bostad/kvm	Hota/kvm	Parkerings- övrigt/kvm	Totalt utlysnings- areal/kvm	Skattvärde tkr, 2023-12-31
36 Askvaddat 10				0	0	0	0	0	0	0	366 040
37 Askvaddat 20				0	0	0	0	0	0	0	181 300
38 Kvitton 10	Rålanda	Frånsavägen 4		0	0	0	0	0	0	0	388 463
39 Kvitton 10	Rålanda	Frånsavägen 4		0	0	0	0	0	0	0	483 543
40 Torpan 10	Rålanda	Frånsavägen 4		0	0	0	0	0	0	0	90 333
41 Hagalund 215	Haga Norra	Frånsavägen 4		0	0	0	0	0	0	0	0
42 Hagalund 211	Haga Norra	Kalmarvägen	2021	15 017	188	180	0	0	0	15 385	284 500
Summa Soine, Haga Norra				15 017	188	180	0	0	0	15 385	1 776 889

Soine, Övrigt

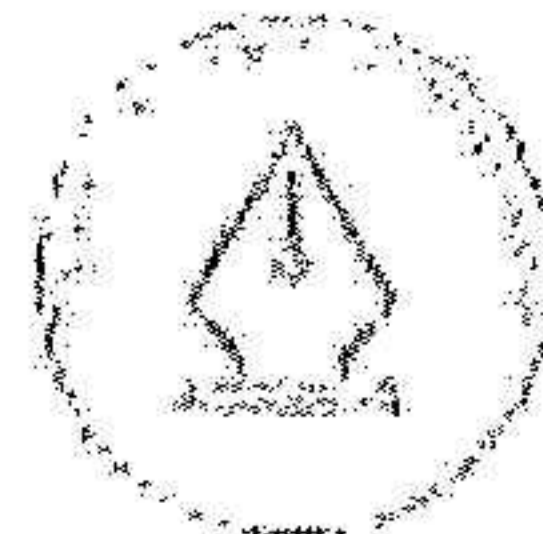
Fastighetsnamn	Område	Objekt	Byggtår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industi + lager/kvm	Bostad/kvm	Hota/kvm	Parkerings- övrigt/kvm	Totalt utlysnings- areal/kvm	Skattvärde tkr, 2023-12-31
43 Datanen 40	Liljedalet		2018	0	0	0	0	0	0	0	16 900
44 Datanen 6	Liljedalet	Kalmarvägen 43-53	2018	10 800	533	0	0	0	0	11 333	162 300
45 Datanen 7	Liljedalet	Kalmarvägen 57-59	2018	0	0	0	0	0	9 810	9 810	41 762
46 Fortet 2	Arvmetaden	Rånsavägen 1-3, Hagavägen 1	1989	0	0	0	0	7 835	17	7 852	78 000
47 Hjörnen 1	Rålanda	Sveinavägen 31-25, Gervis Christiansgata 1-9	2018	35 828	753	32	0	0	0	36 613	487 000
48 Kvitton 9	Rålanda	Englundsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 425	7 425	7 425	238 000
49 Kvitton 2	Rålanda	Sveinavägen 16		0	0	0	0	0	0	0	14 000
50 Lagern 33	Rålanda	Sveinavägen 37, Idensgatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
51 Ålsten 41	Soine Strömg	Soine Strömg 2-20	1971	48 803	908	2 320	0	0	0	52 031	678 000
Summa Soine, Övrigt				75 102	2 225	2 382	0	14 988	9 827	104 482	2 017 882
Summa Soine (Arvmetaden + Soine Business Park + Haga Norra + Övrigt)				514 414	28 520	32 681	923	36 864	74 660	637 142	14 210 967

