20240614153396

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

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

20240614153397

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

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

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

ÅRSREDOVISNING FÖR AKTIEBOLAGET CENTRUMBYGGEN

Styrelsen för Aktiebolaget Centrumbyggen 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

Bolaget har under året förvärvat 20% av aktierna i Fabege V 61 AB org nr 556908-4501.

Bolaget har under året sålt koncerninternt samtliga av aktierna i Fabege V 61 AB till Fabege Stockholmsoxen AB.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 34 990 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-24 243	707	800	858
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	11 784	41 022	65 314	64 513
Balansomslutning	539 302	524 712	515 555	506 855

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.

20240614153398

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	27 622 014
årets förlust	-24 237 558
	3 384 456

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	3 384 456
	3 384 456

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

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

RESULTATRÄKNING *Belopp i tkr*	**Not**	**2023-01-01** **2023-12-31**	**2022-01-01** **2022-12-31**
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader		-5	-5
Summa rörelsens kostnader		**-5**	**-5**
Rörelseresultat		**-5**	**-5**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-25 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	14 591	9 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-13 829	-8 444
Summa finansiella poster		**-24 238**	**712**
Resultat efter finansiella poster		**-24 243**	**707**
Bokslutsdispositioner	7	5	-
Resultat före skatt		**-24 238**	**707**
Skatt på årets resultat	8, 9	-	1
ÅRETS RESULTAT		**-24 238**	**708**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT **Belopp i tkr**	**Not**	**2023-01-01** **2023-12-31**	**2022-01-01** **2022-12-31**
Årets resultat		-24 238	708
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-24 238**	**708**

20240614153399

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	19 230	19 230
Fordringar hos koncernföretag	12	519 893	505 303
Uppskjutna skattefordringar	13, 14	179	179
Summa finansiella anläggningstillgångar		**539 302**	**524 712**
Summa anläggningstillgångar		**539 302**	**524 712**
SUMMA TILLGÅNGAR		**539 302**	**524 712**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 000	7 000
Reservfond		1 400	1 400
Summa bundet eget kapital		**8 400**	**8 400**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		27 622	31 914
Årets resultat		-24 238	708
Summa fritt eget kapital		**3 384**	**32 622**
Summa eget kapital		**11 784**	**41 022**
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernföretag		527 518	483 690
Summa långfristiga skulder		**527 518**	**483 690**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**539 302**	**524 712**

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**7 000**	**1 400**	**56 914**	**65 314**
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-25 000	**-25 000**
Årets resultat			708	**708**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**7 000**	**1 400**	**32 622**	**41 022**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**7 000**	**1 400**	**32 622**	**41 022**
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-5 000	**-5 000**
Årets resultat			-24 238	**-24 238**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**7 000**	**1 400**	**3 384**	**11 784**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 7 000 st och kvotvärdet är 1 000 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.

20240614154400

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5	-5
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**-5**	**-5**
Erhållen ränta		14 591	9 156
Erlagd ränta		-13 829	-8 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**757**	**707**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**757**	**707**
Finansieringsverksamheten	16		
Erhållen utdelning		10 000	-
Utbetald utdelning		-5 000	-25 000
Förändring långfristiga skulder koncernföretag		43 828	24 293
Förändring långfristiga fordringar		-49 585	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-757**	**-707**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

NOTER

Not 1 Allmän information

Aktiebolaget Centrumbyggen, org nr 556275-8234, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Solna Business Holdings AB, org nr 556565-4398, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Aktiebolaget Centrumbyggen 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 Commitee (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.

20240614154O1

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

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.

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.

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

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.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

20240614154O2

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 ökningar 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 ökningar 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 objektivt 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.

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.

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

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 prövas 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.

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	10 000	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-35 000	-
Summa	**-25 000**	**0**

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	14 591	9 156
Ränteintäkter, övriga	-	-
Summa	**14 591**	**9 156**

20240614154O3

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-13 829	-8 444
Räntekostnader, övriga	-	-
Summa	**-13 829**	**-8 444**

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**

Not 9 Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		-24 238		707
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	4 993	20,7%	-146
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-29,7%	-7 210	0,0%	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	9,1%	2 217	-20,8%	147
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**0**	**-0,1%**	**1**

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	84 681	84 681
Förvärv	10	0
Ovillkorade aktieägartillskott	34 990	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**119 681**	**84 681**
Ingående nedskrivningar	-65 451	-65 451
Årets nedskrivningar	-35 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-100 451**	**-65 451**
Utgående redovisat värde	**19 230**	**19 230**

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

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

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Fastighets AB Lysios	100,0%	100
Solna Business Centre AB	100,0%	100
Fabege Bygg Projektering AB	100,0%	18 685
Fastighets AB Alrun	100,0%	245
Fastighets AB Unsam	100,0%	100
		19 230

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Fastighets AB Lysios	556594-2488	Stockholm
Solna Business Centre AB	556650-6381	Stockholm
Fabege Bygg Projektering AB	556045-5858	Stockholm
Fastighets AB Alrun	556594-2462	Stockholm
Fastighets AB Unsam	556597-9084	Stockholm

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	505 303	496 147
Tillkommande poster	14 590	9 156
Utgående redovisat värde	**519 893**	**505 303**

Not 13 Uppskjutna skattefordringar

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	179	-	179
Netto uppskjuten skattefordran	**179**	**0**	**179**

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	179	-	179
Netto uppskjuten skattefordran	**179**	**0**	**179**

20240614153404

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

Not 14 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	179	-	179
Summa	**179**	**0**	**179**

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	178	1	179
Summa	**178**	**1**	**179**

Not 15 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	527 518	483 690
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**527 518**	**483 690**

Not 16 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	483 690	450 241
Kassaflödespåverkande förändringar	43 828	24 293
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:		
Förändringar i verkligt värde	-	9 156
Utgående redovisat värde långfristiga lån	527 518	483 690
Utgående redovisat värde	**527 518**	**483 690**

Not 17 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.

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

Not 18 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

20240614154O5

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Centrumbyggen
organisationsnummer 556275-8234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Centrumbyggen 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 AB Centrumbyggens 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 AB Centrumbyggen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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.

Penneo dokumentnyckel: Y80BS-X1QQV-NMG3G-GQWSE-E4UAZ-SBGU5

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 AB Centrumbyggen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Centrumbyggen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: Y8OBS-X1QQ2-NMG3G-GQWSE-E4UAZ-SRGU5

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

BankID

Penneo dokumentnyckel: Y8OBS-X1QV-NMG3G-GQWSE-E4UAZ-SBGU5

20240614154O6

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**

List of Signatures

20240718079926

Fabege_Års-och-Hållbarhetsredovisning_2023.pdf

Name	Method	Signed at
JAN LITBORN	BANKID	2024-03-07 07:40 GMT+01
LENNART MAURITZSON	BANKID	2024-03-07 07:34 GMT+01
STINA LINDH HÖK	BANKID	2024-03-07 07:32 GMT+01
Ingela Anette Asklin	BANKID	2024-03-07 07:15 GMT+01
STEFAN DAHLBO	BANKID	2024-03-07 07:14 GMT+01
PETER EKBERG	BANKID	2024-03-07 10:45 GMT+01
Anne Christin Maiken Åmeby	BANKID	2024-03-07 09:15 GMT+01
MATTIAS JOHANSSON	BANKID	2024-03-07 09:15 GMT+01
MÄRTHA JOSEFSSON	BANKID	2024-03-07 07:55 GMT+01

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

External reference: B7DDFE35D6A8462A811736BD0B41C314

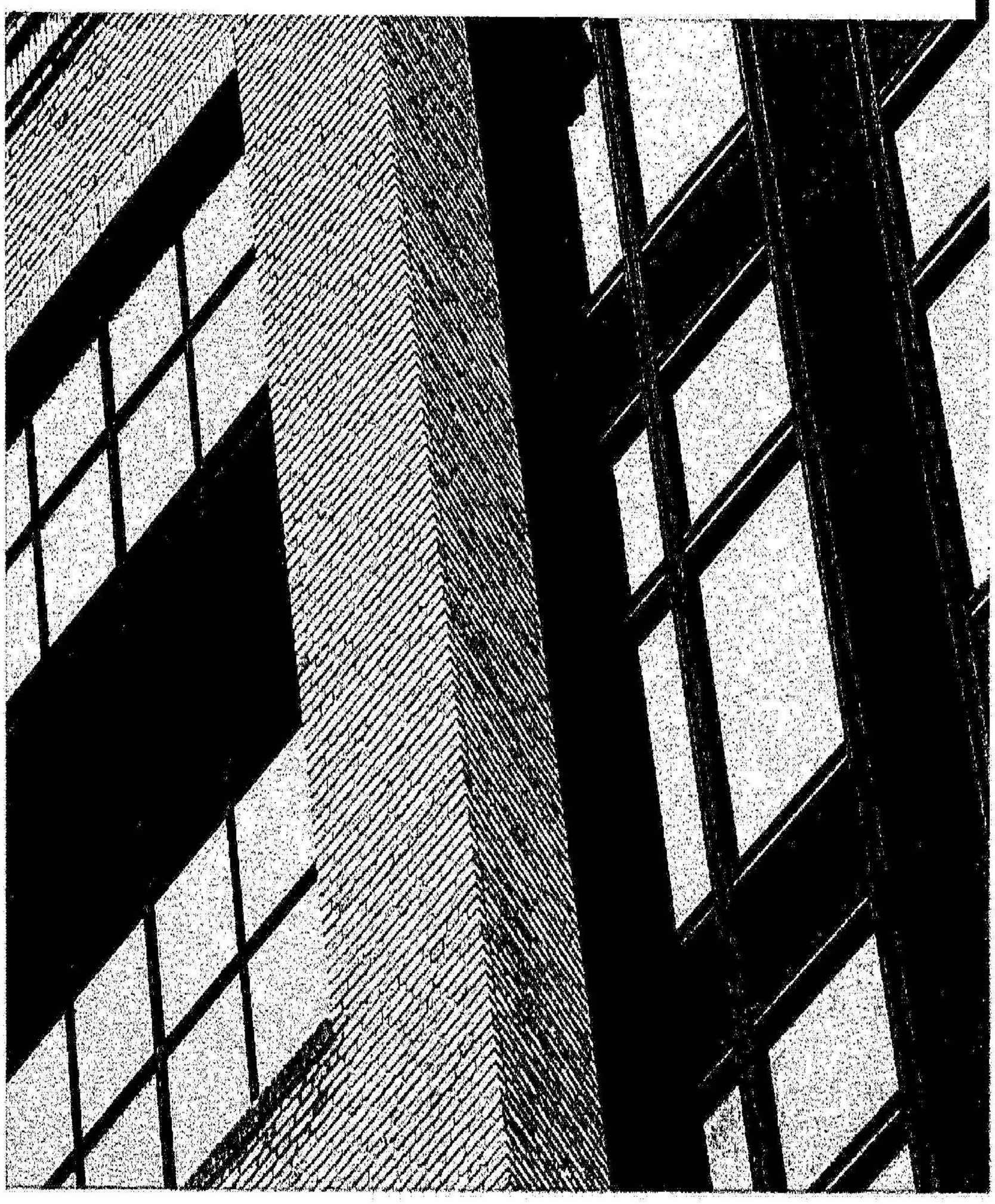
20240718079Z5

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

ÅRSREDOVISNING

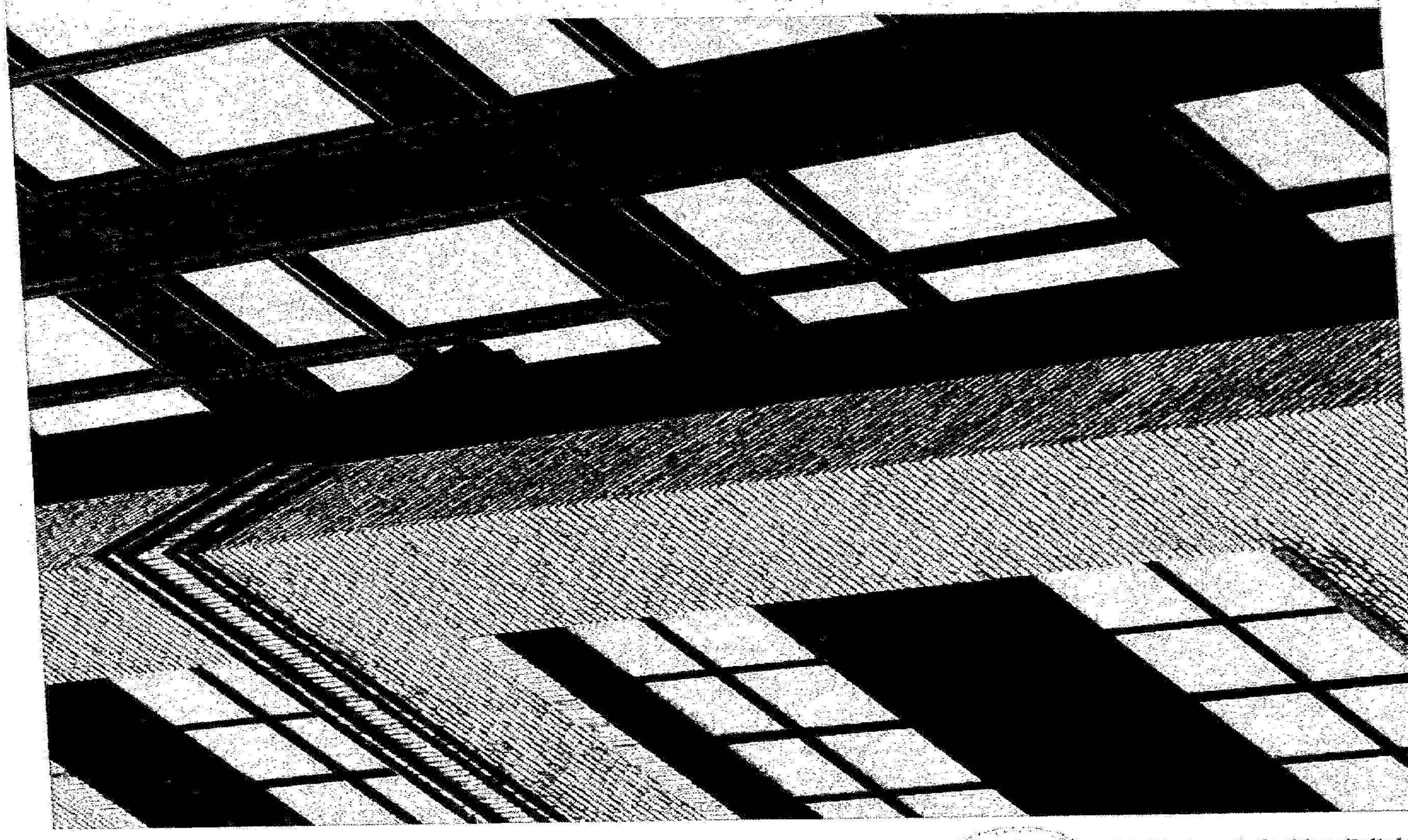
2023

Fabege är ett fastighetsbolag som skapar attraktiva och
genomtänkta förutsättningar för människor att trivas och
växa i dagens och framtidens städer.

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

Årsredovisning för Fabege

2023



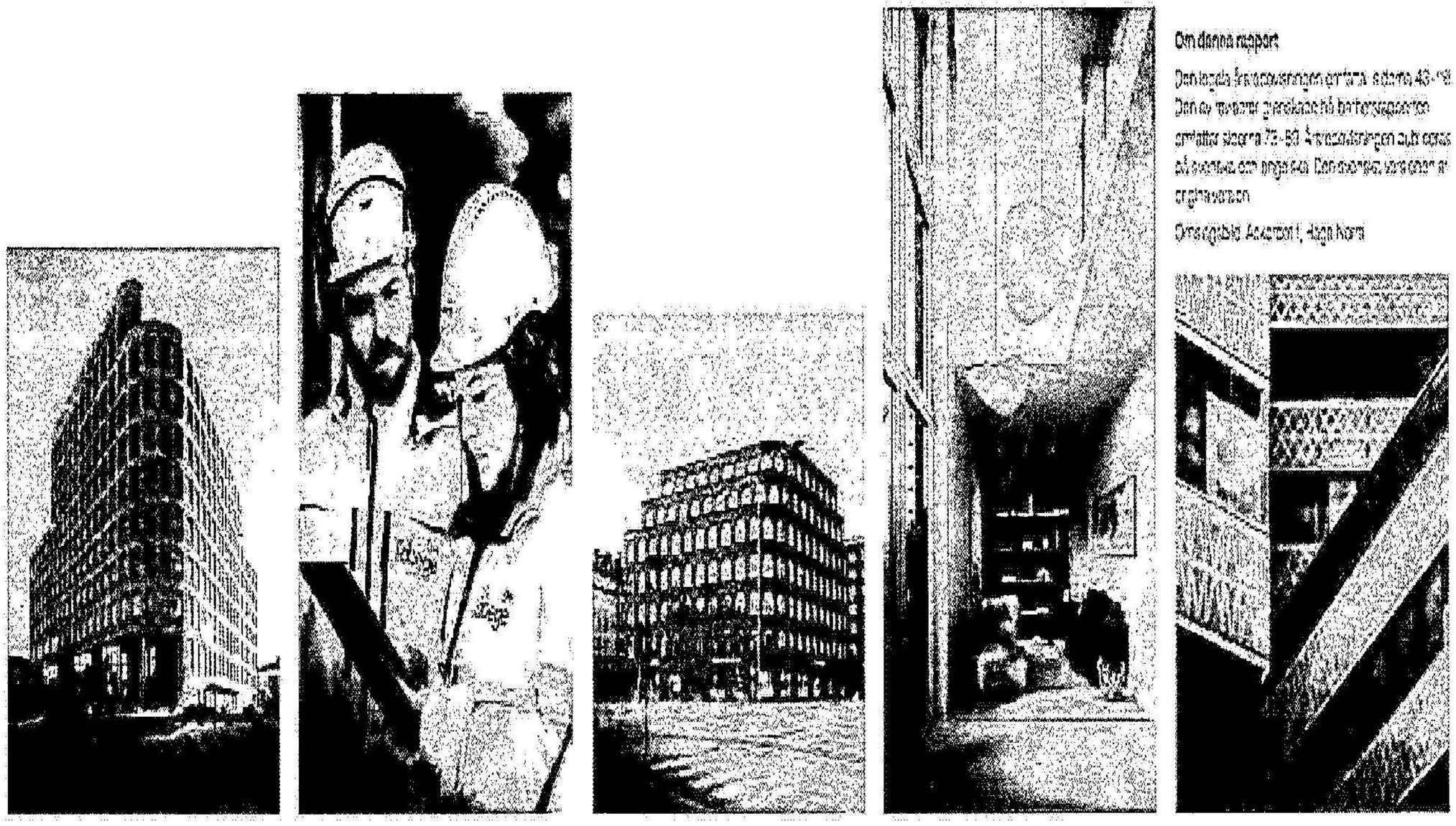
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
97DDFE36D0AB162A811736B00B11C814

2024071807927

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege		Hållbarhet		Förvaltningsberättelse		Ekonomisk redovisning		Övrig information	
Det här är Fabege	3	Fabegas hållbarhetsarbete	22	Verksamhetens resultat	44	Koncernen	82	Fastighetsbestånd	118
2023 i korthet	4	Hållbarhetsåret	23	Finansiering	47	Moderbolaget	96	Projekt	123
VD-ord	5	Väg framåt för en hållbara staden	24	Risker och riskhantering	50	Noter	100	Fastighetsförteckning	124
Strategi för hållbar tillväxt	8	Våra fokusområden	25	Bolagsstyrningsrapport	61	Årsredovisningens		Femårsöversikt	130
Mål som styr verksamheten	9	Stadsdelar	26	Oroförande har ordet	61	undertecknande	116	Härledning av nyckeltal	131
Stockholms fastighetsmarknad	10	Fastigheter	29	Fabegas styrelse	69	Revisionsberättelse	117	Definitioner	133
Stadsutveckling	13	Medarbetare	33	Koncernledningen	71			Årsstämma och anmälan	134
Våra stadsdelar	14	Leverantörskedja	35	Hållbarhetsmål	73				
Intervju med Fabegas CFO	18	Finansiering	37						
Varför investera i Fabege	19	Kunder	38						
Fabegeaktien	20	Affärsetik	40						
		Hållbarhetsmål	41						



Om denna rapport

Den tryckta årsredovisningen omfattar sidorna 43–69. Den av revisorn granskade hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 73–93. Årsredovisningen och dess alternativa mått har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i företag med tillämpning av K3.

Omslagsbild: Åsa Carlsson, Högalid Norra

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0F E35D BA34 62A8 1A73 6BDB DEA1 4CE3 14

Det här är Fabege

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. Fabege vill vara en närvarande partner som med människan 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 affärskännedom på vår marknad

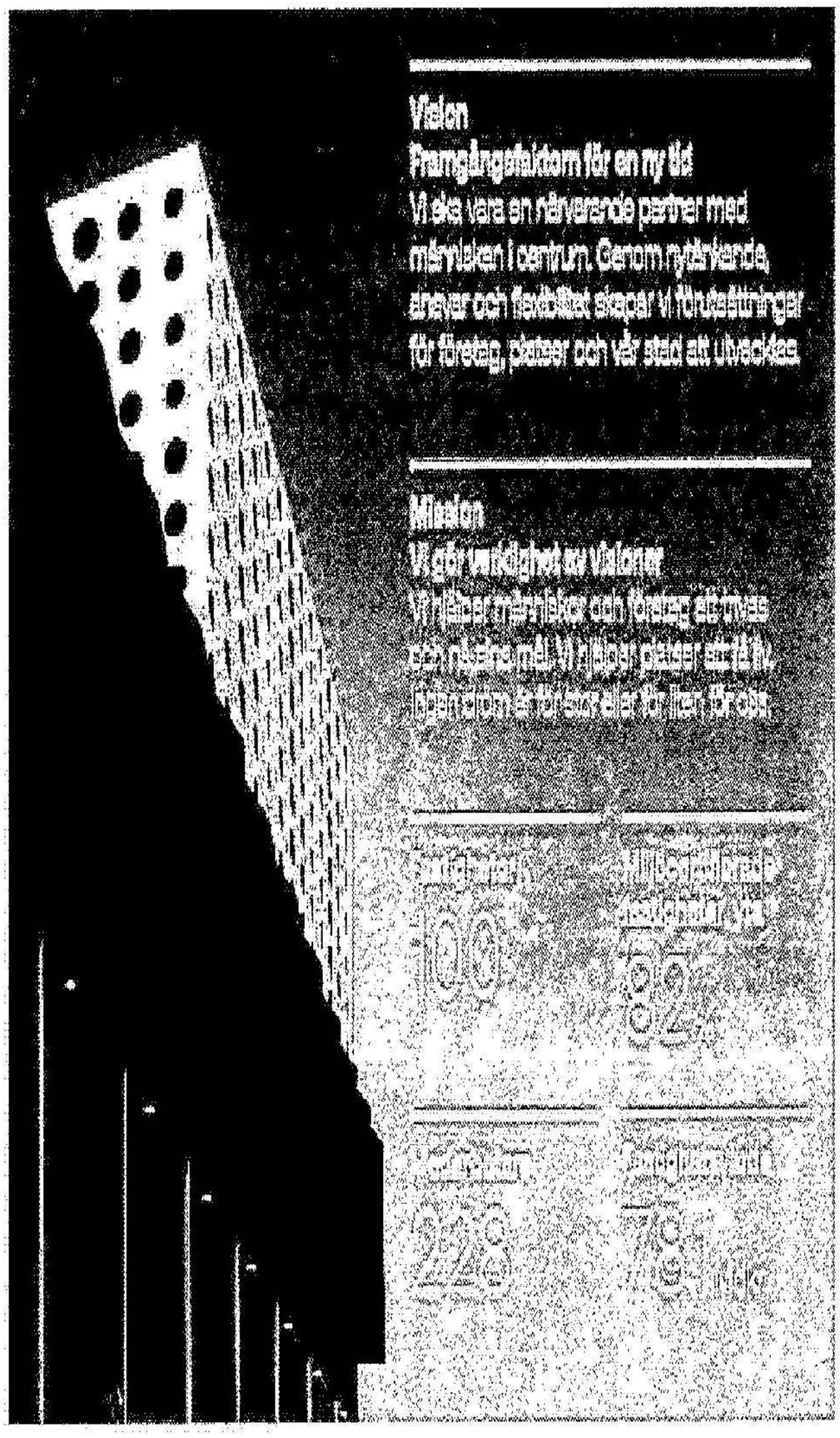
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla tillhandahåller unika möjligheter att particia uppräsundet. Genom ett aktivt ägande i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Läs mer på sidorna 13-17

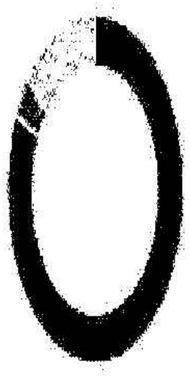
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

Tack vare vårt stora ägande i våra stadsdelar kan vi ta ett helhetsansvar för att det finns tillgång till grönområden, restauranger och service. Hållbarhet är genomsyrat och vi arbetar aktivt för minskade klimatavtryck, energieffektivitet och främjandet av god hälsa i våra stadsdelar. Alla våra förvaltningsfastigheter och projekt miljöcertifieras antingen BREEAM-SE eller BREEAM In-Use.

Läs mer på sidorna 22-42

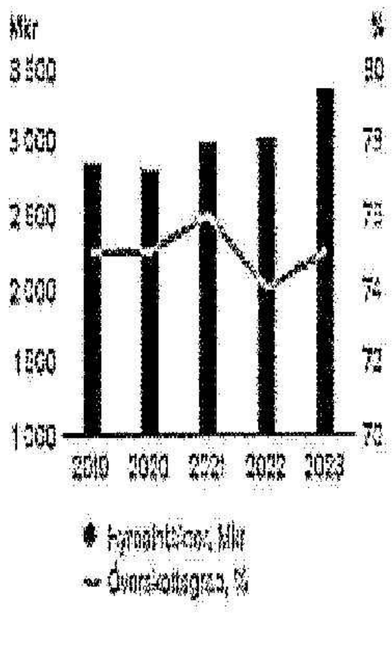


Hyresvärde per lokaltyp



Fastighetsvärde per område

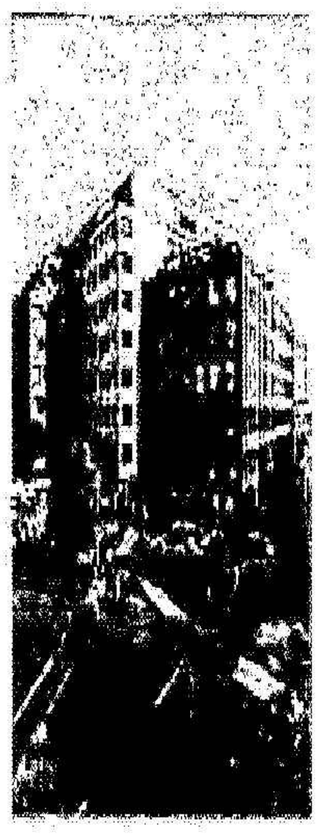
Hyresintäkter och överskottsgrad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document.
Document ID:
67D0FE3503AB1B2A9B1...
Fabege Årsredovisning 2023

20240718079 28

2023 i korthet



Sveriges största uthyrning

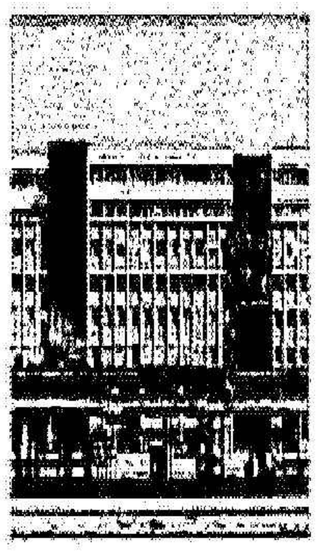
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 88 000 kvm i fastigheten Notan 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

Vi uppnådde 93 poäng i förvaltningsportföljen och 98 poäng i projektportföljen av 100 möjliga för respektive del. Det gav oss det högsta betyget, 5 stjärnor, och placerade oss på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.

JM flyttar sitt huvudkontor till Haga Norra

JM har tecknat avtal på 6 500 kvm för sitt huvudkontor i fastigheten Ackordet 1 med inflyttning av sitt huvudkontor under 2025. Vi säljer även byggrätter i Huvudsta till JM om knappt 42 300 kvm, motsvarande cirka 450 bostäder.

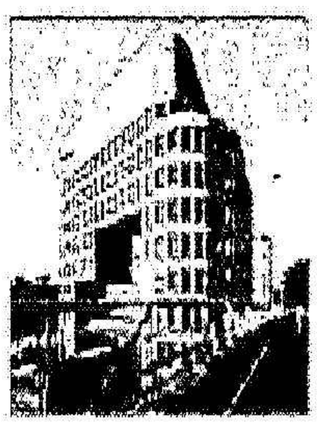


Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

Vi tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Örgatan 7, i Sundbyberg och Gladan 12, i Stadshagen 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. 86 procent av kunderna svarar att det är troligt att de skulle rekommendera Fabege som hyresvärd. Alla våra mätområden förbättrade sina resultat.



Poolen utsedd till årets bygge

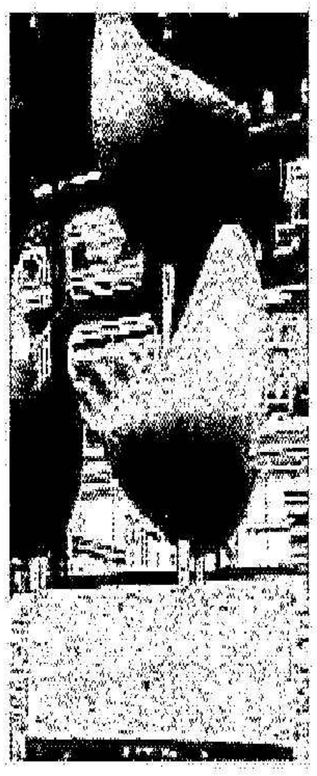
Kvarteret Poolen är en innovativ byggnad med badanläggning och konferenshus och är resultatet av ett framgångsrikt samarbete mellan Solna stad och Fabege. Årets Bygge är byggbranschens mest prestigefyllda tävling som lyfter alla aspekter och aktörer i ett framgångsrikt byggprojekt.

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

Vi avancerade till plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser™ för medelstora organisationer i Great Place to Work:s årliga medarbetarundersökning med ett Trust Index på 88.

Återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, installationer, utrustning och möbler som ska återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Återbrukshubben är en viktig hörnsten i Fabeges återbrukestrategi och bidrar till att reducera CO_2-utsläppen i byggprojekt till 2030.



Grön aktie

Vi nått målmärkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den grönt märkta aktien redovisar transparent bolagets 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
Fastighetsvärdering fastigheter, %	-8,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad, %	42	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldkvot, ggr	13,5	15,6

Hyresintäkter
3 366 Mkr
2022: 3 632 Mkr

Substansvärde/aktie
(EPRA NRV/aktie)
150 kr/aktie
2022: 173 kr/aktie

Förvaltningsresultat
1 458 Mkr
2022: 1 373 Mkr

Andel grön finansiering
100 %
2022: 100%

This file is protected with Adobe LiveCycle Rights Management. Unauthorized use is prohibited.
Document ID: 67DDFE88DBAB4B22A8...

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 försämrats, räntorna har ökat bergs- och dalbana, bostadsmarknaden har svalt och är nervös och den svenska kronan har fortsatt att försvagas. I tider med så mycket osäkerhet och oro blir självförtroendet beskaffenhet också mer avgörande. Detta märks, inte minst, i investeringsbeslut. Mot slutet av året kunde vi se tecken på att kronan stärkte något, inflationen började sjunka, precis som räntorna och börsen blev på bättre humör.

Vi har haft många år med otroligt bra förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har dopat fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade finanser, minskat riskutgående och inte minst god kostnadskontroll. De stigande räntorna, där igenom på stigande avkastningskrav vilket syns i siffrorna, då våra resultat efter värdeförändringar blev negativt för 2023. Hyresmarknaden är svagare, våra projekt kämpar med lönsamheten, byggkostnaderna har inte sjunkit, tvisterna går upp och kapitalmarknaden är stämningsfull. Våra kunder påverkas självklart av marknadsläget och osäkerhet, därför är det viktigare än någonsin att vi utför finansiella tjänster.

Mycket positivt att se tillbaka på

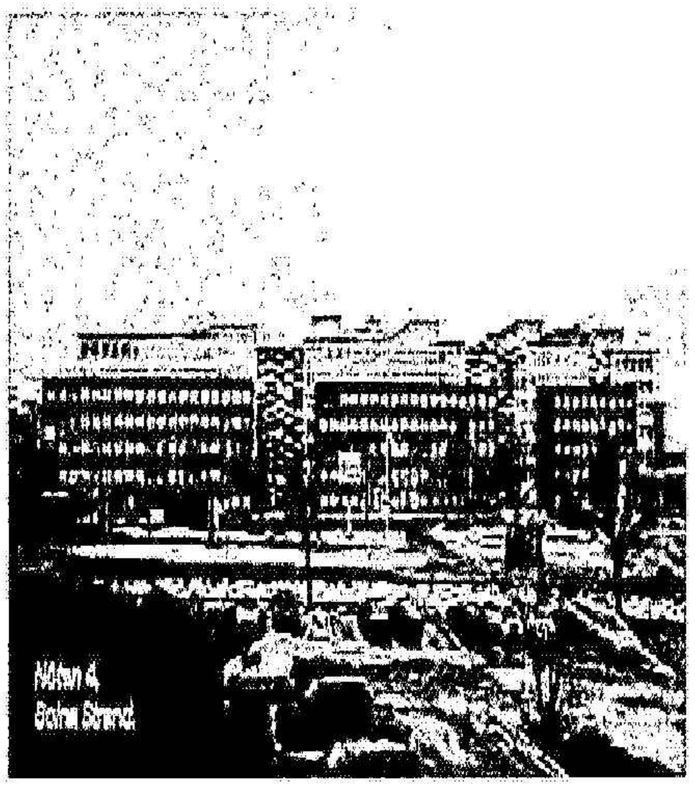
Givet denna långa lista på oro och utmanande omvärldsfaktorsutvecklingar tycker jag ist vi har tagit oss igenom året på ett bra sätt. Vi har fått ställa med svåra frågor, men har också kunnat fortsätta vårt interna arbete med fokus på den dagliga förvaltningen av

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

STEFAN DAHLBO

våra fastigheter, utvecklingen av våra större projekt, vår lönsamhet och inte minst hållbarhet, ett område där vi ökar kärnan en stor styrka. Det vi kan arbeta med – och påverka – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största utsyningar och nyuthyrningen uppgick till 185 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade i identiskt bestånd med 11 procent, mycket påverkat av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Uthyrningsgraden ökade till 75 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntekostnadsökningen, var i stort sett oförändrat mot föregående år. Vår volatilitet sjönk till 9 procent. Vi har stärkt och utvecklat organisationen och blev utsedda till en av Sveriges bästa arbetsgivare av Great Place to Work (GPTW). Vi har gjort några större försäljningar och har en i grunden stark balansräkning. Listan av positiva händelser och styrkor är lång.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE2500D4B1C3-1



Vår strategi är en styrka

Även om det är tuffare förutsättningar och vi kör är vi ibland marknaden av de större fastighetsbolagen rustade med hur starka nyckeltal och relativt låg belåning. Jag har under året varit enig mot det det alltför ofta talas om fastighetsbolagen och fastighetsmarknaden i alltför generella termer. Fastighetsmarknaden är diversifierad liksom bolagens finansiella exponering. För att förstå de olika bolagens och marknadernas utmaningar och möjligheter måste frågorna ställas upp bolag för bolag, segment för segment och delmarknad för delmarknad. Här är vår strategi med fokus på Stockholm och ett par delmarknader i regionen en styrka. Vi kan våra områden, vi är på plats dagligen. Vi känner de lokala näringslivskarna och arbetar nära kommunerna.

"Det är inte lika enkelt längre. Vi är tillbaka till verkligheten, men vi har lyckats navigera rätt bra."

STEFAN DAHLBO

Förutsättningarna 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 ta vara på möjligheter. Det är generellt en tuffare uthyrningsmarknad och besöktiden längre nu. För första gången på många år har vi sett att antalet lokalvisningar i Stockholm har minskat under flera kvartal. Den trenden motverkas samtidigt, till viss del, av att utbudet av nya kontor kommer att vara viktigt lägt, både i år och 2025. Efter pandemin har det varit många diskussioner om kontorens utveckling. Det vi kallar kontor har en central funktion i många liv. Kontoren är viktiga för att skapa gemenskap, tillhörighet och engagemang. Det är också viktigt för oss alla att vara lyhörda och öppna för utveckling, inte minst med tanke på ny teknik. Jag upplever att intresset för utformningen av kontoren och dess funktion är större än någonsin. Vi har därför också utvecklat nya tjänster för att kunna ligga i framkant när det gäller att vara nödgivare till våra nuvarande och potentiella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mänskliga möten, samtal, koncentration samt utveckling av individer och företag. Vi har under året också satsat mer på våra flexibla koncept, NOW, CoW, RUM, WAW och VOV. Att skapa flexibla lösningar med olika kontraktstider och serviceinnehåll är en viktig del av vårt erbjudande. Även samarbeten med andra aktörer, till exempel specialister på coworking, är viktiga.

Tyvärr har kommunikationer och transportfrågor kommit ytterligare i fokus under året, och då inte i positiv mening. I Stockholm har trafiken under året drabbats av stora störningar. Vi har påtalat för beslutsfattare på regional och nationell nivå vilka problem detta skapar för privatpersoner och företag, men det är dessvärre ett återkommande tema. För den långsiktiga utvecklingen av Stockholm krävs det ett ordentligt omtag på detta område och därutöver måste investeringarna i ny infrastruktur accelereras.

Årets största uthyrning i Sverige

Under det fjärde kvartalet kunde vi genomföra en av våra största hyresaffärer någonsin när vi tecknade ett kontrakt med Saab. Bolaget hyr nu hela fastigheten Nilton 4, totalt 88 000 kvadratmeter till en årshyra om 185 miljoner kronor exklusive tillägg. Inflyttningen planeras till hösten 2025. Denna uthyrning är både viktig och betydelsefull, för oss i allmänhet, men för Solna Strand i synnerhet.

Transaktionsmarknaden återhämtande

Totalt sett var transaktionsmarknaden kraftigt mer från tidigare rekordnivåer. De transaktioner som genomförts i våra marknader har dock skett till bra nivåer, men marknaden är splittrad och det kan skilja stort kvoter för kvarter eller stadsdel i centrala Stockholm till exempel mellan två fastigheters långsiktiga motiverade ägare och där lyser stressade säljare med sin frånvaro.

Vi avyttrade två kontorsfastigheter under våra prioriterade stadsdelar till ett bokfört värde om totalt 2,4 miljarder kronor, plus mark för ytterligare drygt 400 miljoner. Allt linje med vår långsiktiga strategi för att skapa investeringsutrymme.

När tänker på marknadsläget och de få transaktioner vi sett på marknaden runt vi, sedan slutet av 2022 och under 2023, värderat en större andel än normalt av våra fastigheter externt. Under årets fjärde kvartal externvärderade vi 70 procent av vår portfölj, medan övriga fastigheter värderades internt i dialog med externa parter. Sedan det tredje kvartalet 2022 har vi ökat våra värden med cirka 10 procent. Ett högre avkastningskrav har till viss del uppvägts av högre hyror

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

SOCRATES

Document ID
E7DDF8E8D0B4C3A1738BD8B1CC31
This file is a digital version of the signed document.
The seal is a guarantee for the authenticity

2024071807929

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

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi i vårt Joint Venture (JV) med Briggo, de sista fastigheterna i Arenastaden, Fabege Nämas första etapp. Det betyder att samtliga 418 fastigheter nu är sålda. I slutet av året påbörjade vi att fortsätta vår utveckling av området och började då bygga ytterligare 285 lägenheter, varav 75 hyresrätter. De planeras vara klara för inflyttning under 2025. Den underliggande efterfrågan på bostäder i Solna är fortsatt god, särskilt som utbudet av nya bostäder är lågt. Bygget fortsatt även bakom den förmälligen i dina mindre projekt.

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

STEFAN DAHLBO

Den oro för möjligheterna till finansiering som rådde i inledningen av 2022 och under 2023 känns idag gynnsam avlägsnad. Särskilt när det gäller Fabege. Vi har, tack vare långa ingångna och genomförda refinansieringar, ett stort förtroende hos våra banker och på finansmarknaden. Likviditeten i obligationsmarknaden är åter bra och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har utnyttjat detta och senare i höstas återemitterat obligationer som en del av vår finansiering. Räntekostnadsutvecklingen är självfallet den främsta orsaken till att räntekostnaderna har stigit kraftigt. Under året har vi arbetat aktivt med räntetaket för att hantera räntekänsligheten på ett bra sätt.

Med kunden i centrum

Stockholmsregionens utveckling är en väsentlig del av vår affär och har skapat ramarna 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 vara nära och ha kontinuerliga samtal med våra kunder för att kunna vidareutveckla våra fastigheter så att det passar kunden. Under året har Nöjd Kund Index (NKI) för året varit högre än 80, upp från 78, vilket bekräftar vårt engagemang i våra kunder.

Totalt uppgick projektinvesteringarna till 1 902 mkr för året. Tyvärr är kostnadsutvecklingen för projekt fortsatt omvärldande. Som marknaden ser ut nu med höga räntenivåer och nuvarande fastighetsvärden har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. I Flemingsberg pågår arbetet med Öppna Förskolans nya hus och inflyttning sker under hösten. I juni, Arla Lavals nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2026. Under 2025 kommer även inflyttningar i Ackordet 1 och Pärlan 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

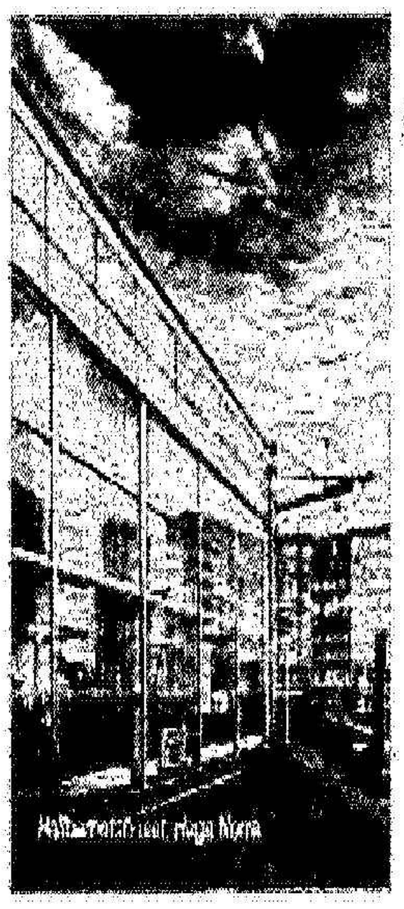
Fortsatt fokus på hållbarhet

Hållbarhet har länge genomsyrat allt vi gör och är viktigt för att driva utvecklingen av verksamheten. Jag är väldigt stolt över arbetet vi gör och har gjort inom alla delar av hållbarhetsområdet. Det betyder mycket att bli erkänd på ett eller annat sätt är delaktiga och det är alltid väldigt viktigt arbete för att bygga ett starkt och lönsamt bolag.

Sedan 2018 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-certifierade. I år vann även vår fastighet Ackordet 1 i Hagastaden, Arenastaden, utmärkelsen Årets 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 Fabege lanserade under året en återbrukskatalog i form av ramen för vår återbrukesstrategi. Vid större ombyggnationer ska cirkularitetsindex vara 80 procent, också ett viktigt steg för att vi ska kunna nå vårt mål att vara klimatneutrala 2030. Vi har fått mycket värdefull och positiv respons för vårt arbete med hållbarhetsarbetet och återcirkulationen.

Ett annat kvitto på vårt gedigna arbete inom bland annat klimatanpassning, miljöcertifiering, energieffektivisering och grön finansiering är den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation (grön aktie) som vi erhöll i slutet av 2023. Syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

För att skapa attraktiva stadsdelar är det viktigt att vi satsar på trygghet och trygghet. Vi jobbar bland annat mycket med trygghetsskapande åtgärder, övergripande trivselliv och utemiljöer. För mig är det en självklarhet att vi som bransch bidrar positivt till samhällsutvecklingen i områden där vi är aktiva. Både med platsutveckling och den fysiska miljön, men också genom sociala engagemang i samarbete med andra intressenter och aktörer. Det leder i slutändan till bättre och mer attraktiva områden, lägre kostnader och högre intäkter. Vi har ett stort antal sociala engagemang som vi genomför och som vi satsar på som syftar till att skapa bättre förutsättningar för utbildning, fritid, hälsa och arbete. Utgångspunkten är samarbete och samverkan i våra stadsdelar. Vi måste till exempel prata med – och inte om – de som bor och verkar i de olika områdena.



Hållbarhet har länge genomsyrat allt vi gör, säger Nöjd Kund Index (NKI) för året varit högre än 80, upp från 78, vilket bekräftar vårt engagemang i våra kunder.

"Förvänta dig alltid det oväntade."

JAMES PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

Jag hyser hoppfullhet inför 2024, inte minst, trots vissa långa mörker, men är ödmjuk inför att det kan bli innan vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, oroshärdar och geopolitisk oro ligger i sandin. Vi måste också vara förberedda på att det kan dyka upp nya svarta svanar.

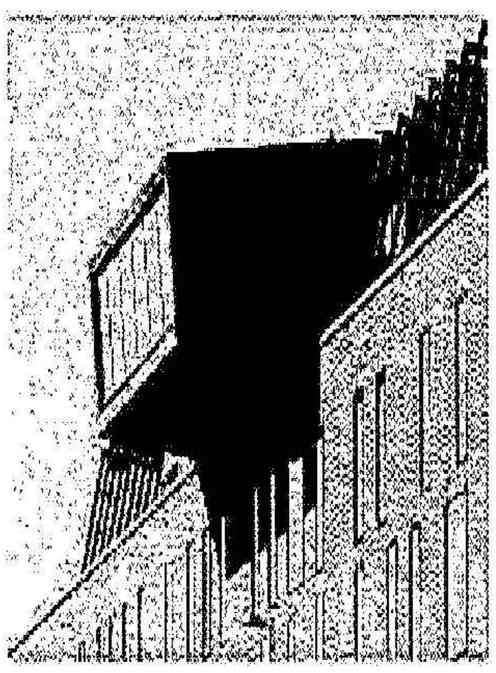
Möjligheterna är många. Det gäller att ta till vara på dem med kunskap, passion, nyfikenhet och envis, så att vi gör Fabege till en trangångsstaken för framtiden. Vi ska, helt enkelt, göra verklighet av visionerna. Samtidigt förtränker vi, som alltid, att ta hand om våra kunder, medarbetare, partners, fastigheter och stadsdelar.

Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

20240718079300

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 tillväxtmöjligheter.

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

Kommersiella fastigheter

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

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

Helhetsperspektiv

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

Utveckling och förädling

Vi utvecklar och förädlar vårt fastighets-bestånd för att öka potentialen i fastig-hetsportföljen.

Genom transaktioner och projekt-utveckling kan vi optimera beståndet, öka flexibiliteten och anpassa fastigheterna allt eftersom kundens behov förändras.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's
authenticity and integrity.
Document ID:
67DDF350BA2A6A2A8114 /3SBDDBA1CE14

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.

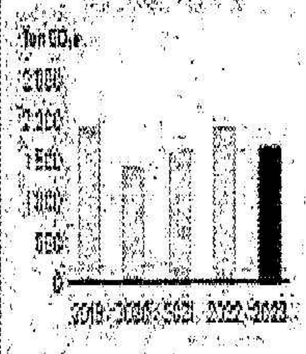
Med vår fastighetsportfölj, strategi, affärsmodell och kompetens ska vi skapa och realisera värden.

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.

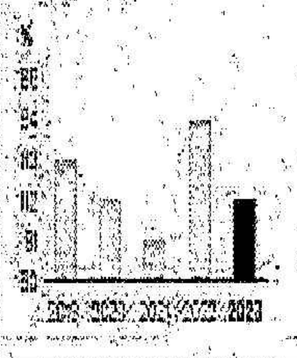
Resultat 2023
171 ton CO_2e



Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

Mål
Alla energifastigheter certifierade enligt BREEAM-SE Ny- och Excellent och alla kontorsförvaltningsfastigheter ska miljöcertifieras enligt DGNB New Urban Area Quality.

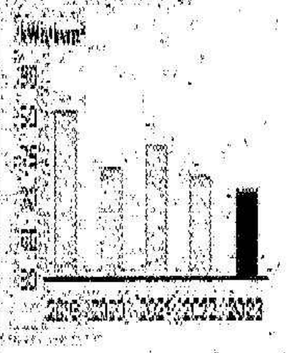
Resultat 2023
82 %



Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm²

Mål
Energieffektivisering med minst 50 % till 2030 (kWh/kvm² Atemp) till 2025.

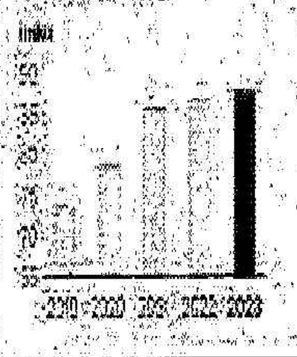
Resultat 2023
71 kWh/kvm²



Nöjda medarbetare (GPTW)

Mål
Vi strävar mot en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work med målsättning om 80 i Trust Index.

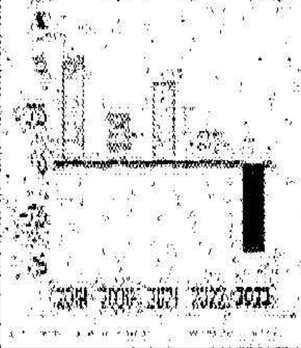
Resultat 2023
88 index



Avkastning på eget kapital

Mål
Årligt växande och bland de främsta i fastighetsbranschen återföra värde till aktieägarna.

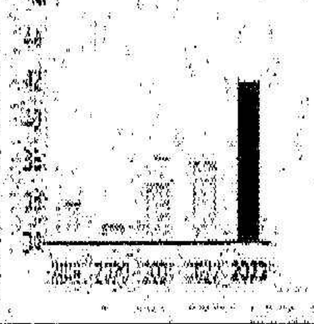
Resultat 2023
−13 %



Belåningsgrad

Mål
Belåningsgrad max 50 %.

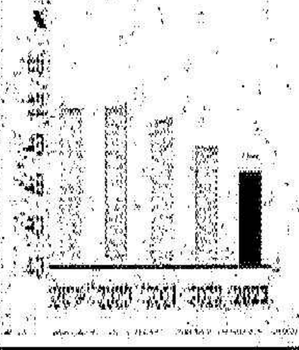
Resultat 2023
42 %



Soliditet

Mål
Över 35 %.

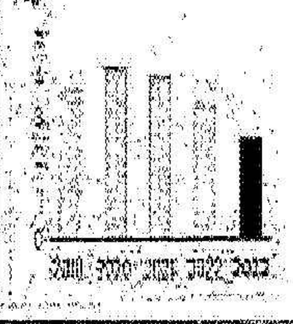
Resultat 2023
47 %



Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,2 ggr.

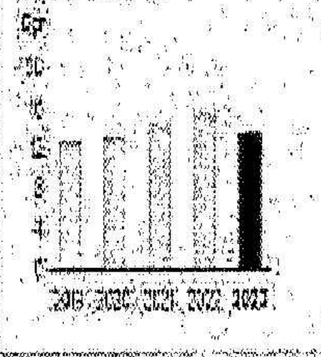
Resultat 2023
2,5 ggr



Skuldkvot

Mål
Lägst 15,0 ggr.

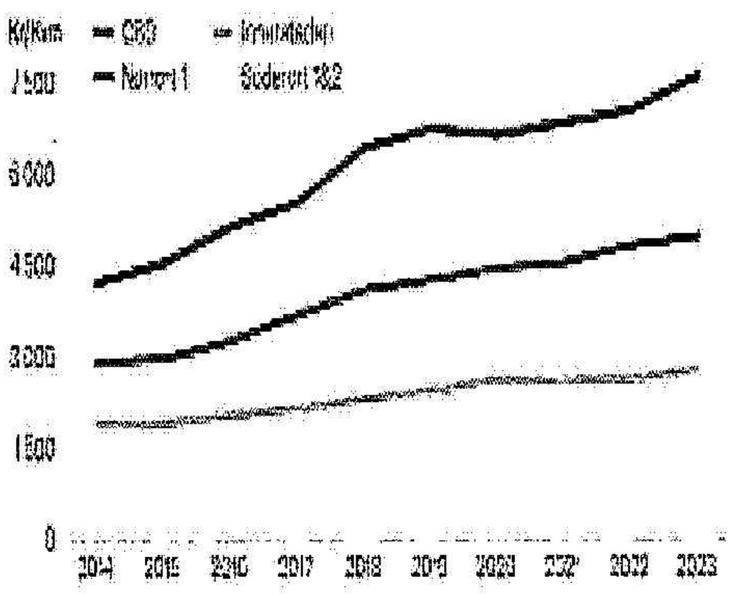
Resultat 2023
13,5 ggr



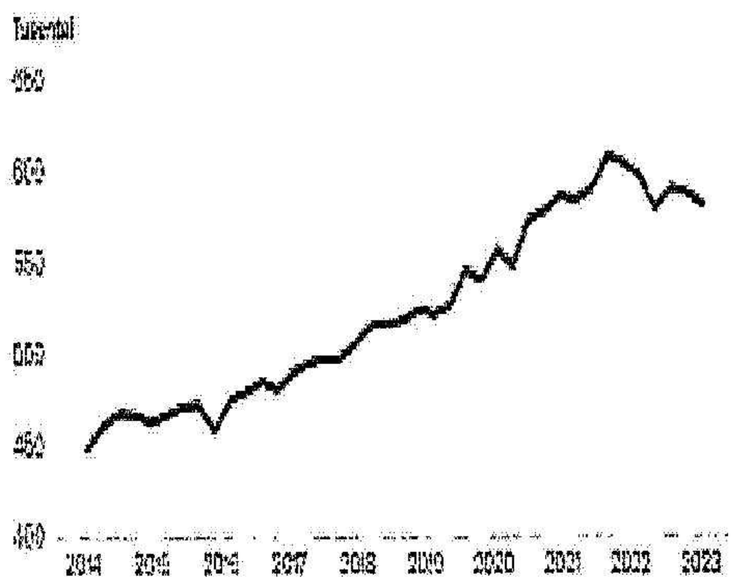
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE5DBAB1624B41F0CB1C3B1

Stockholms fastighetsmarknad

Hyresutveckling de senaste 10 åren[1]



Antal kontorssysselsatta i Stockholms län[2]



Fabeges kontraktsportfölj i korthet

700 kunder

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

5 år

Genomsnittlig kontraktstid är cirka 5 år.

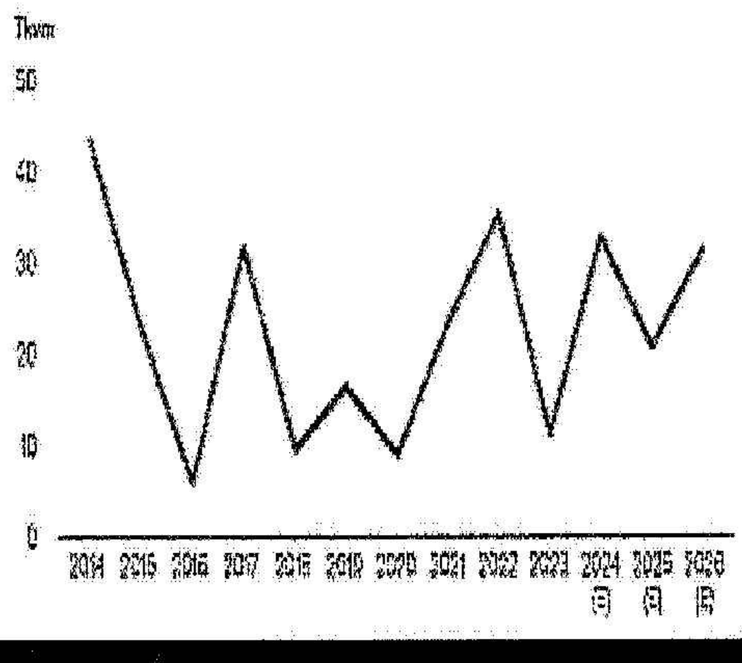
11%

Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2022.

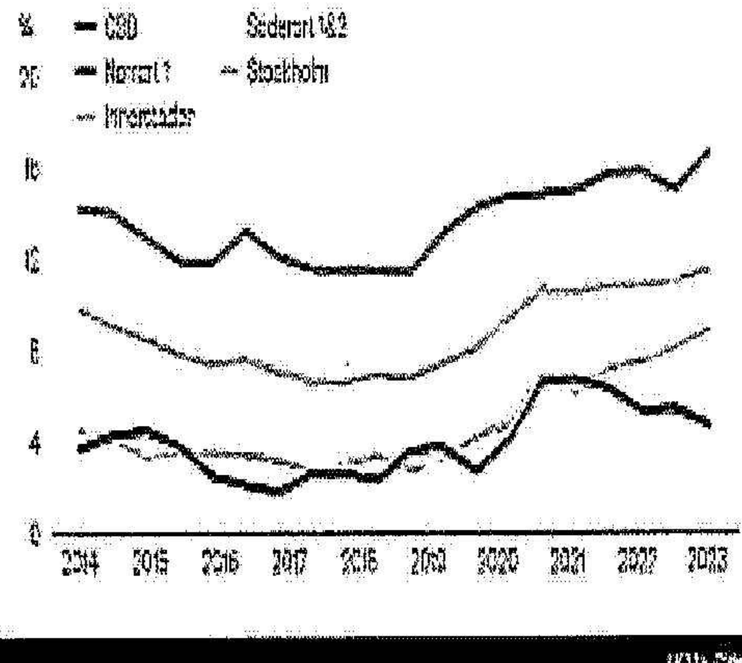
91%

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

Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto[3]



Vakanser de senaste 10 åren[3]



This file is created and digitally signed by Fabege AB. Any seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID: 8A0FEE6D-A2152-4F63-B1C3-14

Stockholms fastighetsmarknad forts

Flexibla kontorslösningar
Kontorsmarknaden har traditionellt präglats av långa kontraktstider och varit relativt trögrörlig. Under senare år och framför allt under 2023 har inslag av ökad flexibilitet tillagts vilket lett till något minskade avtalstider. Det finns en önskan bland kunder att kunna ha bättre möjlighet att minska eller öka ytan efter behov utan att behöva byta kontor. Uthyrningarna tar därtill lite längre tid än tidigare samtidigt som kraven på arbetsplatsen ökat. Generellt gynnas fastighetsägare som kan erbjuda attraktiva lägen med flexibla ytor.

Det som efterfrågas mest är moderna och centralt belägna kontorslokaler som går att anpassa och som lämpar sig för aktivitetsbaserat arbete. Både kreativitet, produktivitet och engagemang ökar om medarbetarna möts regelbundet på kontoret. Många arbetsgivare menar därför om att tillhandahålla en attraktiv arbetsmiljö där innehåll och kvalitet är viktigare än enbart kvadratmeter per anställd. "Bästa än hemma"-devisen blir avgörande för dessa kontor.

Fortsatt god efterfrågan i Innerstaden
Efterfrågan på kontor som var stark under 2022 var mer återhållsamt under 2023 och vakansgraden uppgick till 12 procent under 2023 för hela Stockholm. Det är stor spridning på vakansgraderna mellan olika områden, från Kista på cirka 20 procent till CBD Stockholm på ungefär 5 procent. Även inom områden finns det stora variationer på A- och B-läget. En god arbetsmarknad för kontorsintensiva yrken har under flera år bidragit positivt, samtidigt som den efterfrågade ytan per anställd minskat. Omställningen på hyresmarknaden som ökade efter pandemin har under 2023 planerats.

Generellt har andelen uthyrningar som är relaterade till coworking och andra mer flexibla kontorslösningar ökat och förväntan står för 20 till 30 procent av kontorsmarknaden 2030 jämfört med dagens cirka 10 procent.

Avvaktande 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 delvis på att Stockholm har ett stort och långsiktigt attraktionsvärt lägande framför allt i innerstaden.

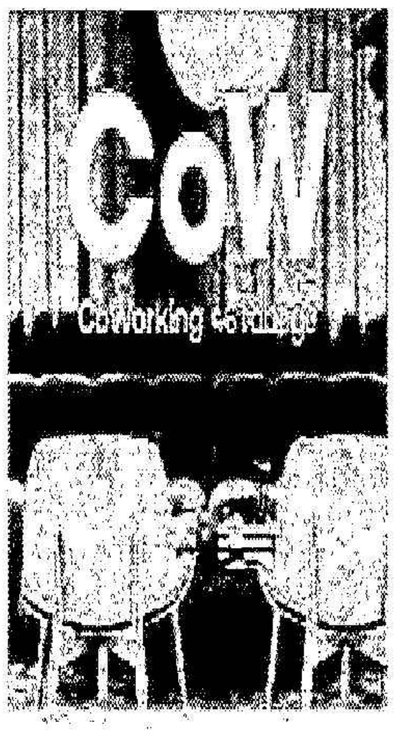
Den ekonomiska utvecklingen utmanar oss
Högre marknadsräntor, hög inflation och lägre tillväxt ställer allt högre krav på fastighetsbolagen. Indexerade hyresintäkter kompenserar inte fullt ut effekten av högre byggkostnader och räntekostnader.

Med ökade finansieringskostnader är snabba finanser och måttlig belåningsgrad därför viktigt för att skapa förutsättningar för utveckling. Det blir samtidigt allmer betydande att tänka cirkulärt och fokusera på kostnads- och energieffektivitet. Detta gäller både ur ett rent ekonomiskt perspektiv, detta då efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter ökar när fler och fler av våra hyresgäster arbetar aktivt med att minimera sina klimatavtryck.

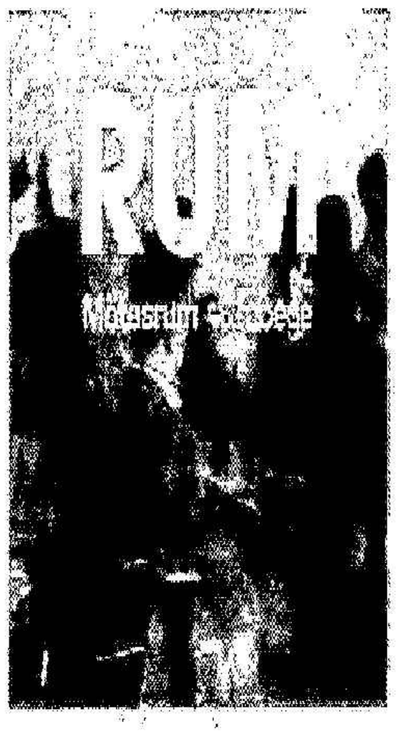
Nya koncept med kunden i fokus
Vi arbetar nära våra kunder för att erbjuda lösningar som skapar värde. Den ökande efterfrågan på flexibilitet och i centrum för våra c/o Fabege-koncept som ger möjlighet att snabbt anpassa tillgång till lokaler och service efter behov. De nya koncepten står för en relativt liten av del av omsättningen men adderar mervärde och är en viktig komponent av vårt helhetserbjudande.

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

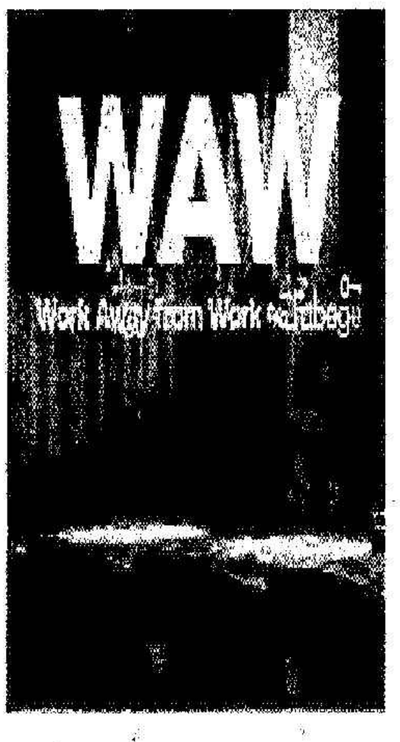
NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorslokaler, där erbjuds all tänkbar service så som inredning, tele, internet, wifi, städning med mera till en fast månadskostnad och med två månaders uppsägningstid.



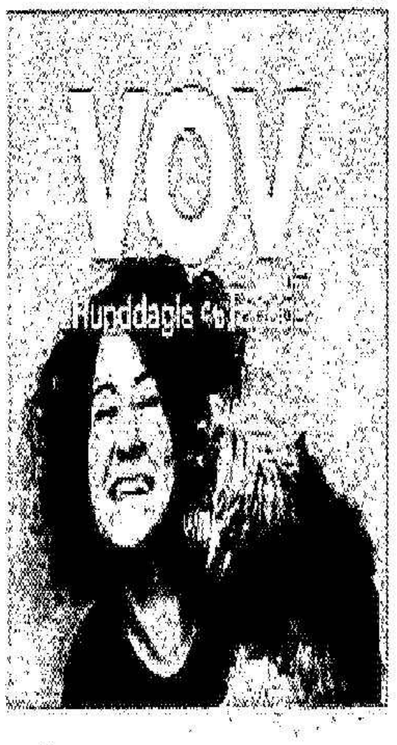
CoW c/o Fabege är coworking med flexibla arbetsplatser, egna lokal med eller utan egat kontor. Här erbjuds ett sammanhang med arbetsmiljö, arbetsplatser, loungeytor, mötesrum med mera.



Rum c/o Fabege erbjuder hel- eller halvdagsbokning av mötesrum upp till 20 personer.



WAW c/o Fabege är en exklusiv förmån för våra kunder som ger dem tillgång till nio extra arbetsplatser runt om i Stockholm, utan extra kostnad.



VOV c/o Fabege erbjuder hunddagis, i samarbete med Dog Care Stockholm. Här erbjuds plats på månadsvis som vis dagen. Som hyresgäst hos Fabege har man förtur vid lediga platser.

This file is sealed with a qualified electronic seal in accordance with Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council of 23 July 2014 on electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market.
Document ID:
B7DDFE3500A8-1623A33-1

20240718079S2

Convendum Kungsgatan

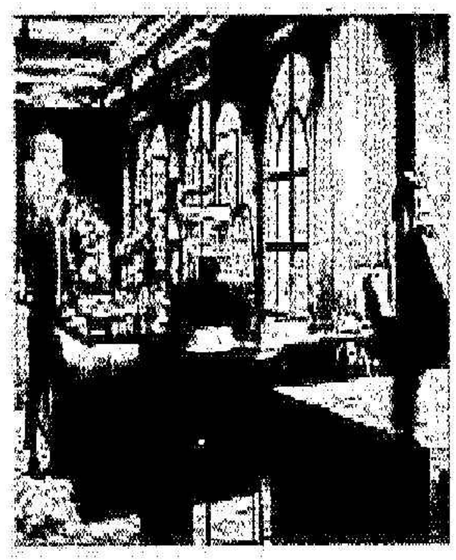
Mitt på Kungsgatan i Stockholms CBD har vi skapat Convendums nya flaggskepp för coworking. På en yta om 8500 kvm möts historiska detaljer, toppmodern inredning och ett kafé som är öppet för allmänheten.

Det enda som är bland allt det fakiskt svåra värdet på en fastighet ligger, något och något. Skiljen blir aldrig tydligare än när man bedömer Convendums nya kontor.

– Här arbetar vi på Stockholms paradgata hyrmarket ett. Det ger en otrolig exponering och ett fullt nytt sätt mot varumärket. Vi tror att kunden vill ha och att vårt Kungsgatan för oss. Detta har blivit vårt allt större flaggskepp, säger Oscar Umbäck, COO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt i stil på tio år, berättar Oskar Skölle, marknadsområdeschef på Fabege. En fastighet med så stor yta och så många olika gatuplan passar förstås inte alla. Men för Convendum, som nyligt genomgått kontor med öppna coworkingytor till under förra, var marknaden bara en förväl. Avtalet med Convendum löper till 2034.

– Vårt mål är att komponera alla våra anläggningar maximalt för alla. En plats där olika aktörer, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av möjligheter. Att vi gör olika delar till samgång och kanske genererar och positionerar – från investering och kontor till aktivitet och service. Helheten måste alltså hänga. Och det tycker jag, kommenterar Oscar Umbäck.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of this document.
Document ID:
E7CBDFE3-DBAA-4B02-A943-1A7...
Page 1 of 2

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: 23,8 Mdkr
Antal fastigheter: 32 st
Uthyrningsbar yta: 351 Tkvm

Solna Business Park

Solna

Fastighetsvärde: 8,8 Mdkr
Antal fastigheter: 10 st
Uthyrningsbar yta: 388 Tkvm

Stockholms innerstad

Stockholm

Fastighetsvärde: 29,2 Mdkr
Antal fastigheter: 26 st
Uthyrningsbar yta: 312 Tkvm

Hammarby sjöstad

Stockholm

Fastighetsvärde: 8,0 Mdkr
Antal fastigheter: 10 st
Uthyrningsbar yta: 139 Tkvm

Flemingsberg

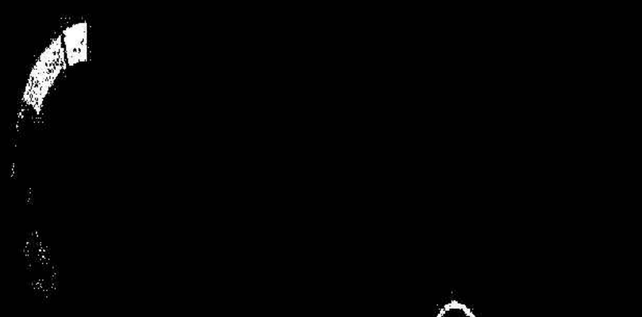
Huddinge

Fastighetsvärde: 2,9 Mdkr
Antal fastigheter: 9 st
Uthyrningsbar yta: 68 Tkvm

Fastighetsvärde, %

Antal fastigheter, %

Uthyrningsbar yta, %

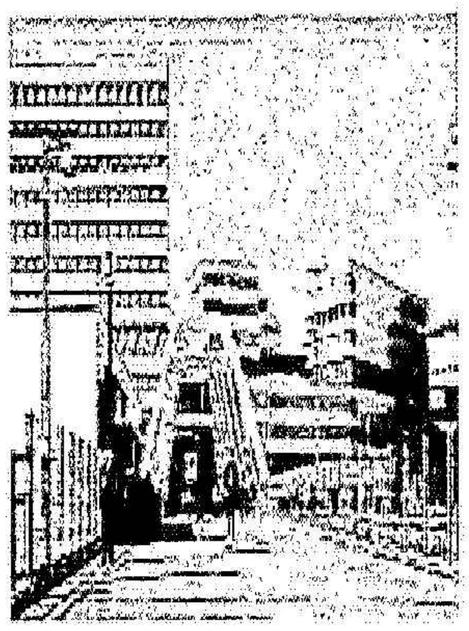


Affärsområden Fabege Förvaltningsfastigheter Projektfastigheter
Fastighetsvärde Uthyrning

2024071807933

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra
Stockholm



Arenastaden har blivit en av Stockholms mest dynamiska stadsdelar, med stadens nationalarena för fotboll och Nordens största shoppingcenter, Mall of Scandinavia. Här ligger huvudkontoren för Tele2, ICA, Tietoevry samt BEE som har sitt största kontor i stadsdelen. Kommunikationerna är redan väl utbyggda och kommer att kompletteras med tunnelbana 2028.

En ny detaljplan blev antagen under året, vilket skapar förutsättningar för 15 000 kvadratmeter nya bostäder och 78 000 kvadratmeter kontor.

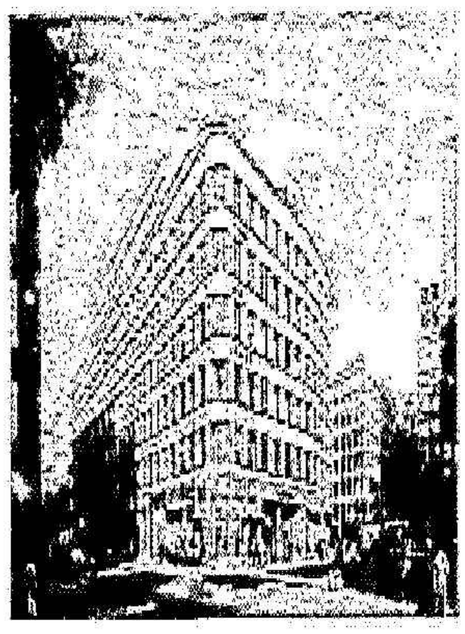
I Haga Norra kommer det första kommunala vårdboendet, om cirka 38 000 kvadratmeter, nå klart för inflytt-ning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förvärvad inflytning 2025/2026.

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

HENRIK CARELL
[illegible]

Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggrätter
23,8 Mdkr	32 st	351 tkvm	108 900 kvm

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 verkliga nyttor av vår vilsen för området med fär-diga attraktiva kontorsytor och utveckling av fler bostäder.

Ett nyckelområde är på väg att omvandlas till en modern stadsmiljö med attraktiva ytor av restauranger och service i en dynamisk mix av företag och myndigheter. I december 2023 invigdes Spaces konferens, som drivs av Cesar, med konferensrum för upp till 160 deltagare samt mindre rum för möten och en lounge.

Solna Business Park har nyckel till både tunnelbana, tvärbana, pendeltåg och Arlanda flygplats vilket ger stadsdelen ett stort kommunikationsläge jämfört med många andra stadsdelar.

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

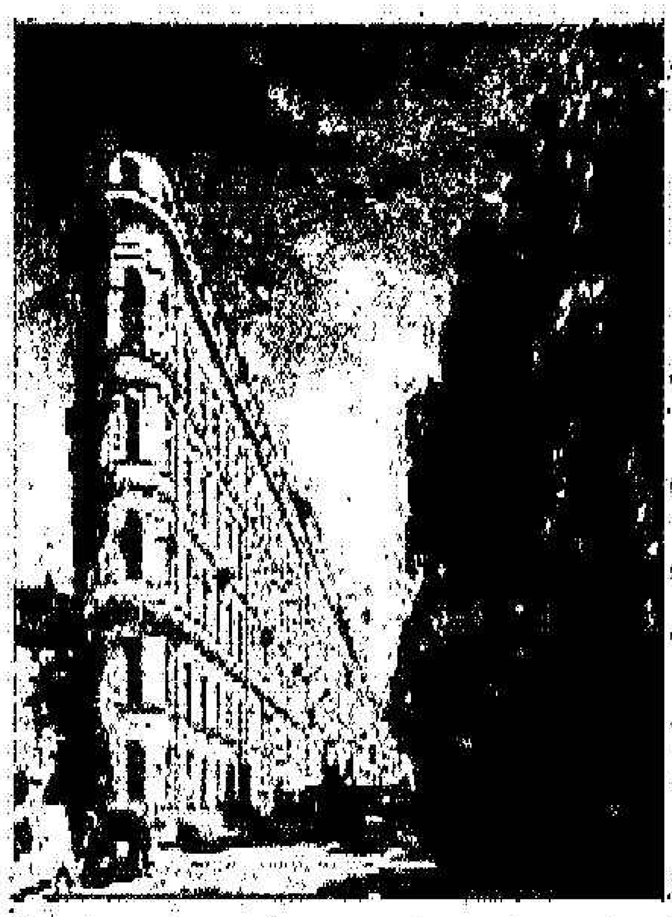
SUSANNE SUNDELL
[illegible]

Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggrätter
8,8 Mdkr	10 st.	366 tkvm	137 700 kvm

This document is a digital representation of a physical document for identification purposes.
Document ID:
670DCFE3-5BDE-4A81-9249-1 Page 1 of 1

Våra stadsdelar forts.

Stockholms innerstad
Stockholm



Det är en självklarhet för oss med vårt Stockholmsfokus att vara en del av fastighetsmarknaden i Innerstaden. Stockholms innerstad domineras av långsiktiga, stabila ägare som försäkringsbolag, pensionsfonder och statliga bolag. Hyresnivåerna är höga och var stabila under 2023, vakansgraden är låg och efterfrågan på lokaler i innerstaden är fortsatt stark. De flesta av våra fastigheter i Innerstaden är moderna kontor och butiker i området runt Kungsgatan och Drottninggatan, men vi äger också fastigheter i Hagastaden, ett av Stockholms mest spännande och expansiva områden, och på Västra Kungsholmen.

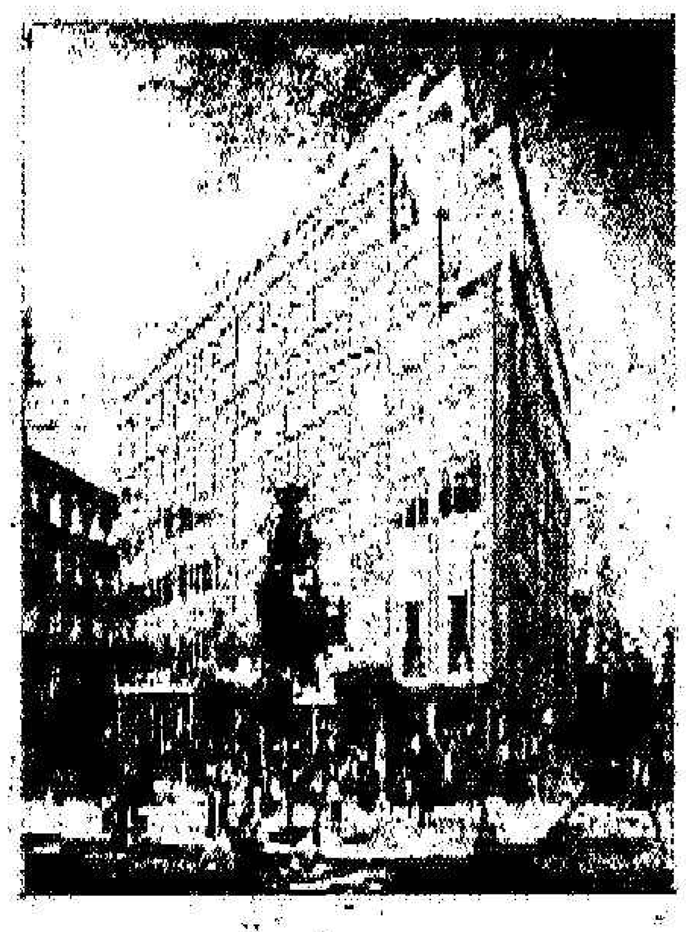
Vårt bestånd i Innerstaden utgör för närvarande 37 procent av vårt fastighetsvärde och utgörs primärt av kommersiella lokaler. Men vi har även inslag av bostäder, hotell, butiker och restauranger.

"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."

OSKAR SKÖLD
MARKNADSOMRÅDESCHEF STOCKHOLMS INNERSTAD

Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggrätter
29,2 Mdkr	26 st	312 Tkvm	32 400 kvm

Hammarby Sjöstad
Stockholm



Allt fler företag söker sig till Hammarby Sjöstad för den dynamiska miljön, närheten till både innerstaden och naturområden samt goda kommunikationer. Med ett serviceutbud av innerstadskvalitet och ett vackert läge präglas området av entreprenörskap, hållbarhet och kreativitet.

Kombinationen av helt nya hus och [illegible] äldre industribyggnader skapar en alldeles egen atmosfär och lockar aktörer som [illegible], reklambyråer, och app-utvecklare som inspireras av [illegible] som [illegible].

Det går redan idag smidigt och enkelt att ta sig från innerstaden till Hammarby Sjöstad. När arbetet med att förlänga tunnelbanans blå linje till Nacka är klart, kommer stadsdelens attraktivitet öka ytterligare då det även blir betydligt smidigare att förflytta sig till Stockholms södra och östra delar.

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

[illegible]
MARKNADSOMRÅDESCHEF HAMMARBY SJÖSTAD

Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggrätter
8,0 Mdkr	10 st	139 Tkvm	49 000 kvm

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: 870DFE9DBAE152A4179EECB41C311

Våra stadsdelar

Flemingsberg
Huddinge

Flemingsberg är för oss en relativt ny och outvecklad stadsdel och är en viktig del i regionen Stockholms framtida utveckling. Stadsdelen har utmärkta kommunikationer med både regionala och lokala tåg.

Med att växande näringsverksamhet, stärkt samverkan och fler studenter har området goda förutsättningar att fortsätta utvecklingen som finns mellan Stockholms norra och södra delar.

Flemingsberg har redan närmare 18 000 boende och är idag Sveriges största stadsdel Campus med fyra högskolor och universitet och Karolinska universitetssjukhuset som bedriver vård och forskning.

Under 2024 färdigställer vi vårt projekt åt Kungliga Dramatiska Teatern och Kungliga Operan på 12 000 kvadratmeter och byggnaderna av Alfa Laval's kontor och laboratorium fortgår med inflyttning våren 2025.

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

THERESE FREDMAN
MARKANSVARIG FLEMINGSBERG

Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggrätter
2,9 Mdkr	9 st.	68 Tkvm	268 700 Kvm

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 att områden som kräver en ny eller ändring av befintlig detaljplan måste en ansökan till kommunen göras för att avgöra om planarbetet får påbörjas eller inte.

2. Eventuellt program
Innan planarbetet påbörjas avgör kommunen om det behövs ett program för att beskriva särskilda behov av infrastruktur och konsekvenser av en ny detaljplan. I programskedet sker ett första programsamråd med alla berörda parter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det formella planförslaget som arbetas fram inför nästa skede.

3. Samråd för detaljplan
Det formella planförslaget tas fram av kommunen i samarbete med fastighetsägaren. Ett förslag planbeskrivning skickas 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 att skicka planförslag.

4. Granskning av detaljplan
När samrådet är klart kungörs förslaget till detaljplan, och de som är berörda får möjlighet att under minst två veckor granska och lämna synpunkter på planen. Kungen göra eventuella justeringar av förslaget om inkomna synpunkter föranleder det, inkomna synpunkter och kommentarer till dessa samlas i ett granskningsutlåtande. Därefter godkänna detaljplanen av berörd nämnd.

5. Antagande
Efter godkännandet går planen vidare till kommunfullmäktige för antagande (eller av detaljplanen utsedd politisk instans).

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

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

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

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DAF3E3DC9A9A2A811A3E2B0B41C014

Birger Bostad

Birger Bostad är vårt helägda dotterbolag som driver bostadsutveckling. Med Birger Bostad kan vi ta ett mer långtgående ansvar som stadsutvecklare. Genom att driva bostadsprojekten internt kan den värdeskapande effekten bli högre.

Birger Bostad är ett inriktat fastighetsutvecklingsbolag inom segmentet för bostadsbyggrätter om cirka 620 000 kvadratmeter inom Storstockholm och framför allt i Solna och Flemingsberg.

Under det senaste året, med en skakig omvärld och en tuffare marknad som följd, har byggstarten för flera bostadsprojekt flyttats fram i tiden. Det betyder dock inte att de har satts på hall, omvänt pågår arbetet fortsatt för att kunna starta byggandet så fort marknaden är mogen. Under 2024 påbörjas nästa etapp i Haga Norra om 285 lägenheter med inflytt under 2025/2026.

Våra projekt inom Storstockholm är belägna i starkt växande regionstäder i Sverige.

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

FREDRIK ADVARSSON
VD BIRGER BOSTAD

Pågående projekt	Bostäder i produktion	Bostadsbyggrätter
2st	318st	620 100 kvm

Kvarter 5, Haga Norra

202407180793S

Intervju 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 långivare. Åsa Bergström reflekterar över ett år som trots utmaningar bekräftar Fabeges val av strategi.

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

Vår främsta prioritet under 2023 har varit att fokusera på uthyrningen i den löpande verksamheten för att maximera kassaflödet. Redan förra året stärkte vi upp uthyrningsavdelningen så vi är väl positionerade. Årets nettouthyrning är bland de bästa och vi är särskilt glada över avtalet med Saab som flyttar till vår fastighet i Solna Strand hösten 2025.

Därutöver har självklart 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 visat sig styrka när läget på kapitalmarknaden varit tufft. Vi har under året skiftat till en större andel bankfinansiering och vi upplever att bankerna även framåt har utrymme att öka sin utlåning till Fabege. I dagsläget utgör banklån cirka 80 procent av vår upplåning. Under hösten förbättrades dock villkoren på obligationsmarknaden och vi har varit mer aktiva igen med flera emissioner. Belåningsgraden ligger på 42 procent, väl under vårt maxtak på 50 procent.

Har ni klart att det fanns 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 affärsmodell och vår finansieringsstrategi finns ett starkt förtroende för oss. Vi är transparenta och har inte ru eller historiskt tagit hög risk.

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

Vår konservativa strategi har visat sig vara rätt väg. Vi är idag välkapitalicerade med en stark balansräkning.

Våra planer för våra utvecklingsprojekt ligger fast och vi har utrymme att fortsätta investeringarna i våra projekt. Men självklart har vi en mer försiktig hållning till nya investeringar i dagens marknad.

Hur beroende är ni av kreditinvesteringsinstitutens rating av Fabege?

Vår rating från Moody's är viktig, framför allt för tillgången till bra villkor på obligationsmarknaden. Vi är glada över att Moody's i november bekräftade oförändrad rating, det vill säga Baa2 med negativa utsikter.

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

När det gäller belåningsgraden vill vi minska. Sedan marknaden toppade 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 utan att slå i taket på våra interna målsättningar. Och i förhållande till bankernas kovenanter har vi även mer utrymme. Ungefär 60 procent av låneportföljen är bunden varav 40 procent löper på två år och framåt. Det gör oss mer motståndskraftiga mot högre marknadsräntor.

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

Bürger Bostad utgör en strategiskt viktig del av Fabege och bidrar med kompetens inom bostadsutveckling och förädling av bostäder.

Ni har ett mål om en uthyrningsgrad på 96 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 uthyrningsgraden på 91 procent och målet är fortsatt 95 procent. Att realisera den potential vi har i förvärvat kontorsfokus genom att nyra ut vakanserna är fortsatt högt prioriterat. En viktig del i det är att säkerställa att våra stadsdelar är attraktiva genom olika investeringar mellan husen och genom att se till att stadsdelarna innehåller den service som våra hyresgäster efterfrågar. Flexibla kontor fyller ett behov på marknaden och är ett komplement till mer traditionella hyresavtal. Generellt så leder mer flexibla avtal till ökad vakans och än så länge så utgör flexibla kontor en liten del av marknaden.

Nu med högre räntor, ökade avkastningskrav och minskad tillgänglighet till finansiering hur ser ni på utvecklingen av portföljen. Är det mer fokus på utveckling än investeringar eller kan vi vänta oss ökat antal transaktioner?

Vi upplever inte tillgången till finansiering som en begränsning. Däremot innebär högre byggkostnader och marknadsräntor att det blir svårare att få ihop kalkylerna. Vi är framför allt fokuserade på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men med en viss återhållsamhet transaktioner, vi är lyhörda för möjligheter både när det gäller förvärv och försäljningar.

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

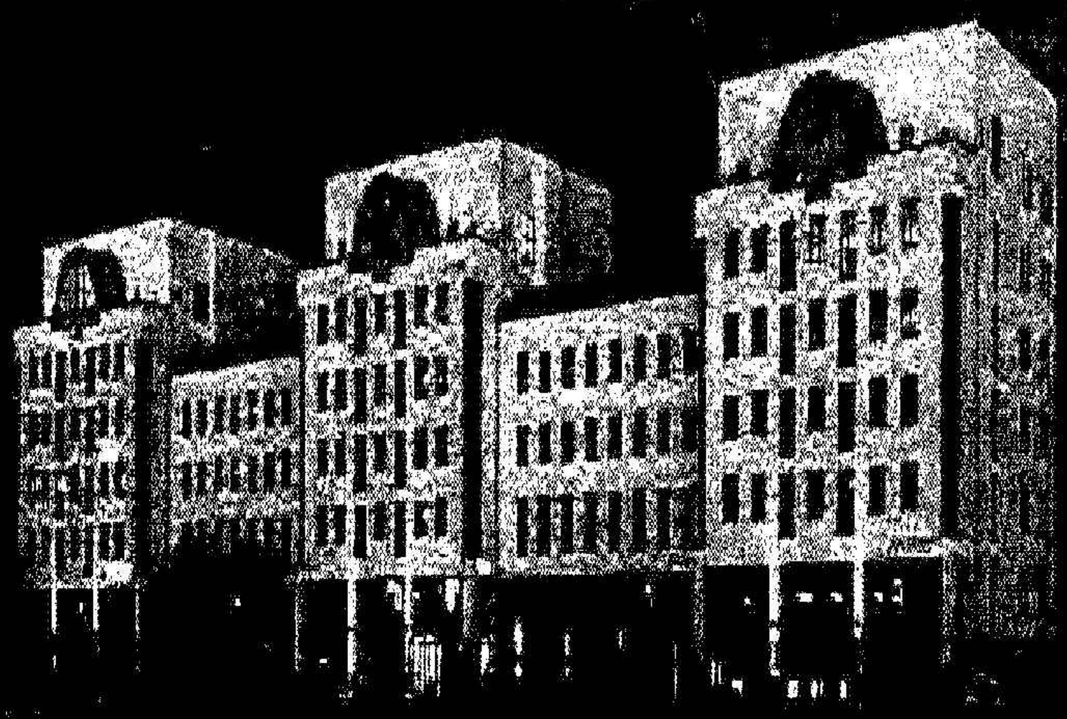
Konjunkturutvecklingen kommer att vara mycket viktig. Än så länge har vi inte sett så stora effekter av nuvarande läge men det finns risk för viss avmattning vilket kan påverka efterfrågan på kontorslokaler. Vi ska fortsätta att bygga förtroende, utveckla stadsdelarna och säkerställa goda relationer med både befintliga och nya kunder. Även finansiering och att behålla goda relationer med våra finansiärer kommer fortsatt vara i fokus.

Åsa Bergström, CFO

This file was sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
6A1D0E E3SDBA4B-1 / 7AB8D4B1-1C3E-1

Varför investera i Fabege

Vi har en tydlig strategi för vår fastighetsportfölj med geografisk koncentration till utvalda stadsdelar med hög efterfrågan i Stockholmsområdet. Genom god marknadskännedom, 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. Komplementerat med bostadsutveckling. Vårt bestånd återfinns i strategiskt valda stadsdelar med hög tillgänglighet och efterfrågan och utrymme för hållbar utveckling.

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

2. Attraktiv byggrättsportfölj ger stor potential

Utöver 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 långa tomträttsavtal 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 idag en stabil finansiell position med upplåning 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 scanned with a CamScanner trial version.
To remove this message, please purchase the full version.
Document ID:
B70DFE3DD8A1622A81142B0D4104C31A

20240718079936

Fabegeaktien

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

Utdelningspolicy

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

Utdelning 2023

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning 1,50 kr/aktie att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr/aktie.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under året genomförden inga återköp. Bolaget innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 16 208 048. Innehavet motsvarar 4,3 procent av antalet registrerade aktier. Snittkursen på egna innehavet är 120,23 kr per aktie.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid slutet av året till 5 097 Mkr (5 097). Det delat på 320 733 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rättighet och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,91 kronor/aktie.

Fabege – en grön aktie

Fabege är sedan november 2023 noterad som en grön aktie, så kallad Green Equity Designation. För att uppfylla Nasdaqs kriterier för den gröna märkningen ska minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna anses vara grön och minst är 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle. Noteringen baserna på en detaljerad analys och utvärdering av Fabege genomförd av S&P Global Ratings. Resultatet visade att 70 procent av hyresintäkterna, 62 procent av driftkostnaderna och 67 procent av investeringarna så Fabege klassificeras som gröna. Fastigheterna erhöll rating Medium och bolagsstyrningen Excellent.