© Corridor/Exploard för certifiering

* Korrekturens

* Meddelanden

Faboga förteckning 2023



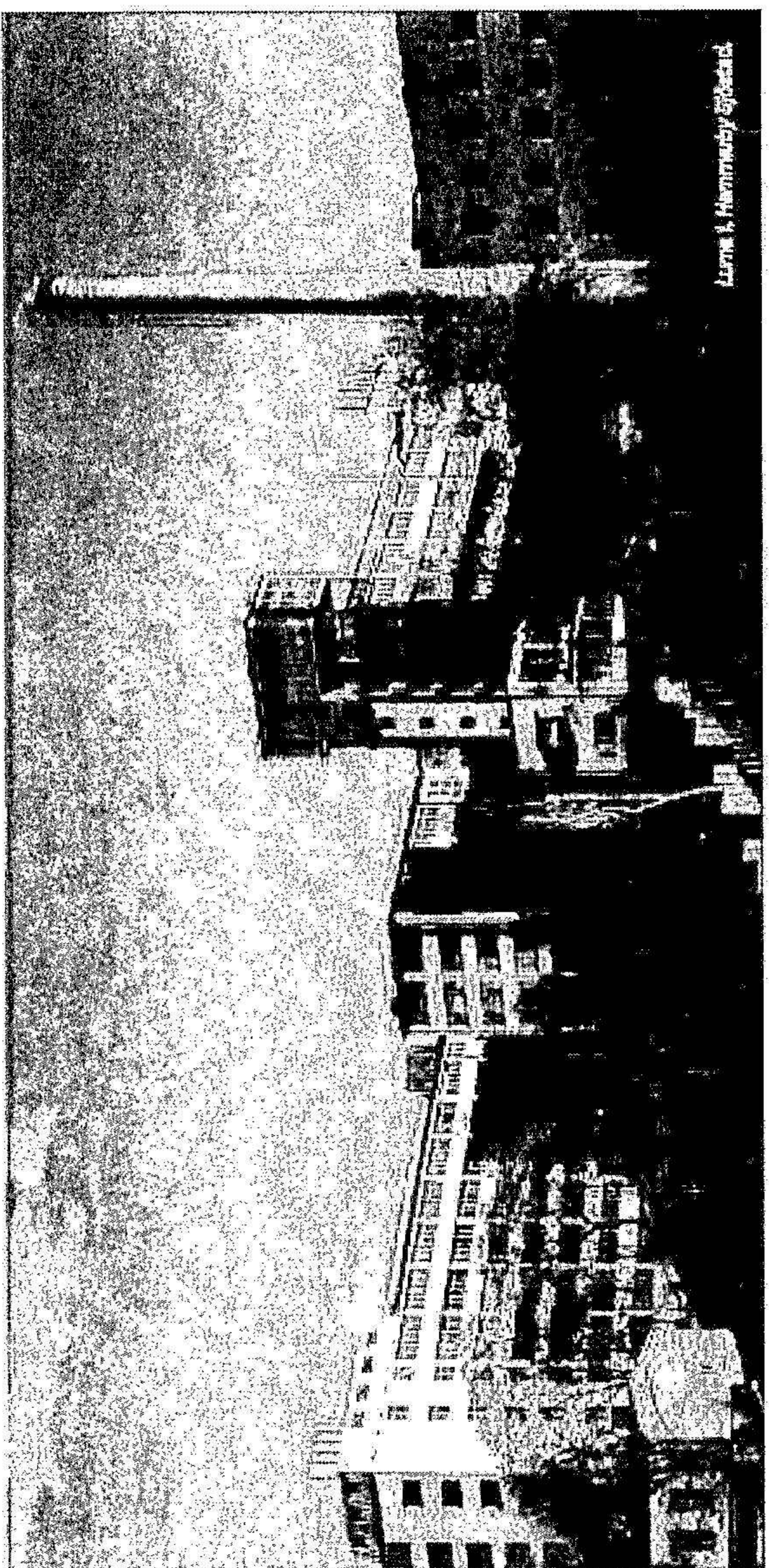
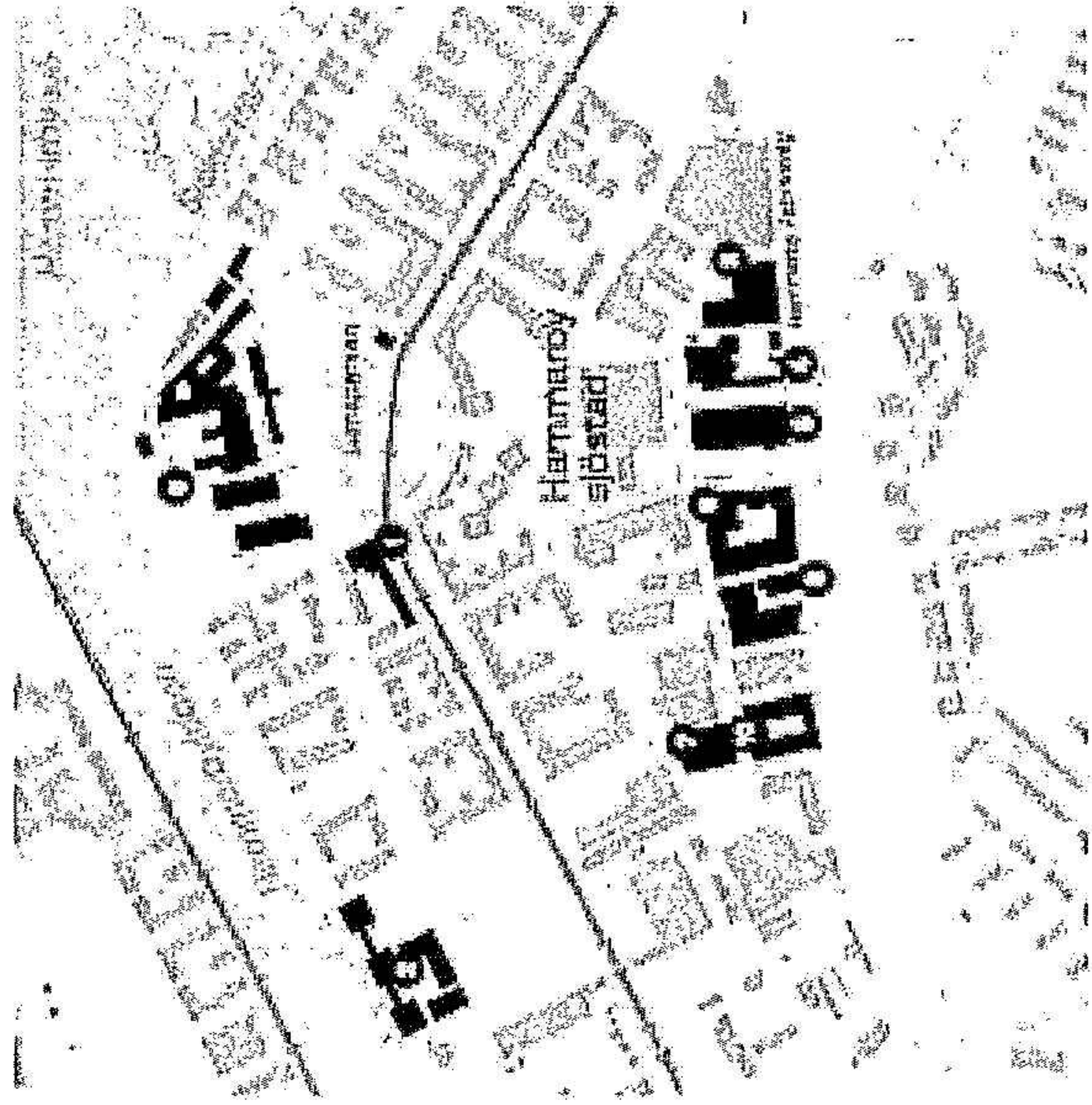
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Ordningsnr	Byggtår	Kontaktyvm	Stalktyvm	Industifly	Boareal/tyvm	Höjdhöjdm	Parkering + Total utlymning per tyvm	Takvårdskost 2023-12-31
1 Fartygfabriken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Alla 03	1959	0 71	1 940	103	0	0	3 723	51 000
2 Ejkturen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Alla 12, Hammarby Kaj 1-13	1957	18 008	276	467	0	0	18 082	621 000
3 Korshäppet 1	Hammarby Sjöstad	Viktorvågen 24-25	1948	3 473	570	3 573	0	0	1 244	186 400
4 Korshäppet 3*	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fackvergata 37-38	1966	0	0	0	0	0	0	3 400
5 Korshäppet 4	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fackvergata 33	1958	0	428	4 204	0	0	1 863	35 000
6 Luma 1	Hammarby Sjöstad	Lasevågsvägen 1-17, 2-28, Björkstensgränd 1-10, 1950 Kjartorpavägen 2-16, 5-18, Kånög 3	1950	30 063	2 304	1 368	501	0	3 845	605 000
7 Luma 10	Hammarby Sjöstad	Torsvågsvägen 47-49		8 425	0	3 061	0	0	384	109 075
8 Traktfabriken 12*	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fackvergata 27, Viktorvågen 8-10	1942	4 533	801	4 281	0	0	978	103 504
9 Traktfabriken 8*	Hammarby Sjöstad	Viktorvågen 12, Holmgatan 1-3	1930	11 523	1 037	3 549	0	0	12	201 000
10 Traktfabriken 5	Hammarby Sjöstad	Viktorvågen 2-4	1928	14 571	376	477	0	0	7 008	348 000
Summa Hammarby Sjöstad				100 723	7 816	20 584	601	0	8 770	2 873 073