Största ägare

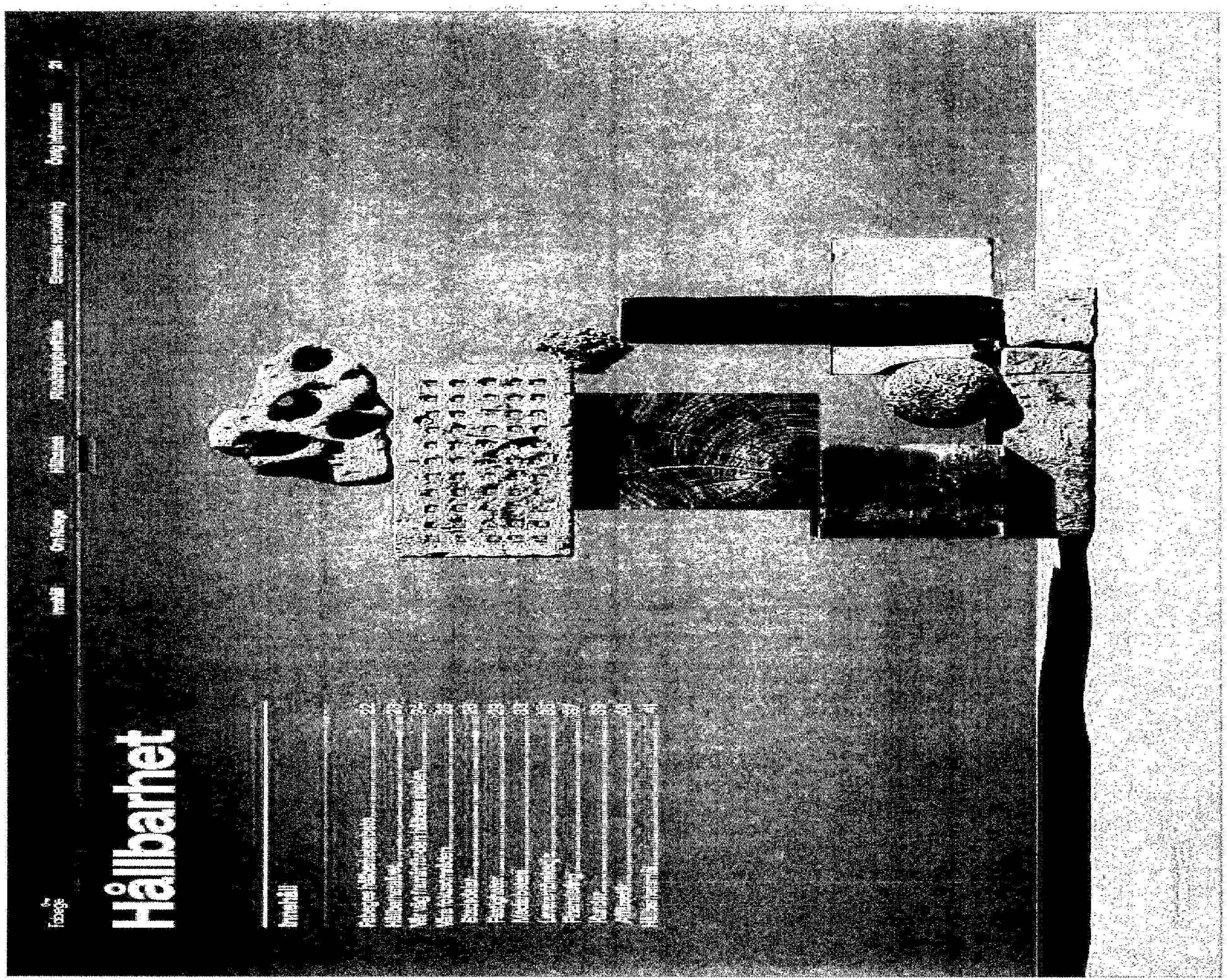
Största ägare 31 dec 2023	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Blackrock Inc	32 458 715	10,12	10,09
Norges Bank	27 737 657	11,42	12,00
Nordea Fonder	13 526 486	4,22	4,22
Länsförsäkringar Fonder	12 748 388	3,98	4,09
Vanguard	10 347 685	3,23	3,23
BlackRock	9 742 504	3,04	3,10
Handelsbanken Fonder	9 080 066	2,83	2,83
Swedbank Robur Fonder	7 575 470	2,36	2,30
SEB Liv Investering	7 144 786	2,19	2,27
Folksam	6 840 420	2,13	2,21
Nordea Bank	6 436 250	2,01	2,01
APG Asset Management	6 292 693	1,96	1,96
AFA Försäkring	6 260 783	1,95	1,97
BNP Paribas Asset Management	3 832 454	1,20	1,27
Clearstream Asset Management	3 053 892	0,95	0,95
Totalt 15 största aktieägare	190 345 866	57,54	59,51
Totalt antal utestående aktier	314 577 060	98,10	100
Innehav av egna aktier	16 208 048	4,30	-
Totalt antal registrerade aktier	330 733 144	100	100

* Innehav av Mackor Fastigheter AB. Samtliga aktier per den sista dagen för bolagsstämma (Swedbank Robur Fonder, Handelsbanken Fonder, Swedbank Robur Fonder och Nordea Fonder).

Aktiehistorik

År		Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2003	Split 2:1	165 391 572	330 783 144	5 067 366 243	30,41
2004–2007		-	165 391 572	5 067 366 243	30,82
2010	Indragning av återförvärvade aktier	-3 295 400	165 391 572	5 067 366 243	30,63
2008	Konvertering av förlagslån	1 448	165 393 020	5 067 410 587	30,10
2009	Konvertering av förlagslån	5 308	165 311 664	5 067 274 606	30,10
	Indragning av återförvärvade aktier	-5 100 673	160 308 345		
2007	Split 2:1	481 223 381	170 433 031	5 067 079 249	29,50
	Konvertering av förlagslån	28 783			
	Inlösen av tvångsförvärvade aktier	-5 845 205			
	Indragning av återförvärvade aktier	-5 447 100			
2006	Konvertering av förlagslån	53 436	100 599 582	5 020 348 100	50
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 335 370			
2005	Konvertering av förlagslån	3 178	96 168 576	4 807 778 800	50

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE86DBA2402A81A7ABED0084103A



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

Document ID:
87DDFE86D0A2462A811736BC0B41C314

2024071807937

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 göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och verkar för att skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö för alla våra intressenter. Vi har under 2023 arbetat i enlighet med vår hållbarhetsstrategi samtidigt som vi börjat förbereda oss för nya regler för hållbarhetsrapportering. Vi har påbörjat en väsentlighetsanalys med dubbel materialitet enligt nya EU-direktivet CSRD och rapporteringsstandarden ESRS som vi omfattas av från och med räkenskapsåret 1 jan 2025. Våra övergripande mål att nå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) och halvera vårt indirekta klimatavtryck (scope 3) per BTA till år 2030 ligger fast.

I slutet av året invigde vi vår nya återbruksbutik i Solna vilket är en höjdpunkt i vårt arbete med cirkulära materialflöden, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Vårt arbete med energieffektivisering har under året avancerat vilket bland annat resulterade i att vi sänkte elanvändningen med 10 procent vintern 2022/2023. För en byggnad i stadsdelen Haga Norra har vi lyckats sänka klimatavtrycket med 25 procent, nått den högsta BREEAM-certifieringen Outstanding, erhållit särskilelsen Årets BREEAM-byggnad 2023 samt tilldelats kvalitetspriset PQ – Utmärkt Projektkvalitet.

> "Vi är väl rustade att fortsätta driva vår hållbarhetsstrategi framåt, leva upp till ökade förväntningar, nya regelverk och nå våra mål."
>
> LINA HÅGGSTRÖM, HÅLLBARHETSCHEF

Ett viktigt arbete i våra stadsdelar är våra sociala förstudier som vi tar fram tillsammans med våra samarbetspartners med fokus på trygghet och trivsel, sysselsättning, hälsa och välbefinnande. Under året vann Fabege Solna stads CSR-pris 2023 med motiveringen "Ett företag som genom ett socialt ansvarstagande gjort en värdefull insats för arbetslösheten i Solnabor". I slutet av året anslöt vi och erhöll vi den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparent bolagets 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 bland noterade bolag i Norra Europa 2023
- 100% miljöcertifierad förvaltningsportfölj
- Återbruksbutik invigd 2023
- Godkänd grön aktie på Nasdaq – Green Equity Designation 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity and for the authenticity of the signatures for the qualified electronic seal.
Document ID:
67DDFE35DFA4B1C3E14

Hållbarhetsåret

Fortsatt topplacering i GRESB

Med 93 poäng i förvaltningsportföljen och 88 poäng i projektportföljen fick vi högsta betyg, 5 stjärnor, och placerades på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.

Ackordet 1 i Haga Norra utsedd till Årets BREEAM-byggnad på Sweden Green Building Awards

Det vinnande projektet har arbetat aktivt med att minska koldioxidavtrycket, minska byggnadens energianvändning, innovation kring återbruk samt att välja cirkulära och klimatsmarta material.

Årets CSR-företag enligt Solna stad

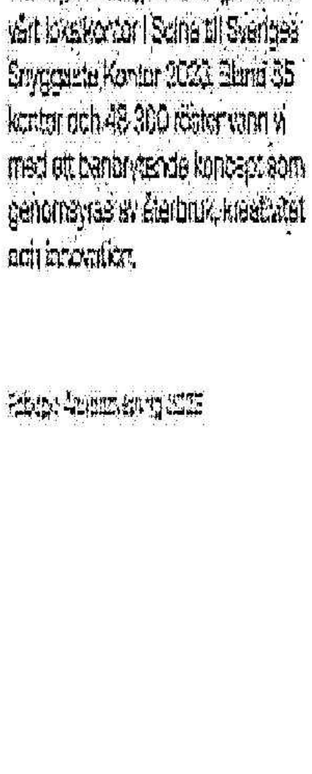
CSR-priset delas ut till företag som genom ett socialt ansvarstagande gjort en värdefull insats för arbetssökande Solnabor.

Återbrukshubb i Solna Business Park

Återbruksnubben är en viktig hörnsten i Fabeges återbruksstrategi och bidrar till att vi halverar CO₂-utsläppen i byggprojekt per BTA till 2030.

Grön aktie

Vi erhöll märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparent bolagets klimatpåverkan och syftar till att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.



Fabege har Sveriges snyggaste kontor

Tidningen fastighetssverige kårade vårt lokalkontor i Solna till Sveriges Snyggaste Kontor 2023. Bland 35 kontor och 48 300 röster vann vi med ett banbrytande koncept som genomsyras av återbruk, klassiskt och innovativt.

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi är comfort stolta över att vi avancerar till plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser" för medelstora organisationer i Great Place to Works årliga medarbetarundersökning med ett Trust Index på 88.

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

- Undertecknare av FN Global Compact sedan 2010
- Certifiering enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på nära förvaltningsfastigheter
- Uppförandekod införs för leverantörer
- 100% elektriska servicebilar sedan 2017
- 35% minskad klimatpåverkan sedan 2002 (scope 1 och 2)
- Klimatmål validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) 2020
- Första svenska fastighetsbolag med 100% grön finansiering
- Först i Norden med hyresanslutningsbara lån
- Gröna hyresavtal införs 2011 och under 2023 uppmättes vi 98% på nyteckning och 91% på total yta
- Minskning av energiåtgång från 185 kWh/kvm Atemp (2010) till 71 kWh/kvm Atemp (2023)
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB

2023

- Energiprestanda 71 kWh/kvm[1]
- Miljöcertifiering 100%
- Cirkularitetsindex 13%[2]

Mål 2025

- Minska klimatavtryck med 20% per kvm BTA jämfört med 2019 (scope 3)
- Åtgärder från genomförda klimatriskanalyser implementerade på samtliga fastigheter

Mål 2030

- Minska klimatavtryck med 50% per kvm BTA jämfört med 2019 (scope 3)
- Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2)

[1] Kvm Atemp är kvadratmeter uppvärmd golvarea för mark- och byggnadsdelar som är tillgängliga för uppvärmning och som normalt värms upp till mer än 10°C. Avser fastighetsbestånd som ägts under hela året och som har mätare för värme och varmvatten. [2] Andel återvunnet och förnybart material.

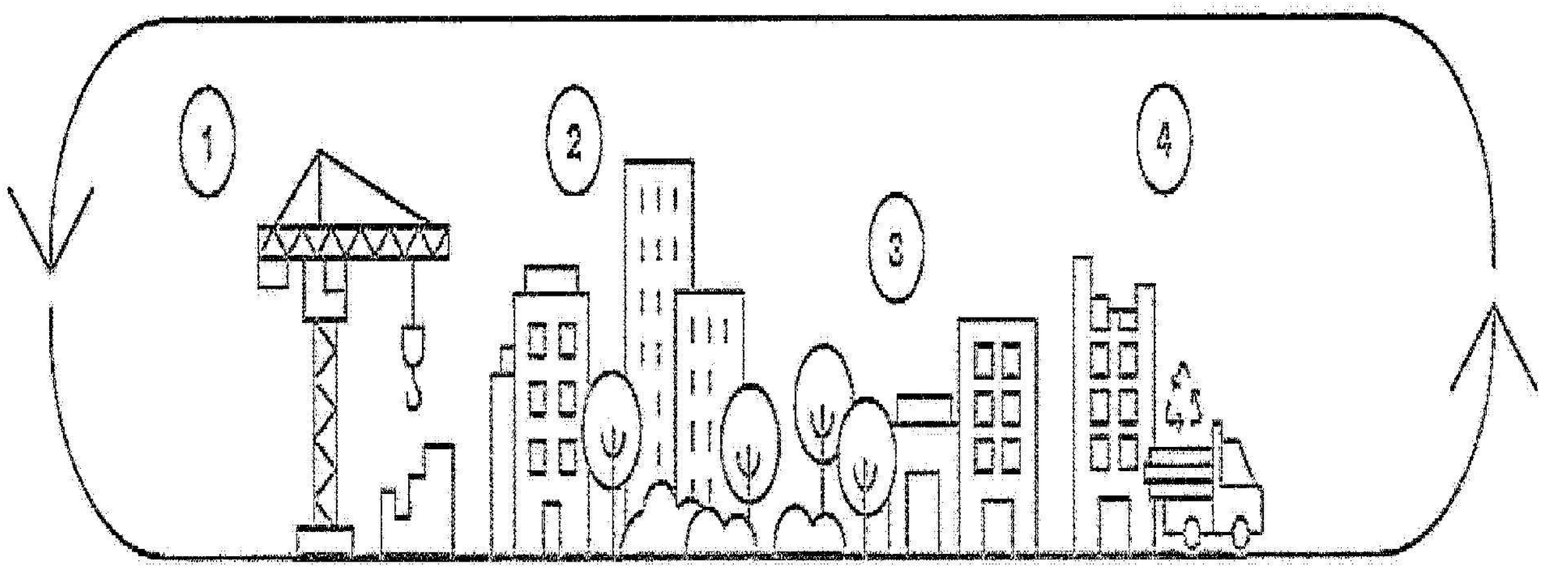
Fabege Årsredovisning 2023

This is a digitally signed document.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE5FDDA4E102A81...

202407180793B

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. Byggande

Den största miljöpåverkan i dessa skede sker vid tillverkning av byggmaterial. Den omfattar utsläpp av mycket CO_2 och tillförande kretsloppsring påverkar ekosystem och vattentillgång. Vår främsta och faktiska påverkan minimeras med cirkulära materialflöden och genom att välja material med lägre klimatpåverkan. Socialt motverkar vi en potentiellt negativ påverkan genom vår granskning av leverantörers gällande trygga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

2. Användning

Driftsenergi för fastigheter står för en stor del av Sveriges klimatpåverkan. Vi minskar vår direkta och faktiska påverkan genom energieffektivisering, lokalt producerade förnybarabar energi och en flexibel servicebefattning. Våra byggnader är kundernas arbetsmiljö och här har vi en påverkan på hälsa, trivsel och energianvändning som är både direkt och indirekt.

3. Stadsutveckling

Våra byggnader är en del av städerna fysiska och sociala miljö. Via aktivt arbete med våra städer kan vi indirekt skapa för en trygg stadsmiljö och ett balanserat, ekologsystem. Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vårt engagemang förutom byggnader omfattar platsen, innehållet, miljön och människorna.

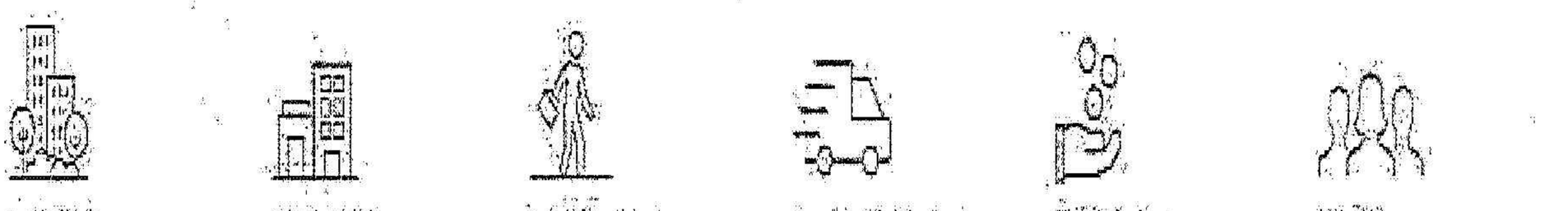
4. Slutskede och återbruk

I en byggnads livscykelanalys har hanteringen av rivning och byggnadsdelar en miljöpåverkan. Vi arbetar för att minimera vår direkta och faktiska påverkan genom återanvändning och återvinning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's
Document ID:
E7CDFE35DBAB1623811
Fabege Årsredovisning 2023

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:er) 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.



	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder
Väsentliga frågor	• Energiåtgång • Utsläpp växthusgaser (koldioxid) • Luftkvalitet • Utsläpp till vatten • Närområdets trygghet • Tillgänglighet	• Energiförbrukning • Klimatanpassning • Avfall	• Jämställdhet • Mångfald och inkludering • Hälsa och säkerhet	• Granskning av leverantörer gällande hållbarhet, inklusive mänskliga rättigheter och miljöfrågor	• Ekonomisk styrning	• Jämställdhet • Tillgänglighet • Inomhusmiljö • Energiförbrukning • Klimatanpassning
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hållbarhetsanpassade förvärvs- och utvecklingsprocesser • Fokus på cirkulär ekonomi i utveckling av befintliga fastigheter • Platsanpassade och attraktiva miljöer • 100% fossilfri energi för uppvärmning	• Klimatanpassad förvaltning (exempel dagvattenhantering av nederbörd, ultra djup geoenergi 3) per 2024 och 2026) • 100% av egenägda fastigheter besiktigas • Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp till 2025 • Öka andelen lokalnära 20% till 2030	• Lägsta frekvens • Personalomsättning < 20% • Arbetsmiljöutbildningar för chefer och skyddsombud	• 100% hållbarhetsbedömning av nyanvända leverantörer • System för uppföljning av uppförandekoder • Varav om mänskliga rättigheter och miljö för befintliga leverantörer ska bedömt	• 100% gasol-finansiering • Hållbarhetsbaserade lån och obligationer	• 100% grön hyresavtal • NKI på mycket bra • Över 150 kundaktiviteter årligen • Kundundersökningar genomförda

Affärsetik

Väsentliga frågor
- Antikorruption
- Skatt

Exempel på mål och aktiviteter
- Årlig utbildning för medarbetare och affärspartners
- Samtliga nyanvända leverantörer och entreprenörer granskas avseende hållbarhet och uppförandekod för leverantörer

- Visselblåsarfunktion där såväl externa som interna parter anonymt kan rapportera misstänkta oegentligheter
- Transparens och öppen redovisning av betydande skattefrågor

This file is digitally signed with an advanced electronic signature.
Please see the signature for the authenticity.
Document ID:
E7DDFE5D0A8B1C3141728B0DB1C3141

20240718079 39

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 helheten, från arbetet med förvärv och detaljplaner till förbättringsåtgärder i den fysiska miljön och liknande aktiviteter. Tack vare en aktiv hållbar strategi för vår fastighetsportfölj, med ett centralt samlat kluster, kan vi vara med och påverka utvecklingen. Genom långsiktig planering och samverkan med kunder, kommuner, näringsliv, entreprenörer och kollektivtrafiken är vi aktivt 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. Därtill utgör vår uppförandekod, upphandlings- och inköpspolicy samt säkerhetspolicy viktiga styrdokument 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 centralisering, klimat, livet mellan husen (parker, biodiversitet) och gatuplan (service, handel och restauranger).

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

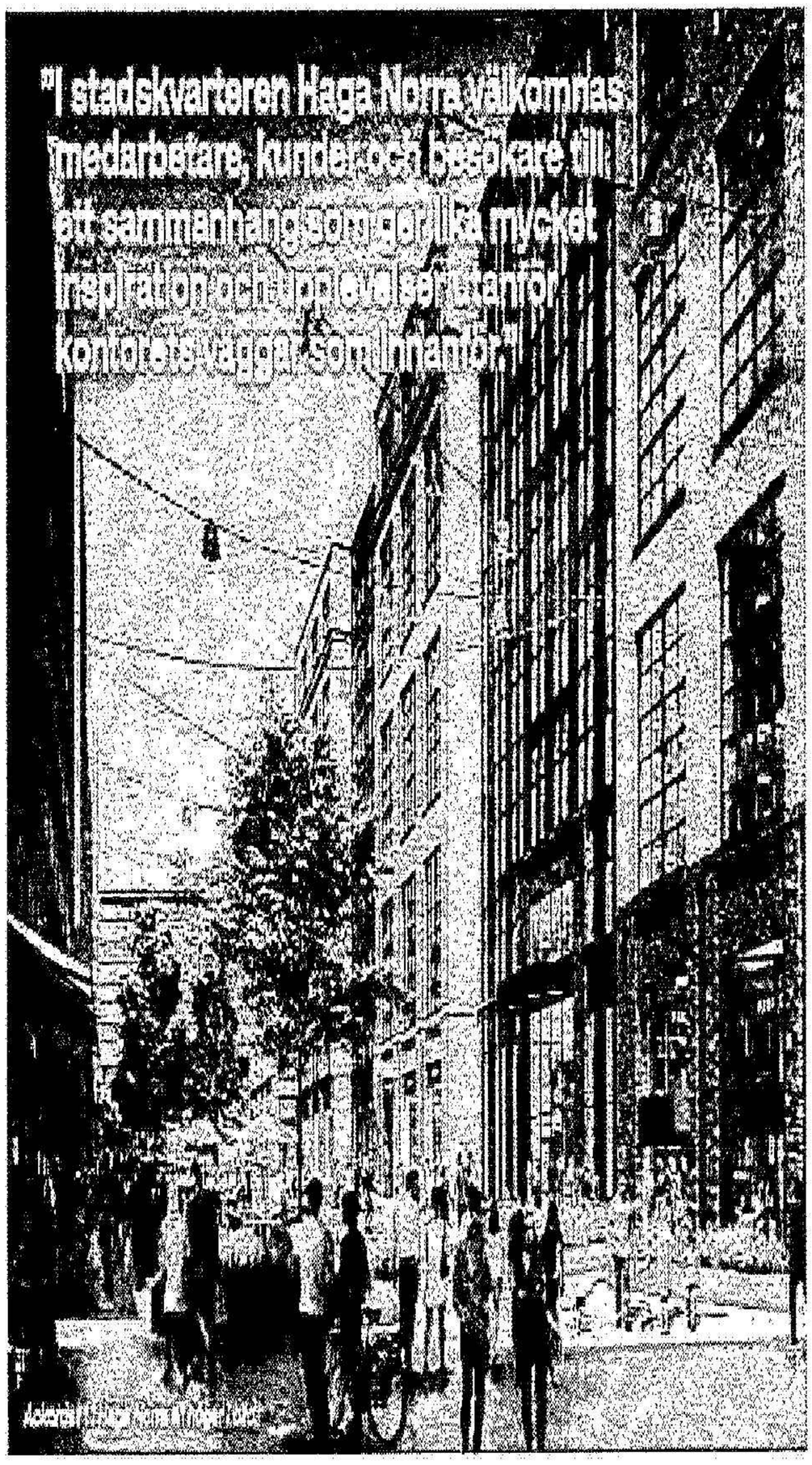
Syftet är att uppnå trygghet och trivsel, god tillgänglighet och välbefinnande och tillgängligt boende. Merparten av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

Minskat klimatavtryck driver mobilitet

Idag väljer en mycket stor andel av våra kunder att äga kollektivt och våra val av stadsdel styrs också av närheten till kollektivtrafik.

Vi arbetar med processverktyget CERO där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste resevaneundersökningen bland medarbetarna i Solna Business Park reser nära 81 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Arenastaden är motsvarande resultat 80 procent. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Kapsch och MTR har vi ett nätverk som nu tagit fram en ny handlingsplan för att öka andelen hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder är utöver utbyggnad av platser för att laddа elfordon, förbättrade cykelvägar, nya och/eller förbättrade kollektivtrafikförbindelser samt ett bredare utbud av delningstjänster för bilar, e-mopeder och e-cyklar.

Vi har sett en ökad efterfrågan på såväl parkeringsytor som möjligheter att ladda sin elbil. För att underlätta för



I korthet

Väsentliga frågor

- Energisystem
- Utsläppsnivåer i byggnationsfasen
- Utsläpp
- Utbildning
- Medarbetarnas hälsa
- Trygghet

Mål

- Bidra till att nå den globala uppvärmningen under 1,5 grader
- Fortsatt på nivån klimatneutrala vad avser hållbarhetsrisker vi identifierat som fysiska risker för våra stadsdelar
- Öka andelen av stadsdelar där vi är verksamma som vårt fokus ligger på inom nästa nivå

This file is a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE3BDA8192481C314
FABEDABB4

Fokusområde – Stadsdelar forts

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

Vi är också med och driver utvecklingen av så kallade mobilitetshubbar med delningstjänster för elbilar och cyklar samt kombityck, mattleveranser och liknande tjänster.

Framtidssäkrad elförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och utsatta exploateringar har tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till ett fossilfritt samhälle lett till en allt större belastning på elnätet. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att använda effektbehov 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 framtidssäkra elsystemet. Att optimera vårt effektuttag är sedan flera år ett prioriterat område för oss, dels utifrån ett kostnadsperspektiv, men framför allt med vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Därför är vi bland annat anslutna till Stockholm Flex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Ellevio och Vattenfall gått samman för att testa en flexibilitetsmarknad i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, företag och hushåll genom en mer flexibel användning hjälper till att minimera risken för flaskhalsar i elnätet under perioder av stor efterfrågan.

Utöver vårt arbete med eleffekt har vi under lång tid arbetat med effektutbyggen för våra övriga energislag.

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

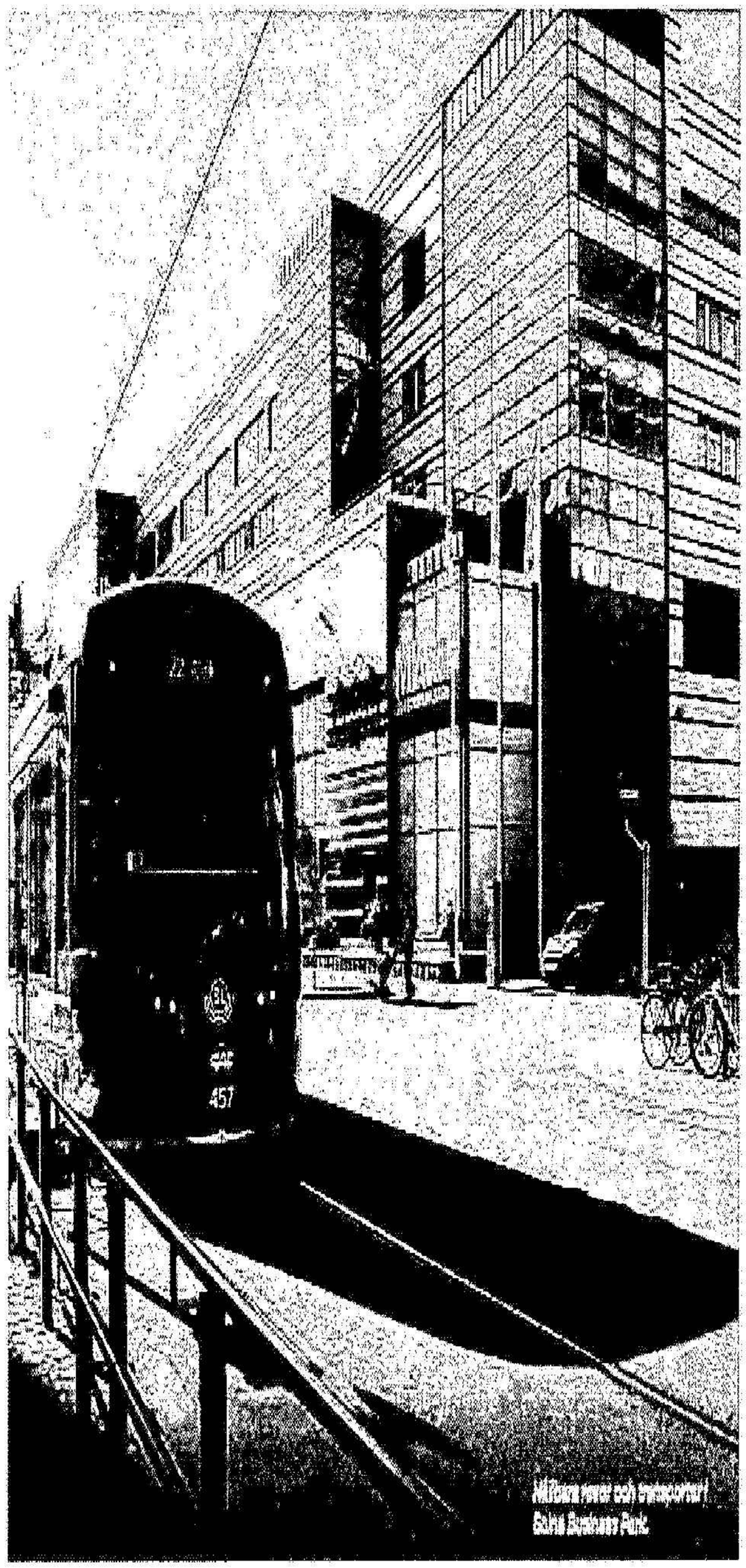
Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kylefterfrågan i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbehovet. Vi balanserar behoven även på värmesidan.

Trygghetsskapande 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 miljöns utformning har stor påverkan på hur vi lever våra liv och stadsdelarnas attraktivitet samt upplevelser dag- och kvällstid bidrar till trygghet. Därför vill vi skapa förutsättningar för bra och blandat utbud av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och rekreation inom stadsdelen.

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

1. Attraktiva gaturum som stärker känslan av gemenskap, tillhörighet och trygghet.



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

Exempel på initiativ

- BID Flemingsberg (Business Improvement District)
- Lokala trygghetsråd i Flemingsberg och Kungens kurva
- Pep Parker
- Samverkan med Energigårdar Kub
- Stadsmuseum
- Stiftelsen Lokalposten
- Street Gallery
- Tullängsakademin i Huddinge

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6D0FB16245117B0E1D0E1104

2024071807940

Fokusområde – Stadsdelar forts

2. En levande stadsdel även på kvällar och helger.
3. Varierad och lekfullt gestaltad belysning och ljussättning.

Då säkerhet och trygghet är av största vikt kan vår driftscentral ta emot och agera på felanmälningar och larm genom dygnet runt. Detta är en service som successivt byggts ut då allt fler fastigheter är direktuppkopplade med skalskyddslarm, brandlarm samt inbrottskameror.

Sociala och kulturella värden prioriteras

Vår satsning "Livet mellan husen" är ett sätt att skapa en attraktiv gatumiljö 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 lovande konstnärer får möjlighet att visa upp sina verk i gatumiljön liksom Solna Live Park, en scen för både etablerade och blivande artister.

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

> "Genom medskapande konst uppnås identitetsbyggande miljöer och trivsel."

Unga möts av på Dramatens under Regiakademien i samarbete med konstnärskollektivet Stenaltcorner under Flemingsberg Block Party.

Medborgardialog

Att ha en kontinuerlig dialog med medborgarna i de stadsdelar där vi är verksamma är viktigt, både inom stadsplanering generellt, men särskilt inom ramen för detaljplaneprocessen. När vi arbetar och fått ett besked får kommunen framställning och då finns det utrymme för berörda parter att lämna synpunkter. Samtidigt omfattar både oss som fastighetsägare, och till exempel länsstyrelse och kommunala myndigheter liksom hyresgäster. Vanligen kallar kommunen till ett samrådsmöte och de kan, om det finns skäl, ändra planförslaget med hänsyn till de synpunkter som kommer fram. Därefter ställs planförslaget ut för granskning och då finns det ytterligare ett tillfälle för hyresgäster och andra berörda att lämna in synpunkter.

En inkluderande hållbar stad

Vi vill verka till att alla som verkar i våra stadsdelar har förutsättningar till god hälsa och välbefinnande. Stadsdelarna ska uppmuntra till aktivitet och förutom att anlägga cykelbanor och planera för gångvägar vill vi möjliggöra för gym och träningsanläggningar att etablera sig. Dessutom skapar vi grönområden och andra mötesplatser som kan bidra till en förbättrad folkhälsa och ett mer attraktivt stadsrum med mindre bilbalk. Ett exempel på inkluderande gatumiljöer som främjar mångfalden och uppmuntrar till lyckliga möten är konceptet Pop Parker. Det är aktivitetsparker som är anpassade för alla åldrar och som utvecklas i samarbete mellan Fabege, Generation Pep och Solna stad.

Framväxten av Flemingsberg som en attraktiv stadsdel är viktig för utbyggnaden av regionen Stockholm inom ramen för BID Flemingsberg (Business Improvement District), som är en metodik för samverkan med fokus på skola, fritid och gårdskapande aktiviteter, där det bland annat skapats kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn och unga, byggts pulkabackar, anlagts nya övergångsställen, restaurerats skötte belysning, nattvandrats och möjliggjorts för unga att nyttja Flemingsbergshallen mer. Vi har även arrangerat en musikfestival för att engagera unga i området.

Tillsammans med Huddinge kommun och Södertörns Högskola driver vi också projektet Flemingsberg inkluderande och sammanhållen studentstad. Projektet, som lanserades 2021, finansieras av Vinnova och ska verka på att skapa en inkluderande studentmiljö där de som bor och verkar i området inkluderas i den framtida stadsutvecklingen.

Värdeskapande platsanordnar

Genom framgångsrik samverkan kan vi skapa helt nya möjligheter för oss själva och våra kunder. Samverkan mellan näringsliv, kommuner, utbildningsaktörer, förenings- och kulturliv 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 Idrottsföreningarna AIS Friidrott och AIK med inriktning framför allt mot ungdomar i Huddinge.

För att stötta för barns skolgång i Flemingsberg är vi sedan 2021 huvudsponsor för skolteatern Läxhjälpen. Målet är att bidra till att fler elever i Flemingsberg uppnår gymnasiebehörighet 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 klausul i våra ramavtal har sex 20-tal leverantörer hittills skrivit under och flera har tagit emot praktikanter.

This file is saved with a digital signature to guarantee authenticity
Document ID:
B7D0F3E3DDA4C34

Fokusområde – Fastigheter

Klimatet i fokus

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

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

Minskad påverkan på klimatet och lägre energianvändning är två av våra viktigaste hållbarhetsmål enligt Naturvårdsverket står bostäder och lokaler för mer än en tredjedel av Sveriges totala slutliga energianvändning. Detta i kombination med en ansträngd energimarknad har lett till att vi intensifierat vårt arbete med energieffektivisering med särskilt fokus på digitalisering och våra interna processer för att kunna arbeta smartare och mer datadrivet.

Vi miljöcertifierar alla förvaltningsfastigheter enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good och nybyggnadsprojekt enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivå Excellent. Vårt nybyggnadsprojekt Kolkraftet i Hagastaden blir tillsammans med Fabege Kontor Solna de första BREEAM-certifierade kontorsbyggnaderna i Sverige som uppnår 2023 – ett pris som nyss färdigställda fastigheter som presterar bäst av vägen inom hållbarhet – och har erhållit BREEAMs högsta betygsnivå Outstanding. Fastighetsbolaget är för närvarande Sveriges största projektör med klassificerat tegel.

Det kommer att krävas en stor omställning för att nå våra klimat- och energimål och vi är övertygade om att det arbete som ligger framför oss. Men vi ser möjligheter att i nära samarbete med branschen, partners och kunder hitta de mest effektiva lösningarna och driva innovation inom allt från materialval och återbruk till elektrifiering och energiflexibilisering. Vi har undertecknat Fossilfritt Sveriges färdplaner både för uppvärmningssektorn och för bygg- och anläggningssektorn.

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 sin tur knutna till de 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG). Målen styrs av vår klimatmedvetenhetspolicy, energieffektivisering samt riktlinjer för CO_2-beräkning. Vi följer kontinuerligt upp resurs- och energianvändning, certifieringar samt klimatberäkningar.

Hållbarhetschefen, som från 2024 är medlem i koncernledningen, leder hållbarhetsarbetet i organisationen. Arbetet drivs via avdelningen för hållbar utveckling och ett tvärfunktionellt hållbarhetsnätverk som täcker områden som miljöpåverkan, socialt ansvar, energieffektivisering, hållbar fastighets- och stadsutveckling, hållbar försörjningskedja och efterlevnadsfrågor. Ansvaret för genomförandet vilar på linjeorganisationen. Hållbarhetschefen ansvarar även för det strategiska arbetet med svenskt klimat- hållbarhetsprogram.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. VD och koncernledning har det övergripande ansvaret för genomförandet av hållbarhetsstrategin. Övergripande mål godkänns av koncernledningen och fastställs på styrelsenivå. Hållbarhetschefen rapporterar årligen till styrelsen.

Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med vi har valt att ställa om verksamheten för att bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet anslöt vi 2019 till Science Based Targets initiative (SBTi) och tog fram ett klimatmål, enligt dåvarande ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2045 som basår ska halvera utsläpp från scope 1 och 2 till senast 2030 samt att åtgärda och minska våra scope 3-utsläpp. Men vårt högt satta klimatmål går längre än så samt innefattar även en halvering av scope 3 per BTA. Det övergripande målet är en klimatneutral förvaltning år 2030. Det innebär att vi ska minska utsläppen i scope 1 och 2 med minst 90 procent. För att vi ska nå detta krävs att vi har kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Dessutom måste den negativa klimat- och miljöpåverkan minimeras. För att nå klimatmålet i befintliga fastigheter krävs nu samarbete med energileverantörerna, som 2030 står för alla utsläpp i scope 1 och 2.

Våra koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med cirka 96 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 1 700 ton exklusive klimatkompensation för fjärrvärmeleverantören. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende infångning av biogen koldioxid kallat bio-CCS och framtida köp av minskutsläpp för att minska klimatavtryckets framåtlöper. Den främsta utmaningen inom energiförsörjningen ligger i tillgången till förnybara bränslen och tryggad elförsörjning med utbyggnad av elnäten för högre effekt.

Ett delmål är att varje år investera i solceller om minst 300 kWh i nya och befintliga fastigheter och år 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvm Atemp per år.

För nyproduktion är målet det dubbla, 6,0 kWh/kvm, och solceller ingår alltid i planeringen av nya fastigheter. Utfallet för 2023 på 17 kWh/kvm Atemp visar att vi är på god väg mot vårt mål.

Vårt goda resultat kopplat till energiprestanda har uppnåtts genom ett systematiskt energiarbete med starkt fokus på att bygga affärssätt och kompetens inom organisationen. Vi har dessutom effektiviserat våra energiåtgärder genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, förbättrad återvinning av spillvärme och kyla, effektbegränsande åtgärder och klimatskalsåtgärder. Vi arbetar aktivt i enlighet med vår klimatmedicinpolicy vilket innebär att välja klimatmedicin med så låg klimatpåverkan som möjligt samt minimera läckage från befintliga maskiner.

Sedan den 1 januari 2022 måste samtliga nybyggnadsprojekt enligt lag upprätta en klimatdeklaration. Fabeges riktlinje för CO_2-beräkning är inte anbudsbifogat med byggskedet och innefattar för byggdelar och livscykelskeden samt även ombyggnationer över 20 miljoner. Vi gör klimatberäkningar via verktyget Plant vid både stora och

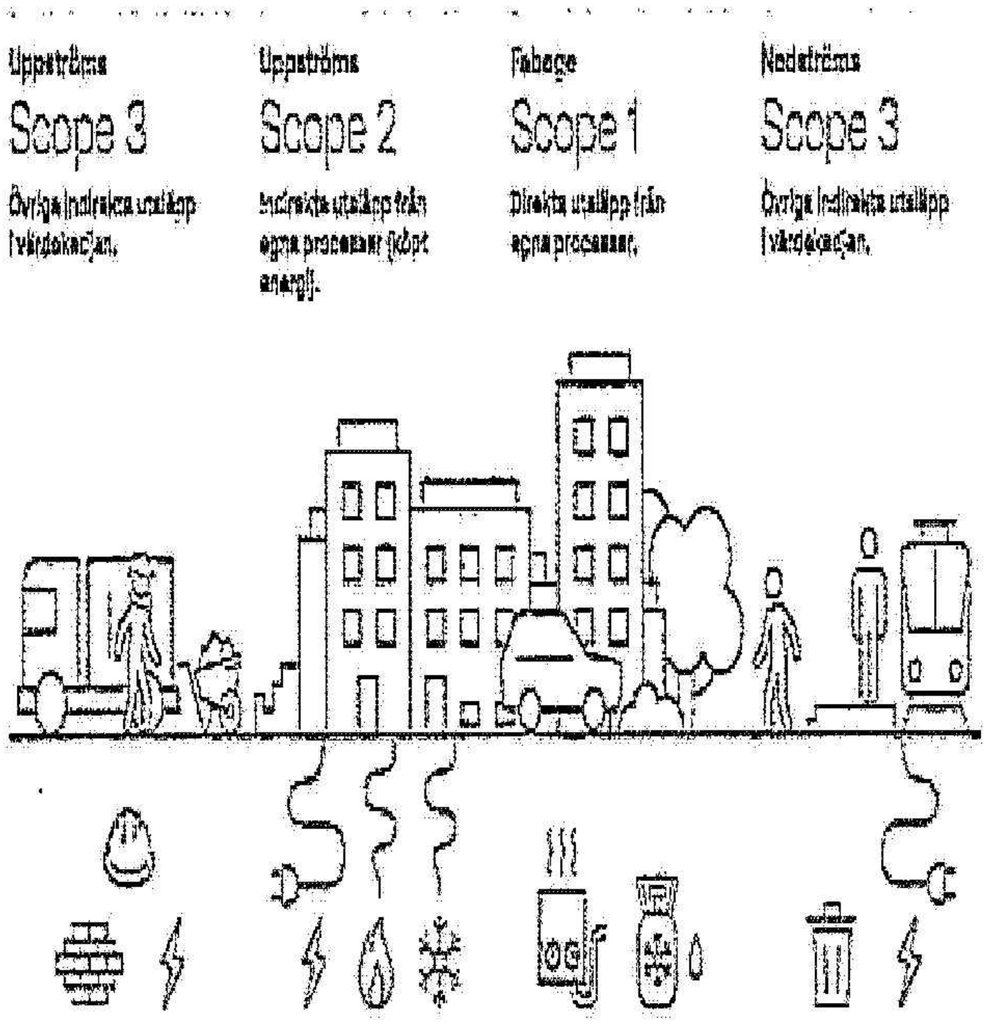
I korthet

Väsentliga trågor
- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall

Mål
- Hälso- och miljöanpassade anläggningar och byggnader och – processer som ger minsta möjliga påverkan på människa och vår gemensamma klimatkrets.
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara koldioxidneutral 2030 med CO_2e/m².
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår nyproduktion med hälften jämfört med 2018.
- Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp till 2025.

This file is protected with a digital signature.
Any alterations to the document will invalidate the signature.
Document ID:
67D0DFE5E0D0A0B0D2A8B1C3E4F5A6B7

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



Växthusgasutsläpp, (ton CO_2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2022	Metod för beräkning
Scope 1	Totalt	0	64	Fuel-based
	Köldmedieläckage	0	63	Fuel-based
	Servicebilar[1]	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	1711	1886	Fuel-based
	Värme	1711	1886	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elektricitet	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	3 463	3 861	Fuel-based
	Värme	1711	1886	Fuel-based
	Kyla	9	0	Fuel-based
	Elektricitet[2]	1 743	1 968	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 255	28 706	
	Avfallshantering	67	105	Spend-based
	Leasetagare och arbetsmaskiner i drift	6	3	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsverksamhet[3]	11 606	27 455	Average-based
	Fastighetsenergi	670	827	Fuel-based
	Pendlingsresor	98	96	Average-based
	Elförbrukning hyresgäster	406	494	Average-based
Summa		14 970	30 718	
Klimatkompensation av tjänsteresor		-1 536	-1 957	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		13 512	28 936	

[1] Tjänstebilar som tillhör Fabege upphörde under 2022.
[2] Fastighetsägaren har köpt ursprungsmärkt el (Bevis) för samtliga fastigheter under 2023.
[3] Innefattar nyproduktion och ombyggnadsverksamhet. Det långsiktiga målet är att minska utsläppen från fastighetsverksamhet. Läs mer om detta under "Klimatpåverkande utsläpp Scope 3 från fastighetsverksamhet".

This file is a digital version of the signed Fabege Annual and Sustainability Report for the financial year 2023.
Document ID
B7CDFE3A-DDAA-4329-A11A-7ADBDDA1CB14

Fokusområde – Fastigheter forts.

mindre projekt. Platz har även utvecklat moduler för att göra enklare beräkning av nyproduktionsprojekt samt förenklade beräkningar i tidigt skede vilket vi tror kan vara till stor hjälp för att påbörja beräkningar tidigt och få med oss hyresgästerna i arbetet för att minska CO_2-avtrycket.

Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt

För att minska vårt CO_2-avtryck i våra byggprojekt har vi upprättat riktlinjer som går steget längre än vad lagkravet på klimatdeklarationer anger. Både nyproduktioner och ombyggnader över 20 Mkr ska beräknas och för livscykelskedet liksom byggnadsdelar omfattas av beräkningen. Våra CO_2-beräkningar ska vara linjerade med EU-taxonomins kriterier och även uppfylla kriterier enligt BREEAM.

Cirkularitet och resurseffektivitet

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgästerna och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra avtalade entreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 88 av våra fastigheter, en minskning mot tidigare år som beror på att våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resurshållning och uppmuntrar alla kunder att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

Byggnadsavfall från våra projekt hanteras av respektive entreprenör och under 2020 skärpte vi våra avtal gällande innesortering av avfallsfraktioner. För närvarande som är BREEAM-certifierade gäller dessutom särskilda regler för hur återvinning och avfallshantering ska skötas.

Medvetna materialval och återbruk

Klimatpåverkan från produktion av byggmaterial är hög, därför arbetar vi för att i allt större utsträckning tillvarata det material som kan återanvändas. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt säkerställer vi tidigt skedet att våra projekt väljer rätt material och använder rätt metoder. Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljösäkra i enlighet med Byggvarubedömningen. Vi är anslutna till färdplanen för bygg- och anläggningssektorn samt Klimatarena Stockholm för att bidra till omställning till klimatneutralitet i Stockholm. Vi deltar även i Centrum för cirkulär byggande som är en arena där branschens aktörer möts och samverkar kring återbruk och cirkulära materialflöden vid byggande, rivning och förvaltning.

Det är viktigt för oss att skapa förutsättningar för cirkulära materialflöden, att det finns möjlighet till demonterbarhet, återbruk och återvinning. Vi försöker att välja rätt material och använda rätt monteringsmetoder liksom att ta tillvara material från våra ombyggnationer. Vi inventerar möjligheten att återanvända i marmorfasader av våra kommersiella fastigheter liksom byggnader som ska rivas.

I utvecklingsprojekten för Hagastaden i Solna ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbrukat stål. Tillsammans med 14 samverkanspartner deltog vi i projektet Återhus – att bygga hus av hus som utvecklade metoder, processer och verktyg för återbruk av tunga byggnadsdelar såsom stommar och fasader av stål och betong. I samarbete med entreprenören Zengun uppförde vi Hållbarhetshuset i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den nya återbruksmetoden medförde ett minskat klimatavtryck med 105 ton CO_2. Det cirka 1 000 kvm stora huset inrymmer kontor, mötesytor samt showroom och har därmed en funktion både som etableringskontor och som mötesplats för att skapa kunskap kring projekten och återbruk.

Hållbarhetsambassadörerna Sönke Lorz och Jonas Ahlström i återbrukshubben

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, inredningar, armaturer och möbler som ska återanvändas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Målet är att skapa en fungerande återbruksmarknad och minska klimatavtrycket för fastighetsprojekten. Återbruksbanken är en viktig hörnsten i återbruksstrategin och en förutsättning för att skala upp återbruksarbetet och bana väg för att reducera CO_2-utsläppen i byggprojekt per BTA till 2030.

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

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

FITWEL

Det internationella certifieringssystemet Fitwel skiljer sig från andra certifieringssystem genom att fokusera på människans välmående i byggnaden. Certifieringen syftar till att öka social hållbarhet och jämställdhet, välbefinnande, hälsa, aktivitet och inkludering samt reducera sjukdom och sjukfrånvaro. Systemet är designat för att kunna appliceras på olika byggnader oavsett budget, byggnadens ålder eller ägare.

CITYLAB ACTION

CityLab Action är ett välgrundat och forskningsbaserat verktyg för cirkulär stadsutveckling framtaget av Sweden Green Building Council (SGBC). Metoden och arbetssättet är framtaget av SGBC medan projektmål och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För att certifiera hållbarhetsarbete ska även ett antal centrala frågeområden uppfyllas.

SVANENMÄRKNING

Systemet är ett miljöcertifieringssystem för nybyggnation av flerbostadshus, småhus, förskolor och äldreboenden. Att en byggnad är Svanen-certifierad innebär att den har en låg energianvändning, god innemiljö, hållbara materialval, inga farliga kemikalier och att byggprocessen har en minimerad miljöpåverkan. Jämförelsevis med många certifieringssystem som också finns på marknaden skiljer Svanen ut sig från de flesta då det gäller krav på innehåll och material.

Detta dokument är skapat i Fabeges digitala signeringstjänst. Tillvägagångssättet för hur autenticiteten av detta dokument kan kontrolleras framgår av den digitala signaturen.

Dokument-ID: 67DDFE6CDDA4B4B2A9B1C2E1-1

2024071807942

Fokusområde – Fastigheter

”Nytt rekord i vårt arbete med energioptimering – 71 kWh/kvm Atemp.”

Till fastighetema i Solna och Sundbyberg används enbart ”förnärma märkt ”Bra miljöval” och till Stockholms innerstad och Farningsberg köper vi klimatneutral värme. Vi har ett nära samarbete med våra hyresgäster för att stötta dem i arbetet med att minska energiförbrukningen, bland annat genom gröna hyresavtal. Läs mer på sidan 38

Under 2022 utformade vi en återbruksstrategi för att skala upp arbetet med återbruk och satte ett nytt mål, cirkularitetsindex, med målet att 30 procent av mängden material som tillförs ett ombyggnadsprojekt ska vara cirkulära. Strategin beskriver mål för återbruket samt rutiner och arbetssätt för hur vi ska nå målen. En del i återbrukstrategin är vår fullskaliga återbruksbutik i Solna Business Park. Målet är att skapa en fungerande återbrukesmarknad och minska våra klimatutsläpp. Läs mer om återbruksbutiken på sidan 31.

Minskat energibehov

Energieffektivisering i verksamheten

Vår energistrategi innebär att vi tar ett helhetsgrepp om energiåtgången i våra fastigheter, projekt och stadsdelar. Vi har högtställda miljökrav vid inköp av energi och behovsstyrning med hjälp av digitalisering vilket spelar en viktig roll i vårt arbete att minska energiförbrukningen. Vi beräknar och analyserar energianvändningen på månadsbasis för att tidigt identifiera avvikelser i processen och effektuttaget. På nybyggnads- och ombyggnadsprojekt sker dessutom en omfattande kontroll via vårt energiuppföljningssystem som läser in och bearbetar alla upprättade förbrukningsnätdelar.

Våra energieffektiviseringsmål

Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 nådde vi den första etappen genom att halvera vår energianvändning jämfört med 2008. Vårt långsiktiga mål är en genomsnittlig specifik energianvändning om 70 kWh/kvm Atemp år 2025. Vårt utfall 2023 med samma mått uppgick till 71 kWh/kvm Atemp.

Vårt utfall 2023 mått som primärenergital uppgick till 67 kWh/kvm Atemp. Detta betyder att vår energiprestanda i snitt ligger under nybyggnadskraven trots att vårt bestånd till den allra största delen är äldre än 30 år.

Kontoret på Hemvärnet 1 i Solna är ett av våra energieffektiva kontor med mindre än 70 kWh/kvm Atemp.

Vårt vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på gemensamma resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en ojämnare grundvattennivå och reducerad tillgång på råvattnet. Utfallet 2023 blev 554 l/kvm vilket är 11 procent högre än 2022, detta anser vi främst på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt sänkt under början av året på grund av låg aktivitet under pandemin.

Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna

Framtida risker

Parallellt med vårt arbete för en minskad klimatpåverkan behöver vi hantera de fysiska risker som ett förändrat klimat innebär. Vi har genomfört klimatriskanalyser på samtliga förvaltningsfastigheter. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vår förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade klimatrisker.

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya arbetssätt och att fastigheter kan automatiseras. Genom våra digitala lösningar får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att, till exempel, optimera energianvändningen. Våra uppkopplade byggnader får också möjlighet att utvecklas behovsanpassade fastigheter och lokaler där människan står i centrum. Tack vare dessa kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hållbara och välbefinnande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förebyggande säkerheten i huset och på så sätt skapa förutsättningar för

proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt ”ekosystem” som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till ett mer hållbart och effektivt resursanvändande.

Hälsa i huset

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

Vårt arbete handlar framför allt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan vara såsom att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trappan i stället för hissen, men också om att erbjuda konferenstjänster, möjlighet till träning och kultur i eller kring våra fastigheter. Ett annat exempel är vårt arbete tillsammans med kunderna för att utveckla hälsocertifierade arbetsplatser. Det är ett strategiskt initiativ med avsikt att förbereda fastighetsbestånd inför kundens önskemål om hälsocertifiering. 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[1]

Cykelpark	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM In-Use	47	713 454	69
BREEAM-SE	13	340 930	33
BREEAM Bespoke	2	15 254	1,5
Miljöbyggnad	1	5 439	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 024 297	100

[1] De fastigheter som ännu ej erhållit certifiering avser mark- och tidsbegränsade fastigheter för kommande omfattande ombyggnad

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
©7CDDF E3E0DBA62A8511F36BD0834103114

Fokusområde – Medarbetare

Tillsammans är vi Fabege

Engagerade och motiverande 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 Sneddighet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet, har skapat en stark företagskultur som genomsyrar hela vår verksamhet. Genom att rekrytera och värna om varje anställd medarbetare och deras unika förmågor kan vi tillsammans skapa en stark helhet där vi skattar det självklara värdet för duktiga och drivna personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar aktivt med att stärka vår attraktionskraft som arbetsgivare med målsättning att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser.

Styrning och ansvar

Värdegrunden är tillsammans med vår uppförandekod basen för alla våra medarbetares agerande. Kvinnor såväl som arbetsmiljö är centralt hos oss och styrs genom vår arbetsmiljöpolicy samt hållbarhets- och miljöpolicy. Vi vill vara attraktiva för alla och bland annat vår policy för likabehandling säkerställer samsyn för vårt jämställdhetsarbete.

Vi genomför årligen medarbetarundersökningar för att följa upp vårt arbete och övriga viktiga frågor.

Medarbetarna delaktiga i utvecklingen

Varje år genomför vi medarbetarundersökningen Great Place to Work. Vårt mål för 2023 var att nå ett Trust Index, om 86 vilket överträffades då vi uppnådde hela 88. Vår långsiktiga målsättning är ett Trust Index på 90. Resultatet från medarbetarundersökningen ligger till grund för ett strukturerat och målmedvetet arbete där varje avdelning identifierar sina fokusområden och specifika utmaningar. Åtgärder och aktiviteter kopplade på resultatet integreras sedan i planer och målsättning för det kommande året.

Hållbart arbetsliv

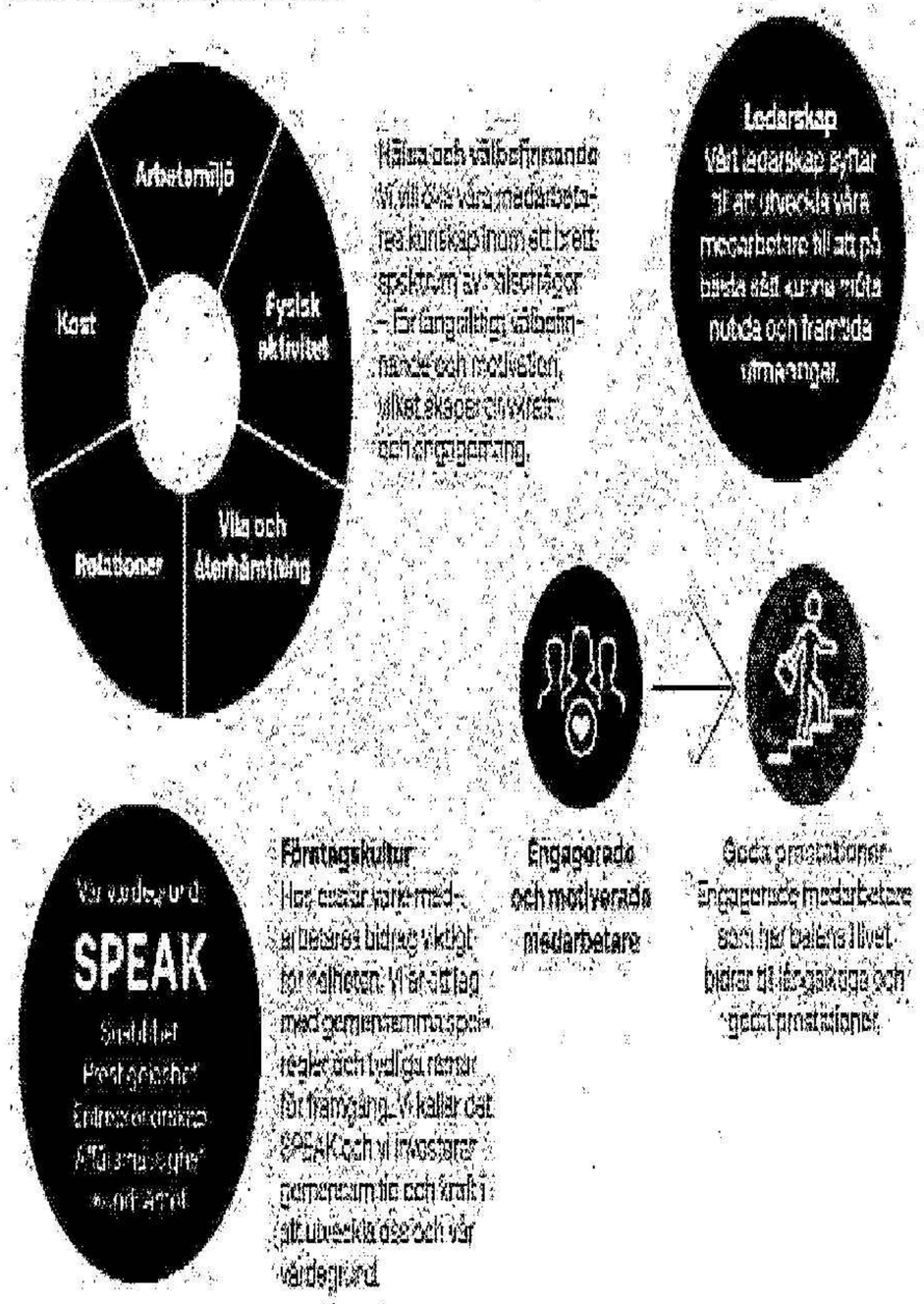
Vi har en djup förståelse för den hållbara medarbetaren och arbetsmiljöfrågor. Vi ska inte bara ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska känna att de även har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, genomför friskvårdssatsningar och skapar möjlighet till hälsofrämjande aktiviteter på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, särskilda chefer förvaras hantering av stressade situationer med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan arbetslivet och fritid. Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och sund för att våra medarbetare, oavsett om de som arbetar hos oss, ska trivas och må bra på arbetet.

Säker arbetsplats

Utgångspunkten för en säker arbetsplats är vårt systematiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar utifrån genomförda undersökningar, såsom utförda skyddsronder, tillbud och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur risker ska hanteras. Det finns rutiner och utbildningar om säkerhet vid riskfyllda moment som till exempel högtrycksdisbetion och arbete på höga höjder. Det ska finnas tydliga instruktioner för hur skyddsutrustning ska användas, inhyrd personal går under samma premisser som våra fastighetstekniker.

På vårt intranät kan alla medarbetare rapportera tillbud och potentiella incidenter. Dessa går igenom av arbetsmiljösamordning och följs upp av arbetsmiljökommittén. Det genomförs alltid en analys för att undersöka orsaken till incidenten och hur den kan undvikas i framtiden. Ett omfattande utvärderingsarbete sker kontinuerligt för att förbättra hälso- och säkerhetsarbetet.

Med medarbetaren i fokus



I korthet:

Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kompetensförsörjning

Mål

- En total medarbetarnöjdhetsindex på 90
- Nå nivån 90 Trust Index i Great Place to Work

This file is protected with Adobe LiveCycle Rights Management.
Document ID:
B7DDFE5ED0A4A1623A1180D8E4180E1

2024071807943

Fokusområde · Medarbetare

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

Medarbetare och miljö

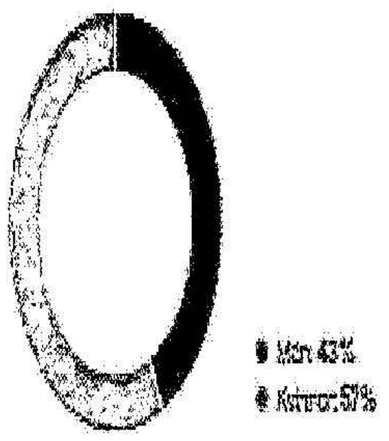
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men målet är ändå ett fossilfritt tjänsteresande. Detta för att bidra till Fabeges mål om klimatneutral förvaltning för att transporter är den sektor 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 bilar som används i tjänsten är sedan 2017 elbilar och vår förmånsbilspolicy tillåter endast miljöbilar.

Vår värdegrundsförankring

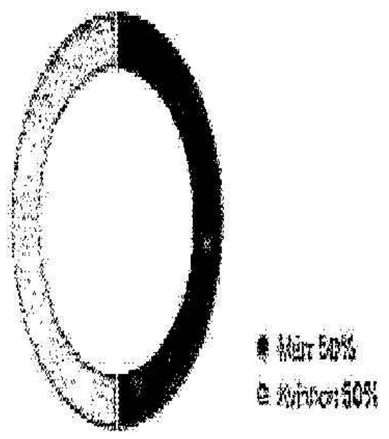
Varje anställd medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår värdegrundsförankring och samman som avsätter är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen och uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2023 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 0,5 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 28 850 kr.

Könsfördelning

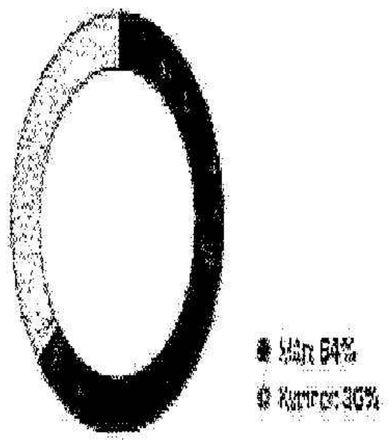
Styrelse



Koncernledning



Fabege totalt



Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

Vår arbetsmiljökommitté sammanträder kring, följer upp och är ett bollplank i utvecklingen av arbetsmiljöfrågor.

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 via medarbetarsamtal liksom genom 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 samtalen. Samtliga anställda erbjuds även en arbetsmiljöutbildning med bland annat fokus på hållbart arbetsliv.

En viktig funktion inom företaget är vår talanspool. I takt med ökad digitalisering och teknisk utveckling har det funnits behov att höja utbildningsnivån. Det har lett till att vi sett ett behov att genomföra direkta utbildningsinsatser såsom kompetensutveckling och fortbildning.

Vår syn på lika värde

Vi har en grundsyn om alla människors lika värde och att alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Hos oss ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Great Place to Work

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

88 index

This file is digitally signed with Adobe Sign
Check the signatures at the end of the document
Document ID:
B7DDF-E3E8D-A4B10-C3E11-7E9E0-D8EA1-0C3E1-1

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 innefattar material, transporter, byggenergi och avfall. Dessa klimatutsläpp som genereras indirekt i bästa fall av värdekedjan benämns som scope 3-utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och utgör den absolut största delposten av vårt totala utsläpp. Vidare verkar vi för att säkerställa att FN Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption efterlevs.

Styrning och löpande granskningar

Till grund för vårt samarbete med leverantörer ligger vår uppförandekod för leverantörer. Utöver den är vår hållbarhets- och miljöpolicy, uppförandings- och inköpspolicy samt Allmänna villkor viktiga styrdokument för att sätta ramarna för våra förväntningar. Vi har i dag 330 leverantörer med ramavtal och cirka 1 500 aktiva leverantörer. Alla nya leverantörer måste leva upp till våra kriterier för att bli godkända och samtliga befintliga leverantörer granskas löpande. Uppföljningen är en viktig del i vårt inköpsarbete för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, sund konkurrens, objektivitet och likabehandling.

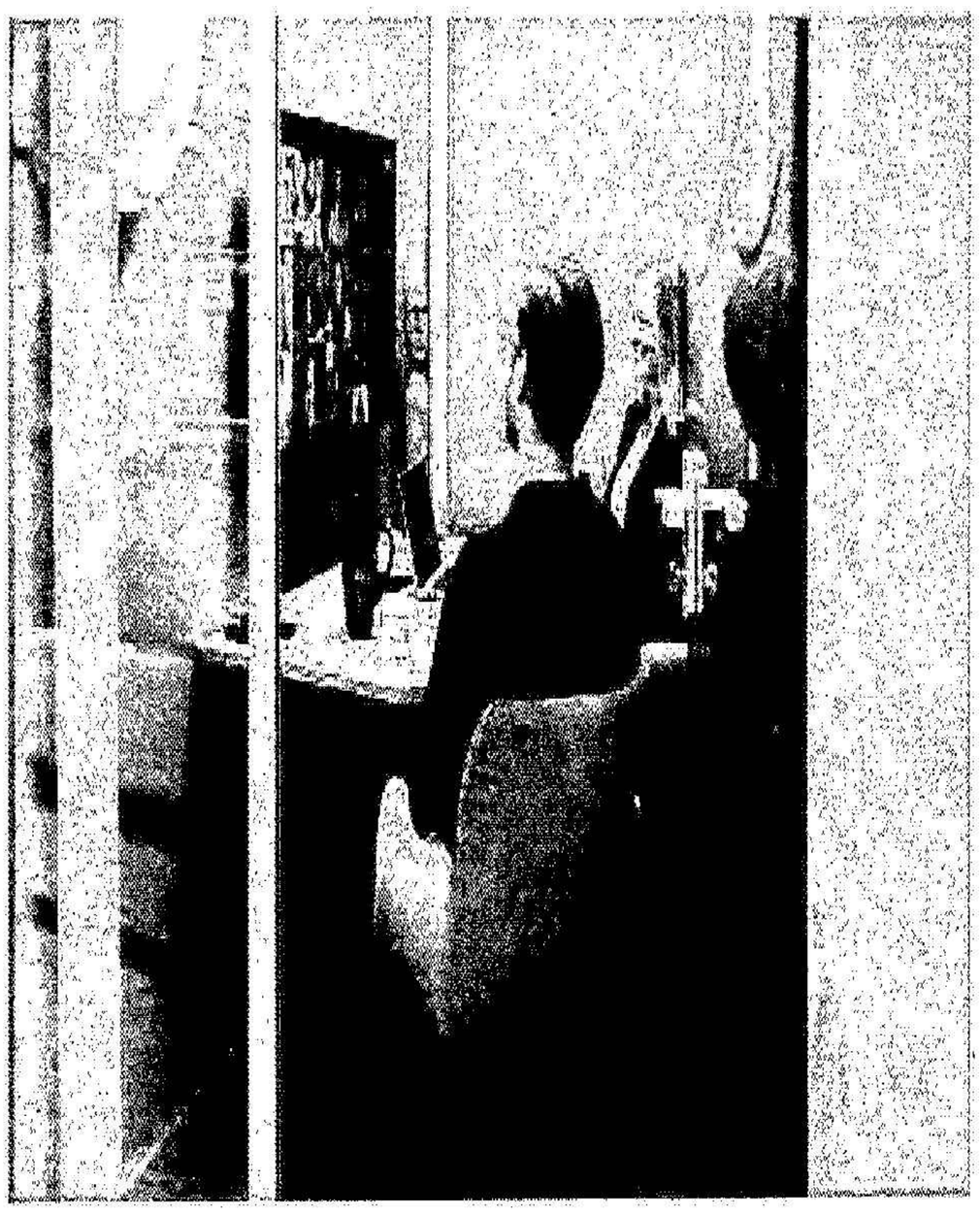
> "Genom samverkan skapas nya möjligheter för oss, våra kunder och samhället i stort."

Under 2023 har vi även gjort platsbesök ute på byggarbetsplatser i utvalda projekt med våra entreprenörer med vilka vi har ramavtal. Vid platsbesöken har de hållbarhetskrav som vi ställer i ramavtalen följts upp. Platsbesöken har främst haft som syfte att öka kunskapsutbytet mellan avdelningen för hållbar utveckling, projektavdelningen och respektive entreprenörer.

Hög målsättning

Vi har sedan 2018 hållbarhetsgranskat utvalda strategiska samarbetspartners med målsättningen att alla leverantörer med vilka vi har ramavtal ska genomgå granskning och under 2023 gjorde vi framsteg med ett resultat på 38.

Därutöver identifierar vi våra dotterbolag av leverantörer och genomför utökade bakgrundskontroller av leverantörer där det, enligt vår riskbedömning behövs och kontrollerna genomförs innan avtalet signeras. Vi för en kontinuerlig dialog med våra leverantörer och stöttar dem i deras arbete med att förbättra sina rutiner. De brister som oväntat upptäcks vid våra granskningar ska leda till att en aktuella bolagen upprättar en åtgärdsplan som sedan ska genomföras. Om ingen förbättring sker kan vi avbryta samarbetet.



Utvecklande samarbeten

I våra förfrågningsunderlag vid upphandling uppmuntrar vi leverantörerna att under avtalstiden ta emot praktikanter från Tillsammansakademin. Hittills har ett 20-tal leverantörer skrivit under och flera har tagit emot praktikanter. Läs mer om våra planer för social hållbarhet på sidan 28.

Kvalitetsgranskning av tjänster

För att säkerställa kvaliteten i leveranserna genomför vi även löpande granskningar av leverantörer som anses vara särskilt betydelsefulla för våra kundnära upplevelser i vardagen. För oss är det viktigt att vi snabbt identifierar eventuella avvikelser mot avtalen och kontinuerligt förbättrar kvaliteten.

Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsplats, fri från korruption och ojämlikheter, där risker förebyggs och minimeras är en mänsklig rättighet och en utmaning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få statistik avseende vilket för alla som arbetar i större projekt.

I korthet

Väsentliga frågor

- Granskning av leverantörer och tredjepartsrisk, mänskliga rättigheter

Mål

- 100 % av våra leverantörer med ramavtal ska genomgå granskning och upprättad åtgärdsplan för leverantörer, gällande och internationella konventioner

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
67DDFE3CD4A2463A9114785E0E41C814

202407180794

Fokusområde – Leverantörskedja

Det genomförs riskanalyser och inventeringar i varje skede av byggprocessen och dessa ska också följas upp. Detta är för närvarande entreprenörens huvudansvar. På arbetsplatserna finns byggarbetsmiljösamordnare, BaeP och BasU, som ansvarar för säkerheten genom hela projektet.

Det är entreprenörerna som har arbetsgivaransvaret samt det yttersta ansvaret för arbetsmiljön under byggprojekt och detta regleras i våra avtal. Vi har en god samverkan med entreprenörerna där vi spelar en aktiv roll i att förebygga tillbud och kontrollera att alla säkerhetsrutiner följs samt att riskerna på arbetsplatsen minimeras. Detta säkerställs genom systematiskt arbetsmiljöarbete med digitala och fysiska skyddsronder där fel och brister måste åtgärdas och dokumenteras i vår databas.

För att alla på en byggarbetsplats ska förstå och uppmärksammas på risker sätts det upp bilder på farliga moment med informationstexter på olika språk. Entreprenörens skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt och för dessutom byggarbetarnas talan så att alla risker uppmärksammas och arbetsförhållandena är goda. Vi följer alltid upp avvikelser gentemot entreprenörer och de som drabbats.

Vi uppmuntrar leverantörerna och deras anställda att rapportera identifierade risker och informerar även om vår visselblåsarfunktion som kan användas av alla externa parter.

Vid en incident eller ett tillbud på byggarbetsplatser genomförs alltid en analys av orsaken och hur detta kan undvikas i framtiden. Analysen säkerställer att Arbetsmiljöverket får uppföljning och dokumentation.

Olyckor och tillbud

De vanligaste olyckorna på byggarbetsplatser är skärskador, fall från låga höjder och mindre snubbelolyckor. När allvarligare olyckor inträffar är det oftast fallolyckor eller snubbelolyckor.

Leverantörer	2023
Olycksfallsfrekvens, entreprenörer (LTAR)*	2

* Rapporteringen av externa olyckor har entreprenörerna ansvar för och varierar i projekt som inte rapporterar entreprenörernas olyckor i IA-systemet. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till ≥ 1 dagars frånvaro eller första anställda arbetsdagen per 200 000 arbetade timmar, genom arbetade timmar.

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan
Samtliga leverantörer som lämnar anbud får skriftligt underlag gällande hälsa- och säkerhetsgranskning. Det ingår krav på att Upphandlingsdokument Leverantörer måste bekräfta att de har tagit del av, förstått och följer Fabeges arbetsmiljöregler för entreprenörer och underentreprenörer.

2 Vid kontraktstecknande
Upphandlingsdokumenten är en bilaga till avtalet som säkerställer att leverantören har tagit del av Fabeges arbetsmiljöregler för entreprenörer och underentreprenörer.

3 Avvikelsehantering
Det går att kontinuerligt avvikelser och rapportera avvikelser. Det finns också en visselblåsarfunktion för externa som interna parter.

4 Löpande under avtalstiden
Samtliga säkerhetsavvikelser ska hanteras enligt Fabeges riktlinjer. Granskningen får inte vara större än nyttan för Fabege och åtgärderna kan genomföras både tekniskt och ekonomiskt försvarbart.

5 Resultat av hållbarhetsgranskning/revision
Utan anmärkning
Samtliga ska åtgärdas
Vid mindre anmärkningar, Samtliga ska åtgärdas inom fastställd tidsram.
Vid allvarliga anmärkningar, Samtliga ska åtgärdas och ny uppföljning påbörjas, ej inga acceptabla förbättringar kan presenteras.

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

Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

Fastighetsbranschen är enig om att en hållbar byggbransch inte är en konkurrensfråga utan något som gynnar alla aktörer. Vi har tillsammans med kollegor inom branschen, arbetat fram ett digitalt verktyg för granskning av fastighetsbranschens leverantörskategorier. Syftet är att undvika dubbelarbete för leverantörer genom att de slipper svara på liknande frågor i samband med upphandlingar från olika fastighetsbolag samt att möjliggöra att fler leverantörer granskas. Därmed kan branschen sätta en ny standard. Vi har tillsammans med sex fastighetsbolag med stora kontorsfastighetsbestånd i Stockholmsregionen tagit fram gemensamma leverantörskrav inom hållbarhet.

This PDF is certified Fabege data for the authenticity of the signatures and the contents thereof. The document ID is B7DDFE3ED0A84952A811278384D8A1C314

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.

Styrning och ansvar

Vår finansiering utgörs i dag av gröna obligationer och gröna delgäldenärer. Vi har löpande hållbarhetsdialoger och rapportering gentemot våra finansiärer och deltar i diskussioner avseende utveckling av gröna låneprodukter. Utöver vårt ramverk för grön finansiering ligger framför allt vår hållbarhets- och miljöpolicy, finanspolicy, etikpolicy och kreditpolicy till grund för vårt arbete.

> ”Vårt gröna fastighetsbestånd möjliggör 100% grön finansiering.”

Vårt gröna ramverk/utökade finansieringskällor

Vårt ramverk för grön finansiering utvecklas kontinuerligt liksom de mål vi sätter. Den uppdatering som gjordes 2022 innebär bland annat att ramverket nu baseras på ”the green bond principles” med anpassning till EU-taxonomin och med koppling till vår ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030, vilket är en halvering av CO_2 till 2030. Till ramverket hör dessutom vårt gröna certifikatprogram, under vilket vi emitterar gröna certifikat avsedda att användas för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även basförutsättningen för certifikatprogrammet är knuten till ramverket och därmed grön. Vi har även kompletterat grönt MTN-program (Medium Term Notes) som etablerades 2018 och som innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö.

Vi har därtill en utlåningspolicy som innebär att investerare med hållbara strategier prioriteras vid obligationsemissioner. Det oberoende analysinstitutet Sitawi har granskat det gröna ramverket för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. De har utfärdat en second opinion med betygsatt ”medium green” för de gröna villkoren och ”excellent” gällande styrning.

Vår rapportering enligt EU-taxonomiförordningen

De ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin är enligt vår analys våra nybyggnadsprojekt, större renoveringar samt fastighetsförvärv i vår förvaltning. Vi bedömer både byggnation (via byggentreprenörer) och förvaltning av byggnader vilket gör att hela verksamheten faller inom ramen för taxonomin. Vi har sedan 2021 fortsatt att utveckla vår verksamhet för att linjera med taxonomin då det är en förutsättning för grön finansiering.

De projekt vi bland annat arbetat med är hur vi efterlever taxonomin i våra nyinvesterade större byggprojekt. Vi uppskattar att vi efterlever målområde 1,2,3 och 6, även att vi inte är helt i mål med målområde 4 och 5, dels på grund av otillräckliga förbyggnader och tolkningar av kriterierna, dels för att branschen inte är tillräckligt mogen.

Vi bedömer att vi bidrar väsentligt till att av Taxonomiförordningens sex miljömål, mål 1: Begränsning av klimatförändringar (CO_2), då det är det mål som är mest relevant för vilka klimatanpassningar vi behöver göra för att minska de långsiktiga riskerna.

Ett annat väsentligt kriterie i taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt framme och löpande arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 67 kWh/kvm Atemp, 58 mycket som 38 procent av ytan i vårt ostörda portföljbestånd ligger inom ramen för 15 procent av de lägsta primärenergitalen i Sveriges hållbarhetsgemensamma utvärdering vilket är ramen för 15 procent inom kommunbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 80 kWh/kvm Atemp.

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023

För 2023 bedömer vi att 68 procent av omsättningen, 69 procent av driftnettot och 39 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och även därmed klassas som miljömässigt hållbara. För mer information se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 89–98.

Fabeges arbete med grön finansiering

100 procent grön finansiering

Grön finansiering ger ett bättre villkor och alltmer långa löptider både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med lån som är kopplade till taxonomin och som uppfyller EU-taxonomins kriterier för grön finansiering. Målet, om 100 procent grön finansiering uppnåddes redan nu före årsskiftet 2020/2021. I samband med förtydligat av Sitawi bedömt under 2022 minskade andelen till 63 procent. Under 2022 nådde vi återigen 100 procent, när Sitawi bedömde lån i omfattande delar till grönt.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2023 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatanpassning, att arbeta med påbörjade under 2023 flera av våra projekten i detta avseende bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och

Förenlighet med EU-taxonomins krav

1. Vi bidrar väsentligt till miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar
2. För de övriga fem miljömålen uppfyller vi kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)
3. Vi uppfyller taxonomins krav kring minimiskydd enligt artikel 18

KPI	Total, MKr	Omfattas av taxonomin, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 827	100	0	68	63
Driftnettot	1 581	100	0	69	63
Kapitalutgifter	3 116	100	0	39	18

I korthet

Väsentliga frågor

- Grön finansiering

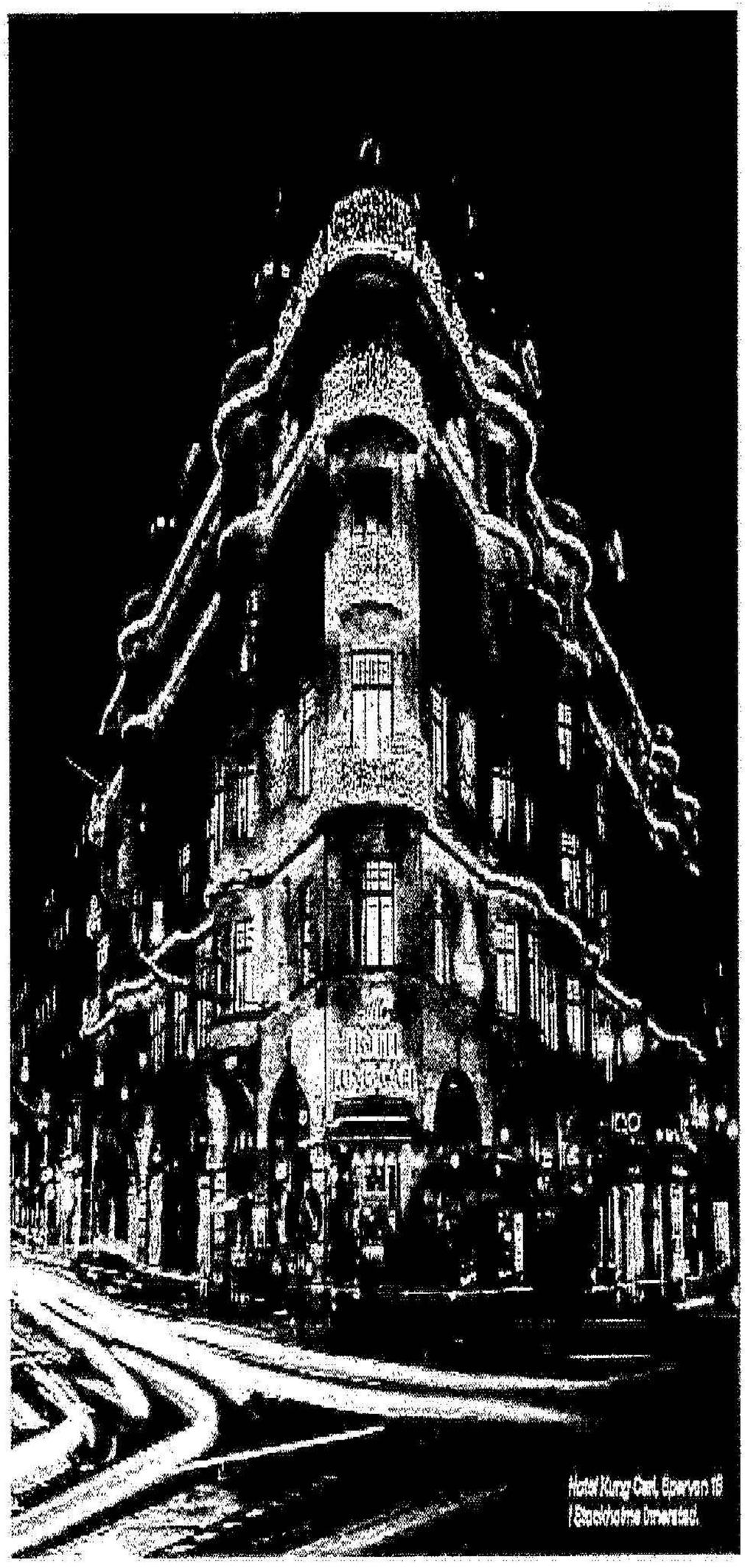
Mål

- Vår finansiering ska förbli minst 100% hållbar och grön.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is the guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE6ED0A84624A11

2024071807945

Fokusområde – Finansiering GRI


Hotel Kung Carl, Stenhuvud 18 (Elektrolytiska Järnverket)

vår verksamhet. De aktiviteter som huvudsakligen av vår verksamhet beskrivs inom ur CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader, men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning. Ingen fem miljömål hamnar under kategorierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna sikta till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter bedöms att mål 1 och Fabege redovisar därför enbart mot mål 1. Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebetalning samt fri konkurrens.

Kraven i EU-taxonomin ligger väl i linje med vårt välbeprövade arbete. Därför bedömer vi att vi möter taxonomins krav, se modell på sidan 37. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–86

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

Hur stor andel av vår verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EUs taxonomiförordning rapporterar vi de finansiella nyckeltal som visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin.

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive tillhörande tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 2 377 Mkr motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2023.

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Ärenden bedöms produktionskostnader för bostadsutveckling bokförts som driftskostnader, men framöver upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt utförvärvade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter. Kapitalutgifter 3 107 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 Mkr är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 109 respektive 111.

Grön aktie på Nasdaq

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

"Fabege driver sedan länge ett dedikerat hållbarhetsarbete för att minska bolagens klimatavtryck. Den gröna aktien är ytterligare ett bevis på att vi tar vårt hållbarhetsarbete på största allvar. Det underlättar för investerare att göra medvetna och hållbara val."

Åsa Bergström
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:
67CD0F3E3D8C4B2A81A7A3B0DE1CC314

Fokusområde – 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

Ramverket för samverkan med våra kunder utgörs av vår uppförandekod, hållbarhets- och miljöpolicy och säkerhetspolicy. Viktigt är även de rutiner som är satta för hur vi samverkar med våra kunder inom olika nivåer i företaget. Här utgör vår decentraliserade drifts- och serviceorganisation, analys av våra dialoger samt våra hållbarhetsmål viktiga delar som gör att vi kan möta kundernas krav på hållbara miljöer.

Samarbete för långsiktig hållbarhet

Att ha en bra och nära relation till våra kunder är avgörande för att vi ska kunna vara delaktiga i att stärka deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är byggnadsskapande åtgärder, Fitwel- och BREEAM-certifieringar samt olika utvecklade samarbeten. Hållbarhetsnätverket i Arenastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resurser för att på så sätt sikta in klimatmålen om halverade utsläpp av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga på Operan, en av Kungliga Operans tre samhällsgrupper som skapar förutsättningar för barn och unga att utöva kultur, här i skolorna i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Aktiviteterna kan bestå av rim, teater, musik eller någon närmare produktionsanpassad verkstad.

Gröna hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera kutym och Fastighetsägarnas gröna bilaga är en standardiserad bilaga för miljöpåverkan från lokaler. Det innebär att båda avtalsparter arbetar om en gemensam miljöagenda för en ökad genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel omfatta åtgärder för att återställa eller förbättra BREEAM-klassificering av byggnaden, energioptimering och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall.

Vi har även upprättat en vägledning kring vad kunden kan beakta i samband med ny- och ombyggnationer för att öka hållbarhetsambitionen i projekt och sikta in sig att nå en klimatneutral fastighetsportfölj senast 2045. Under 2023 har 96 procent av total nyteckning ytor innehållit gröna avtal.

Flexibla lösningar med kunden i centrum

Vi är idag 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 möta upp att alla större behov av flexibilitet och vi strävar efter att vara lösningsorienterade och lyhörda för våra kunders önskemål. Vi utforskar kontinuerligt nya möjligheter kopplat till delningsekonomin för en ökad flexibilitet i såväl utbud som arbetssätt. Läs mer om våra flexibla koncept på sidan 11.

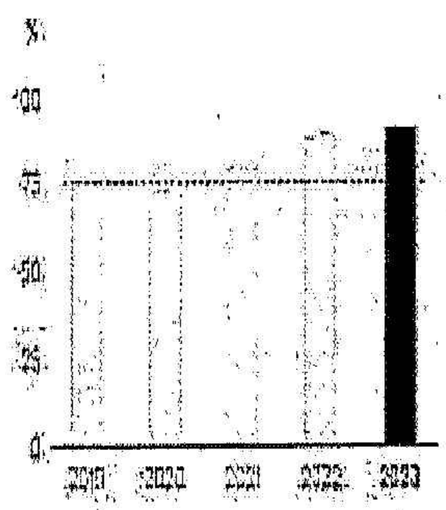
> **”95% av kunderna skulle rekommendera oss som hyresvärd enligt NKI-mätningen.”**

Fördjupad 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 driften av fastigheterna. Det gör att vi kan ha en nära dialog med våra kunder vilket skapar kontinuitet och förtroende samt att vi snabbt kan fånga upp olika önskemål. Med hjälp av vår serviceanmälan blir vi även uppmärksammade på om något behöver åtgärdas eller rättas till och vi kan snabbt undanröja eventuell risk för skada. Varje år genomför vi en fördjupad kundmätning som ger oss en ännu bättre förståelse för våra kunders behov.

Vi har även regelbundna 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 dialoger med våra kunder. För att följa upp genomför vi NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) varannat år. Vid vår mätning 2023, nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 95 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 89 procent att de skulle vilenda sig till oss i första hand för att lokalbyte.

Andelen gröna hyresavtal[1]



[1] Yta gröna hyresavtal av total yta hyresavtal.

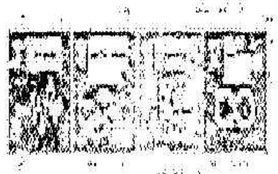
Servicеanmälan och synpunkter

Det är viktigt att få återkoppling på hur vi hanterar vårt uppdrag. Alla som lämnat en servicеanmälan uppmanas att ge sina synpunkter på själva åtgärden. Återkopplingen görs digitalt genom ett unikt knappsatsnummer på den utmärkt som bäst beskriver upplevelsen. Om en myndighet är inblandad i hanteringen begärs automatiskt ett nytt ärende och vi gör en uppföljning för att få veta vad som inte fungerat, som vi hade kunnat agera annorlunda. De synpunkter som har kommit in hittills har lett till flertal förbättringar. Idag är 85 procent av våra kunder nöjda med hur vi agerar på en servicеanmälan, målsättningen är 100 procent.

I korthet

Väsentliga frågor
- Goda miljöer
- Säkerhet
- Medarbetare
- Energieffektivisering
- Klimatpåverkan

Mål
- Nöjd Kund Index (NKI) på 2023 års mätning: 80
- Gröna hyresavtal, andel nyteckning 2023: 95% (mål: årligen 100%)
- Gröna hyresavtal, andel total yta 2023: 81% (mål: årligen 100%)



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B7D0CE3ADBA2B1B2A8110A7ABC3C1A1

2024071807946

Fokusområde – Affärsetik

Hög etik, en förutsättning för en hållbar affär

God affärsetik, kontinuerlig dialog och lyhördhet är grundläggande för våra relationer med såväl medarbetare och kunder som leverantörer och långivare. 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 följer vårt ramverk för styrning och uppföljning. Vårt åtagande gällande ansvarsfull företagarce är väl förankrat hos såväl styrelsen, koncernledningen som övriga medarbetare. Våra åtaganden genomsyrar hela verksamheten, affärsrelationer samt hur vi agerar gentemot våra övriga intressenter.

Vi har tagit fram processer och metoder för att säkerställa att vi dokumenterar och följer upp hur vi samverkar med våra medarbetare, kunder, medborgare i våra stadsdelar och övriga intressenter. Läs mer under Stadsdelar på sidorna 26–28 och Kunder på sidan 39.

Uppförandekod utgör basen

Vår värdegrund SPEAK och vår uppförandekod ligger till grund för samtliga medarbetares agerande. Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att vår uppförandekod är känd och efterlevs inom respektive ansvars- eller affärsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen.

”Alla medarbetare genomgår regelbundet utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivets kod mot korruption.”

Uppförandekoden tydliggör vår ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Alla medarbetare ska regelbundet genomgå utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra författningar. Detsamma gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILOs grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar som har regelbundna möten. Gruppen som rapporterar till koncernledningen har till uppgift att leda och driva arbetet med etikfrågor samt bevaka relevanta omvärldsfrågor.

Övriga policyer och riktlinjer

Utöver uppförandekoden så utgör vår skattepolicy, insiderpolicy, riktlinjer mot korruption samt vår policy för

Transparens kring skattebetalningar

Vi vill ta ansvar för en hållbar samhällsutveckling och i det ingår att bidra till samhället genom att betala skatt. Vi bedriver all vår verksamhet i Sverige, alla medarbetare är anställda av svenska bolag och vi betalar 100 procent av skattekostnaderna i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för bolagets skattehantering. Där står bland annat fast, att vi ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och där regelverket är otydligt ska vi agera transparent och med försiktighet. Vi ska ha en stabil, legalt och affärsmässigt motiverad skattehantering och helt avstå från aggressiv eller oetisk skatteplanering. Vi bedriver inte politiskt påverkansarbete kring skattelagstiftning. Vår skattepolicy finns i sin helhet på vår hemsida.

vesselbläsarfunktion ett viktigt ramverk för vår styrning och uppföljning. Se sidan 78 för styrning och uppföljning. Vår ambition är att verksamheten ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande samt hållbar och rättvis konkurrens och vår vesselbläsarfunktion 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 missförhållanden i organisationen, antingen via dialog eller anonyma rapporteringssystem. Våra medarbetare målla uppmuntrade att använda policyer och riktlinjer via intranätet, informationsmöten och löpande informationsbrev.

Det är bolagsledningens ansvar att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll. För att underlätta rapportering av eventuella incidenter erbjuder vi en vesselbläsarfunktion som är tillgänglig både internt och externt. Den är viktig för att minska risker och främja hög affärsetik och därmed upprätthålla kundernas och allmänhetens förtroende för vår verksamhet. Både anmälan och den efterföljande dialogen är anonymiserade för den som önskar. Samtliga anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av HR-chef, hållbarhetschef och bolagsjurist och de ansvarar för att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2023 rapporterades inga incidenter via vesselbläsarfunktionen.

I korthet

Väsentliga frågor

- Antikorruption
- Skatt

Mål

- Årlig utbildning av medarbetare i uppförandekod: 100%.