* Certifierad signatur för omfattning

1 Fartygfabriken
2 Luma 10



Förbege redovisning 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
B7C0DFE35D8A2462A311736BD0E41C314

Härledning av nyckeltal

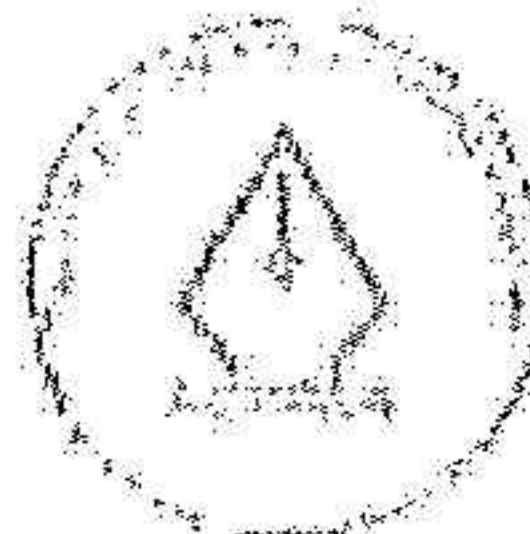
De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, investerare och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	45 318	2 378
Gjennomsnittligt kapital, Mkr	42 373	43 344
Avkastning på eget kapital, %	10,7	5,4
Sollditet		
Eget kapital, Mkr	32 341	46 344
Balanssummen, Mkr	33 220	92 063
Sollditet, %	97,3	50,3
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	20 952	33 341
Belånt värde fastigheter, Mkr	28 062	52 344
Belånt värde prosjekt- & eksploderingsfastigheter	512	592
Belåningsgrad fastigheter, %	74,7	63,8
Skuldkvot		
Balanssummen, Mkr	33 220	2 161
Avkastning på egenkapital, Mkr	45 318	51
Central administrativt, Mkr	107	102
Summe, Mkr	2 427	2 140
Räntebärande skulder, Mkr	20 952	33 341
Skuldkvot, BGF	8,5	15,9

	2023	2022
Räntebæringegrad		
Resultat, Mkr	45 318	2 378
Avkastning på egenkapital, Mkr	45 318	2 378
Central administrativt, Mkr	107	102
Summe, Mkr	2 427	2 088
Räntebæringegrad, Mkr	20 952	33 341
Räntebæringegrad, BGF	8,5	15,9
Skuldebæringegrad		
Räntebæringegrad, Mkr	45 318	2 378
Eget kapital, Mkr	32 341	46 344
Skuldebæringegrad, BGF	141,4	51,7
Totalt avkastning fastigheter		
Driftoverskuddet, Mkr	2 427	2 240
Granskerende og regnskapsføring af fastigheder, Mkr	168	168
Midtvarslende og regnskapsføring af fastigheder, Mkr	45 318	45 318
Totalt avkastning fastigheter, %	72,2	72,2

Finansielle mål

- Følgende finansielle mål er fastlagt i det strategiske plan
- Sollditet skal være mindst 95 procent
- Belåningsgraden skal ikke overstige 50 procent
- Skuldebæring skal være under 15 gange af
- Råvarebelåningsgraden skal være under 100 procent
- 22 gange af



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

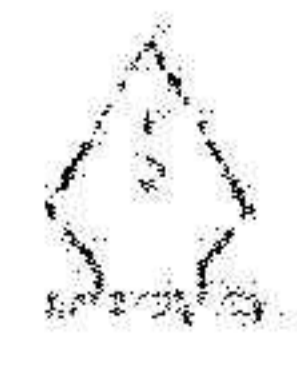
Document ID: 67DDFE35D8A8162A811736ED0E11C311

Härledning av nyckeltal

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förväntad efter skatt), Mkr	1 314	1 248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	418	383
EPRA NRV (jämförbart substatansvärde), Mkr	47 022	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (jämförbart substatansvärde), Mkr	44 577	50 823
EPRA NTA, kr/aktie	148	173
EPRA NDV (substatansvärde), Mkr	30 228	45 823
EPRA NDV, kr/aktie	100	143
EPRA Vakargrad, %	3	11
EPRA Hyresstakt förändring (årsändring baslinje), %	1	3
EPRA EPS		
Förväntad resultat, Mkr	1 458	1 373
Avdrag för skatt och andra faktorer, Mkr	-144	-797
Summa, Mkr	700	505
Nominalskatt, Mkr	344	125
EPRA resultat totalt (förväntad resultat minskat med nominalskatt), Mkr	1 314	1 248
Antal aktier, miljoner	314,8	377,2
EPRA EPS, kr/aktie	4,18	3,33

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	39 244	45 514
Ännu inget avskrivning, o. utskott utskott, Mkr	185	314
Ännu inget avskrivning, o. utskott utskott, Mkr	-688	-1 888
Ännu inget avskrivning, o. utskott utskott, Mkr	5 305	10 105
Ännu inget avskrivning, o. utskott utskott, Mkr	47 022	54 334
Ännu inget avskrivning, o. utskott utskott, Mkr	514,8	514,8
EPRA NRV (jämförbart substatansvärde), Mkr	180	173
Ännu inget avskrivning, o. utskott utskott, Mkr	-200	-205
Ännu inget avskrivning, o. utskott utskott, Mkr	-2 870	1 500
EPRA NTA (jämförbart substatansvärde), Mkr	44 577	50 823
Ännu inget avskrivning, o. utskott utskott, Mkr	514,8	514,8
EPRA NTA (jämförbart substatansvärde), kr/aktie	140	161
Ännu inget avskrivning, o. utskott utskott, Mkr	-688	-1 888
Ännu inget avskrivning, o. utskott utskott, Mkr	-5 034	-15 985
EPRA NDV (jämförbart substatansvärde), Mkr	30 228	45 823
Ännu inget avskrivning, o. utskott utskott, Mkr	514,8	514,8
EPRA NDV (jämförbart substatansvärde), kr/aktie	125	143
EPRA vakargrad		
Baslinje marknadsvärde för verkliga nyckeltal, Mkr	318	363
Ännu inget avskrivning, o. utskott utskott, Mkr	3 408	3 313
EPRA Vakargrad, %	9	11
EPRA Investeringar		
Förväntad, Mkr	75	1 065
Investering - Förväntad och prisjusterat värde, Mkr	2 084	1 527
Investering - Förväntad värde, Mkr	1 007	850
Övrigt, Mkr	-	-
EPRA Investeringar totalt, Mkr	3 171	3 425