Ramverk

- Uppförandekod
- Insiderpolicy
- Policy för vesselbläsarfunktion
- Riktlinjer mot korruption
- Skattepolicy
- Sponsringspolicy

Företagskultur

Hela oss är varje medarbetares bidrag viktigt för helheten. Vi är ett lag med gemensamma spelregler och tydliga ramar för framgång. Vi kallar det SPEAK och vi investerar gemensam tid och kraft i att utveckla oss och vår värdegrund.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE36B0A8A1822A9111 7ASED0A1CC14

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2030	Målbeskrivning
Andel förnybar energi, %	70	94	100% energi från förnybara källor

Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2030	Målbeskrivning
Energiprestanda totalenergi, kWh/kvm Atemp	71	73	73 kWh/kvm Atemp 2030.
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	17	10	Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2030
Klimatanpassning, %	30	84	84% projekt med klimatanpassning
Vattenanvändning, l/kvm Atemp	394	337	Minska vattenanvändningen per kvm Atemp med 2% per år jämfört med 2019
Miljöcertifierade anläggningsentreprenader	43	50	
Miljöcertifiering nybyggnation, andel av total yta, %	100	100	100% av nybyggnation enligt SFSEA(F)33 med ambitionsnivå Excellent
Miljöcertifierad förvaltningsorganisation, andel av total yta, %	100	100	Samtliga förvaltningsenheter (vid framtida förvaltningsenheter) ska miljöcertifieras enligt SFSEA1 nivå med ambitionsnivå Very good
Andel miljöcertifierade hyresgäster och hyresobjekt, %	99	95	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e

Klimatneutral verksamhet, scope 1 och 2, år 2030, inklusive utsläpp scope 3, vara reducerad med 50% till år 2030 jämfört med 2019.

Scope 1	0	64
Scope 2	478	1 842
Scope 3	18 258	38 736
Totalt scope 1-3	18 670	20 642
Klimatpåverkansintensitet, ton CO_2e/kvm uthyrningsbar yta	0,058	0,037
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	20 302	20 642

1) År 2023 har det skett en justering av beräkningsmetodik för scope 3.
2) Kompensation för 2023 års utsläpp sker i efterhand.

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

Maria Nikolaidis, Hållbarhetschef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's
Document ID:
67D0FE6E0DAB4B2A9E1A1F7EB8B4C1A4
Validity can be verified at https://signera.fabege.se

2024071807947

Hållbarhetsmål

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/långsiktigt
Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index	88	87	GPTW Trust Index på minst 85
Rekommenderad Fabege som arbetsgivare, %	95	93	Över 85% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	3,0	3,42	Bibehållen låg sjukfrånvaro <3% med hjälp av hälsofrämjande åtgärder och tidiga friskvårdssatsningar
Jämställdhet ledning, % kvinnor	50	36	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet chefer, % kvinnor	38	47	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	36	38	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/långsiktigt
Granskning av nämnvärda leverantörer, %	99	90	Samtliga nämnvärda partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända

Finansiering

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/långsiktigt
Grön finansiering, %	100	100	100% grön finansiering

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/långsiktigt
NKI:s Kundindex	81	82	Mål över 80
Gröna hyresavtal[1], andel hyrd yta, %	99	100	Gröna hyresavtal ska uppgå till 100% av hyrbar yta
Gröna hyresavtal[1], andel total yta, %	91	88	Gröna hyresavtal ska uppgå till 100% av total yta

[1] Med Gröna hyresavtal avses gemensamma avtal med miljöklausuler.
[2] Yta som mäts av kvalificerad oberoende part.

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/långsiktigt
Årlig utbildning i vår uppförandekod	0[1]	100	Att hålla obligatorisk årlig utbildning avseende frågor avseende bland annat mutor, bestickning, jäv och forum

[1] Under 2023 tillämpas ingen utbildning

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

GUNILLA GERVELL, CHEF HR

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDF83D4AD4A4C3A1C3A1
Sidan har signerats digitalt

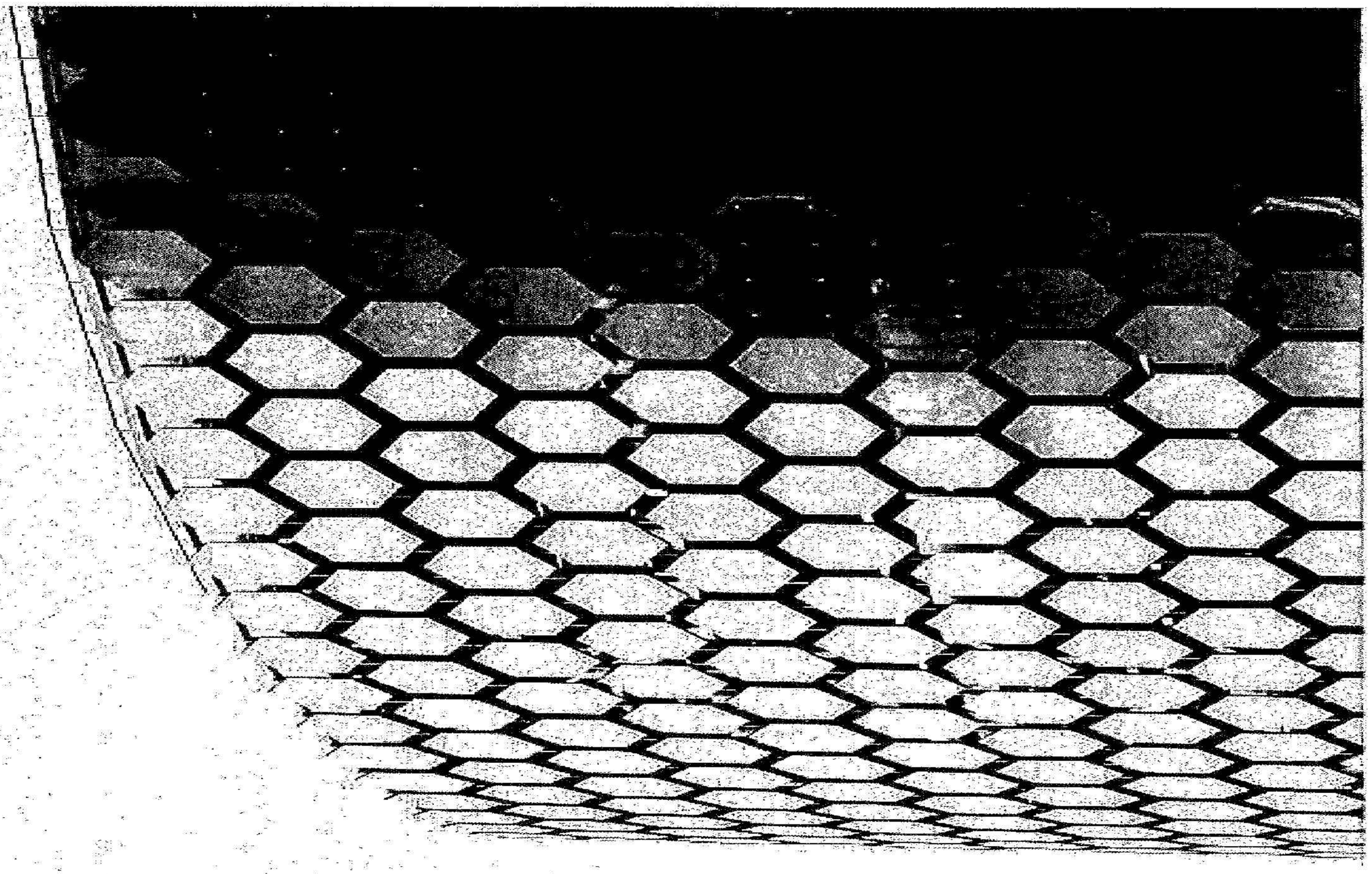
Förvaltningsberättelse 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse
Verksamhetens inriktning ... 44
Finansiering ... 47
Risker och möjligheter ... 60

Bolagsstyrningsrapport
Övergripande hur styrs ... 65
Styrmiljöstruktur ... 66
Policyer och riktlinjer ... 84
Bolagsstämman 2023 ... 86
Rapport om intern kontroll ... 87
Styrelse och revisorer ... 88
Koncernledningen ... 75

Hållbarhetsnoter
Hållbarhetsnoter ... 75
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor ... 76
Våra intressenter och påverkan ... 77
TCFD-rapport ... 78
Hållbarhetsinitiativ enligt EPRA ... 80
EU-taxonomin ... 82
GRI-index ... 87
Oberoende granskningsrapport hållbarhetsredovisning ... 90



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

Document ID:
97DDFEA5D0A9162A9117366D0B41C914

2024071807948

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 fastighetsbolag. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus främst på kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen. Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm och har en tydlig strategi för fastighetsportföljen med ett bestånd bestående i kluster. Inom koncernen ingår Bygg Fabege, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärvaro och tillsammans med en mycket god marknadsnärvarokraft ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Vårt fokus på de prioriterade delmarknaderna Stockholms Innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg kortsiktas genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2023. Den 31 december 2023 ägde vi 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 39 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,1 Mdkr (85,3) varav förädlings- och projektfastigheter 14,3 Mdkr (14,4). Av hyresvärdet avsåg 84 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 91 procent (89).

Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, trots uppvisar vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 155 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (278) varav 65 procent (69) av ytan avsåg grönare hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -217 Mkr (-150). Netto uthyrningen uppgick till 165 Mkr (86). Hyreskontrakt om 51 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -3,2 procent (7). Merparten var hänförlig till omförhandling med en specifik kund. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr (341) Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 69 procent (77).

Affärsidé

Vi utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen. Värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, utveckling och transaktioner och vårt mål är att vara en närvarande partner som med människan i centrum för företag, platser och vår stad att utvecklas.

Ansvarsfullt företagande

Vi har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel samt i vilken grad vår omställning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammantaget på sidorna 22–42 samt 73–90. Vår strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och involverar på olika sätt våra medarbetare. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetares arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter. Som stadsutvecklare är det viktigt för oss att ta ansvar för att vår fastighetsportfölj och våra investeringar görs på ett sätt som är långsiktigt hållbart. Genom att tillse att det byggs såväl kontor som bostäder, service och rekreation med närhet till kommunikationer skapas levande och trygga miljöer. Ett särskilt miljöfokus innebär till exempel att fastigheterna miljöcertifieras, att kunderna erbjuds gröna hyresavtal och att Fabege har en ambitiös målsättning för minskad energianvändning och minskat totalt klimatavtryck. Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för vår framgång och vårt kontinuerliga arbete visar ett högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är viktigt. Vi följer upp att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

EU-taxonomin

Fabeges rapportering i enlighet med EU taxonomin framgår av sidorna 82–86.

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning

Lönsamt med stabilt kassaflöde

Att hålla nära kontakt med våra kunder är avgörande för att kunna erbjuda rätt lösningar och för att kunna bygga långsiktiga relationer. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunder, vilket skapar förtroende och därmed lojalitet.

Förädling

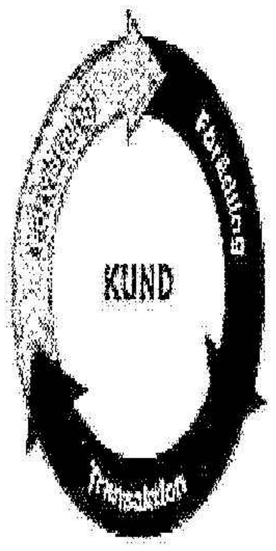
Skapar värden
– ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsförädling och ägarnära råd är den största värdeskapande förmågan i verksamheten. Vår målsättning är att attraktivitetsförlängande hyresgäster attraheras till förädlade fastigheter som förbättrar kundens specifika behov.

Transaktion

Finansierar projekt
– ökar potentialen i portföljen

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



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	102	84
Uthyrningsbar yta, tkvm	*1 248	1 200	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	93
Hyresvärde, Mkr	3 672	3 774	3 358
Kontorsuthyrning, Mkr	159	86	162
Översiktsgrad, %	73	74	76

This file is certified with the seal in the document.
Authenticity is guaranteed by the certificate for the signature.
Document ID:
97D0FE35D0AAB1628A8110C3A1A3D0A4
1(3)

Verksamhetens resultat

Förvärv och försäljningar

I februari förvärvades andra hälften av delägda Kvarteret Kopparslagaren i en gemensamhet, i Råsunda, i april fristående bostadsbyggrätter i Hovstaäng i en affär med JM om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Ärenden 4, i Flemingaberg. I oktober tillträddes fastigheterna Örgeln 7 och Gåsdjen 12 i Nrep. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,9 Mkr före avdrag för latent skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Fabegas projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ökade bla till följd av ökad volym och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade basavdrag och värden. Under 2023 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende fastigheten Nätet 4, Solna Strand i samband med att hyresavtal tecknades med Saab. Vidare fattades beslut om byggnation av nästkommande bostadsetapp i Hagastaden.

Hyresgästanpassningen för Campus i Hagastaden 7, Drottninggatan, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Den sammanlagda projektvolymen i de större pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 145 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden i de större projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper på enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar till byggarbetena som ökat till följd av oron i omvärlden. Läget på en hög nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj uppgick till 3 101 Mkr (2 257) varav 2 094 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter, inklusive kostnad i förvaltningsportföljen som uppgick till 1 007 Mkr (830), och avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 386 Mkr (3 032) och driftöverskottet uppgick till 2 524 Mkr (2 240). Övriga intäkter om 11 Mkr avsåg elnät. I huvudsak bestånd ökade intäkterna med cirka 11 procent (6). Intäktsökningen var främst hänförlig till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet, högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från in- och utflyttningar under perioden varav Convendums inflyttning i Bolaren 39 var den största. Detta motverkas delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Nätet 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade värmekostnader i linjeföreningen av året. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 14 procent (9). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

Resultat från bostadsutveckling

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 553 Mkr (296). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till –549 Mkr (–374), varav administrativa kostnader –26 Mkr (–34) och nedskrivning av byggrätter med –9 Mkr (–67). Bruttoresultatet uppgick därmed till 4 Mkr (–79). Därutöver kommer resultat från andelar i intresseföretag om 9 Mkr (–1). Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställs. Under 2023 har ej något projekt färdigställts och slutavräknats varav ett dotterbolag projekt. Det senare redovisas på raden för resultatandelar i intressebolag.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till –97 Mkr (–102).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till –982 Mkr (–612). Snitträntan ökade successivt under året i takt med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga Stibor. Snitträntan per 31 december uppgick till 3,13 procent (2,39). Genomsnittsskulden uppgick till –45 Mkr (–42).

Resultat från intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till 34 Mkr (–32) varav –20 Mkr (–54) avsåg tillskott till Arenabolagen, 103 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projektet i Haga Norra, 9 Mkr avsåg bidrag från delägda projekt i Bilger Soastad och 1 Mkr avsåg Urban Services.

Värdeförändring fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt de senaste fem kvartalen. Under fjärde kvartalet externvärderades cirka 70 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 78,1 Mdkr (88,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –7 834 Mkr (–233). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,44 procentenheter till 4,43 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre ränteläget. I värderingarna motverkades det delvis av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

Skatt

Årets skatteintäkt/kostnad uppgick till 1 852 Mkr (–568) och avsåg uppskjuten skatt, varav 427 Mkr avsåg återförd uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framöver bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,0 Mdkr (2,6). Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiseras ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget gära bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skattaskuld/skattefordran

Per 31 december 2023 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 49,4 Mdkr (58,3). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 9,3 Mdkr (10,2).

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	–410	–573
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	9 849	10 430
Derivatinstrument	141	348
Övrigt	–23	–10
Nettoskuld uppskjuten skatt	**9 305**	**10 195**

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	3	0
Fastighetsskatt	274	282
Kvarstadsskatt	12	16
Stämpelskatt	77	25
Energiskatt	21	22
Summa	386	322

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 963 Mkr (2 128) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (89). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 454 Mkr (1 418). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –3 228 Mkr (–57).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 128 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 68 procent (44). Förvaltningsresultatet uppgick till 29 Mkr (13). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –732 Mkr (–94).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om –852 Mkr (12). Projektvärden mättes av medelvärdering till 59 % av Skadeavkastningskrav vid bedömning av slutvärden i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 34 Mkr (–71) och ett driftöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultatet uppgick till 33 Mkr (–83). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –20 Mkr (9). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten på sid 6 på sidan 106.

Goodwill

Redovisad goodwill om 205 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av Bilgar Soastad.

Fastigheter

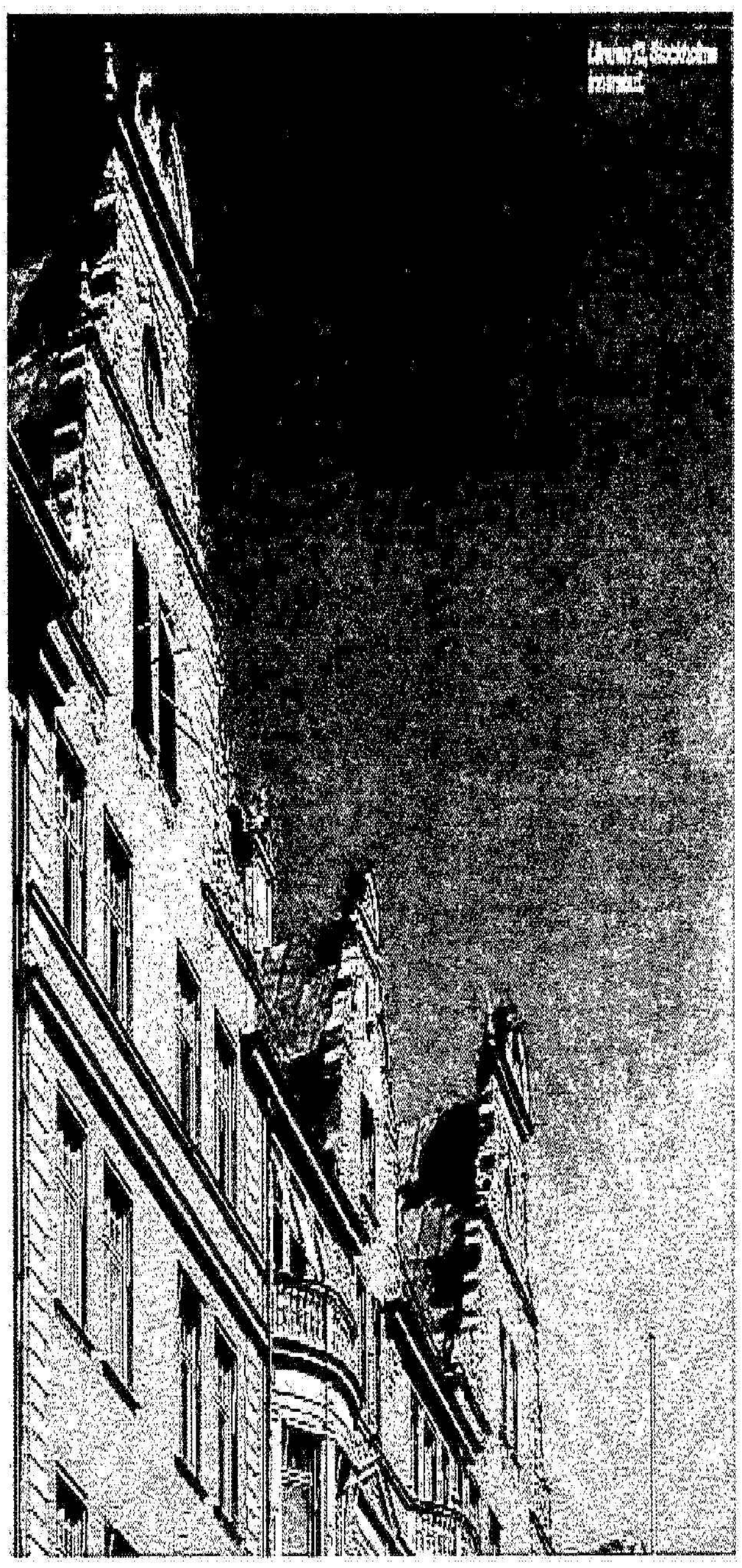
Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 78,1 Mdkr (88,3).

Exploateringsfastigheter

Annex pågående projekt i egen regi, samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Bilgar Soastad.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014. Document ID: B7DDFE35DBAB1624A41...

Verksamhetens resultat



Värdet uppgick per årsskiftet till 319 Mkr (292) varav pågående produktion 201 Mkr (573) och exploateringsfastigheter för kommersiell utveckling 318 Mkr (319).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 39 244 Mkr (45 514) och soliditeten till 47 procent (49). Beslutad ej utbetald utdelning om 198 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (145). EPRA NRV uppgick till 150 kr per aktie (173).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 318 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 262 Mkr (503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -330 Mkr (-3 232), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 240 Mkr (1 198). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetsförvärvskostnader samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 443 Mkr (352) och resultatet före skatt till -308 Mkr (3 111). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 760 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 6 Mkr (0).

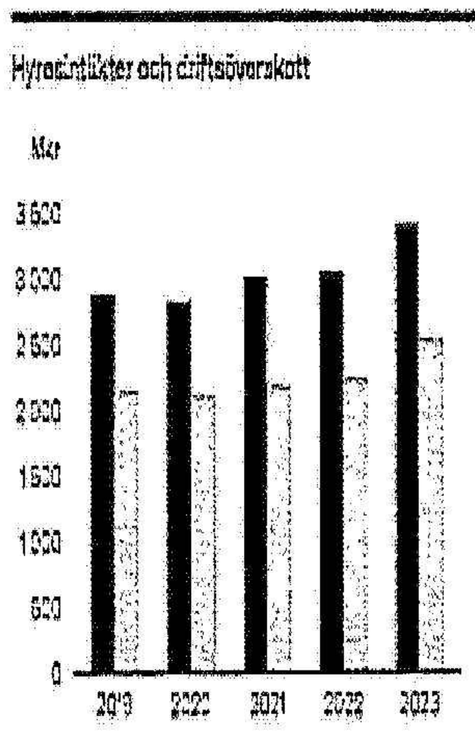
Styrelsens arbete

En utförlig beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–72.

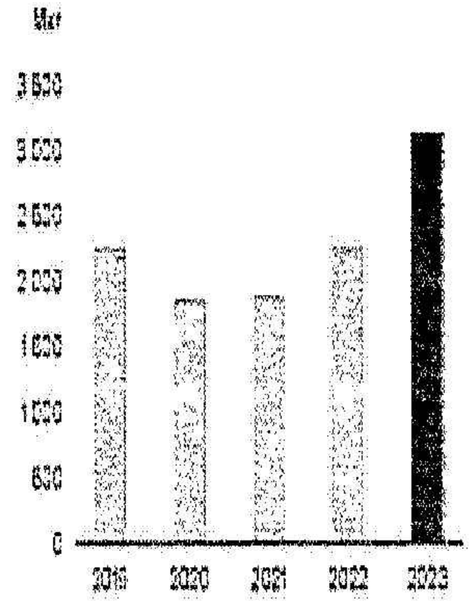
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (208), varav 83 kvinnor (72). Medeltalet anställda beräknas på heltidsmånad och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 93 (88) kvinnor. Av samtliga anställda var 203 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Singer Bostad. Se vidare not 6 på sidan 108. Se även not 6 för information kring skillnader avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



Målnivå 2 500 Mkr under en femårsperiod.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67BDFE3E8E6A8162A811736BDDB41C314

Finansiering

Kapitalstruktur

Vi förväntar vårt kapital med målet att långsiktigt ge en avkastning till ägarna som är den bästa bland fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm.

Finansiering 2023

Oron på de finansiella marknaderna har medfört en förflyttning från kapitalmarknad till bank. Totalt sett återbetalade vi 2,7 Mdkr obligationer i samband med förfall under året. Vi har målsättningen att vara en aktiv aktör på obligationsmarknaden och tillföljd av förbättrade villkor under hösten emitterade vi 1,8 Mdkr via vårt egna MTN-program och via SFF. Bankfaciliteter refinansieras löpande i god tid, normalt sett cirka nio månader före förfall. Vidare tecknade vi nya bankfaciliteter om totalt 1,7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter ackumulerat med befintliga långivare, det vill säga de nordiska bankerna. Certifikatmarknaden fungerade bra under större delen av året. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till 12 Mdkr. Vi garanterar, liksom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat, inklusive backup-faciliteten för certifikatprogrammet, uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,3). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade upplåningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Under perioden har räntor om totalt 83 Mkr (21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %		
Soliditet, %	> 35	47
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	2,5
Belåningsgrad, %	Max 50	42
Skuldkvot, ggr	Max 13,0	13,5

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	33 993	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 570	10 700
varav utestående SFF, Mkr	784	803
varav utestående certifikat, Mkr	1 855	2 787
Outnyttjad/ej kreditfaciliteter, Mkr	8 063	7 250
Räntebindning, år	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	60	68
Bokfört marknadsvärde, Mkr	338	1 858
Genomsnittlig räntekostnad inkl. löften, %	3,13	2,69
Genomsnittlig räntekostnad exkl. löften, %	3,04	2,31
Belånade tillgångar, %	40,0	46,2
Belåningsgrad, %	42	38

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kreditfaciliteter	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 570	9 570
Gröna obligationer via SFF, Mkr	784	784
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 855	1 855
Gröna lån, övriga, Mkr	27 933	20 933
Totalt grön finansiering, Mkr	39 942	32 942
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt gröntaxat låneutrymme, Mkr	48 818	
varav ännu grönt låneutrymme, Mkr	17 110	

Skuldförvaltning

Skuldförvaltningens huvudsakliga uppgift är att genom upplåning i bank och på kapitalmarknaden löpande säkerställa att bolaget har en stabil, väl utvald och kostnadseffektiv finansiering. Vi strävar efter en jämvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansiärerna har hög prioritet. Vi har valt att ha en väsentlig andel av belåningen i form av bankfinansiering och vill fortsätta att värda våra långa relationer med de nordiska bankerna.

Utdelningspolicy

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

Räntebärande skulder

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktig hållbar verksamhet. För oss är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Våra långivare utgörs av de större nordiska bankerna samt investerare på den svenska kapitalmarknaden. Kreditavtalen med bankerna ger till viss del möjlighet att låna pengar efter behov, inom på förhand uppställda ramar och villkor. Vår målsättning är att refinansiera banklån i god tid, minst ett år före förfall. Det finns även en ambition att nå så långa löptider som möjligt, till rimliga kostnader. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick per årsskiftet till 4,1 år (4,7).

Hållbar finansiering

Vi vill bevisa att ansvarsfullt företagande på alla plan. Vi ser det som en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Det påverkar såväl vår möjlighet att attrahera kunder som kompetent personal, det påverkar värdet av våra fastigheter och aktien bland våra medaktieägare, det påverkar våra möjligheter att hantera kommande klimatförändringar och det påverkar bedömningen av oss hos såväl analytiker som kredit- och räntesäkerhetsanalytiker. Grön finansiering är ett naturligt förhållningssätt för det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Det ger oss en mer ansvarsfull finansiering, en bredare investerarbas och förtroendefulla relationer med våra finansiärer.

Alla våra finansiärer, såväl banker som kapitalmarknad, erbjuder grön finansiering genom finansiering av miljöcertifierade fastigheter. Grön finansiering ger oss bättre villkor både i bank och på kapitalmarknad samt tillgång till fler finansieringskällor. Per årsskiftet var 100 procent (100) av utestående lån och kreditramar gröna.

Fabeges gröna ramverk för finansiering upprättades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på investeringar i certifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och kopplingen till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Till ramverket kopplas såväl vårt MTN-program, certifikatprogram och en back up-facilitet för dessa. MTN-programmets ram uppgår till 18 000 Mkr och ramen för certifikatprogrammet är 6 000 Mkr.

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

Säkerheter

Vår upplåning har traditionellt huvudsakligen varit säkerställd med pantbrev i fastigheter och till viss del även aktier i fastighetsägande dotterbolag. Upplåningen på kapitalmarknaden via vårt MTN-program och certifikatprogram är inte säkerställd vilket innebär att vissa fastigheter är obelånade. Per årsskiftet uppgick andelen obelånade fastigheter till 43 procent (45) av det totala fastighetsvärdet.

Covenanter

Vårt långsiktiga gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen avseende belåningsgrad ungefär på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Räntebindning

Räntebindning görs med hjälp av ränteswappar. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år (2,7) exklusive stängningsbara derivat. Justerad räntebindning inklusive stängningsbara derivat uppgick till 2,1 år. Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswappar om totalt 18,6 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 8 Mdkr. De traditionella swapparna löper med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan -0,16 och -1,30 procent. De stängningsbara

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014 by Grant Thornton.
Document ID:
B7D0FE3ED6AA4A62A91...
Validate at https://dss.nexusgroup.com

2024071807950

Finansiering forts

avkastningskrav ligger med förfall upp till två år men kan omförhandlas av parterna efter en period om 3-9 månader. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2023 till 688 Mkr (1 688). Värdeförändringen är av redovisningstekniskt slag och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivaten samt värderingen av dessa i not 3 på sidorna 100-104.

Aktier och aktiekapital

Vårt aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier (330 783 144). Samtliga aktier ger samma rättigheter och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kr per aktie. Fabeges ägare innehar, indirekt eller direkt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Innehav 2023-12-31

	Antal av röstetalet, %
Blackrock AB	12,8
Cevian	12,3

Antalet ägare per årsskiftet var Fabeges investerarrelationer och Wikborgs ersättande osäkra i stort 357 157 ägare motsvarande 0,42 procent (0,43) i jämförelse.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Fabeges innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 18 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Under 2023 genomfördes inga återköp.

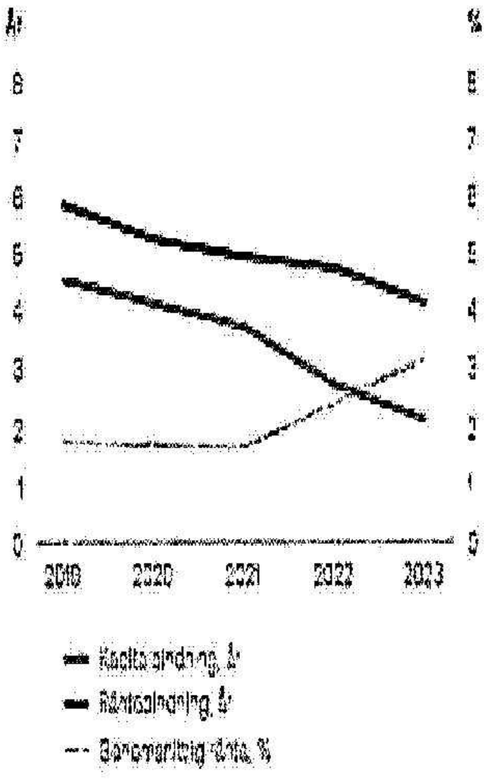
Finanspolicy

Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebärningen ska ta hänsyn till omsättningshastighetens vid varje givet tillfälle. Eventuella valuta-exponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och regelverk befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

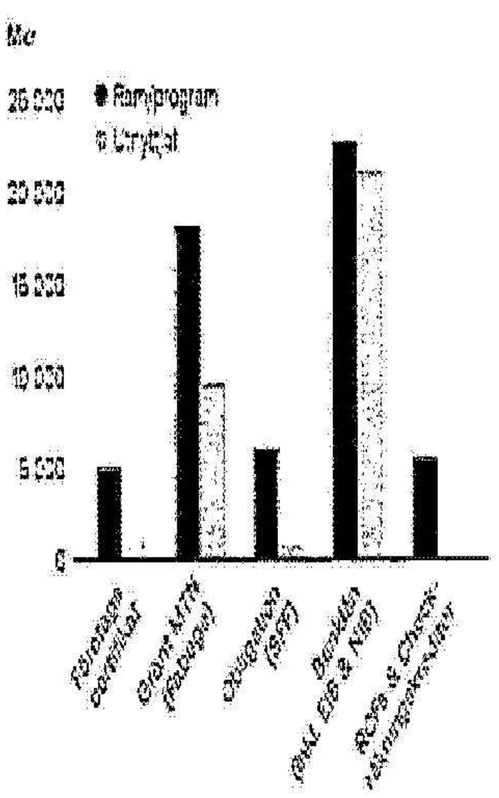
Likviditet

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

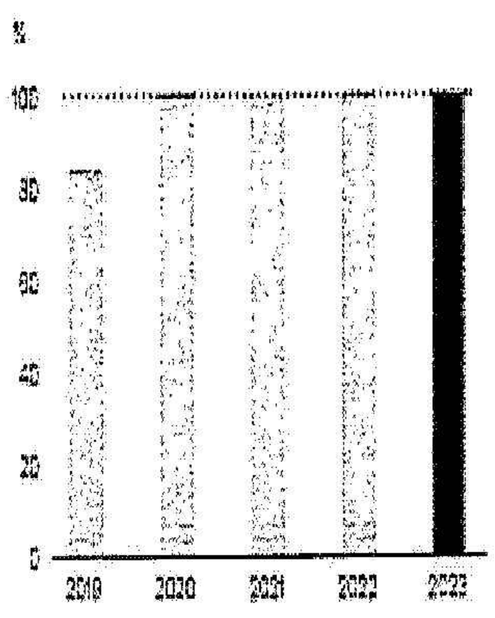
Finansiering



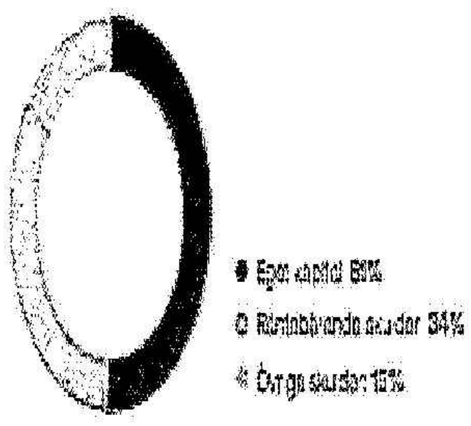
Förfallostruktur finansieringskällor



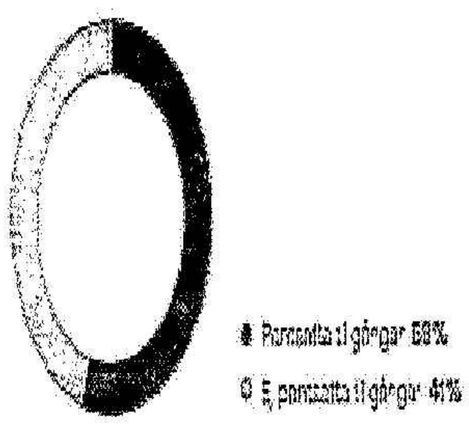
Grön finansiering



Kapitalförsörjning



Säkerhetsfördelning



This file is sealed with a qualified electronic seal.
The seal is a guarantee of the document's authenticity and integrity.
Document ID:
67D0FEB5D61A2A4B2A811C3F4

Finansiering forts.

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 835	1 835
<1 år	7 179	7 169
1–2 år	7 418	5 918
2–3 år	11 530	8 060
3–4 år	765	765
4–5 år	2 535	2 535
5–10 år	5 160	5 160
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 186	1 186
Totalt	39 942	32 042

Räntelöftallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år*	16 835	3,97	53
1–2 år	2 535	0,97	8
2–3 år	3 150	0,85	9
3–4 år	3 260	1,04	10
4–5 år	3 276	1,37	10
5–6 år	2 000	0,60	6
6–7 år	500	0,36	2
7–8 år	500	0,72	3
8–9 år	625	0,81	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt	32 982	3,04	100

Säkringsvariationer

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

Utsikter inför 2024

Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande under hösten men med fortsatt stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på oförändrade nivåer men indexuppräkningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar inte minst när det gäller butiker.

På transaktionsmarknaden finns kapital tillgängligt och priserna har stabiliserats under hösten. Fortsatt är dock räntekänsligheten stor vilket driver fastighetsbolagen inom värderingsspannet mot ökad andel belåningsgrad. Vissna för stigande marknadsräntor successivt, en negativ effekt på intjäningen. Fabeges bundna andel uppgår till 86 procent vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har delvis mötts av högre inflationsantaganden. Även om affärsvolymen på transaktionsmarknaden är låg så bekräftar de affärer som genomförts att de långsiktiga investerarna fortfarande är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm.

Fabege har fortsatt en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under de senaste åren. Genom förvärvet av Birger Sjöstad hösten 2021 tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Fabege präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, stabila kunder och engagerade medarbetare. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kr	
Balanserat resultat	3 356 538 509
Årets resultat	–130 930 429
Summa	3 245 732 683

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	588 259 373
I ny räkning balanseras	2 579 483 810
Summa	3 245 732 683

Fabeges årsredovisning 2023

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

Styrelsens yttrande avseende förslagen vinstutdelning motivering

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dessa möjligheter att fullgöra sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det utdelade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfyllts även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förutsättningar som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bedömmande av den föreslagna vinstutdelningen. Utdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. Moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § 3 årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med –933 Mkr (1 328), har beaktats.

Likviditet

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

Ställning i övrigt

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

This file is sealed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council on electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market.
Document ID: 6F7DDFE3-6D5A-4F1B-9E2D-8A1C4B7E9F20

2024071807951

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin mår, med fokus främst på tjänstesektorn i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och på lång sikt, som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, motparter, finansieringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer utanför koncernen består från den öppna verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och fastighetsvärden. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsportföljen samt tillgång till finansiering. Vi strävar efter att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag, vilket innebär hantering av risker förknippade med bland annat klimatpåverkan, miljöbelastning, etiskt beteende och mänskliga rättigheter. I dagens digitaliserade värld utgör också cyberhot och risker för informationsläckage faktorer som vi behöver förhålla oss till och hantera. Fabege följer samhällsutvecklingen och vi ligger långt framme när det gäller att ta vara på digitalisering och teknikutveckling, särskilt avseende styrning och uppföljning av driften av fastighetssystemen. Det övergripande ansvaret för vår riskhantering vilar på styrelsen medan det operativa arbetet har delegerats till VD och ledning. Riskhanteringen är integrerad i den dagliga verksamheten och vid marknadsanalyser i Fabeges olika processer. Nedan beskrivs vår syn på den hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

Marknad och affärer

	Sannolikhet	Konsekvens
Hyresnivåer – konjunkturer		
Hyresnivåer – vakansgrad		
Hyresnivåer – hyresnivå		
Framtidens kontor		
Geografisk koncentration		
Fastighetsvärdering		
Fastighetsmarknadens drift och funktion		
Projekt – tidplan och leveranser		
Projekt – avkastning, genomförande		
Planprocesser		
Bostadsutveckling		
Fastighetsvärden		
Fastighetsförsäljningar		
Fastighetsförvärv		

Finansiellt

	Sannolikhet	Konsekvens
Likviditets- och refinansieringsrisk		
Ränterisk och värdering av räntederivat		

Miljö

	Sannolikhet	Konsekvens
Föroreningar och miljöolyckor		
Klimatförändringar		
Klimatpåverkan – förvärv		
Klimatpåverkan – projekt		

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning		
Hållbar skattehantering		

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, penningtvätt		

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning		
Bevarande av nyckelpersoner		

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Grund- och arbetsrättsliga överträdelser		

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläckage, sabotage/attack		
Medial uppmärksamhet		
Informationssäkerhet, förlust		
Systemstörd tillgänglighet		

Låg | Medel | Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
67D0E83ED8A4402A811C341

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Vissa mycket centrala fastigheter i beståndet är belägen för attraktiva lokalmarknader i vår fastighetsportfölj. Vakanserna som uppstår påverkar kassaflödet under den period det tar att återuthyra och eventuellt renovera lokalerna. Bristen på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med stigande påverkan av utveckling av hyresnivåer och marginalhöjande bestämmelser i kontorslokaler. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av lågkonjunkturnedgången. Vi motverkar en förhöjd vakansgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna består under året, främst till följd av indexoch färdigställda projektfastigheter och förvärvade men under kommande år försvinnande delar.

Känslighetsanalys, kassaflöden och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, index	±1	33
Hyresnivå, kommersiella lokaler	±1	32,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1	26,9
Fastighetskostnader	±1	±8,9

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kunderna betalningsförmåga påverkas av olika externa och interna faktorer. Vissa kunder, till exempel de som har mindre finansiella resurser, kan vara mer känsliga för ekonomiska nedgångar än andra. Risken att kunder inte betalar sina hyror och kundförluster i vår portfölj är låg. Vi har dock stora kunder och några få kunder står för en betydande del av företagets totala hyresintäkter.	Kontrollåtgärderna är särskilt viktiga för att minska risken för kundförluster. Vår kundkreditpolicy är en viktig del av vår riskhantering och innehåller bland annat regler för kreditbedömning av nya och befintliga kunder, kreditgränser och övervakning av kundernas betalningsbeteende. Vi har också rutiner för att följa upp och hantera förfallna fordringar. Vi har en god kundmix och god riskspridning, och har i övrigt god kännedom om våra kunder.
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: Konsekvens: Vår bedömning är att risken för en betydande vakansnivå är låg. Detta beror på att vi äger attraktiva lokaler på bra geografiska lägen som är efterfrågade på marknaden. Vi har en hög uthyrningsgrad och positiv nettouthyrning. Vakansgraden påverkas av ett flertal faktorer, till exempel konjunkturläget, hyresnivåer och lokalernas attraktionskraft. Vakanta lokaler innebär att vi inte får några hyresintäkter och att vi måste stå för kostnader för uppvärmning, fastighetsskötsel och fastighetsskatt. Vakanta lokaler kan också leda till att vi måste göra investeringar för att kunna hyra ut dem igen.	Relevanta åtgärder är att skapa attraktiva lokaler i bra lägen och med god service, anpassa lokalerna till kundernas behov och att ha en god kundkontakt. Fastighetsförvaltarna har ett stort ansvar för att bevara och utveckla kundrelationerna. I vårt kundkontaktsystem samlar vi kundernas önskemål och synpunkter. Detta görs med avstamp i vår långsiktiga kundundersökning. Vi har också en kundtjänst som hjälper kunderna med frågor och synpunkter. Vår ambition är att ha nöjda kunder som vill förlänga sina hyresavtal och som rekommenderar oss till andra. Vi har en god kundmix och god riskspridning, och har i övrigt god kännedom om våra kunder. Under året har vi påbörjat ett arbete med att ta fram en ny kundundersökning som ska ge oss ännu bättre förutsättningar att arbeta med kundnöjdhet. Vi har också påbörjat ett arbete med att ta fram en ny kundundersökning som ska ge oss ännu bättre förutsättningar att arbeta med kundnöjdhet.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Marknadsmässiga hyror och lokalernas attraktionskraft är avgörande för att kunna attrahera och behålla hyresgäster. Om vi inte kan erbjuda marknadsmässiga hyror och attraktiva lokaler kan det leda till ökade vakanser och minskade hyresintäkter. Vi har en stor andel kommersiella lokaler i Stockholm, vilket innebär att vi är särskilt känsliga för förändringar på den lokala marknaden. Vi har också en stor andel lokaler i Stockholm som är belägna på bra lägen och som är attraktiva för hyresgäster. Vi har en god kundmix och god riskspridning, och har i övrigt god kännedom om våra kunder.	Åtgärder för att minska risken för att hyresnivåerna inte är marknadsmässiga är att vi har en god kundkontakt och att vi har en god kundmix och god riskspridning, och har i övrigt god kännedom om våra kunder. Vi har också en god kundkontakt och att vi har en god kundmix och god riskspridning, och har i övrigt god kännedom om våra kunder. Vi har också en god kundkontakt och att vi har en god kundmix och god riskspridning, och har i övrigt god kännedom om våra kunder.

This file is protected by digital watermarking.
The seal is part of the document.
Do not remove the seal or alter the document.
Document ID: B70D5E3D-2E0A-4A1A-8C14-

Risker och möjligheter forts.

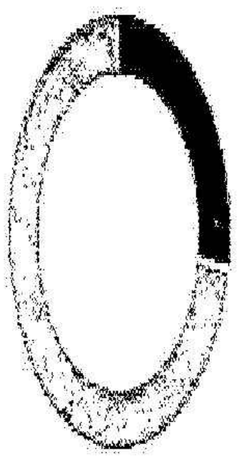
Marknad och affärer forts.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodag	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024	570	982	17
2025	303	918	10
2026	367	530	17
2027	134	467	14
2028	99	170	5
2029-	90	874	28
Kommersiellt	1 447	3 160	65
Bostadsavtal	176	33	1
Garage- och parkering	635	134	4
Totalt	2 258	3 316	100

1) Varav drygt 100 nyproduktion är omförhandlade till gällande marknadshyror vid

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



- Tio största kunderna 28%
- Övriga kunder 72%

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Framtidens kontor	Sannolikhet: Konsekvens: Den digitala utvecklingen och möjligheten att arbeta hemifrån påverkar efterfrågan på kontorsmarknadsplatser i framtiden. Samtidigt som många företag vill ha en tydlig närvaro på kontoret med en central företagskultur som attraherar talanger och vill minska sin yta, söker de lösningar med högre kvalitet och trivsel för sina medarbetare.	I olika våra områden finns många olika kunder och behov att tala dialog. Arbetssätt och lokaler förändras löpande vilket ställer höga krav på flexibilitet och kontinuerlig utformning. Vi erbjuder nivåer som passar många kunder såväl att utvecklas behov och säkra lösningar. Vi erbjuder flexibilitet och möjligheter att växa och krympa i befintliga lägen. Våra nyckelfärdiga kontor under varumärket NOW och våra kvalitativa lägen till flexibla arbetsplatser via vår WAW-lösning är exempel på hur vi kan erbjuda sådan flexibilitet.
Geografiskt koncentration	Sannolikhet: Konsekvens: Vår fastighetsportfölj är koncentrerad till Stockholmsområdet, vilket innebär att utvecklingen och tillväxten på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss både negativt av Stockholms stadsplanering, tillväxt och branschsituation med högre tjänstemannabostäder vilken som helst. Antalet arbetsställen inom kontorsmarknaden i Stockholm har tuktat en tillväxt under en lång period. 2023 minskade för första gången antalet kontorsarbetsställen på Stockholms kontorsmarknad.	Vår strategi har många dualiteter och bidrar till både ökat omfattande och ökat värde på fastigheterna. Vårt fokus på stadsutveckling i attraktiva lägen kan vi påverka aktivitet och utbud i områdena. Vi har god kompetens om våra marknader och kundernas behov och efterfrågan.
Fastighets-konstruktör	Sannolikhet: Konsekvens: Risken för dessa fastighetsområden består av två områden. Tekniskt bestånd, fastighetsmekaniska och säkerhetsmässiga påverkar kostnadsbilden. En viss andel av kostnaderna avser fastighetsnära och kontinuitetsgivande där möjligheten att påverka kostnaderna starkt är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och tekniska kostnader kan dock påverkas av förbrukning, kostnader för drift och underhåll av fastigheter är löpande för säsongsmässiga. Hela och enkla vinster innebär exempelvis högre krav för upphandling och drift, och vanligt kommer innebär högre krav för redovisning	Vi bedriver ett kvalitativt arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Vi genomför aktiva åtgärder och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Driftavtalen innebär kontinuerligt med kostnadskontroll och besparingsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktig god kostnadsnivå. Hyresgästerna står öppna för en aktiv dialog för fastighetsförvaltningen vilket innebär anpassningar. Standarden för fastighetsbeståndet är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låg. 2023 uppgick ekonomiska uppgraderingen till 75 procent.
Fastighetens drift och funktion	Sannolikhet: Konsekvens: All fastighet kräver stöd för en effektiv förvaltning av kvalitetsparametrar, klimatmässigt perspektiv och miljöpåverkan. För vår portfölj som består av äldre innebär vanligt mycket den för enskilda fastigheter som vara hög.	Vi har en kontinuerlig förvaltning och en systematisk för dagligt uppföljning av driftavtal, fastighetsnära och kundernas tidsmässiga. Vi arbetar med underhållsplaner, miljöcertifieringar och höga målsättningar för energiförvaltning, avfallshantering etc. Samtliga fastigheter är uppvärmda och vi ligger långt framme när det gäller att använda digital teknik för styrning och uppföljning av fastighetens löpande drift.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6YDDFE3SDAB4DC114
Authenticity guarantee for digital signatures:
https://signera.fabege.se/verify/6YDDFE3SDAB4DC114

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer forts

Stadsutveckling och Projekt

Vi driver stora stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär att vara beroende av att få fram färdiga detaljplaner. Vi tar lång tid i anspråk av att driva, utveckla och omvandla projekt. Byggkostnader avseende material som till följd av pandemi och krig ökade kraftigt under våren. Även har stabiliseras på en högre nivå. Förutsättningar i övriga marknaden till större delen om anpassningar för enskilda hyresgäster i kombination med högre hyror eller avkastningskrav på fastigheter. Med vår erfarenhet och vårt fokus på utveckling av stadsdelar ökar kontinuerligt projektrisk. Vår ledtid för strukturell vakans efter förfallen gällande avtal.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Tillgång och kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Medelsannolikhet. Svårmarknadsförhållanden och förändringar i ursprungliga kostnadsbilagor kan medföra att projekt inte kan genomföras på planerade tidpunkter och kostnadsramar. Risken i projektverksamheten är främst relaterad till tillgång och kostnadsnivå i upparbetning av byggrätter. Med en mer pressad marknad och högre investeringar om 2–3 år kvarstår osäkerhet kring att realisera dessa projektidéer på bästa sätt.	Vi driver stora nyckelprojekt som omfattar många år och som är beroende av långsiktig värdetillväxt. Långa genomförandeprocesser innebär att vi måste ha god framförhållning och kompetens för att kunna driva och följa projekt och ny projektutveckling. Vi har en mycket god kontroll över våra projekt och kostnader. Fastighetsvärdena har sänkts med cirka 2,5–3,5 % under året. Vi har tagit höjd för detta i våra kalkyler, framförallt genom att ha en låg belåning. Vi har haft en god
Outhyrda projektytor	Sannolikhet: Konsekvens: Vår största nyckelprojekt innebär att vi har projektytor som inte hyrs ut. Vår bedömning är att detta är väl med anledning av att projekt ännu är i tidig fas och att genomförandet av projekt på marknaden är lågt.	Utbyggnadsgraden i projekten uppgår till per årsskiftet 61,84 procent, övriga projektytor är i olika omfattning outhyrda och vakanta. Vi arbetar aktivt med att hyra ut dessa ytor och har en god dialog med befintliga och potentiella hyresgäster för att kunna utveckla och hyra ut projektytorna i takt med att projekten färdigställs.
Planprocesser	Sannolikhet: Konsekvens: Medelsannolikhet då planprocesserna innebär att ändra befintlig bebyggelse. Planprocesser är tidskrävande och kan innebära avsevärt höga kostnader. Möjligheterna att realisera byggrätter påverkas av att den lång sikt.	Detaljplaneprocesserna är långa, i snitt över tio år. Vi arbetar aktivt för att påverka processerna och kommunens prioriteringar. Vi arbetar med olika scenarier för att kunna hantera osäkerheter i planprocesserna. Per 31 dec 2023 hade vi 1 detaljplan som vunnit laga kraft med 130 kvadratmeter ny byggrätt för bostäder. Vi har 31 procent av planerna
Bostadsutveckling	Sannolikhet: Konsekvens: Bostadsutveckling innebär långsiktiga åtaganden och investeringar. Det finns risker med att bostadsmarknaden förändras och att projekten inte blir lönsamma på grund av ändrade förutsättningar. Förändrade förutsättningar kan innebära att projekten inte kan genomföras i den takt som planerats. Bostadsmarknaden påverkas av ränteläget och tillgången på finansiering.	Fastighetsportföljen för bostadsutveckling består av mark och pågående projekt. Vi har en god framförhållning och arbetar aktivt med att utveckla och förädla våra fastigheter. Vi har en god dialog med kommuner och andra intressenter för att kunna driva projekten framåt. Vi har en god kontroll över våra projekt och kostnader. Vi har en god framförhållning och arbetar aktivt med att utveckla och förädla våra fastigheter. Vi har en god dialog med kommuner och andra intressenter för att kunna driva projekten framåt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document.
Document ID:
67D0F6810B4B4B1C3E14
Fabege Annual Report 2023

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden

Vårt bolagsmässiga av några ingångsvärden på projektbenägenheter och byggrätter finns det en stor potential för värdeskapande genom projektutvecklingar. Förändrade ingångsvärden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadsläget avkastningskrav en faktor som vi inte kan påverka. Mot bakgrund av högre marknadsräntor och därmed högre avkastningskrav finns risk för fortsatt sjunkande fastighetsvärdena under 2024.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, tkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	520	43,5	42,0
0	0	43,2	42,3
-1	-520	42,9	42,6

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, tkr
Hyresnivå	±100 %	7
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1
Avkastningskrav	±0,25%	4
Långsiktig vakansgrad	±2%	1

Transaktioner

Transaktioner är en väsentlig del i vår målsättning att hela tiden utveckla potentialen i fastighetsportföljen. Fokus ligger på tillväxt; men erhållna fastigheter med begränsad framtida utvecklingspotential kan bli föremål för försäljning. Förvärv avser främst fastigheter med någon form av potential att utvecklas genom ett tillskapa nya byggrätter, uppgradera standard, höja hyresnivåer etc.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: Konsekvens: Hög risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stora genomslag på fastigheternas värdering. Värdeförändringar påverkas också av utgång och vilket för fastighetsvärden	Utöver att fastighetsvärden påverkas av vår skötsel och kundnöjdhet, av förändring och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som ökat efterfrågan. Vår fastighetsportfölj med stabila kunder och moderna lokaler bra utgör därmed en stabil investeringsobjekt över tid och värde. Fortsatt utveckling av projekt och förädlingsmöjligheter kommer också i framtiden att innebära värdetillväxt i portföljen.
Fastighetsförvaltare	Sannolikhet: Konsekvens: Medelhög risk för oväntade avbrott i hyresintäkter orsakade av kommande upprustning, miljöåtgärdning med mera.	Fastighetsförvaltningen bedrivs av Fabege. Förvaltningsavtalen utförs huvudsakligen av personal med mångårig erfarenhet och kunskap om fastigheterna och de områden vi har vår verksamhet. Vi har väl etablerade rutiner för våra miljöarbetsprocesser
Fastighetsförsäkringar	Sannolikhet: Konsekvens: Risk att fastigheter skadas är för dyrt pris.	Fastighetsförsäkringar görs bredas av Fabege. Internt finns dialogen-processen bergar för att avancera parter av tillgångar hanteras. Fastighetsarna säkerställa-ras tillgångs och vilket en fyrstig uppföljning av risk och värde som potentiell i fortsatt utveckling.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0BE35DBAB4022B41C3B13A7C9BE08M1C3B13

Risker och möjligheter forts

Finansiellt

Finansiering
Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i såväl bank som på kapitalmarknaden. Genom räntesäkring av 80 procent av låneportföljen får ränteförändringar begränsat genomslag i upplåningskostnaden.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader (inkl. derivat)	+1 %-enhet	123
Räntekostnader, längre perspektiv	+1 %-enhet	229,3

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Sannolikhet: Konsekvens: [illegible]	[illegible]
Ränterisk och värdering av räntederivat	Sannolikhet: Konsekvens: [illegible]	[illegible]

Låg · Medel · Stor

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: [illegible]

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat

Miljö och klimat

Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande typ av risk för sina verksamheter, givet fastighetsbeståndets läge och förväntade anpassning. Fabege har under året arbetat med att identifiera och bedöma risker och möjligheter med anledning av klimatförändringar i enlighet med Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer. För mer information kring TCFD se sidorna 78-79

Risk	Beskrivning	Riskvärdering och hantering av risk, konsekvens 2023
Förorenade områden och miljöskador	Sannolikhet: Låg Konsekvens: Låg Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för eventuella föroreningar och andra miljöskador som har orsakats av dennes verksamhet. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhet upphör ska en tillräcklig åtgärdsbedömning av fastighet där den har bedrivits genomföras. En bristfällig hantering i enlighet med miljöbalken kan påverka Fabeges lagefterlevnad, varumärke samt direkta kostnader.	Vi bedömer dagsläget som låg då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kontorsnära lokaler och därmed är förhållandevis konkurrensutsatta miljöriskmässigt. Bedömningen är densamma som föregående år. Fabege arbetar med miljöhanteringsplan enligt ISO 14001 och följer upp att minst två av våra större, 100 procent av förvaltningsbeståndet, är certifierade. En utökad översyn med fokus på miljörelaterad lagefterlevnad genomförs för några verksamhetsområden, miljö- och miljöskadeplaner samt gasanläggningar. Under 2023 har inga incidenter som orsakat betydande skador eller konstaterats bryta av miljöbestämmelser inträffat.
Klimatförändringar	Sannolikhet: Låg Konsekvens: Låg Medelstor risk. Temperaturökningar och extremväder kan orsaka dessa kostnader: Omställningskostnader: Högre krav för anslutning av tekniska lösningar och högre kapitalkostnader för energi. Klimatförändringar påverkar fastighetsvärden genom förändrade förutsättningar, regler, lagkrav, försäkringar och möjligheter att påverka hyresnivåer. Till de mer akuta riskerna hör ökande förekomst av extrema väderhändelser såsom översvämningar och utökade krav på anpassning av fastigheterna.	Ett antal indikatorer i kapitalförvaltningssystemen används för att mäta och bedöma möjligheter som utifrån ett givet scenario kan uppkomma av klimatförändring. Översvämning via intilliggande sjöar och recipienter, skred genom förändring av markförhållanden, markvärme och pumpning av vatten från tågtunnlar. Vi har genomfört klimatscenarioanalyser på byggnadsnivå i stadsdelarna Egnas Stenhamra Park, City, Arenastaden och Hammarby Sjöstad. Analyserna identifierade ökad nedbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid nybyggnation och ombyggnation säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade risker, såsom dag vattenhantering. Vi arbetar aktivt med att minska koldioxidutsläpp för att minska påverkan på klimatförändringar. Genom att gemensamt med våra leverantörer arbeta med åtgärder som minskar fabegeverksamhetens klimatpåverkan, så minskar också verksamhetens risk för att drabbas av ökade kostnader. Vi arbetar med nätverket och material- och klimatdatabasen Byggsektorns Klimatkrav och Byggsektorns Miljöbyrå för att analysera och minska klimatpåverkan från våra projekt och fastigheter. Vi använder också nätverket och material- och klimatdatabasen för att analysera och minska klimatpåverkan från våra projekt och fastigheter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3E0BA4B4C2A1172BEBE8B1C2A1

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat forts

Risk	Beskrivning	Planerad och hanterad under, kommentar 2023
Klimatpåverkan från förvaltning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Ökad risk för att en stor del av portföljen är miljöcertifierade och/eller certifierade enligt med tydliga klimatmål gäller. Ökade investeringskostnader och ökad administration för att uppfylla kraven.	Sedan många år arbetar vi aktivt med att minska vår klimatpåverkan från energianvändning, avfallshantering och tjänsteresor. Genom att investera i energieffektivisering, förnybar energiproduktion och att minska vårt energibehov. Andelen av vår lokalyta som är klimatcertifierad ökade under 2023 och vi har, liksom tidigare år, haft dialog med samtliga större [redacted] om att ställa samma krav på dem som vi ställer på oss själva. Den genomsnittliga energiförbrukningen uppgick 2023 till 71 kWh per kvadratmeter, vilket är 73 kWh per kvadratmeter 4 2022.
Klimatpåverkan från projekt	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risk för att höjd investeringsnivå avseende klimatpåverkande byggmaterial, energi, avfall och resursförbrukning vid byggprocessen. Ökade krav från kunder och andra intressenter på utsläppsmängder och klimatpåverkan. Kostnadsökningar avseende byggmaterial med låg klimatpåverkan. Ökad risk för omdömesskada om kunder prisar på tillgängligt energieffektiv hantering med mera.	Samtliga nybyggnadsprojekt certifieras enligt [redacted] med målsättningen att nå nivån Excellent. 2023 har klimatpåverkan i att nytt mål avseende energiåtgång för kommande [redacted] vilket är 30 procent mer än motsvarande [redacted] Vi har dessutom införskaffat ett verktyg för att beräkna klimatpåverkan för kommande [redacted] Vi har på så sätt möjlighet att välja de material och produkter med lägst klimatpåverkan och har därmed goda förutsättningar att nå målet om 50 procent lägre klimatpåverkan för kommande [redacted] jämfört med 2018. Vi har projekteringsmallen arbetar till exempel med klimatkrav på [redacted] och har därmed goda förutsättningar att nå målet om 50 procent lägre klimatpåverkan för kommande [redacted] jämfört med 2018. Vi har projekteringsmallen arbetar till exempel med klimatkrav på [redacted] och har därmed goda förutsättningar att nå målet om 50 procent lägre klimatpåverkan för kommande [redacted] jämfört med 2018.

Skatt

Skattehantering
Förutsättningar för att skapa långsiktig och samhällsnytta för oss som en god samhällsmedborgare och lever på transparent och ansvarsfullt sätt.

Risk	Beskrivning	Planerad och hanterad under, kommentar 2023
Skatteöverprövning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelsannolikhet att vi har att skattemyndigheten ställer olika bedömningar än Fabege i skattefrågor gällande avdragsrätt för ränteutgifter, fastighetsavdrag, skattepliktig verksamhet och övriga skattefrågor.	Inga väsentliga förändringar i förutsättningar för att hantera denna risk.
Hållbarhetsskattehantering	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risken har ökat under året på grund av [redacted] Risken är fortsatt [redacted]	Vi är [redacted] Sverige och vi äger 100 procent av samtliga [redacted] i Sverige. Vår skattestrategi gäller för [redacted] Där alla bolag [redacted] att vi ska följa alla lagar och regler som gäller på skatteområdet och att [redacted] Vi ska ha en etiskt, legalt och affärsmässigt motiverad skattehantering och inte [redacted]

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B2100F6E8D0A8F1C9B4163E4

20240718079S5

Risker och möjligheter forts.

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption

Vår uppförandekod anger krav på hur våra medarbetare förväntas agera i affärsrelationer och relationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom utbildning och en uppdelad arbetsmiljöorganisation för leverantörer och samverkanspartners intäller vi krav på att de accepterar att arbeta vår målsättning mot oetiskt beteende.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Oacceptabelt, motbevist, oetiskt beteende	Sannolikhet: ❸ Konsekvens: ❸ Risken bedöms varaktig med avseende på hållbar, varmar och vår uppförandekod. Byggbranschen är en utsatt bransch inom våra olika projekt och vidga riskerar och förväntningar kvalitet upprepade gånger undersökningar. Senaste, Trots hyllige krav i avtalen upplevelser är så långa avseendeområden måtte att förstå och hur för oetiskt beteende som strider mot våra värderingar finns	Vi accepterar ingen form av mutor, kan eller oetiskt beteende. Detta ingår i våra krav på leverantörer, partners och samarbetspartners. Vi har under många år arbetat för att tidigt upp och hantera risker för korruption. Samtliga medarbetare utbildas i vår uppförandekod och aktuell riskexponering. Vi har också en visselblåsarfunktion dit både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende. Samarbetet med leverantörer utvärderas löpande och alla samtliga leverantörer hälsarmeddelanden av stor finansiell betydelse. Samtliga leverantörer står även under bevakning av att kreditupplysningsföretag, för att snabbt tidiga upp eventuella ekonomiska problem, eventuella förändringar i ägarstruktur, osv.

Medarbetare

Medarbetare

I förhållande till de världen som Fabege verkar har vi en relativt liten medarbetarstyrka, där varje förtal kompetenser är unika för den funktionen. Detta kan i vissa mån göra företaget sårbart.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Kompetensförsörjning	Sannolikhet: ❸ Konsekvens: ❸ Låg risk, dock nära kontakterna om vissa yrkeskategorier i fokus med den tekniska och digitala utvecklingen ökar kraven på teknisk kompetens hos vår personal. Det råder idag en stor konkurrens på marknaden för vissa yrkesgrupper såsom tekniska personer som projektledare såväl inköpare på marknaden	Vi investerar för att i den gemensamma värderingsmallen BRAVE med anställda ska kunna prioritera mest attraktiva arbetsgivare. Vi arbetar med utvecklingsmöjligheter och utbildning av samtliga på medarbetare. Inom samtliga verksamheter finns det möjlighet att kompetens för att kunna möta utvecklingsbehov för att på ett tidigt stadium säkra att investera för företaget och samarbeten. Under 2023/2024 genomgår samtliga chefer på Fabege ett ledarskapsprogram som omfattar kommunikation och arbetsmiljö. Vidare har vi under året även ett intervjuprogram.
Bortgång av nyckelpersoner	Sannolikhet: Konsekvens: ❸ Måttlig risk. Vi har en relativt stor del av personalstyrkan som vissa nyckelfunktioner är personberoende.	Vi arbetar aktivt för att det ska finnas backup i form av personal som kan hjälpa till vid exempelvis sjukdom. Vissa arbetsuppgifter är kontinuerligt.

Vid personalomsättning ska det finnas en tydlig överlämning av arbetsuppgifter och ansvar.

Vår bedömning är att kompetens och arbetsmiljö är goda. Genom goda kontakter med kompetenta och attraktiva arbetsgivare har vi god kännedom om vilka som är de bästa arbetsgivarna och kan därför arbeta mot dessa för att locka till oss och behålla nya talanger.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3E0DA8A1C2A1736BD0B41C31A

Risker och möjligheter forts

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod

Vår värdegrund SPEAK vägleder oss när vi möter kunder, leverantörer och andra intressenter. Den är nedtecknad i vår uppförandekod som bland annat innehåller riktlinjer för hur vi ska agera i olika situationer och hur vi förväntar oss att våra leverantörer och samarbetspartners ska agera. Vi arbetar för att våra medarbetare ska känna sig trygga och trivas på sin arbetsplats och att de har möjlighet att utvecklas i sina roller. Vi har nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling och vi arbetar för att alla ska ges lika möjligheter och rättigheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning, ålder eller annan omständighet som kan leda till diskriminering.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Dåliga arbetsförhållanden, kränkningar	**Samhällseffekter. Konsekvens:** Långsiktigt försämrad lönsamhet på grund av att omvärlden ser avvaktande på verksamhetsutveckling och tidigare leverantörer, inom vår egna bransch, drabbas av minskade affärsmöjligheter. Detta kan leda till uppkomst av ersättningsanspråk i form av t.ex. vitesföreläggande. Långsiktigt försämrad lönsamhet på grund av att omvärlden ser avvaktande på verksamhetsutveckling och tidigare leverantörer, inom vår egna bransch, drabbas av minskade affärsmöjligheter. Detta kan leda till uppkomst av ersättningsanspråk i form av t.ex. vitesföreläggande.	Vi accepterar ingen form av kränkning eller mobbning och ingen ska behöva utsättas för kränkande särbehandling eller sexuella trakasserier. Vi arbetar för att förebygga och förhindra att sådana förekommer och att alla som känner sig kränkta ska få stöd och hjälp. Vi har en medarbetarenkät som genomförs på årsbasis för att mäta bland annat hur väl vi lever upp till våra värderingar och för att identifiera förbättringsområden. Vår värdegrund SPEAK är också ett återkommande ämne för diskussion i samband med utbildning, utvecklingsmöten och personalaktiviteter. Samtliga som arbetar inom koncernen förväntas följa och efterleva vår uppförandekod som innehåller riktlinjer för hur vi ska agera i olika situationer och hur vi förväntar oss att våra leverantörer och samarbetspartners ska agera. Vi arbetar för att våra medarbetare ska känna sig trygga och trivas på sin arbetsplats och att de har möjlighet att utvecklas i sina roller. Vi har nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling och vi arbetar för att alla ska ges lika möjligheter och rättigheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning, ålder eller annan omständighet som kan leda till diskriminering.

This file is sealed with a
the seal is a Grontmij
of the document.
Document ID:
B7D0F5E8D8A9162A83
Validity is guaranteed

20240718079S6

Risker och möjligheter forts.

Kommunikation och cybersäkerhet

Informationshantering
Som börsnoterat bolag måste vi förhålla oss till aktuella regelverk för informationsgivning. Den alltmer digitaliserade världen ställer också krav på att information hanteras på ett korrekt och tillförlitligt sätt

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, sammandrag 2023
Informationsläckage, påverkan på brand	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 3 Låg risk med anledning av etablerade rutiner för informationshantering.	Vi har starka och väl etablerade rutiner för informationshantering med stärkt internt fokus och riktlinjer för kommunikation och riskhantering samt system och rutiner för incidenthantering.
Media, varumärke	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 3 Låg risk med anledning av etablerade rutiner för informationshantering och hög transparens	Vi arbetar aktivt med att bibehålla ett starkt varumärke i enlighet med vår uppförandekod. Vår målsättning är snabb återkoppling och hög transparens vid frågor från media och omgivning.
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 3 Digitalisering och ökat användande av IT-tjänster utgör en ständig risk. Den hybrida arbetssituation vi nu har fungerar utgör en risk. GDPR ställer krav på informationshantering.	Vi arbetar strukturerat med IT-säkerhetsfrågor, tillgänglighet och penetrationstester. Vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och vi har rutiner för att säkerställa att medarbetare och andra inom koncernen som arbetar i vår IT-miljö är medvetna om och kan hantera risker. Vi har ett IT-incidenthanteringsverktyg för att underlätta arbetet med att ha lägre sannolikhet och konsekvens av IT-incidenter.
Systemmässig tillgänglighet	Sannolikhet: Konsekvens:	Vi har återkommande kontroller för att säkerställa att system, tjänster och personal är på plats för att kunna upprätthålla verksamhet. Utöver detta,

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35DEA81B2A811738BD0B41C314

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

Fabeges långsiktiga stadsdelsstrategi 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.

Fastighetsbranschen liksom Fabege har fortsatt att utmanas av en turbulent omvärld och jag är tacksam för de goda relationer vi har med våra banker, övriga finansiärer och våra ägare. Ett starkt förtroendekapital byggt på transparens och balanserade risker har varit värdefullt under rådande marknadsläge. Fabeges 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 oron i marknaden har dock visat en fråga som styrelsen lagt mycket tid på att diskutera och hantera under året. Vi har lokaltagiten vissa ökad försiktighet i samband med nya projekt och det är prioriterat att säkerställa utlysning och kassaflöden innan investeringsbeslut tas. 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 ledningen, vilket jag ser som en styrka. Utöver finansiella frågor så har hållbarhet varit ett stående inslag på styrelsens agenda under året. Jag känner 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 bedöct är taget att revisionsutskottets arbete framöver även kommer att inkludera hållbarhet för att säkerställa konfruerlig uppföljning. Att Fabege har blivit godkänd som grön aktie på Nasdaq Stockholm är en fin bekräftelse på hur långt ledningen har kommit med hållbarhetsarbetet.

Vi har aktivt 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 föreslå till årsstämman 2024 i linje med den svenska koden för bolagsstyrning.

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

Jag vill å styrelsens vägnar tacka aktieägarna för förtroendet. Det är ett privilegium för styrelsen att stödja Fabeges strategi för att fortsätta skapa långsiktigt värdetillväxt. Fabege är idag väl positionerat, har en stark ställning på Stockholms fastighetsmarknad och goda förutsättningar för att fortsätta skapa långsiktiga värden.

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

Solna, mars 2024

Jan Litborn
Ordförande, Fabege

This file is digitally signed with Adobe Document Services.
The seal is a guarantee that the document is authentic.
Document ID: 8F7DDFE9-3A82-4A81-A7CD-DBBA1AC3C

2024071807957

Styrningsstruktur

Ansvaret 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

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 6 097 kkr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick vid årsskiftet till 18 205 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva äganderättsliga eventuella stämmor med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Innehav 2023-12-31

Andel av röstetalet, %	
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	42,6
Cevian	12,0

Fabeges ägarstruktur framgår på sidan 20 i årsredovisningen.

2. Årsstämma

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

3. Valberedning

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

4. Styrelse

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

6. Revisorn

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2023 utsågs revisionsbolaget Deloitte till revisor med auktoriserade revisorn Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2024. Till följd av rotationsreglerna ska en ny revisionsfirma väljas vid årsstämman 2024. Förslag föreläggs om att välja KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

Peter Ekberg har, via aktier av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Lucmo AB och Tella Company. Peter Ekberg har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller VD. Deloitte har vid sidan av sitt uppdrag som valda revisorer även bedrivit andra revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionspliktig verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning att hållbarhetsrapporteringen sker enligt GRI Standards och en angelägenhet genomgång av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

8. Revisionsutskott

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

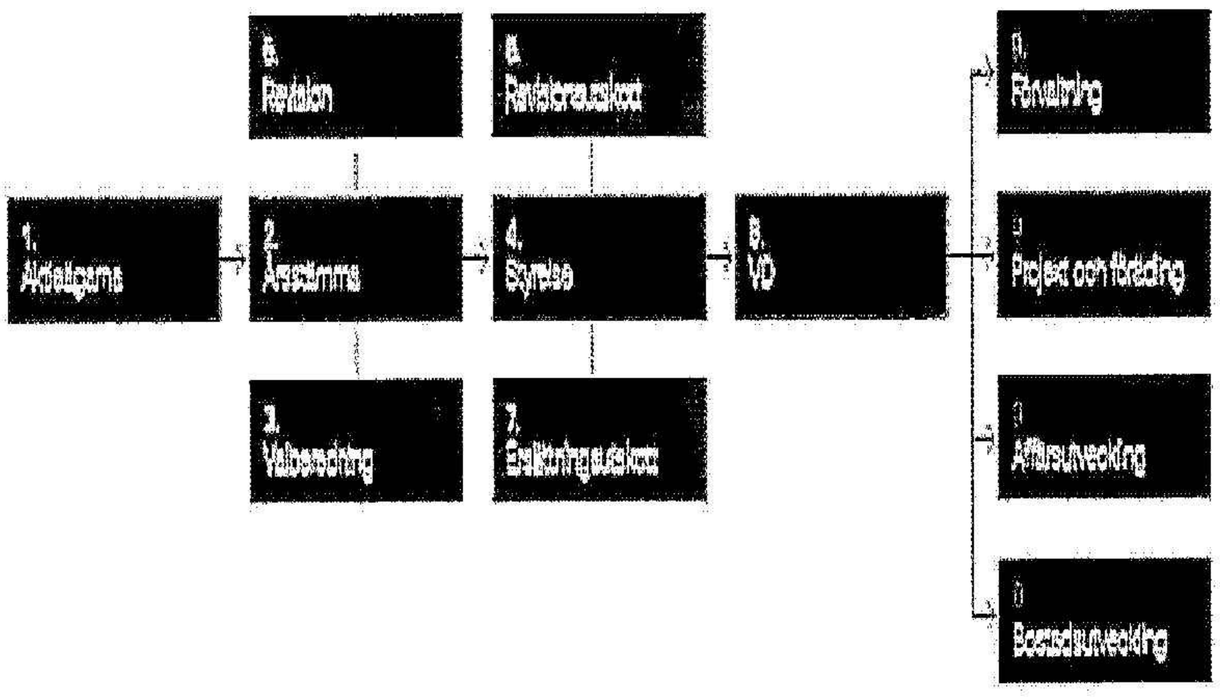
Uppdraget omfattar bland annat bevakning av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisorernas oberoende. Utskottet träffar löpande ledande befattningshavare vid sådana av sitt uppdrag som vald revisor även bedrivit andra revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionspliktig verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning att hållbarhetsrapporteringen sker enligt GRI Standards och en angelägenhet genomgång av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

8. Revisionsutskott

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

Uppdraget omfattar bland annat bevakning av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisorernas oberoende. Utskottet träffar löpande ledande befatt-

Bolagsstyrning på Fabege



This file is a verified version of the signed document.
Document ID:
67D0FE35D8A84B2A8B1A1
Electronic signatures
Archive

Styrningsstruktur forts

ringshavare för att diskutera och bilda sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna är del av samtliga delårsrapporter. Bokslutskommunikén, bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att informera sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen ses över och fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöternas kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde. Från 2024 ansvarar utskottet även för frågor rörande hållbarhetsredovisning och hållbarhetsrapportering.

7. Ersättningsutskott

Styrelsen har inom sig utsett ett ersättningsutskott, bestående av tre av styrelsens ledamöter inklusive ordföranden. Utskottet bereder underlag för beslut i ersättningsfrågor till VD och bolagsledning. Baserat på förslag från ersättningsutskottet fattar styrelsen beslut i ersättningsfrågor.

8. Verkställande direktör

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

- VDs uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och beslutsunderlag.
- VDs roll som föredragande på styrelsemötena.
- VDs uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärsidé, strategiska planer, bolagets uppförandekod och andra riktlinjer samt vid behov förse styrelsen därmed.
- Vilka åtgärder som alltid ska underställas styrelsen såsom beslut om större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter.
- VDs uppgift och skyldighet att säkerställa att Fabege lämnar de skyldigheter beträffande information med

Fabege Årsredovisning 2023

marq, som följer av Fabegas noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

Koncernledning

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

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

Koncernledning består av åtta personer, se sidorna 71–72. Koncernledningen träffas löpande på operativa verksamhetsfrågor och på regelbundna beslutsmöten. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsinköp, uthyrning, marknadsutveckling, organisation och medarbetare samt löpande uppföljning av resultat, nyckeltal, prognoser med mera. Hela chefsgruppen som består av ett 25-tal personer träffas vid flera tillfällen per år för diskussion om bland annat företagets strategier och ledarskapsfrågor.

Birger Bostad AB som förvärvades i oktober 2021 drivs som ett fristående dotterbolag med egen ledning och styrelse. Fabeges VD är styrelseordförande i Birger Bostad AB.

9. Verksamhetsområden

Den operativa verksamheten bedrivs inom fyra områden: Förvaltning, Förädling, Affärsutveckling/Transaktion samt Bostadsutveckling (via Birger Bostad). Fabeges arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Värden skapas genom förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet samt genom värdeskapande transaktioner, både förvärvsprojekt och försäljningar i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Samlade fastighetskluster ger hög marknadsnärvaro och goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Inom affärsområdet Förvaltning är ansvaret uppdelat på två chefer, chef förvaltning och chef teknisk drift. Respektive verksamhetsområdeschef är medlem av koncernledningen och har ansvar för den operativa styrningen och uppföljningen.

Birger Bostad AB bedriver utveckling av bostäder med tyngdpunkt i Stockholmsområdet. Bostadsprojektionen avser främst bostadsrätter men i mindre skala även hyresrätter.

Verksamheten är målstyrd på alla nivåer. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom respektive verksamhetsområde och ned på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Fabeges hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i organisationens alla delar. Hållbarhetsavdelningen har ett övergripande ansvar för att driva hållbarhetsfrågorna och samarbetar med övriga organisationen i implementering och uppföljning.

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anna Åmeby till den styrelseledamot med särskilt hållbarhetsansvar.
- Styrelsen har beslutat att uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet hanteras inom revisionsutskottet.
- VD och koncernledningen har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategin. Övergripande målsättningar beslutas i koncernledningen och förankras i styrelsen.
- Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna och är även talesperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och årligen till styrelsen. Från 2024 ingår hållbarhetschefen i koncernledningen.

- Fabeges hållbarhetsavdelning driver och utvecklar hållbarhetsarbetet och arbetar integrerat med den övriga organisationen. Hållbarhetsgruppen, under ledning av hållbarhetschefen, förvaltar målställningar samt samordnar och följer upp aktiviteter.
- Chefer och anställda medarbetare implementerar strategi och genomför aktiviteter som bedrivs.

This file is sealed with a qualified electronic seal in accordance with the eIDAS regulation.
Document ID:
B7C0CFE3D6A1624961...
...1C3E1

2024071807958

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

Fabegas värdegrund SPEAK – smidighet, prestigelöshet, entreprenörskap, affärsmässighet och kundnärhet – och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör Fabegas ställningstaganden i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

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

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

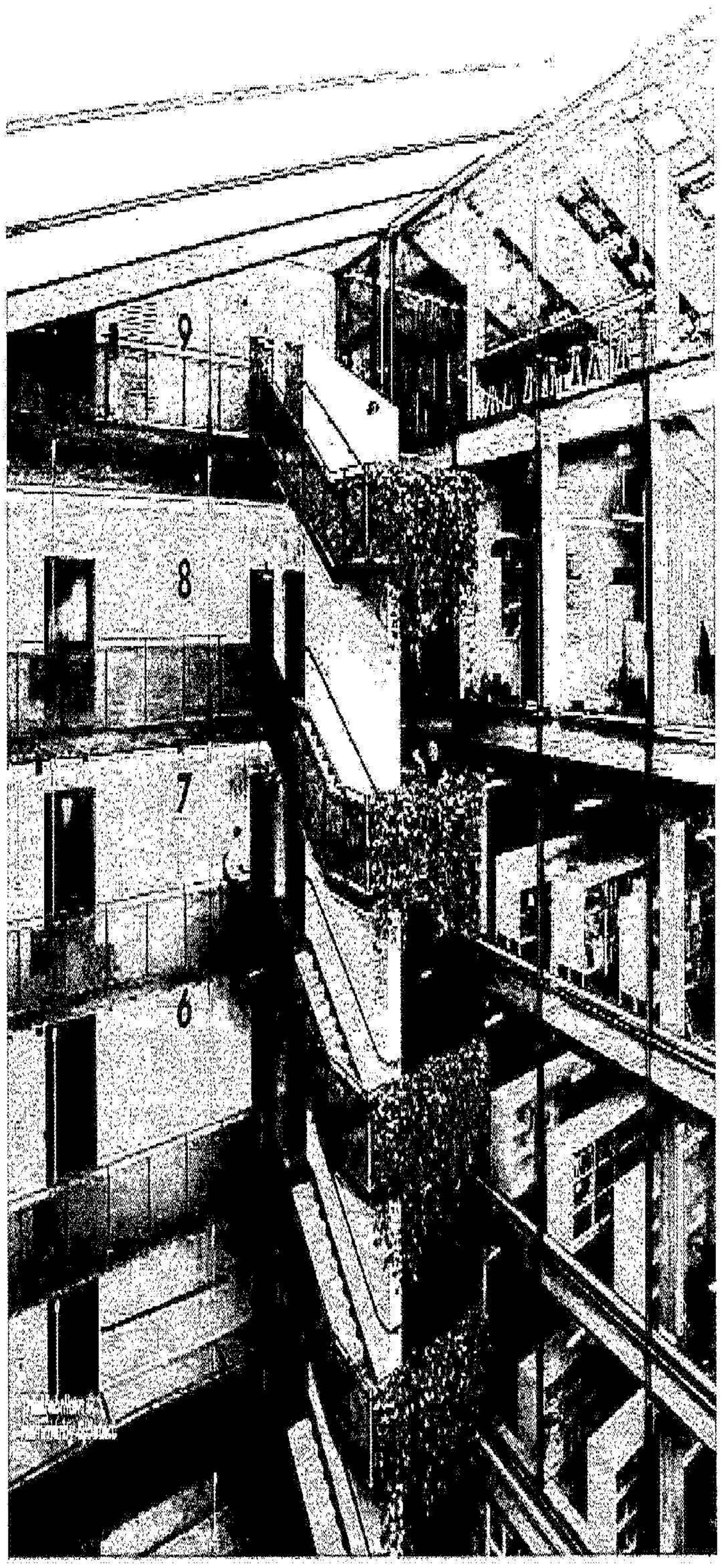
Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och varuinköpsråd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning 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, bevaka relevanta omvärldsfrågor och driva specifika etiska frågor. I rådet ingår representanter från olika avdelningar inom bolaget. Sedan flera år pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affärsetik och antikorruption. Exempel på aktiviteter är information och utbildning om antikorruption och mutbetalningar samt etiska diskussioner i samband med bolagsstyrelsens kompliansarbete.

Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuterats i hållbarhets- och etikgrupperna. Fabege ska sträva med trovärdighet i etiska frågor och målet är att fånga upp misstankar om eventuella missförhållanden på ett tidigt stadium, helst genom dialog, men även via anonyma rapporteringssystem. För de som vill vara anonyma har bolaget en visselblåsartjänst som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordsskyddade. Under året har visselblåsartjänsten inte nyttjats.

Bolagsstyrning på Fabege

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

- Bolagsstyrning
- Information från bolagets årsstämmor
- Tidigare års bolagsstyrningsrapporter
- Styrelsens arbetsordning 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:
E7DDFE35DA4213B8B0B4103141

Bolagsstyrningen 2023

Årsstämman

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 webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 177,8 miljoner aktier motsvarande 58,6 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på fabege.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 omväljа Anette Asklin, Mathias Johansson, Märtha Josefsson, Sofia Wiak Lindeblad, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anna Åmeby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 535 tkr (2 450).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 2,40 kronor per aktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,60 kr per aktie. Vidare beslutades att avstämningsdag för innestående av utdelning ska vara den 31 mars 2023, 30 juni 2023, 3 oktober 2023 respektive den 9 januari 2024 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 6 april 2023, 5 juli 2023, 5 oktober 2023 respektive den 11 januari 2024.

Principer för utseende av valberedning

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

Ersättning till bolagsledningen

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

Bemyndigande om återköp av egna aktier

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

REVISION

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2023. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett löpande till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 48 på sidan 116.

VALBEREDNINGEN

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i valberedning och den 3 oktober 2023 offentliggjorden valberedningen.

Valberedningens sammansättning 2024

	Representerar	Andel av röster, %
Göran Holmqvist, ordförande	Stockholm AB	15,5
Edward Berning	Gesaron	12,0
Katarina Hammar	Nordea fonder	4,9
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,6
Totalt		37,0

Valberedningens förslag inför årsstämma 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 eftersträvar en jämn könsfördelning. Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin, Mathias Johansson samt nyval av Bent Oudaer och Sofia Wiak. Sofia Lindeblök och Anna Åmeby har undanbett sig omval. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande. Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Förslaget till styrelse uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare. Till revisor föreslås KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

Märtha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Mathias Johansson samt nyval av Bent Oudaer och Sofia Wiak. Sofia Lindeblök och Anna Åmeby har undanbett sig omval. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande. Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Förslaget till styrelse uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare. Till revisor föreslås KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2023

Till styrelsen valdes sju ledamöter på årsstämman 2023. Jan Litborn valdes till styrelsens ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef är styrelsens sekreterare.

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

Styrelsearbetet 2023

Under 2023 hölls styrelsen totalt 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och fem per capsulum-möten. På agendan vid de ordinarie mötena finns att antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året följt upp ett antal särskilda frågor såsom finansiering, pågående och framtida projektinvesteringar, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppdatering av grundprojektet för Fabeges MTN-program. Delårsrapporterna och bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden.

Under 2023 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt större investeringar i befintliga fastigheter. Vidare fattade styrelsen beslut om försäljning bostadsbyggrätter till JM samt försäljning av två fastigheter i en affär med Kiwi. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på att väl fungerande styrelsearbete. Styrelsesammanträdena går igenom en enkät. Svaren

Denna version är digital tillgänglighetsanpassad för bl.a. skärmläsare.
Den ursprungliga versionen är tryckoptimerad för tryckeri.
Kontakta oss om du behöver hjälp att läsa innehållet.

20240718079S9

Bolagsstyrningen 2023

sammansättning och diskussioner särskilt vid att styrelsemöte. Utrymme ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomför också en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt en årlig översyn av uppföranderegler, ekattepolicy, mångfaldspolicy och finanspolicy.

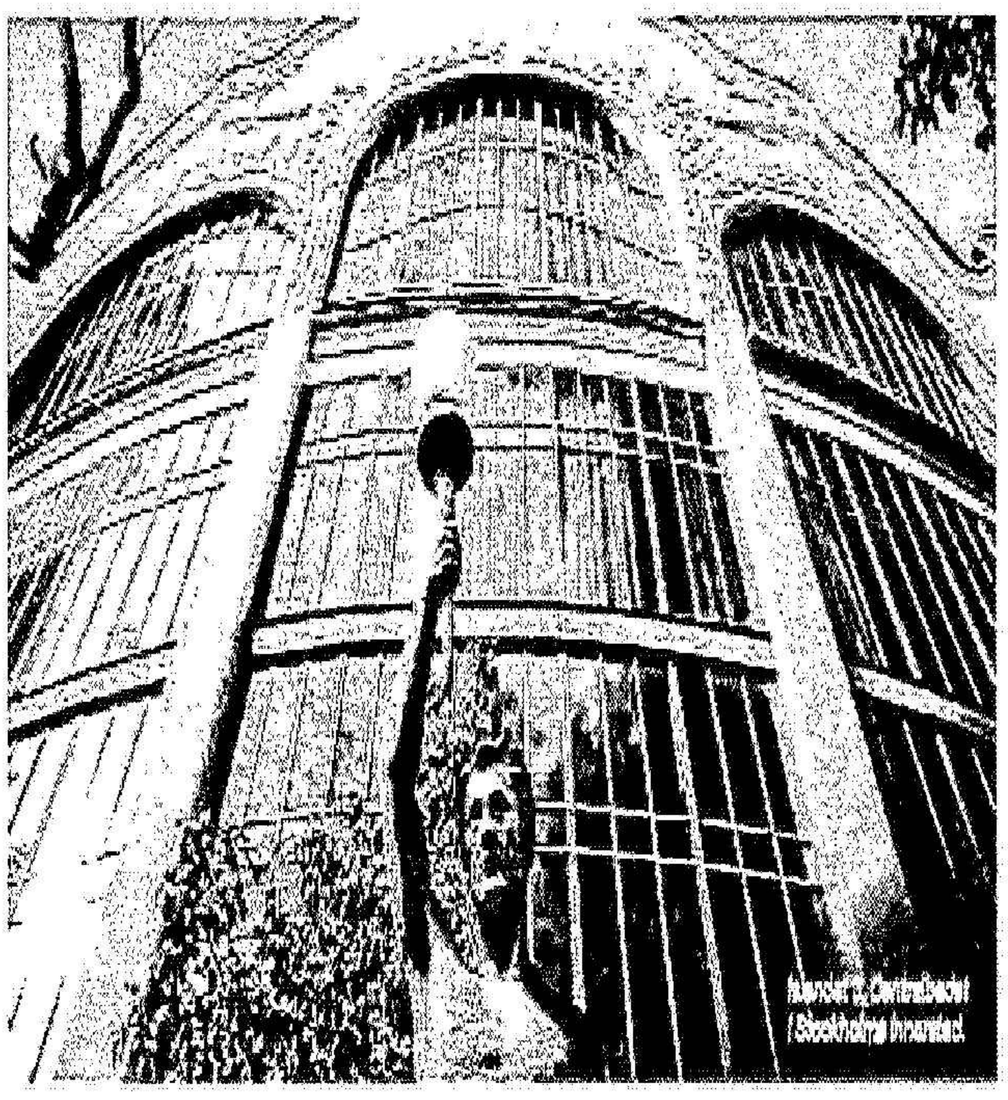
Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas kontinuerligt genom det löpande arbetet. Kritiska frågeställningar kommuniceras till styrelsen vid behov. Under året har styrelsen tagit del av bolagets dubbla väsentlighetsanalys och gasanalys inför kommande CSRD-rapportering som för Fabegas del avser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

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet lämplig mångsidig 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 val av nya styrelseledamöter ska den samlade ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt. Styrelsens sammansättning utgörs av fyra kvinnor och tre män och bedöms i övrigt utgöra en bredd av kunskap och värdefulla kontaktnät inom relevanta områden.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2023 uppgick arvodet till totalt 2 525 000 kronor, varav ordförande erhållit 600 000 kronor, övriga ledamöter, 255 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 220 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 110 000 kronor och två ledamöter 55 000 kronor vardera samt 175 000 kronor för arbete i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 80 000 kronor och två ledamöter 47 500 kronor vardera.



Fabege Årsredovisning 2023

Ersättning till bolagsledningen

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

Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare följs. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 8 på sidorna 108–107. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets uppföljningsrapport kommer också att presenteras på årsstämman 2024.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2023 bestått av Anette Asklin (ordförande), Wilhelm Iosefsson och Jan Litborn. 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-taxonomin, intern kontroll i väsentliga processer. Därutöver behandlades frågor om revisorsval och upphandling av revisionsbyrå inför byråbyte vid kommande årsstämma. Vid mötena lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten ska ges samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

ERSÄTTNINGSUTSKOTTET

Under 2023 bestod ersättningsutskottet av Jan Litborn (ordförande), Lennart Mauritzson och Mattias Johansson. Ersättningsutskottet beredde ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen. Under året hölls två möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten ges samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

BOLAGSLEDNINGEN

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

Styrelseåret 2023

Utöver de ordinarie möten som hanteras enligt fastställd årscykel, hålls extra styrelsemöten för att behandla särskilda ärenden som kräver styrelsens beslut. Under året har styrelsen under året inkluderat sex sammanträden.