Fabege Årsrapport 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Definitioner

Vi presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av vår verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Avkastning på eget kapital
Periodens årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid kalkylering av resultatet räknas avkastningen till balansbasis utan hänsyn till ämnesvärdsförändringar.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen
Värdeförändring på projekt- och fördelingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och fördelingsfastigheter under perioden.

Balansgrad fastigheter
Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien
Ävens utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Konstruktivt värde dividerat med hyresvärdet vid periodens slut.

EPRA EPS
Förvälningsresultat med avräg för nominell skatt hänförligt till förvälningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattspliktigt förvälningsresultat avses förvälningsresultat med avräg för bland annat skattmässigt avrägs gilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINSTATEMENT VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av ämnesvärde och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av ämnesvärde och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt (skattet för nominell uppskjuten skatt).

EPRA Vakanegrad

Bedömd marknadsstyrka för vektorna hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Identiskt bestånd

De fastigheter som FaberGe ägt under hela tillräkningsperioden samt under motsvarande tillräkningsperiod föregående år.

Förvälningsfastigheter
Fastigheter som ägs och sköv förvälning.

Fördelingsfastigheter

Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas utifrån drift av projektet eller av utvärderingsbegränsningar inför förestående fördelning.

Hyresvärde

Kontraktvärde samt bedömd årlig hyra för och förda skulder efter rimlig generell uppsättningsnivå.

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

Kontraktvärde

Anges som värde. Grundtyp: enligt hyreskontrakt plus indexupprättning och nyinvestering.

Mark- och projektfastigheter

Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktionsutvärderingar.

Nettouthyrning

Tesolnads nyuthyrningar under perioden minus uppsättningsräg för avlyft.

Resultat/vinst per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definiten enligt IFRS.

Ränteläckningsgrad

Bruttoresultat minus central administration i förhållande till räntesatta (äntekonstruktion minus räntetäckning).

Skuldkvot

Räntebärande skulder dividerat med tillräckande tolv månaders bruttoreultat minus central administration.

Skuldämningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Sollditet

Eget kapital exklusive innes av utvärderingsvärde dividerat med totala skulder exklusive innes av utvärderingsvärde.

Totalavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott plus krediterade och reserverade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt

Bedömd verklig uppskjuten skatt har bestämt till cirka 4 procent baserat på en effektberäkning om 2 procent. Värden har antagits att underskottsavgiften realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,5 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 1,7 procent. Beräkningen baseras även på ett fastighetsbeståndet realiserat under 50 år och där 10 procent sätts direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent sätts indirekt via belag där nominell skattesats utgör till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 4 procent. Återköpsgrad:

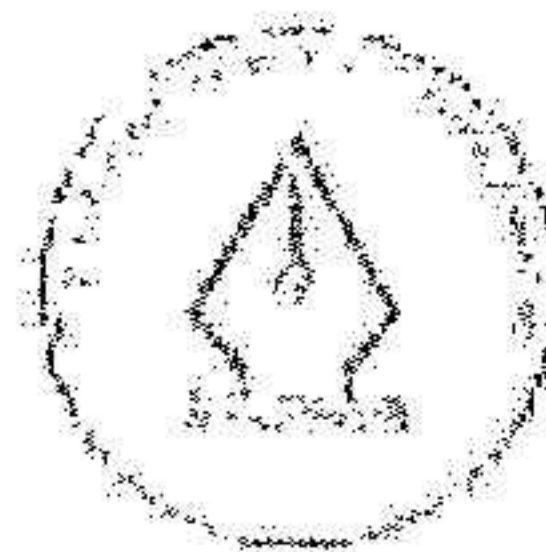
Andel kontrakt som förklaras i relation till andel upplåtbara kontrakt.