Kv1

30 januari
Extra möte – styrning bostadsbyggnation till SM

8 februari
Ordinarie möte
– bokslutskommuniké, utdelningsförslag mm

7 mars
Strategiseminarium – genomgången Kv2

Kv2

23 april
Ordinarie möte, konstituerande möte

8 maj
Ordinarie möte – strategifrågor, beslut om styrning av fastigheter till Kreab

Kv3

7 juli
Strategiseminarium – genomgången Kv2

13 september
Ordinarie möte

Kv4

14 november
Ordinarie möte

14 december
Ordinarie möte, strategidjup och budget

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE350A4652A811738BD0841C314

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

Kontrollmiljö

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

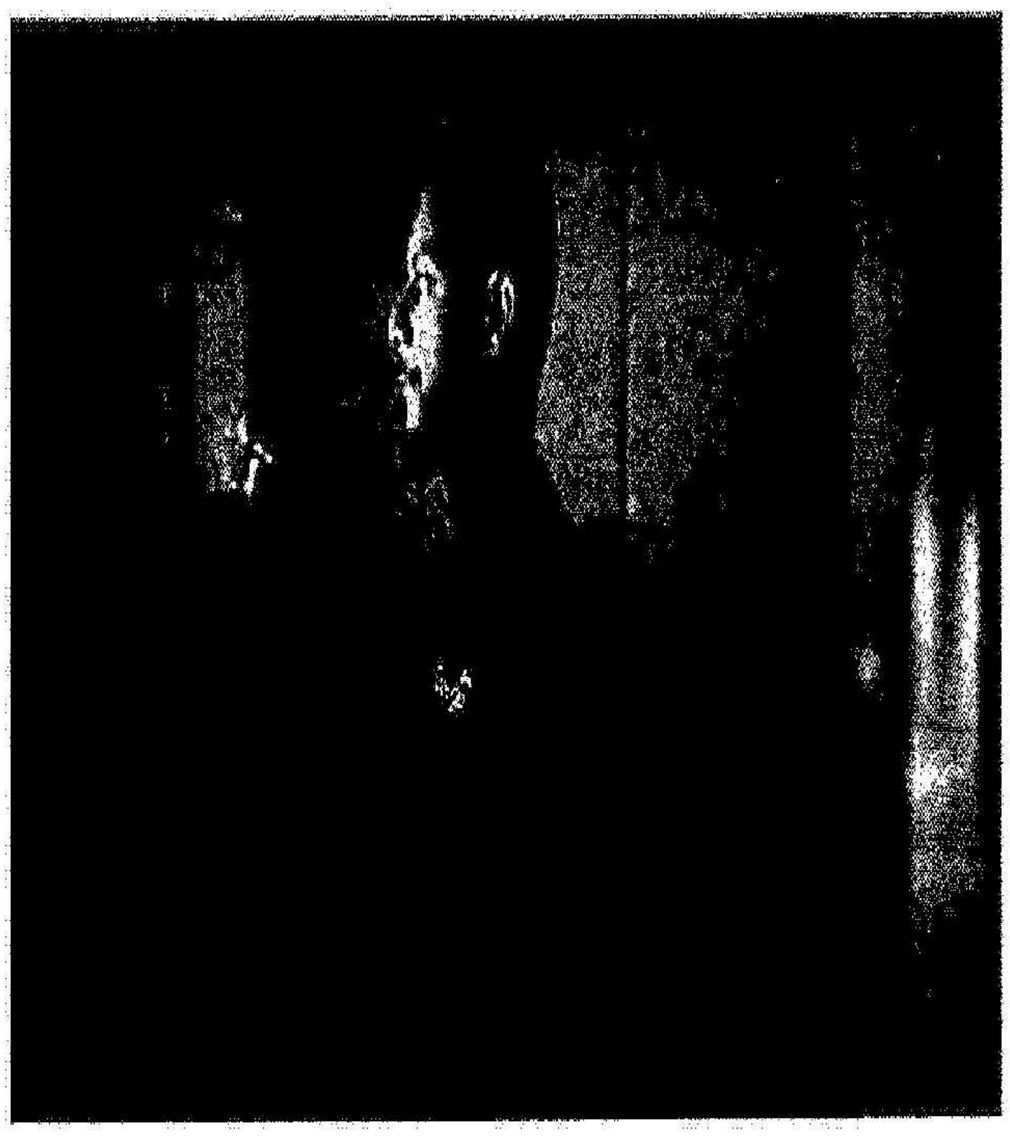
Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva ett arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning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

Policies och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, insiderhantering och skattehantering. Vidare finns redovisningsanvisningar och beskrivningar. Manualer samt instruktioner för attest och utanordning samt för upphandling av verksamhetsnära tjänster. Bolagets policies ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga policies har förankrats och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare till organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I mars avrapporterade Fabege sin årliga "Communication on progress" till FNs Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporten presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 21–42.

Riskbedömning

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

- Riskområde Förvaltning: Processer för nyuthyrning, omförhandling och hyresbevakning. Kundrelation och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster.
- Riskområde Teknisk drift: Tekniska anläggningar och fysisk byggnad.
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Planprocess och projekt, genomförande, upphandling/inköp.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans: Skuldrelaterat, räntenivå, finansiell information, skatter.
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, varumärke, etik.



- Riskområde Medarbetare: Resurskrävande, personberoende.
- Riskområde Klimat och hållbarhet: klimatförändringar, utsläpp
- Riskområde Cybersäkerhet och IT: digitalisering, intrång, GDPR

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

Kontrollaktiviteter

De kritiska processerna, funktionerna och områdena bedöms och dokumenteras med utgångspunkt från ansvarsförteckning, risker och kontroller. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att säkerställa att de har aktuell kunskap och adekvata redskap, med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall sker mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. En central funktion upprätthåller koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen, de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is created by Workiva.
For more information, please visit www.workiva.com.
Document ID: 0002-35257114-20240314-1-2023-12-31-SE-001-1

2024071807960

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

genom avstämning med fastlagda systemspecifikationer av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering sker under ständig utveckling och förbättring såväl innehåll som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsuppföljning.

Information och kommunikation

Bolagsledningen har ansvar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via internät, informationsmöten och löpande informationsbrev hålls medarbetare uppdaterade om styrande policies och riktlinjer och hur verksamheten löper på.

VD och vice VD tillika Ekonomi- och finanschef ansvarar 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 emittenter. Ambitionen är att skapa förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Arbetet med att förbättre och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden är också löpande.

Kommunikations- och marknadsavdelningen ansvarar för övrig extern och intern information.

I oktober genomförde en medarbetarenkät, enligt metoden Great Place to Work (GPTW). Fabege är certifierat i enlighet med GPTW med ett Trust Index om 88.

Uppföljning

Internkontrollsystemet består över förändrad och anpassas till förändrade förutsättningar över tiden. Detta ska bevakas och uppmärksammas löpande via ledningsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvariga för respektive definierad verksamhetsprocess, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontroll-systemet. Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den dagliga 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 förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet.

Revisionsutskottet har, förutom att ta del av den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, även tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen använts 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 revisorernas granskning av redovisning och interna kontroll. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen i samband med delårsbokslut samt utför en översiktlig granskning av en delårsrapport.

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

Styrelsen har genom revisionsutskottet informerat sig om riskområden, riskanalysering, finansiell rapportering 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 inte funnit anledning att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister vare sig i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

Internrevision

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

Fabege Årsredovisning 2023

This file is a digital signature.
The seal is in the document.
For the authenticity of this document
Document ID:
BACDBE3E0FA1-7CBCD0B41C914

Fabeges styrelse

Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1951

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arenabolaget i Solna AB, Styrelseledamot i Alma Holding AB, Beskabill AB, Cornerstone Asset Management AB, Revelop Management AB, Slättö Förvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2015

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Arwidsro AB och Jernhusen AB, Styrelseledamot i Catena Property Group AB, Ekelhangen Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 900

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 365

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

Övriga uppdrag: VD och koncernchef Bravida Holding AB, Diverse styrelseuppdrag inom Bravida-koncernen

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Märtha Josefsson

Styrelseledamot sedan 2006

Född: 1947

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Skandia Fonder AB och Investment AB Creelund

Utbildning: Fil. kand. i nationalekonomi

Aktieinnehav: Medmake 258 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 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:
B2D0FE2D0AD1023A1174C4E0B9C4F1C3
Fabege Årsredovisning 2022

Fabeges styrelse

Stina Lindh Hök

Styrelseledamot sedan 2021

Född: 1973

Övriga uppdrag: VD Nyfosa AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 13 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Lennart Mauritzson

Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2021

Född: 1967

Övriga uppdrag: VD Backahill AB, Styrelseordförande Catena Fastigheter AB, Styrelseledamot i Sonnove AB, Rägle Marknads AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och juridik

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 362,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anne Ameby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1963

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Stiftelsen Tumba Bruk, A Society och Svenska Spel.

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor

Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1971

Revisionsuppdrag i andra större företag: Loomis AB och Tele2 Company AB

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is original, and that it has not been changed after signing.
Document ID:
67D3DFE2BDAD4D22A31A7382B0B1CCF4

Fabege Årsredovisning 2023

Koncernledningen

Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1959

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2019. Tidigare styrelseledamot i Fabege 2009-2017

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) samt Sweden Green Building Council, Medlem i Nordeateman Kredit KB:s executive committee

Tidigare anställningar: VD & Koncernchef, Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, VD & Vice VD inwaremen AB Örebrund, VD Hagströmer & Qviberg AB, Alfred Berg koncernen

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 62 500*

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1964

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelseledamot NP3 Fastigheter AB samt Jörn Mattson Fastighetsförvaltning AB.

Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i fem fastighetsbolag, bland annat Granit & Balder samt Diskarriberg

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 830*

Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1969

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Managementkonsult i egen firma, verksamhetsutvecklingskonsult och projektledare Tietoenator, controller NCR

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 950*

Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift

Född: 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB

Tidigare anställningar: Skiftledare Cementa AB Slitebanken, produktionschef Cementa AB Slitefabriken samt Daganhemsfabriken, processoperatör Cementa AB Slitetibalken

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 310*

Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2003 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggnemarna

Tidigare anställningar: Fixator Bygg, platschef Peab, platschef Peab Bostad, JM Entreprenad

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 500*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B71D0FE36ED9AB4B22A9E1726E0DB61C34

202407180796 2

Koncernledningen forts

Mia Häggström**
Hållbarhetschef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Miljöförvaltningen, Sundbybergs kommun, Miljöförvaltningen, Södertälje kommun

Utbildning: Magisterexamen Miljö- & hälsoskydd

Aktieinnehav: 0*

Charlotta Liljefors Rosell
Chef Förvaltning

Född: 1982

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: KTH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasakronan och affärsområdeschefskontor på AMF Fastigheter

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri

Aktieinnehav: 8 451*

Charlotte Liljegren
Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1978

Anställd sedan 2006 och i nuvarande befattning sedan 2012

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Uthyrare på Tornet AB, affärsutvecklare på Stena Fastigheter AB och Diatt AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*

Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1970

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: FFNS/Sweco, Humlegården Fastigheter, DTZ/ Cushman & Wakefield

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 000*

*Avser innehav per den 2024-12-31. **Avser innehav per 2024-01-31.

Sidan är skriven av 2025

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's
authenticity and integrity.
Document ID:
67DDFE35DBA2162A8A17288D0B41C314

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Detta är vår tredjonde hållbarhetsrapport enligt GRIs riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i vår årsredovisning för 2022 som avser verksamhetsåret 2022. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i mars 2022. Informationen i hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 80.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i våra mest väsentliga frågor gällande verksamheten och deras påverkan/förhållande på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 73–77. Vår avsikt är att hållbarhetsavsnittet tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2022 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Därutöver lägger intressedialog utanför rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Influenser och krav genom styrelserepresentation.

Vårt GRI-index på sidorna 87–89 innehåller hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standards 2021, samt upplysningar relaterade till Fabeges väsentliga hållbarhetsfrågor och styrning av dessa.

Vi följer försiktighetsprincipen vilket innebär att om vi upptäcker att det finns risk för att en påverkan eller förväntad påverkan på miljön kan inträffa, så ska inte brist på vetenskaplig bevisning hindra oss från att genomföra kostnadseffektiva åtgärder.

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

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabeges Årsredovisning som godkänns av styrelsen. Styrelsen informeras och kan påverka Fabegets hållbarhetsarbetsstrategi och övergripande hållbarhetsmål genom en årlig genomgång och uppföljning. Väsentlighetsanalysen från 2020 omarbetades under 2022 utifrån den uppdaterade definitionen av väsentlig fråga enligt GRI standards 2021, för att även omfatta styrelsens ledamöter.

Fabege i samverkan 2023

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där bolaget är verksamt. Kontinuerliga dialoger förs med samtliga av dessa intressentgrupper. Under 2020 genomfördes en omfattande intressentdialog och väsentlighetsanalys genom enkät, workshop och fördjupade intervjuer. Enkäten skickades ut till totalt ca 400 personer med en svarsfrekvens om drygt 50 procent. Samtliga intressentgrupper fanns representerade. I enkäten bad vi personerna ranka hur Fabege, ur intressenternas perspektiv, bör prioritera och navigera i förhållande till Rios Agenda 2030 och de 17 hållbarhetsmålen (Sustainable Development Goals, SDG). Det fanns möjlighet till fritextsvar och vi frågade även vilka övergripande hållbarhetsmål intressenterna egen verksamhet prioriterar.

Därefter genomförde vi en intern workshop för att kalibrera de nju troligaste prioriterade SDG-erna och bolagets egna specifika hållbarhetsmål mot intressenternas förväntningar. Som ett sista steg utfördes fördjupade intervjuer med kunder, styrelse, finansiärer och kommuner. Detta för att förstå nyanser och hitta synergier mellan 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 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 10: Minskad ojämlikhet
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

Väsentlighetsanalysen har även använts för att utveckla vår hållbarhetsrapportering och säkerställa att vi rapporterar på de områden som motsvarar vår mest signifikanta påverkan på ekonomi, miljö och människor, inklusive mänskliga rättigheter.

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

This title is printed with digital sheet technology.
Document with QR code for this sustainability report.
EDOCDE ESGDOCS 1139-1-1-20230314-78880-0081-1-23-01

202407180796

Styrning av hållbarhetsarbetet

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i organisationen och har en tydlig ansvarsfördelning för arbetet med de olika fokusområdena.

VD har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet. VD:n ansvarar för uppföljning av hållbarhetsarbetet på koncerngruppsnivå. Policyer och riktlinjer beslutas av koncernledningen vilka uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via vårt intranät.

Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning. Redovisning sker till revisionsutskott och styrelse i nära samarbete med affärsområdena utformas förslag till hållbarhetsmål som koncernledningen sedan godkänner.

Hållbarhetsarbetet i organisationen leds av hållbarhetschefen, som rapporterar direkt till, och sedan 1 januari 2024 ingår i, koncernledningen. Hållbarhetschefen driver arbetet genom avdelningen Hållbar utveckling. Ansvaret för genomförandet ligger på linjeorganisationen. Hållbarhetschefen ansvarar även för det strategiska arbetet med styrdokumentet hållbarhetsprogram där affärsutveckling och fastighetsutvecklarna har det operativa ansvaret.

Beräkning av växthusgasutsläpp

För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till ett motsvarande koldioxidekvivalenter (CO_2e). För att beräkna mängden utsläpp använder vi emissionsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO_2e till följd av ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har vet finansiell control och vi redovisar på market-based method (men rapporterar även location-based method). Detta eftersom vi som ägare kontrollerat fastigheternas energiprestanda och energikällor medan hyresgästerna endast kan påverka konsumtionen. Beräkningen av vår klimatpåverkan (CO_2e) utvecklas hela tiden med fler data och bättre nyckeltal. För att underlätta jämförelser har vi placerat jämförelsebasen tal bredvid varandra och nya i egna kategorier.

Vi använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläpper i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokoll), se scope 30 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar utöver klimatkompensationen som en negativ utsläppspost separat från scope 1 och scope 2.

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet

Vi redovisar primärt utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet, market-based method, eftersom vi då har statistik från 2002 och framåt. Vi redovisar även utfallet som location-based method. Utsläpp från koldioxid (scope 1) hämtas från respektive fastighets enligt lag godkända koldioxidrapport. Tjänstebilarnas utsläpp (scope 1) baseras på känd statistik och medelförbrukning blandad körning för respektive bil idag har vi 100 procent el-drift.

Vi rapporterar primärt scope 2 enligt market-based method där vår ursprungsmärkta förnybara el har emissionsfaktorn 0 g CO_2e/kWh. Vi redovisar emellertid även de utfall som location-based method ger genom Nordisk elmix 1. Från energiuppföljningssystemet hämtas förbrukning av el (scope 2), samt fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2). CO_2-beräkningen justeras inte utifrån SMHIs graddagar. Emissionsfaktorn från respektive fjärrvärme- och fjärrkyleleverantör används för CO_2-beräkningen.

Våra scope 3 innefattar avfallshantering av tyg och rentvättningsmetod från leverantörerna, intern uppföljning av tjänsteresans körda kilometer i tjänst, tjänsteresor med flyg från resebolaget, intern uppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, anställdas pendling i kilometer utifrån resvaneundersökningen 2022 (SCB) och hyresgästens elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av hyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 8,5 g CO_2e/kWh utifrån Nordisk elmix om 7,8 g CO_2e/kWh. I övriga fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men inte försäljande är innefattar det inte köpta och sålda fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport Rapportering av utsläpp scope 3 för fastighetsägare.

Energi

Energiarbetet drivs av vår energistrategi som utgår från energitrappan och hållbarhets- och miljöpolicyn. Energistrategin stödjer fastighetsutvecklarna för utformning av energisystem, hållbara utvecklingar, driftcheferna som tillsammans med driftsorganisationen har huvudansvaret för energiåtgärder i alla byggnader i förvaltning samt projektcheferna för ombyggnader i nyproduktionen. Energistrategin rapporteras till hållbarhetschefen.

Energidata från våra fastigheter hämtas in automatiskt från våra energimätare via teknisk infrastruktur i våra fastigheter. Datan kontrolleras för avvikelser både automatisk och manuellt och vi använder även uppmätt data.

Medarbetare

HR-enheten, som är en del av koncernen ansvarar för det strategiska HR-arbetet och för att lagar och regler inom arbetsrätt och jämställdhet efterlevs. Utgångspunkt är policydokument inom HR-området som exempelvis personal-, jämställdhets- och lönepolicies samt bolagets uppförandekod.

Vi lämnar upplysningar med utgångspunkt i GRI Standards 2021 och EPRA. Samtliga data kopplad till medarbetare baseras på faktisk data och är sammanställd och säkerställd av vår HR-avdelning. Uppföljningar görs kvartalsvis och årligen utifrån uppställda mål.

Leverantörskedja

Inköpschefen rapporterar till koncernen och ansvarar för företagets inköpspolicy, tillsammans med samtliga strategiska samarbetspartners samt hållbarhetsgranskning av leverantörer. Inköpsorganisationer är ansvarig för att tackna samtliga ram- och upphandlingsavtal och säkerställa att nya avtal följer våra allmänna hållbarhetskrav är tillämpliga för underleverantörerna på företags- och organisationsnivå. De återkopplar resultaten från undersökningarna till kunderna och ansvarar för att förbättringar genomförs på kundnivå utifrån service, ärende och NKI-undersökning.

Affärsetik och moral

Alla anställda med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och efterlevs inom respektive avdelning eller ansvarsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen. Under 2023 har inga incidenter av brott mot uppförandekoden rapporterats eller kommit till ledningens kännedom.

Kunder

Det övergripande ansvaret för kundnöjdheten och mätningarna ligger på chef för teknik och drift som både är medlem av koncernledningen. Fastig-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
B7DBFE35DFAA42B2A8CD8A243B1A23E4

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energisystem • Verksamhetsnära klimatpåverkan • Samhälle	• Energieffektivisering • Klimatanpassning • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Klimatanpassning
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-väl: Samverkanskraftig • Fabege-väl: Trygga omkringliggande fastigheter	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Arbetsmiljö och hälsa • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 406: Icke-diskriminering
Påverkan i värdekedjan	• Faktisk påverkan av ekonomisk, social och miljömässig art. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och dess samverkanssinitiativ.	• Klimatpåverkan i byggskedet, energi och klimat i användningsskedet och potentiella miljörisker i fastigheter. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundförsäljning, fastighetsdrift, byggnation, rivning och återvinning.	• Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö. • Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och arbete med underleverantörer.
Vi vill uppnå/följande	• Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader. • Fortsätta bygga en mer hållbar, klimat- och socialt motståndskraftig stad för kommande generationer. • Som riktmärke i socialt arbete är vi varsamma och vårt fokus ska vara att barn och unga, en mångfald av människor, kan känna trygghet och vara på gatumarkenden.	• Hus- och miljöanpassade lokaler, byggnader och stadsmiljöer som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart. • Vår klimatpåverkan i byggskedet ska halveras till år 2030.	• Medarbetarna ska känna att Fabege som arbetsgivare uppfyller förväntningarna. • Vi vill placera oss på listan över Sveriges bästa arbetsplatser och då ett index om minst 80% i Great Place to Work.
Vad vi gör	• Genom planprocess, handling och förvaltning verkar vi för en hållbar samhällsutveckling och stadsutveckling. • Medverkar till levande och dragningskraft inom hållbar stadsutveckling. • Skapar upplevelsevärdemiljöer, platser och livsmiljöer med en blandning av kvaliteter, aktiviteter, service, kultur och mötesplatser i enlighet med Citylab Action. • Utvecklar klimatanpassningar för att motverka översvämningar, bullerstörningar och värmeöar. • Skapar förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö genom planutveckling, belysningsprojekt, skötsel, underhåll och närvaro dygnet runt. Med god trygghet skapar vi förutsättningar för att människor, oavsett ålder, kön, etnicitet, sexuell läggning eller funktionsnedsättning, ska vilja bo, jobba, röra sig och vistas i våra områden dygnet runt. • Har som riktmärke att alla gestaltade skalor och lokala förutsättningar säkerställs och HAND. • Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polisen för kunskapsinhämtning samt ökad trygghet och tillgänglighet i det byggnära. • Samverkar med Kollektivtrafikförsörjningen som har beslutat att satsa med 130 Mkr till finansiering av tunnelbanenätsbyggnad i Arenastaden.	• Fortsätter utveckla tjänster för minskad klimatavtryck. • Bygger och förvaltar byggnader certifierade enligt FEEM Guld Plushus. • Minskar energianvändningen och växlar andelen förnybar energi. • Bidrar till olika klimatanpassningsåtgärder, både ekologisk mångfald, miljöanpassning samt att utveckla stadsrum genom mål och handlingsplan för fastigheter. • Vi underhåller för hållbart resultat och avgjuter klimatsmarta logistiklösningar i våra fastigheter. • Utformning av lokaler med hög produktivitet, flexibilitet, energieffektivisering och klimatanpassning som del av gröna värden. • Ökar grönytefaktorn, genom gröna tak och planteringar som gör ekosystemtjänster och skapar värde.	• Utför kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förstärker sina förutsättningar för framtiden och bygger attraktionskraften i sitt uppdrag. • Säkerställer en utgångspunkt för alla medarbetare att ha kompetenser, attityder, relationer, kunskaper och färdigheter för att kunna utföra sitt arbete. • Medverkar till trygghet och delaktighet, exempelvis genom lönesättning och samverkan med fackliga parter. • Genomför kontinuerligt med fokus på vår värdegrund SPEAK. • Friskvårdsinsatser
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Upphandlingsråd • Upphandlings- och inköpspolicy • Etikprocesspolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Klimatpolicy • Energipolicy • Riktlinje CO₂-sänkning • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Upphandlingsråd • Jämställdhetspolicy • Policy för mångfald i styrelsen • Policy för GDPR
Utvärdering	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. • Samverkansforum Hållbara stadsmiljöer – Uppföljning av lokala ambitioner. • Policyer utvärderas årligen och revideras av koncernavdelningen. • Arbetsplatsbesök/kontroller vid projekt.	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. • Uppföljning av miljöcertifieringssystem. • Energiuppföljning. • Utvärdering av produktionsmiljön och egenkontroll, BREEAM-certifieringar, Byggvarubedömningen och klimatanpassningar. • Policyer utvärderas årligen och revideras av koncernavdelningen.	• Årlig medarbetarundersökning GPTW. • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, risker och säkerhet samt gemensamma rutiner för sjuk, tillsyn, tillgänglighet, arbetsmiljökommittén etc. • Policyer utvärderas årligen och revideras av koncernavdelningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3CDDA8-1726E0C3314

2024071807964

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor forts

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Granskning av leverantörers hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energianvändning • Klimatutsläpp	• Antikorruption • Skatt
GRI Standarder	• GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället • GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan	• Fabege-6: Andel grön finansiering • Fabege-7: EU-taxonomin	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-4: Riskanalyser • Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder • Fabege-5: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	• Risker kan finnas på leverantörer och underentreprenörer om miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.	• Genom en hög ESG-medvetenhet kan vi vara en drivande aktör och påverka gröna finansieringslösningar.	• Direkt påverkan på kundens inomhusmiljö och indirekt på deras utsläpp	• Genom god affärsetik främjar vi hållbar och rättvis konkurrens.
Vi vill uppnå följande	• 100% av våra samarbetande leverantörer ska genomgå utbildning och upptäckandekod för leverantörer, coacher och motsvarande kompetenshöjande åtgärder	• Vår finansiering ska bestå av 100% miljöer som gröna	• Vi ska vara en rekommenderad partner med mänskligt samtrum som genom nyfikenhet, engagemang och flexibilitet skapar förutsättningar för kunder och företag att utvecklas.	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och professionalism.
Vad vi gör	arbetar ett nytt system för hållbarhetsgranskning av samarbetande leverantörer för att: • Säkerställa mänskligt på grundläggande lönar, övertid och arbetsvillkor • Motverka bristande affärsetik och korruption • minska barnarbete och tvångsarbete • Trygga branschvillkor och arbetsmiljö • Motverka negativ påverkan på miljön i samband med tillverkning av byggvaror, lyft och bygg- och rivningsavfall • Säkerställa hög affärsetik och upptäckandekod • Uppnå energieffektivitet, resurshushållning och goda inomhusmiljöer genom kontinuerlig miljö- och klimatpåverkan • Följa hälso- och miljöpåverkan regelbundet. • Klimatutsläpp ska reduceras.	• Öka andelen hållbara investeringar som minskar klimatpåverkan i tillgångarna. • Sprida kunskap inom hållbarhet i finansiärer och medarbetare. • Delaktigt i utveckling av banksektorns gröna finansmarknader, hållbarhetsanalysmodeller samt nya hållbara produkter på svenska marknaden • Säkerställa hållbarhetsrapportering och rapportering gentemot finansiärer.	• Utbyggnad lokaler med fokus på miljö, inomhusmiljö, klimatutsläpp, tillgänglighet, miljöanpassade material val, flexibilitet, energieffektivisering och elektrifiering samt andra gröna mål. • Hälso- och miljöanpassade lokaler enligt BREEAM, byggnader som skapar förutsättningar för kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.	• Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning i ämnet för upptäckandekod samt mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Vi följer FN:s mål och andra globala mål. Dessutom gäller god affärssed och andra samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö enligt bland Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. • Som stöd i det dagliga arbetet finns vår riktlinjegrupp med representanter från olika verksamheter. Gruppen, som motsvarar tillsammans verkligen, har till uppgift att stödja och driva arbetet med riktlinjer samt besluta om svåra ärenden/frågor. Vi följer upp och utvärderar vårt arbete för regelverket för dagliga ageranden transparent och med förståelighet och vi använder hos leverantörer och samarbetspartners.
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Uppförandings- och inköpspolicy • Upptäckandekod för leverantörer • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kreditpolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Upptäckandekod • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Upptäckandekod • Policy för visselblåsarfunktion • Skattepolicy • Insiderpolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Uppföljning	• Löpande kvalitetsmätning och hållbarhetsgranskning av framtagande leverantörer. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Årsbokslut och rapporter av vår projekt.	• Uthyrning kvartals- och årsvis avseende grön finansiering • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Analys av Nöjd Kund Index (NKI). • Analys av löpande kundmöten • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Uppföljning av användare i visselblåsarfunktionen. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the document.
Document ID:
67DDFE3CDDAB162A031702A4
Validate at: https://signering.fabege.se/verify

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsanpassade kontorslösningar med fokus på användaren. • Regelbunden undersökning bland cirka 20 000 medarbetare med arbetsplats i Arenastaden. • Lösningsorienterade möten. • Kundanpassade hyresavtal. • Hyresrabatter. • Samverkan genom nätverksmöten. • Evenemang för hållbara medarbetare och arbetsplatser. • Samverkansmöten och samarbetsavtal lokalt.	• Underhålla fastigheter med låg, medelhög och hög hyresnivå, samt lokaler för kontor och handel i attraktiva lägen. • Utformning av lokalen via nära dialog med kund, förhyrare av flexibel kontorsyta och kontinuerlig uppföljning av kundnöjdhet. • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service-tjänster, dagligvaruhandel och uteserveringsmöjligheter. • Öka möjligheterna för mindre platsbundna företagare att skapa service, torg och gatumiljö som gör områdena attraktiva och skapar trivsel. • Eftersträvat skapa för kunden anpassade värden och nöjda och lojala kunder.	• Hälso- och miljöanpassade lokaler, byggnader och områden som gör kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart. • Förbättra livscykelkostnadseffektiva tjänster för minskat klimatavtryck. • Bidra till en hållbar hälsa. • Medverka till trivsel och delaktighet inom nära hållbar stadsutveckling. • Utveckla mötesmiljöer. • Minska energianvändning och öka andelen förnybar energi. • Bidra till ökad artrik stadsmiljö med förutsättningar för biologisk mångfald, skapa förutsättningar för biologiska samt ekosystemtjänster. • Våra kunder ska ha en hållbar vardag där närområdet och dialog bidrar till hänsynsfull utveckling av byggnader, tjänster och områden.
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Utvecklingsseminarier • Medarbetarundersökningar • Gröna Fabege (miljöarbete) • Konferenser • Avdelningsspecifika hållbarhetsutbildningar	• Underhålla kompetenser • Uppföljning/utveckling • Grönt Flagg för Väsby • Vårdagarna GREEN • Kompetensutveckling • Friskvård • Arbetsmiljöarbete • Mångfaldsarbete	• Friska och engagerade medarbetare. • Bidra till hållbara arbetsplatser och Fabegas övergripande hållbarhetsmål. • Utföra kundanpassad service som innebär att medarbetarna förstår sina och avdelningar inom företaget och även söker och bidrar till erfarenhetsutbyte. • Skapa möjligheter för alla oberoende av kön, etnicitet, religion, funktionsnedsättning, ålder och sexuell läggning. • Motverka diskriminering. • Medverka till trivsel och delaktighet inom hållbar stadsutveckling.
Ägare och analytiker	• Årsredovisning • Kapitalmarknadsdagar • Kvartalsrapporter • Roadshows och enskilda möten • Redovisning för miljöpåverkan och utveckling	• Intervjuer och enkäter med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete. • Prioritera och göra hållbarhetsarbetet med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen. • Synliggöra arbetsområden/projekt/åtgärder som bidrar till hållbarhetsutveckling.	• Bidra till att kapitalmarknaden styrs i riktning mot en mer hållbar ekonomi, gärna med bonus till en aktivare hantering av riskbedömning samt längre ägande, högre och stimulerande förutsättningar för långsiktighet i investeringar. • Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling.
Kreditgivare	• Kommersiella med kreditgivare och obligationsmarknaden för hållbarhetsanpassning. • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb • Möten, fastighetsbesiktningar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar	• Delta i utveckling av bankens gröna låneprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden. • Upprätta hållbarhetsdialoger med finansiärer.	• Kan påskynda omställningen till en mer hållbar ekonomi. • Öka andelen riktade finansieringar som främjar miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsinitiativ till gångarna. • Sprida kunskap inom området. • Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling.
Lagmyndigheter	• Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer vår uppförandekod. • Möten med representanter från kommuner. • Lagmyndighetskontakter med fastighetsförvaltningar.	• Kravställning och uppföljning av uppförandekod. • Upprätta kvalitetsmätningar av leverantörerna. • Långsiktig kravställning inom områden som energieffektivitet, resursanvändning, redovisning av klimatutsläpp och miljöarbete. • Skapa bra möten- och miljöanpassade lösningssystem.	• Säkerställa arbetsmiljö, arbetsförhållanden och löner enligt lagkrav. • Motverka barnarbete och korruption. • Hindra tvångsarbete och människohandel. • Trygga branschsäkerhet och arbetsmiljö. • Motverka negativ påverkan på kommunen i närområdet så att det är attraktivt att etablera sig och bo i kommunen, lätt att hitta bostäder m.m.
Samhälle	• Regelbundna möten med kommuner och myndigheter. • Samverkansorganisation tillsammans med näringsliv och förening (SELOK, SBBC, Fastighetsägarna, Byggnadsnämnden m.fl.). • Samarbetsavtal med organisationer såsom Läxhjälpen. • BID Flemingsberg • Klimatzonens Stockholm • Samråd klimat- och hållbarhetsfrågor.	• Samråd planprocess, förvaltning och förtätning vad för en hållbar fastighets- och stadsutveckling. • Smart Gallery, läxhjälp och Changers hus aktuella med ungdomar. • Fair delivery med beaktande till gymnasier. • Bidra att bidra med IEC Mer till finansiering av tunnelbanebyggnad till Arenastaden. • Bygga och anläggning som gå före och halvera utsläppen i Stockholm till 2030.	• Bidra till att nå FN:s globala mål för hållbar utveckling. • Klimatsäkra med gemensam målsättning att accelerera klimatanpassningen i Region Stockholm. • Skapa upplevelsebaserade, levande miljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur, mötesplatser och naturområden. • Arbeta för hållbar mobilitet genom infrastruktur för cirkulation, samverkan med kollektivtrafiken och förbättrade förutsättningar för gångtrafikanter. • Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv kvarter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B2DDFE9D6A2B4B2A31A7ABDDA71C5314

202407180796S

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 scenarioanalys på hemsidan, fabege.se/scenarioanalys.

Arbetet har utgått från TCFDs rekommendationer avseende klimatrelaterade risker och möjligheter. Vi har analyserat 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 troligen kommer att påverka verksamheten i framtiden. Hanteringen av ett förändrat 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 framtidssäkra fastigheter och stadsdelar vilkån förändrade klimatester med regn-, snö-, vind- och temperaturvariationer. Vi identifierar och hanterar kontinuerligt klimatrelaterade risker och möjligheter och deras påverkan för verksamheten, fastigheter och stadsdelar. 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 deras finansiella påverkan troligen kommer att variera beroende på omfattning.

Omställningsrisker

På medellång och lång sikt ser vi att det finns en stor sannolikhet för att ökade lagkrav kommer medföra att det också ställs allt högre krav på bolagen. Bland annat när det gäller att mäta och minska energianvändning och koldioxidutsläpp inom drift, förvaltning och projekt. Idag finns inget pris på koldioxid, men det är något som vi förväntar oss kommer införas inom en överskådlig framtid. Ökat pris på koldioxid skulle till exempel innebära ökade materialkostnader, dels i produktionen av material som betong, bergkross och stål, och dels när det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter. I det senare fallet ökar kostnadsökningen ihop med att efterfrågan på dessa material redan idag ökar.

En uppenbar risk idag är att politiska regleringar hindrar fastighetsägare från en storskalig produktion av egenproducerad energi. Det gör att vi ser en utmaning i att en förlegad reglering och politiska beslut inom energiområdet kan leda till ökade energipriser.

Politiska beslut kan även medföra att utvecklingen mot en mer fossilfri energianvändning 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 finansiärer som påverkar våra ekonomiska förutsättningar är avgörande för vår verksamhet. I dessa grupper ökar också både krav och förväntningar på hållbarhet. Den pågående utvecklingen av EUs taxonomi för hållbara aktiviteter är ett av flera exempel på riktlinjer som bidrar till att det ställs ökade krav på vårt hållbarhetsarbete. Taxonomin innebär att vi måste höja våra ambitioner för att leva upp till våra finansiärers förväntningar och få tillgång till grön finansiering. Även kommande krav i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) kommer att påverka omfattningen av hållbarhetsarbetet samt rapportering av detsamma.

Fysiska klimatrisker

Förändrade väderförhållanden påverkar redan våra fastigheter och stadsdelar. Det finns flera utmaningar som följer med ett varmare klimat och högre temperaturer. I framtiden kommer de direkta effekterna av stigande temperaturer sannolikt vara att kostnaderna för att kyla mer fastigheterna blir några, även om priset för att värma upp byggnaderna kan minska något.

På längre sikt riskerar grundvattennivåerna att minska, vilket kan leda till en ökad vattenbrist och temporära restriktioner för dricksvatten på flera platser i landet. En ökad årsnederbörd och ett större antal dagar med kraftiga regn eller snöfall innebär också att det lättare

This file is a secured document.
Document ID:
07CDEE3E3DA84F6314

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) forts.

kan bidra stora ansamlingar av vatten. Det kan i sin tur resultera i att det skapas ett ökat behov av att leda bort överskottsmängden och att det blir svårt att införliva vattenmängden i områden med en stor andel hårdgjorda ytor. Hos byggnader på plan mark med källare riskerar också dräneringskapaciteten att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för fuktskador. Längre perioder med torka innebär att grundvattennivån sjunker. För områden med naturlig mark och sättningskänsliga jordar kan det innebära att bärigheten försämras och att sättningsskador uppstår – framför allt hos lyftigt grundlagda byggnadsverk. Längre torrperioder kan också innebära att sprickor bildas i den övre delen av jordprofilen vilket kan påverka enklare infrastruktur som cykelvägar, parkeringar och mindre gator. Dessa sprickor kan orsaka direkt skada på tomter, men också vara en följd av ett vattenhet i marken senga upp av till exempel växter och träd. Vi har genom klimatanalysen identifierat ökad nederbörd och översvämningar som en av de största potentiella riskerna.

Klimatrelaterade möjligheter

Hela vår affärsmodell och verksamhet är anpassad för att ta tillvara på de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Vi bedriver vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatavtrycken från verksamheten samt att skapa attraktiva fastigheter, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Därigenom kan vi också förbli ett attraktivt bolag för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att hela tiden öka andelen egenproducerad energi, främst genom solceller. Syftet är att öka till ökad andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

Att miljöcertifiera fastigheter och skapa resurseffektiva byggnader är ett viktigt affärsstrategiskt mål. På kort sikt vill vi möta kundernas efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedda inför nya och skärpta krav som sannolikt kommer att införas. Vi har tagit vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) och strävar därmed efter 1,5-klimatmålet. Vårt mål är att till 2020 uppnå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt en 50 procentig reduktion av scope 3 per BTA från basår 2012. Vi ser goda möjligheter att skära om utsläppen från hantering av avfall (scope 1 och 2), men det blir en utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påverka en halvering (scope 3) i kg CO_2/BTA jämfört med 2012.

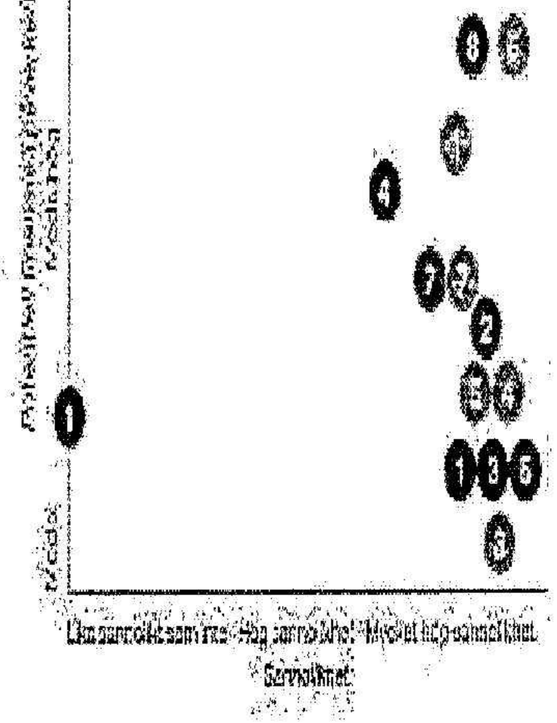
Vi är en aktiv samhällsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Att samarbetet är möjligt att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett självklart val för såväl kunder som medarbetare och investerare.

Vi hoppas också på att vårt målinriktade hållbarhetsarbete ska inspirera andra aktörer och driva utvecklingen mot en minskad klimatpåverkan framåt.

TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 50–60, 67	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som identifierats Sida 58, 78–79	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker Sida 58, 78–79	a) Mått använt för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 28–32, 37–38, 41–42, 60
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 67–68, 74	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats Sida 28–32, 37–38, 58	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker Sida 50, 58, 67–68, 78–79	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) Sida 60
	c) Beskrivning av organisatoriska strategier för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 58, 78–79	c) Beskrivning av hur processer samordnas i den övergripande riskhanteringen Sida 50, 67–68	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa Sida 28–32, 41–42, 60

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker

1. Ökade koldioxidutsläpp
2. Potentiella bristområden energiförbrukande system (t ex skadedjursangrepp eller ändrade temperaturer)
3. Ökade krav på hållbarhetsredovisning
4. Ökade material- och avfallskostnader
5. Riktade krav på kunder, hyresgäster och finansiärer

Fysiska klimatrisker

6. Skyfall och översvämningar
7. Ökade värmeinstrålning
8. Hårdare geologi

Klimatrelaterade möjligheter

1. Minskad energianvändning i byggnader
2. Ökad andel egenproducerad energi
3. Lägre värmeövergångstal
4. Ökade värden på certifierade fastigheter
5. Högre krav på hållbar stadsutveckling
6. Större framtidstro gör bättre transaktionsmarknader

This file is signed with a Utimaco Safeguard certificate.
The authenticity can be verified at https://my.utimaco.com/safeguard
Document no.:
B7DDFE5BDAA6162A3E1A7CC1A

2024071807966

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

					Absoluta mått (Abs)		Like-for-like (LfL)		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricity	For landlord shared services	25 337	23 971	21 059	23 136	-9
				Consumed exclusively by tenants	26 384	27 653	26 877	26 309	4
				Total landlord-obtained electricity	51 721	51 429	48 235	49 272	-2
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	51 721	51 429	48 235	49 272	-2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	89	88	88	88	-
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	-
	DHC-Abs, DHC-LfL	kWh	District heating & cooling	For landlord shared services	63 887	63 837	60 486	61 050	-1
				Consumed exclusively by tenants	6 815	6 511	6 548	6 384	9
				Total landlord-obtained heating & cooling	70 702	70 348	67 034	67 034	0
				Total heating & cooling	70 702	70 348	67 034	67 034	0
				% from renewable sources	67	64	-	-	-
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	89	88	88	88	-
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	-
	Energy-Int	kWh/m²/year	Energy intensity		71,0	72,3	71,0	72,0	-3
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Total scope 1	0	54			
				Total scope 2 market-based	1781	1886			
	GHG-Indir-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Total scope 2 location-based	3 451	3 881			
				Total scope 3	15 253	28 788			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2]	91	94			
		%		Proportion of GHG estimated[3]	17	11			
		kg CO_2e/m²/year	GHG intensity	(scope 1 + scope 2) kg/m²	12	13			
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	441 033	382 830	412 546	358 946	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	89	88	88	88	-
		m³/m²/year	Building water intensity		0,334	0,327	0,36	0,34	6
		%		Proportion of water estimated	0	0			
WASTE	Waste-Abs[4]	Tonnes	Waste	Total hazardous	27	42			
				Total non-hazardous	2 581	2 742			
				Recycled	1 007	1 134			
				Incineration	1 575	1 451			
				Landfill	1	8			
				Waste disclosure coverage	89	88			
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Sustainability certified buildings	% of portfolio certified by floor area	100	100			
				% of portfolio certified by number of properties	100	100			
		No. of applicable properties			92	88			

[1] Scope and boundaries as per EPRA-definitions, with limitations and exclusions as per separate comments.

[2] Investment properties contributing to total property portfolio at year-end.

[3] Estimated from metered consumption (where historical data is not available).

[4] Waste data for properties managed by Fabege (where tenants have separate agreements, waste is not reported).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE55D81AB4624A1736BDDA4C3314

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

Medarbetare

Social & Corporate Governance Impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2023	2022	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absenteeism	Direct employees	3,9	3,66	+7
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	57	67	0
				Executive Management	60	50	0
				Managers	38	47	-19
				All employees	39	38	+3
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	22	31	-29
				Proportion new employees, %	10	13	-23
			Departures = Turnover	Total number of departed employees	23	10	53
				Proportion of departed employees, %	11	4	58
			Total employee number		224	231	-1
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body[2]		7	7	0
			Executive		0	0	0
			Non-executive		7	7	0

[1] Omfattar tillsvidareanställda och visstidsanställda.

Jämlikhet/jämställdhet[1]

	2023					2022				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	4	3	–	2	5	4	3	–	2	5
Koncernledning, antal	3	4	–	2	5	4	4	–	2	6
Övriga ledningsgruppen (totalt, koncernledningen inkl), antal	11	18	–	17	12	14	16	–	20	10
Alla anställda, antal	83	145	16	151	61	88	143	12	154	65

[1] Samma redovisning av osa används enligt vår och både för olika nivåer inom företaget. Vi följer inte anställdas enhor jämställdhet.

Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–99	Medelålder
Kvinnor	0	3,5	23,9	43,4	24,1	5,0	45
Män	0,7	5,0	28,2	24,1	32,3	9,7	46
Totalt	0,4	7,9	25,0	31,5	28,3	8,3	46

Andel kvinnor inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	29
Projekt & Affärsutveckling	46
Affärsstöd	65
Styrer Bestånd	64

Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	53
Projekt & Affärsutveckling	29
Affärsstöd	12
Styrer Bestånd	10

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	1,1	4,11	3,78
Ålder 30–49	4,38	3,10	3,65
Ålder 50 –	1,03	1,47	1,33
Summa	3,64	2,84	2,90

[1] Redovisas ej på grund av att stickprovsgrupp inte anses ge en rättvisande bild av hela koncernen. Vi har en uppgiften om anställdas tillhörighet saknas. Vad gäller övriga bolagsledningen och koncernledningen inom bolagsledningen.

Olycksfall

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolycksfall per miljoner tillfällen i en miljon arbetade timmar per 200 000 arbetade timmar, genom antagande timmar. Antal arbetade timmar under egna medarbetare under 2023 var 418 032. För våra interna bolag se vårt gamla skadorna av aktiv- och förmånsrätt. Dock är dessa siffror försvarsmarkan i det stigliga intervallet.

Medarbetare	2023
Antal olycksfall	0
Antal anställda olyckor, med och utan frånvaro	0
varav förolyckor till och från jobbet[1]	0
varav olyckor med frånvaro	0
varav allvarliga olyckor[2]	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAIR)[3]	0,45

[1] Förolyckor resulterande i total frånvaro från nästkommande skift.
[2] Allvarliga olyckor med frånvaro från ordinarie längre än sex månader.
[3] Antal olyckor för egen personal med frånvaro exklusive förolyckor.

Engagemang i organisationer

Vi har styrelse- eller kommittéuppdrag i följande organisationer:

- BELOK, Beställargruppen lokaler – Energi myndighetsnätverk för energieffektiva lokaler
- BREEAM och Sweden Green Building Council
- Byggföretagen Sverige AB
- Fastighetsägarna i Stockholm samt i Fastighetsägarna i City-Kungsholmen, Hagastaden och Norrtälje
- Arena Huddinge – ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Huddinge kommun och näringslivet
- Samverkan i Huddinge – ett forum för byggherrekoncerner och åtgärder lokalt
- Accacia – branschens initiativ för ett klimat- och standard för digital nyckelhantering

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

- 83 kvinnor och 145 män
- 225 tillsvidareanställda och 3 visstidsanställda
- 225 heltidsanställda och 2 deltidsanställda
- samtliga anställda med kollektivavtal var 100% för koncernen

202407180796?

EU-taxonomin

Vi bedriver både byggnation (via byggentreprenörer) och förvaltning av byggnader. Vi har valt att enbart redovisa mot mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) EU-taxonomin då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter fångas av mål 1 och Fabege redovisar därför enbart mot mål 1. Hela vår verksamhet faller inom ramen för taxonomin i mål 1 och de aktiviteter som huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader. Men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

Hur stor andel av vår verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning redovisas via två finansiella nyckeltal som visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin.

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter även redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive ersättningar tillägg moms väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 577 miljoner kronor motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2023.

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Bergers Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling ingår som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter även redovisas. Kapitalutgifter 3 101 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 109 respektive 111

Överensstämmelse med EU-förordningen

Vi har bedömt att de aktiviteter som primärt omfattar vår verksamhet är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader.