Överskottsgrad

Driftöverskott dividerat med hyresvärdet.

* Nyckel sätts ut som ett resultat och avses inte vara allierat uttryck för enbart 2024 års tillstånd.

FaberGe Årsredovisning 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE25D8A2162A311736BD0B11C311

Årsstämma och anmälan

Årsstämman hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, tisdagen den 9 april 2024 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15. Årsstämman kommer att sändas live och aktieägare kommer att kunna ställa frågor digitalt genom chattfunktion. Möjlighet att poströsta i förväg finns.

Anmälan

Aktieägare som önskar deltaga i bolagsstämman ska dela vara inloggad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (fd VPC AB) förda aktieboken tisdagen den 28 mars 2024, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 15.00 onsdagen den 3 april 2024.

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

- Per post:
Fabega AB (publ),
"Fabegas Årsstämma"
c/o Euroclear Sweden AB,
Box 181, 101 23 Stockholm
- Per telefon:
08-402 90 68
- Per mejl:
Generalmeeting.se@euroclear.se
- Via Euroclears webbplats:
annualmeeting.se/euroclearproxy

Vic umännen ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieboken samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarens namn ska aktieägare, för ett äga rätt att deltaga i årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast tisdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före närmsta dag meddela förvaltarens sitt önskemål om omregistrering. Sker deltagarna med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, inlämnas i samband med anmälan.

Fabega Årsstämma 2024

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabega.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströstan ska vara Euroclear Sweden AB tillrädd senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller till viss del samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren ska välja vara registrerad i bolagsaktiebok, dela ut anmälan om avsikt att deltaga i stämman och ut en aktiebok som är förvaltarens namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte försja poststämman med särskilda instruktioner eller vilkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren skicka en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsskylt eller andra behörighetshandlingar inlämnas i samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare

Vi publicerar årsredovisning och årsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabega.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandshålla en årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och presentationer finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

Vi tillhandshåller även information till en premiumtjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresenterationer i samband med varje kvartalsrapport.

Kalendrar 2024

Viktiga datum	
Årsstämma 2024	8 april 2024
Deltagarlogg Jan-mars 2024	28 april 2024
Deltagarlogg Jan-juni 2024	6 juli 2024
Deltagarlogg Jan-sep 2024	22 oktober 2024

Kontaktinformation



Peter Kangart
IR-ansvarig
08-365 748 40, peter.kangart@euroclear.se



Mia Högström
Hjälpsnitthelp
08-365 748 54, mia.hogstrom@fabega.se

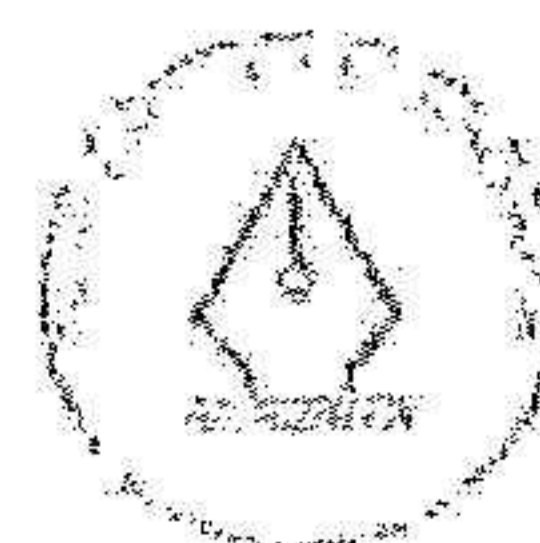


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
87DDFE35D6A2462A811736ED0841C314

OF
Faberge

Form och produkt: SIRM Kommunikation & IT



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B7DDFE35D6A2462A211732BD0B41C31J