Vår tolkning av när en byggnad har byggts när kopplas till datum för inkommen bygglovsansökan till kommunen för samtliga våra byggnader. Denna tolkning ligger i linje med tolkning från EU Kommissionen.

Vi kan välja att redovisa inom andra aktiviteter i några specifika fall, såsom CCM 7.2 Denna används när ombyggnationen är stor och byggnaden inte redan är grön enligt CCM 7.7. Detta har inte varit aktuellt 2023.

Fabege har ett dotterbolag, Bergers Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Bergers Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling ingår som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Bergers Bostad finns däremot med i redovisningen.

Väsentligt bidrag till Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar

Taxonomin kravställer att en byggnad byggd före 2020-12-31, (CCM 7.7), ska vara energiklass A eller alternativt 15 procent energieffektivaste byggnadsbeståndet i landet för att klassas som grön. Vi har bedömt att den bästa tillgängliga data rörande detta är Fastighetsägarnas framtagna gränsvärden. Fastighetsägarnas gränsvärde för kontor är primärenergital på 80 kWh/kvm Atemp. Vi har ett fåtal fastigheter som ej är kontor utan räknas som retail eller Forbrukardagligvaror, där använda Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 61 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare statistik blir tillgänglig, exempelvis från Boverket, ämnar vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter utifrån energideklarationer 2023 genom en beräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenview. Denna beräkning är identisk med den som görs i en energideklaration, detta har verifierats av en extern energiexpert. Vi bedömer att detta är det mest rättvisande sättet att visa att vi uppfyller kravet kring energiprestanda och det visar fastighetens aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 7.1) att energiprestanda ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energibehov 60 procent under BBR. Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram att alltid göra lönsamhetsprövning och samregistrering i enlighet med taxonomin. Vi genomför LCA-beräkningar för hela livscykeln enligt Level(s) i de allra flesta av våra projekt. Fabege redovisar dock för 2023 ingen förenlighet med taxonomin för CCM 7.1.

Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

För att vara förenligt med taxonomin krävs utöver väsentligt bidrag till ett miljömål även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. Fabege uppfyller DNSH-kraven för CCM 7.7, men ej samtliga DNSH-krav för CCM 7.1, se nedan.

Anpassning till klimatförändringar (CCM 7.1 samt CCM 7.7)

Detta krav gäller både CCM 7.1 och CCM 7.7.

Vad gäller CCM 7.7 så har vi genomfört klimatriskanalyser för samtliga förvaltningsfastigheter och uppfyller detta krav. De modeller som använts tar klimatförändringar i beaktande med en klimatfaktor på 1,25. Analyserna av förvaltningsfastigheterna utgår ifrån ett klimatscenario RCP 8,5-scenario med förbrukat höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Vi har i dessa klimatriskanalyser enbart hanterat ett scenario, men taxonomin förordar flera scenarion. Dock har vi enbart analyserat det värsta scenariot (8,5) och bedömer att enbart analys av detta scenario ger en god bild av riskerna.

Vad gäller CCM 7.1 att utföra taxonomiförenliga klimatriskanalyser i samband med certifiering av nyproduktion enligt BREEAM-SE. Vi uppfyller därmed detta krav i vår nyproduktion idag.

Generellt för både CCM 7.1 och CCM 7.7 gäller att översvämningar och ökad nederbörd har identifierats som den största framtida potentiella risken.

Vid det kvalitativa scenariebyggandet utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosionspåverkningar. Dessa risker bedöms inte väsentligt påverka vår portfölj väsentligt.

Vi har beslutat att genomföra ett stort urval av de åtgärder som framkommit i analyserna. Dessa åtgärder har planerats in och kommer att utföras löpande framgent.

Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (CCM 7.4)

Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram alltid för de krav på vattenanordning som taxonomin ställer och ser att vi i stort kommer uppfylla detta krav i våra projekt. Vi uppfattar inga större oklarheter kring tolkning av detta krav.

Omställning till en cirkulär ekonomi (CCM 7.5)

Det är ännu inte helt dokumenterat att vi uppfyller detta krav i våra befintliga projekt, men vi ser goda möjligheter till det.

Vi använder oss av Byggföretagen och Fastighetsägarnas tolkning av detta krav som pekar på att det är det avfall som sorteras och förbereds för materialåtervinning som ska beaktas och det ser vi generellt att vi uppfyller i våra befintliga projekt.

Därutöver ligger vi starkt fokus på flexibilitet och cirkularitet i våra projekt för att säkerställa att våra byggnader är resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och nedmonteringsbara. Vi anser att vi i stort uppfyller anpassningsgraden och flexibilitet, men det kvarstår delvis arbete för att stärka demonterbarheten, bland annat på grund av att det saknas demonteringsanvisningar från flera av våra leverantörer.

Förebyggande av bekämpning av föreningar (CCM 7.7)

Vi kan ännu inte stärka detta krav då vi inte har sett detta i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi avvaktar nya funktioner i Byggwebbberäkningen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta, tills dess väljer vi att inte riskera att detta krav uppfylls.

Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (CCM 7.1)

Vi uppfyller detta krav i samtliga projekt. Vi följer Byggföretagen och Fastighetsägarnas tolkning av detta krav som fastställer att översiktsplanering och gällande detaljplan uppfyller detta krav.

Våra projekt 2023

Vi har ett antal utsatta projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas och klassas som CCM 7.1. För redovisningsåret 2023 är detta Arkaden 1, Kvartalet 1, Regulatorn 4, Semaforen 1 samt Superstorn 1. Dessa projekt har alla att uppfyllnad av taxonomin vedlut 2022 och uppfyller redan stora delar av taxonomins

This file is a digital signature.
Do not remove the signature or the document.
Document ID:
B2CDE3D6-A81C-4E2A-1F36-8DA8B1CA1A

EU-taxonomin forts.

krav, men att bekräftelser av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Istället har vi valt att göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin. Detta är det vårt mål att dessa ska genomföras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de krav/bekräftelser som taxonomin ställer.

Vi har ett stort antal projekt som pågår i bl.a. skede (kan vara exempelvis markfrågor med pågående detaljplan) som ännu inte har sökt bygglov och som därmed omfattas av kraven i CCM/7.1. Dessa kan ha mindre investeringar och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då bekräftelser av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Läs mer om vårt arbete med EU-taxonomin på sidorna 35–36 och 58. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala exploateringsmix. Läs mer om vårt arbete med EU-taxonomin på sidorna 40 och 57.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad		
	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnkraftsbaserade processer med minimal utsläppspåverkan.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärnkraftsanläggningar för produktion av el eller processvärme, inklusive för ändamålen avsedd utrustning, för kärnkraftsbaserade processer, säkerhetsrelaterad utrustning, samt för att förlängningsåtgärder av dessa medför att de blir säkrare än gällande tillämpliga tekniker.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärnkraftsbaserade anläggningar som producerar el eller processvärme, inklusive för förnyelse eller uppgradering av dessa processer, åtgärder för att förlänga anläggningens livslängd, samt säkerhetsrelaterade åtgärder av dessa.	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossilgasbaserade bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme och kyla och el med hjälp av fossilgasbaserade bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av andra produktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossilgasbaserade bränslen.	Nej

Fabege har också en skyndsam klockmanslagen som har tillgång att hantera marknadsmissbruksärenden som korruption och monopol. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga villkor för utrymning samt upphandling gäller. Vi har inte straffats rättsligt kring något av dessa områden.

Fabege Årsredovisning 2020

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen / total omsättning

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	68	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel av kapitalutgifter / totala kapitalutgifter

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	29	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel driftsutgifter / totala driftsutgifter

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	53	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Förklaringarna av EU-taxonomins mål – i enlighet EU:s standard, Fabege redovisar enbart mål i Climate Change Mitigation, CCM.

This PDF file is created with a restricted version of the digital signature software. It may only be used for the authentication of the document.
Document ID: E20DF1E3E0DAF4D1023A1172BBDDB1153E4

EU-taxonomin forts

Omsättning

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomin – upplysningar som omfattar år 2023

Ekonomiska verksamheter	Kod(er)	Absolut omsättning år 2023	Andel av omsättning år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Minimiskyddsåtgärder	Andel företag med taxonomi-anpassad omsättning, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
				Begränsning av klimatförändringar (KF)	Anpassning till klimatförändringar (AF)	Vattnets och marina resursers hållbara användning och bevarande (VM)	Övergång till en cirkulär ekonomi (CE)	Förebyggande och begränsning av föroreningar (FF)	Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (BM)	Begränsning av klimatförändringar (KF)	Anpassning till klimatförändringar (AF)	Vattnets och marina resursers hållbara användning och bevarande (VM)	Övergång till en cirkulär ekonomi (CE)	Förebyggande och begränsning av föroreningar (FF)	Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (BM)				
		MSEK	%	J/N(J)	J/N(J)	J/N(J)	J/N(J)	J/N(J)	J/N(J)	J/N(J)	J/N(J)	J/N(J)	J/N(J)	J/N(J)	J/N(J)	J/N(J)	J/N(J)	%	T	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																				
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomianpassade) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 223	66%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	Ja	-	-	-	-	Ja	62%	-	-	
Miljömässigt hållbara (Taxonomianpassade) verksamheter (A.1)		2 223	66%	66%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	62%			
Varav möjliggörande verksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%			
Varav omställningsverksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade)																				
				E,N/EL	E,N/EL	E,N/EL	E,N/EL	E,N/EL	E,N/EL											
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1137	34%	E,	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								36%			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7	7	0%	E,	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0%			
Omsättning från de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade) (A.2)		1144	34%	34%	-	-	-	-	-								36%			
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 367	100%	100%	-	-	-	-	-								100%			
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																				
Omsättningen från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																	
Totalt A+B		3 377	100%																	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE3ADB4782AB1B2A8A1B2A8A1B2A8A1B2A8A1
Fabege Annual Report 2023

EU-taxonomin forts

Kapitalutgifter

Andel av kapitalutgifter från produkter eller tjänster som är förenliga med taxonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikrav – upplysningar som omfattar år 2023

				Kriterier för väsentlighetsbidrag						Kriterier för att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Koder	Kapitalutgifter, år 2023	Andel av kapitalutgifter, år 2023	Begränsning av klimatförändringar (väsentligt bidrag) (Ja/Nej)	Anpassning till klimatförändringar (väsentligt bidrag) (Ja/Nej)	Vattenresurser, marina resurser och havsresurser (väsentligt bidrag) (Ja/Nej)	Cirkulär ekonomi (väsentligt bidrag) (Ja/Nej)	Föroreningar (väsentligt bidrag) (Ja/Nej)	Biologisk mångfald och ekosystem (väsentligt bidrag) (Ja/Nej)	Begränsning av klimatförändringar (DNSH) (Ja/Nej)	Anpassning till klimatförändringar (DNSH) (Ja/Nej)	Vattenresurser, marina resurser och havsresurser (DNSH) (Ja/Nej)	Cirkulär ekonomi (DNSH) (Ja/Nej)	Föroreningar (DNSH) (Ja/Nej)	Biologisk mångfald och ekosystem (DNSH) (Ja/Nej)	Minimiskydd (Ja/Nej)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) kapitalutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		M€SK	%	J;N;N/EL	J;N;N/EL	J;N;N/EL	J;N;N/EL	J;N;N/EL	J;N;N/EL	J;N;N/EL	J;N;N/EL	J;N;N/EL	J;N;N/EL	J;N;N/EL	J;N;N/EL	J;N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	724	23%	Ja;	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja;	–	–	–	–	Ja	18%	–	–
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		724	23%	23%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	18%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				E;N/EL	E;N/EL	E;N/EL	E;N/EL	E;N/EL	E;N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	650	20%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								46%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1 547	50%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								37%		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 377	77%	77%	–	–	–	–	–								83%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 101	100%	100%	–	–	–	–	–								100%		

B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)	15	0%
Totalt A+B	3 116	100%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E71DDFE36DBA2462A8114726B0D8AC41

EU-taxonomin forts

Driftsutgifter

Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förenliga med ekonomiska verksamheter som är föreslagna med taxonomikrav – upplysningar som omfattas av 2023

Ekonomiska verksamheter	Koder	Driftsutgifter år 2023		Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
				Begränsning av klimatförändringar (KF)	Anpassning till klimatförändringar (AF)	Vattenresurser och marina resurser (VM)	Cirkulär ekonomi (CE)	Föroreningar (FÖ)	Biologisk mångfald och ekosystem (BM)	Begränsning av klimatförändringar (KF)	Anpassning till klimatförändringar (AF)	Vattenresurser och marina resurser (VM)	Cirkulär ekonomi (CE)	Föroreningar (FÖ)	Biologisk mångfald och ekosystem (BM)	Andel av verksamhet med taxonomi-anpassade driftsutgifter år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
				Ja; NEL; N/EL; E.N/EL; E.N/EL; E.N/EL; E.N/EL; E.N/EL; E.N/EL																
		MSEK	%													%		
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																		
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																		
Försäljning av byggnader	CCM 7.7	83	53%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	Ja	-	-	-	-	Ja	55%	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		83	53%	53%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	55%		
Verksamheter möjliggörande verksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%		
Verksamheter i omställningsverksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																		
				E.N/EL	E.N/EL	E.N/EL	E.N/EL	E.N/EL	E.N/EL									
Försäljning av byggnader	CCM 7.7	72	46%	E.	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								45%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7*	1	1%	E.	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								2%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		73	47%	47%	-	-	-	-	-								47%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		155	100%	100%	-	-	-	-	-								100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																		
Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%															
Totalt A+B		155	100%															

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3EDBAA2A1624B1A3B1A1C3C1

GRI-index

Utlåtande om användning
Fabege AB rapporterar hänvisad i enlighet med GRI Standarder och redovisningen gäller räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

GRI 1-standard
GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu.

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avstånd: Krav som avstånd gjorts från	Avstånd: Skäl till avståndet	Avstånd: Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringspraxis	2-1	Information om organisationen	102			
	2-2	Entiteter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	75			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktpersonen	73, 134			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt bestyrkande	85, 117–119			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Verksamhet, värdekedja och andra affärsförbindelser	2, 24, 25, 30			
	2-7	Medarbetare	48, 91, 132			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har tagit fram en metod för att samla in data om medarbetare som inte är anställda.
Styrning	2-9	Sammansättning och ansvarar för styrning	62–66, 69–70, 73			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	62, 65–68	2-10-b-ii	Inte tillämpligt	Valberedningen tar inte hänsyn till kompetenser på hållbarhetsområdet.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	69			
	2-12	Högsta styrande organens roll gällande övervakning av hantering av påverkan	63, 118			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	73			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	73			
	2-15	Intressekonflikter	69–70			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	63			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	65			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	65–66, 76–79			
	2-19	Ersättningspolicy	65–66, 105–107	2-19-a	Inte tillämpligt	Styrelsens arvoden ej kopplade till hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	65–66			
	2-21	Årsgrundad ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information kommer inte sammanställas.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Utlåtande om strategi för hållbar utveckling	5–7, 31			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	35–36, 42, 64			
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamheten och affärsrelationer	35–36, 42, 64			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	35–36, 39–40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	58, 74			
	2-28	Medlemskap i organisationer	22, 81			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	25, 73, 77			
	2-30	Kollektivavtal	91			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is an integral part of the document.
Document ID:
B2DDF5B5DA4D4B2A8117B3BDDE1D3E14

2024071807970

GRI-index 2021

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avstag gjorts från	Skäl till avstaget	Avstag Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	73-77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	35, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28-29			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	26-29			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 40, 58, 64, 73-76			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	40			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	40, 67, 73-76			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattestrategi	42, 67			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	42, 67, 87			
	207-3	Engagering av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	42, 45, 67, 73			
	207-4	Land-för-land-rapportering av skatt	44, 45, 67, 82-85, 100, 109			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28-32, 73-76			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	90			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	30, 73-74, 90			
	302-4	Minskning av energianvändning	32	302-4-a-b	Information är saknas	Angivet % för sista kvartalet, ett år för 1 för hushåll.
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28-32, 73-76, 78-81			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	30, 73			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	30, 73			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	30, 73			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	90			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28-31, 35-38, 58, 73-76			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	28-32			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	28-32			
	306-3	Genererat avfall	90			
Leverantörsbedömning - Miljökriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 73-76			
GRI 308: Leverantörsbedömning - Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	35			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33-34, 73-76			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	106, 81	401-1	Information är saknas	Inte redovisat på ålder, kön och region.

Fabege Årsredovisning 2023

Document ID: 87D0F E3BDA4A4E3E2B4A7A6EDD6B1A1A

This file is a digital document for the purpose of electronic authentication.

GRI-index forts

GRI Standarder / område	Upplysning	Upplysningens namn	Richtlinjering	Avstag: Krav som avstag gjorts för	Skäl till avstaget	Förklaring
Arbetsrelationer och hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 68, 73–76			
GRI 403: Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-2	Riskbedömning, riskreducering och incidentundersökning	33–35			
	403-3	Företagshälsovård	33–35			
	403-4	Medarbetarsamverkan, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-5	Utbildning gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-6	Främjande av medarbetarnas hälsa	33–35			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på produktionen direkt kopplade till affärsrelationer	33–35			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	33–35, 81			
Utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 73–76			
GRI 404: Utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	34			
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 62, 73–76, 81			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	81, 178			
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 84, 73–76			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	84			
Leverantörsbedömning – Sociala kriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	56, 73–76			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	56			
Livskvalitetsgivare, utbildning, mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	26–25, 73–76			
	Fabege-1	Samverkansmöjligheter	26–25			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	3, 8, 13, 27–29, 73–76			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	27–29			
	Fabege-3	Bostadstrygghet	27			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 29, 32, 73–76			
	Fabege-4	Miljöcertifiering	32			
	Fabege-5	Totalt andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	32			
Finansiering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	37–38, 73–76			
	Fabege-6	Årsredogörelse	47			
	Fabege-7	EU-taxonomin	37–38, 82–96			

This file is saved at www.eqtgroup.com
Document ID:
B7D0FE8B0E4B4C2A8A1738B0B1A1C814

2024071807971

Revisorns rapport

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

Till Fabege AB (publ), org.nr 556043-1523

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Fabege AB (p.u.b) att översiktligt granska Fabege AB:s hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 73-89 i detta dokument, varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 87-88.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier redovisade årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 87-88 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar 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 Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision hade utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

Vi anser att de bevis som vi inhämtat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

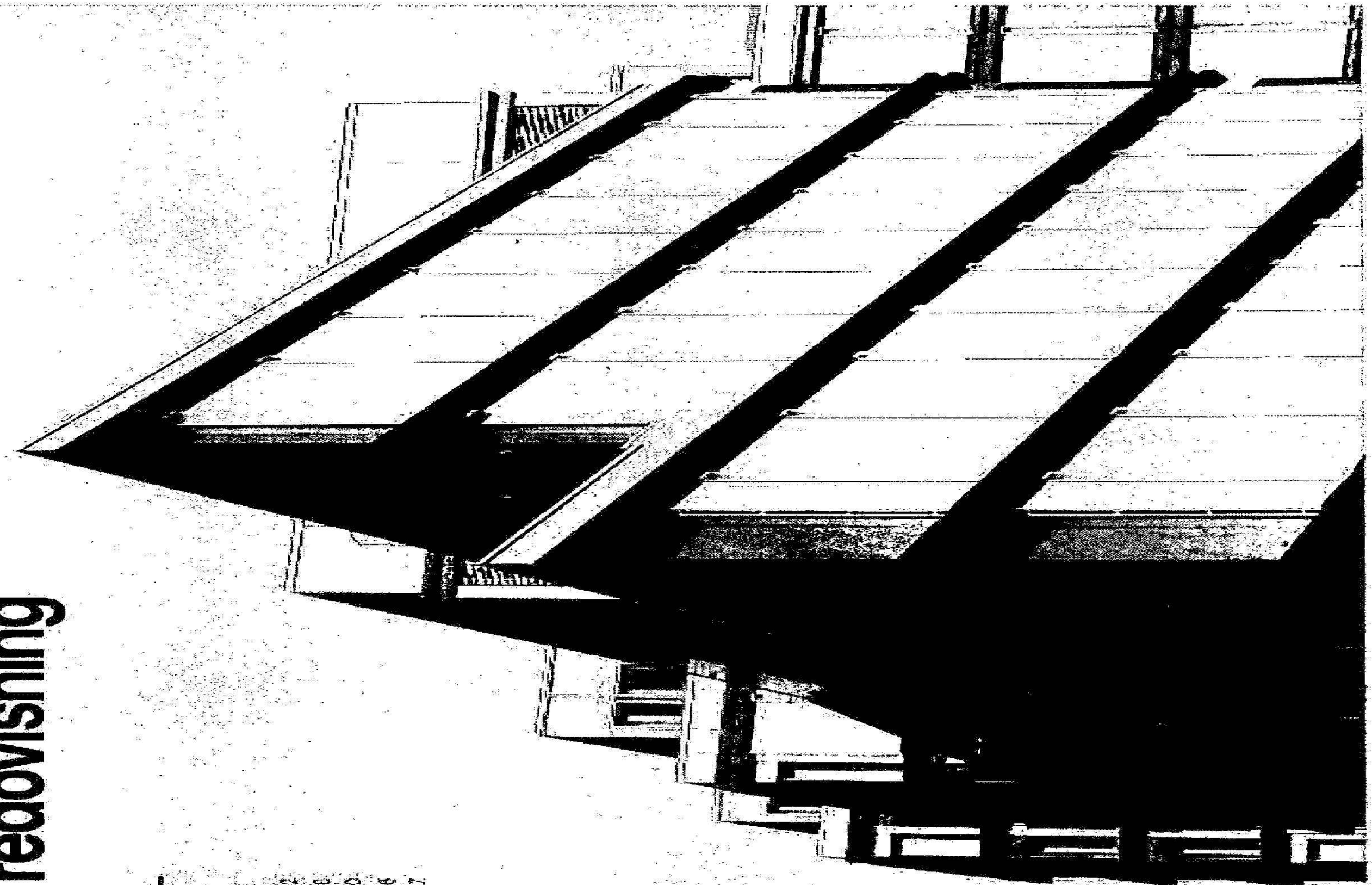
Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council on electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market.
Document ID:
B70DFE3D-3D4B-4628-B11F-B6B0DB1C3E14

Ekonomisk redovisning

Innehåll

Koncernen ... 92
Moderbolaget ... 96
Noter ... 100
Årsredovisningens undertecknande ... 116
Revisionsberättelse ... 117



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

Document ID:
B7DDFE35D6AB162A911738BD0B11C914

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	3	3 368	3 439
Omsättning serviceverksamhet	5	553	395
Övriga intäkter		1	–
Nettoomsättning	5	3 920	3 834
Fastighetskostnader	6	-653	-707
Kostnader serviceverksamhet	10	-543	-374
Bruttoresultat		2 524	2 753
Värdeförändringar fastighetsförsäljningar – driftsenheter		2 524	2 980
Värdeförändringar projektfastigheter		4	-78
Central administration och förvaltningsbidrag	11	-97	-102
Resultat från intressebolag och gemensamma projektbolag	13	22	44
Övriga intäkter	14	4	3
Resultat från försäljningar fastighetsbestånd	29	34	-32
Värdeförändringar	14	-958	-1 628
Omstruktureringar	30	-41	-43
Rörelseresultat	1–5, 10, 42	1 459	1 373
Finansiella intäkter som beräknats med effektivräntemetoden	12, 17	3	74
Övriga finansiella intäkter	12, 17	7 651	4 939
Övriga finansiella kostnader, huvudmetod	8, 31	-1 803	-1 783
Värdeförändringar, övriga	13, 18	-4	-3
Resultat före skatt		-7 380	3 084
Aktuell skatt	16	-1	-3
Uppskjuten skatt	16	1 923	-680
Årets resultat		-5 458	2 379
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		3	26
Årets totalresultat		-5 455	2 405
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-5 455	2 405
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekter, kr		-17,54	7,49
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		314,5	314,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		314,3	317,2

This page is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BA0CAFE3-5DDA-4F52-9B3B-1C3F1

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	18	335	335
Förvaltningsfastigheter	17	76 033	88 348
Nyttjanderättstillgång	33	546	1 243
Inventarier	19	35	35
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	170	140
Fastighetsrelaterade långfristiga fordringar	21	428	763
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	0	15
Derivatinstrument	31	625	1 880
Andra långfristiga fordringar	23	722	88
Summa anläggningstillgångar		81 657	93 868
Fastighetsrelaterade kortfristiga fordringar	24	810	1 220
Kundfordringar	25	85	77
Fastighetsrelaterade förskottsbetalningar	21	15	398
Skattefordran		5	13
Övriga fordringar	26	445	458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		457	474
Kortfristiga placeringar		35	36
Likvida medel	32	85	67
Summa omsättningstillgångar		1 939	2 312
Summa tillgångar		83 220	96 180

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		6 087	6 087
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		31 139	37 405
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	28	30 244	46 509
Räntebärande skulder	29, 30, 33	25 813	29 329
Leasingskuld	33	949	1 345
Derivatinstrument	31	340	6
Uppskjuten skatteskuld	27	3 356	10 155
Avsättningar	33	155	187
Summa långfristiga skulder		30 485	41 021
Räntebärande skulder	29, 30, 33	7 150	3 418
Leasingskuld	33	0	0
Leverantörsskulder		155	211
Skatteskulder	33	0	0
Övriga skulder	35	11	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		531	552
Derivatinstrument	31	291	113
Summa kortfristiga skulder		8 591	4 249
Summa eget kapital och skulder		83 220	92 830

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE6EDEA24268AB411C3B1F1C3E14

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital tillhörande moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	28	5 037	3 017	37 050	45 104	0	45 104
Årets resultat				2 373	2 373	0	2 373
Övrigt totalresultat				28	28	0	28
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-951	-951		-951
Skatteeffekt av lämnade koncernbidrag				-314	-314		-314
Återköp aktier				-736	-736		-736
Summa transaktioner med ägare				-2 001	-2 001		-2001
Utgående balans per 31 december 2022		5 037	3 017	37 400	45 504	0	45 504
Ingående balans per 1 januari 2023		5 037	3 017	37 420	45 474	0	45 474
Årets resultat				-5 878	-5 878		-5 878
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 875	-5 875	0	-5 875
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-565	-565		-565
Skatteeffekt av lämnade koncernbidrag				-189	-189		-189
Återköp aktier				-	-		-
Summa transaktioner med ägare				-755	-755	0	-755
Utgående balans per 31 december 2023		5 037	3 017	31 035	39 244	0	39 244

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7DDFE35D3A2452A81C314

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Driftnetto		3 038	3 041
Centrala administration		-97	-135
Återföring av poster som inte ingår i kassaflödet		11	89
Erhållen ränta		64	16
Erlagda räntor	36	-1 165	-679
Betald inkomstskatt		-2	-3
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 849	1 469
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar och rörelseskulder		375	-155
Förändring av kortfristiga fordringar		61	1 041
Förändring av kortfristiga skulder		-182	-1
Summa förändring av rörelsekapital	37	254	885
Kassaflöden från löpande verksamheten		1 570	1 592
Investeringsverksamheten			
Förvärv av rörelsefastigheter		-	-36
Investeringar i och försäljningar av förvaltningsfastigheter		-2 078	-2 216
Förvärv av fastigheter		-76	-1 398
Försäljning av fastigheter		3 477	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-259	34
Kassaflöden från investeringsverksamheten		1 064	-3 613
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-591	-825
Återköp aktier		-	-1 746
Upptagna lån		29 775	28 075
Amortering av lånen		-29 603	-23 165
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		-1 419	1 339
Årets kassaflöde		-5	-44
Likvida medel vid årets början	30	67	121
Likvida medel vid årets slut	30	85	67

* Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring och som inte är klassificerade som rörelsefastigheter, omvandlingsfastigheter eller projektfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde inklusive transaktionsutgifter. Efter det första redovisningstillfället värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt nivå 3 i IFRS 13 (Fair value measurement).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FEE35D8A816243A1172

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	43	443	352
Övriga externa kostnader	44	-440	-429
Personalkostnader	45,46,47	-9	-76
Resultat från andelar i koncernföretag	48	985	1135
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15,16	-3	-1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3, 9	1023	1753
Räntekostnader	14	902	554
Räntekostnader	14	-1079	-845
Bokslutsdispositioner	49	106	309
Resultat före skatt		1305	3111
Aktuell skatt	18	0	0
Uppskjuten skatt	18	169	-429
Årets resultat		1474	2682

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

This file is sealed with a Qualified Electronic Seal. The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B70DF3E3B3B4A4B0B4C3A1A7D3B0DAA1
Verify the authenticity of this document at: https://kontrollera.signicat.com

Fabege Koncernen 2023

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Patent	10	11	9
Summa immateriella anläggningstillgångar		11	9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	42	13 420	13 402
Andelar i intresseföretag	23	–	–
Fordringar hos koncernföretag	31	–	–
Fordringar på kreditinstitut	37	40 259	44 439
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	9	15
Derivatinstrument	37	825	1 883
Uppskjutna skattefordringar	13	0	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 853	59 703
Summa anläggningstillgångar		40 864	59 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		7	11
Övriga fordringar		550	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135	121
Summa kortfristiga fordringar		472	133
Likvida medel	38	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	157
Summa tillgångar		61 117	59 898

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 087	5 087
Reservfond/Omräkningsfond		3 155	3 155
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 335	1 455
Årets resultat		1 442	2 888
Summa eget kapital	28	11 558	12 404
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	29	98	98
Uppskjuten skatteskuld		194	304
Summa avsättningar		292	402
Långfristiga skulder			
Företagsobligationslån	28, 35, 36	35 640	39 175
Derivatinstrument	37	240	0
Skuldebrev till koncernföretag	37	16 709	18 072
Summa långfristiga skulder		52 581	57 247
Kortfristiga skulder			
Företagsobligationslån	28, 35, 36	3 552	2 402
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	261	327
Summa kortfristiga skulder		3 787	2 967
Summa eget kapital och skulder		61 117	59 898

Fabege Årsredovisning 2025

This PDF file contains an electronic signature, which is required for the authenticity of the document.
Document ID: 67AE4E9D-0B2A-4B24-8B28-1F2BE0B41C81

2024071807975

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	39	6 007	3 168	9 619	18 794
Årets resultat				2 693	2 693
Värdesäkringar				-951	-951
Skatt hänförlig till värdesäkringar				214	214
Utdelade egna aktier				-738	-738
Eget kapital 31 december 2022		6 007	3 168	10 141	19 316
Årets resultat				-143	-143
Värdesäkringar				-838	-838
Skatt hänförlig till värdesäkringar				188	188
Utdelade egna aktier				-	-
Eget kapital 31 december 2023		6 007	3 168	9 348	18 523

This file is a certified version of the electronic document. Document ID: 8700FE23E0A4D1CC3F4
Verify at www.signaturefortime.com/verify

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exklusive avskrivningar		-4	-69
Erhållen ränta		302	334
Erlagd ränta		-1 370	-940
Erhållet koncernbidrag		–	–
Kassaflöden från förändring av rörelsekapital		-477	-180
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-350	-20
Kortfristiga skulder		-37	40
Summa förändring av rörelsekapital	37	-388	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-865	-161
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		–	–
Förändring av långfristiga fordringar		-7	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1 041	-2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 034	-2 000
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-951	-951
Erhållna och lämnade koncernbidrag		0	0
Upptagna lån		22 000	23 000
Amortering av lån		-20 821	-20 155
Nyemission		–	765
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		228	2 659
Förändring av likvida medel		-23	22
Likvida medel vid årets början	30	24	2
Likvida medel vid årets slut	30	1	24

This file is sealed with a digital certificate.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2CDCFE9ADDA4B0A9C1C1B2B1A7C2B1A
Fabege Kvittensbevis 2023

2024071807976

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Gårdsvägen 6. Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen har upprättats baserat på anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Nedan beskrivs väsentlig information om redovisningsprinciper som har tillämpats. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter med eventuella transaktionsutgifter.

Koncernbidrag lämnade såväl som erhållna redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2023 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Erhållet stöd under 2023 är redovisat som en övrig intäkt, reducerat med hyresgästens andel. Redovisningsprinciperna är omarbetade i enlighet med reviderad IAS 1. Övriga nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på vår redovisning.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2023.

Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

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

Vår kapitalförsörjning hämtar sig i flera källor: eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 39 244 Mkr (46 514), räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 349) och övriga skulder till 10 866 Mkr (13 226). Vårt åtagande gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom pantsättning, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvudsaklen avseende belåningsgrad anges på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31
Avkastning på eget kapital, %	[1]	-10,0	5,2
Soliditet, %	lägst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	2,5	3,4
Skuldkvot, ggr (på sikt)	max 13	13,5	15,8
Belåningsgrad, %	högst 50	42	38

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

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

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

Finansierings- och likviditetsrisk

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

Vi strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning fördelat på ett antal finansieringskällor. Vår finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditavtal med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Våra huvudsakliga finansiärer är de nordiska affärsbankerna samt kapitalmarknaden. Upplåningen i bank är företrädesvis säkerställd med pantbrev i fastigheter.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. Beloppen visar avtalsenliga odiskonterade nominella förfall för samtliga lån efter respektive faktiskt utestående lån. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 42 procent (35). Vi har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 1 855 Mkr (2 767). Vi har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Vi hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 6 890 Mkr inklusive faciliteter avsatt för utestående certifikat. 2016 etablerade vi ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, det programmet uppgår idag till 13 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023

År, förfall	Låneavtals belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatprogram	1 855	1 855
<1 år	7 199	7 199
1–2 år	7 419	3 919
2–3 år	11 600	6 052
3–4 år	750	750
4–5 år	2 926	2 926
5–10 år	5 150	5 150
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 196	1 196
Totalt	39 042	32 982

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida (sid 101) visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl derivat) samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. Av denna information framgår att skulder med både kort och lång löptid har ökat/minskat under 2023 med en marginellt ändrad kapitalbindning som följd. Beloppen i dessa tabeller är odiskonterade nominella värden, dvs inklusive räntebetalningar.

Koncernens lånevolym innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellen på nästa sida.

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document. Document ID: B7DDFE35D8AE16248117369DDE41C314

Noter & tabeller

Likviditetsrisk/finansiering

Utestående förfallostruktur

	2023-12-31					2022-12-31				
	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	157	3 247	9 738	11 810	24 952	0	1	11 584	10 039	21 624
Skulder till koncern-företagen	3 065	3 420	8 884	–	15 369	3 747	1 421	8 800	0	13 967
Leverantörsskulder	138	–	–	–	138	144	–	–	–	144
Övriga kortfristiga skulder	345	–	–	–	345	331	–	–	–	331
Totalt	3 707	6 667	18 622	11 810	40 806	4 222	1 421	20 384	10 039	36 066

Ränterisk

Räntenivån avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar koncernens nuvarande räntenetto. Räntenettot utgör koncernens andel av årets kontraktsenliga ränteintäkter och räntekostnader. Räntebindning eller omförhandlingstid för utestående skuldportfölj och derivat framgår av tabellen ovan. Förändringar i marknadsräntor påverkar koncernens finansiella nettoställning genom förändrade räntekostnader för lån med rörlig räntesats och genom förändrade värden på räntederivat. Koncernens finansiella instrument, i form av räntederivat, syftar till att begränsa räntekostnadens genomsnittliga bindningstid och omfattning.

Avkastningskravet på förvaltningsfastigheterna fastställs av en förvärvsgrupp bestående av ledande befattningshavare och styrelse. De marknadsmässiga skuldvärdena uppgick den 31 december till 32 952 Mkr (33 344) med en medelränta om 3,04 procent (2,31) exklusive kreditavtalen och 3,13 procent (2,38) inklusive kostnader för kreditavtalen. Av de totala skuldernas utgående nominella belopp på 33 865 Mkr (34 757) är utestående derivat. Linear har räntor om totalt 33 Mkr (24) avseende projektutvecklingsfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,0 år (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden för räntederivaten uppgick till 3,1 år (2,7), inklusive effekter av ränteförfallen derivat. Om derivatportföljens säregenskaper exempelvis riskhantering togs bort och den bokförda räntebindningstiden till 3,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för räntebärande lån var 90 dagar. Derivatportföljen består av ränteswappar om totalt 16,5 Mdkr samt säkringsredovisade swappar om totalt 6,0 Mdkr. De räntebärande swapparna löper med förfall till och med 2032 och har en fast årsgenomsnittlig ränta om 1,15 och 1,30 procent (oförändrat). Total genomsnittlig räntebindning är uppgående till 1,60 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet, netto, i portföljen uppgick per 31 december till 362 Mkr (1 535). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är en redovisningsmässig konsekvens och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde lika med noll. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till -1 023 Mkr (1 764).

Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. Finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 37 Mkr (30), huvuddelen avsedda periodiseringsupplägg/agiokostnader för kreditavtal samt kostnader för ospårbara- och certifikatprogram. Räntekostnader kopplade till aktiverade förvaltningsfastigheter uppgick under räntebindningstiden till 33 Mkr (24).

Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Våra åtaganden kopplade till egna finansiella skulder motsvarar, delar av nyredovisade som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Räntesäkringsstruktur per 31 december 2023

Återförfall	Mkr	Genomsnittlig räntas, %	Andel, %
<1 år	16 556	3,07	50
1–2 år	3 302	0,97	8
2–3 år	3 100	0,09	9
3–4 år	3 252	1,04	10
4–5 år	3 276	1,57	10
5–6 år	2 000	0,80	6
6–7 år	500	0,39	2
7–8 år	300	0,72	3
8–9 år	500	0,31	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Summa	32 982	3,04	100

* Genomsnittlig räntesats avser den räntesats som ränteswappar och räntebärande skulder har med hänsyn taget till skillnaden mellan fast och rörlig ränta.

Utestående förfallostruktur

	Beräknade per 2023-12-31				Beräknade per 2022-12-31			
År	Mkr	Återfall krediter	Bibehållna krediter	Bibehållet eget kapital	Totalt	Återfall krediter	Bibehållna krediter	Bibehållet eget kapital	Totalt
2023						-5 190	-807	229	-5 768
2024		-4 624	-1 635	358	-5 901	-3 368	-778	252	-4 894
2025		-5 910	-1 105	476	-6 539	-1 865	-334	148	-2 051
2026		-5 059	-598	333	-5 324	-5 050	-432	115	-5 367
2027		-781	-571	257	-1 095	-781	-547	97	-1 231
2028		-5 726	-592	188	-6 130	-2 703	-579	57	-3 225
2029		-1 162	-436	112	-1 486	-1 162	-231	40	-1 353
2030		-422	-307	83	-647	-82	-197	32	-247
2031		-82	-335	42	-438	-82	-184	13	-253
2032		-2 280	-276	19	-2 538	-2 209	-156	7	-2 442
2033		-1 000	-281	8	-1 273	0	-134	0	-134
2034		-2 477	-234	18	-2 693	-2 477	-83	0	-2 560
2035–39		0	-371	0	-371	0	-169	0	-169
2039		-1 188	-186	0	-1 374	-1 188	-11	0	-1 197
Totalt		-32 982	-6 930	1 903	-38 009	-33 841	-4 425	1 019	-36 854

För att bedöma likviditeten för lån och derivat samt för de räntebärande räntederivatsavtalen har Fabeges koncernledning gjort bedömningen att bruttoutflödet av kontraktsenliga förfallobelopp är rimligt. Utestående finansiella garantier har gemensamt ett maximalt åtagande om 1 745 Mkr (1 754) och förfaller till betalning inom ett år. Fabege har ställt ut moderbolagsgarantier för dotterbolagens förpliktelser i samband med upprättande av hyresavtal. Dessa garantier uppgår till 1 745 Mkr (1 754) och förfaller till betalning inom ett år. Fabege har ställt ut moderbolagsgarantier för dotterbolagens förpliktelser i samband med upprättande av hyresavtal. Dessa garantier uppgår till 1 745 Mkr (1 754) och förfaller till betalning inom ett år.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på vårt resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Den enda valutarisk vi exponeras för avser intäkter från utländska leverantörer till Vasa större projekt som ansvarsvarig byggherre. Om valutarisk uppstår hanteras den med hjälp av valutaswappar eller liknande valutariskhantering.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken består av finansiella motparter begränsas dels genom ratingkrav (S&P-nivå) och dels genom en spridning över finansieringsgivare som kreditförbud. Kreditrisken består vid årsskiftet även i förutbetalda hyror. På marknadsmässiga villkor godkänns även kreditförsäljning av de nyproduktioner som avyttrats under året i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar motsvarar av dessa redovisade värden.

Betydande kundförluster anges också att endast mindre kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council on electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market.
Document ID:
B2D0DF83D0AA4B1B8C2B6E4

Not 3 forts

Kvittningsrisk

	Utan kvittningsrätt i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	326	0	-240	586
Skulder				
Derivatinstrument	-440	0	240	-200
Summa	886	0	0	886

Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar inte kvittningsregler för finansiella tillgångar och skulder.

Bolaget finansierar med dessa moderbolagen på marknadsmässiga villkor.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	Ub 2022	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Ub 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	33 829	-8 119		25 810
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 413	4 757		7 170
Räntesäkringar, värdering värdeförändring	-1 389		1 203	-186
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 853	-353	1 003	32 206

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	Ub 2022	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Ub 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 173	-4 524		25 648
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 430	3 960		6 392
Utestående del				
Amortering av skuld				
Räntesäkringar, värdering värdeförändring	-1 389		1 303	-636
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	36 884	-564	1 003	31 852

This file is protected with a digital signature.
You are not permitted to modify this document.
Document ID:
B70CFE32C2C8A2B1A7ABBDDB1C3F4

Not 5 forts.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2023-12-31						2022-12-31					
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde			Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde		
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar												
Fordringar hos koncernföretag		(6 228)			0	(6 228)		(44 628)			0	(44 628)
Fordringar hos intresseföretag	449				449	0	478				478	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0			0	0		12		15	12	15
Andra långfristiga fordringar	799				799	0	86				86	0
Kundfordringar	169				169	0	70				70	0
Derivatinstrument		625	826		625	826		1 880	1 699		1 880	1 699
Övriga fordringar	354	538			354	538	242	4			242	4
Upplupna intäkter		0			0	0		63			0	63
Kortfristiga placeringar		96			96	0		36			36	0
Likvida medel	65	1			65	1	57	34			57	34
Summa	1 885	49 731	1 832	834	2 709	47 845	932	44 707	1 707	1 704	2 759	46 429
Finansiella skulder												
Skulder till koncernföretag				15 200	0	15 200				13 372	0	13 372
Räntebärande skulder			32 362	32 423	32 362	32 423			33 941	33 573	33 941	33 573
Derivatinstrument			240	240	240	240					0	0
Leverantörsskulder					185	5	185	5			144	6	144	6
Övriga kortfristiga skulder					228		228	0			360		360	0
Upplupna kostnader					943	389	943	389			461	453	461	453
Summa	0	0	240	240	33 736	48 084	33 976	48 324	0	0	0	0	34 256	47 910	34 256	47 910

Nettovinster/-förluster från finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av nedanstående tabell.

	2023								2022							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Räntenetto																
Ränteintäkter beräknade med effektivräntemetoden																
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto																
Ränteintäkter	24	903					24	903	16	554					16	554
Räntekostnader					-1 011	-1 075	-1 011	-1 075					-819	-848	-819	-848
Värdeförändringar, derivat			-1 003	-1 003			-1 003	-1 003			1 763	1 763			1 763	1 763
Valutakursdifferenser, netto			-4	-8			-4	-8			-3	-3			-3	-3
Summa	24	903	-1 007	-1 011	-1 011	-1 075	-1 004	-1 184	16	554	1 760	1 760	-819	-848	1 148	1 058

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
07100E85DAA0462B9C4C14

202407180797B

Not 4, Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Viktiga källor av osäkerhet uppskattning och bedömning av framtida och andra osäkerhetsfaktorer på balansdagen som har en betydande risk för att orsaka en väsentlig justering av redovisade belopp för tillgångar och skulder inom nästa räkenskapsår omfattar följande:

Värdering av fastigheter

Fastigheter redovisas till verkligt värde. Värderingen av fastigheter är baserad på en kombination av externa och interna värderingar. Externa värderingar har utförts av oberoende värderingsmän med erkänd kompetens och erfarenhet av de fastigheter som värderingen avser. Värderingarna har baserats på en kombination av kassaflödesanalyser och jämförelsetal. Interna värderingar har utförts av koncernens egna värderingsansvariga med erkänd kompetens och erfarenhet av de fastigheter som värderingen avser. Värderingarna har baserats på en kombination av kassaflödesanalyser och jämförelsetal. Se vidare not 17.

Värdering av derivatinstrument

Verkligt värde för derivatinstrument fastställs med hjälp av externa värderingsmodeller som använder sig av observerbara marknadsdata vid balansdagen. Se vidare not 17.

Värdering av verkligt värde för kollektivanställningsförmåner

Kollektivanställningsförmåner värderas till verkligt värde med hjälp av externa värderingsmodeller som använder sig av observerbara marknadsdata vid balansdagen. Se vidare not 19.

Värdering av verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument fastställs med hjälp av externa värderingsmodeller som använder sig av observerbara marknadsdata vid balansdagen. Se vidare not 17.

Värdering av verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument fastställs med hjälp av externa värderingsmodeller som använder sig av observerbara marknadsdata vid balansdagen. Se vidare not 17.

Redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper framgår av not 1. Redovisningsprinciper, koncernredovisning och moderbolagets redovisningsprinciper framgår av not 1 och 2.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets redovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridisk person.

Dotterföretag

Dotterföretag är samtliga företag där koncernen har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att koncernen har rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier för att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om bestämmande inflytande föreligger beaktas även potentiella röster som kan utnyttjas eller konverteras utan dröjsmål. Dotterföretag konsolideras från och med förvärvsdagen, det vill säga den dag då koncernen erhåller bestämmande inflytande över dotterföretaget. Dotterföretag konsolideras inte längre från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag

Intresseföretag är samtliga företag där koncernen har ett betydande inflytande men inte bestämmande inflytande över den operativa och finansiella styrningen. Betydande inflytande innebär att koncernen har rätt att delta i beslut om företagets finansiella och operativa strategier men inte har kontroll över dessa. Intresseföretag konsolideras från och med den dag då det betydande inflytandet uppkommer till och med den dag då det betydande inflytandet upphör.

Segmentsredovisning

Koncernens segmentsredovisning har upprättats i enlighet med IFRS 8 Rörelsesegment. Rörelsesegment har identifierats och rapporteras på det sätt som den högste verkställande beslutsfattaren följer upp verksamheten. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som har det övergripande ansvaret för att fördela resurser och bedöma resultat för rörelsesegmenten. Den högste verkställande beslutsfattaren har identifierats som koncernledningen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som har erhållits eller kommer att erhållas för sålda varor och tjänster med avdrag för mervärdesskatt och rabatter. Intäkter redovisas när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen och när intäkten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Följande specifika kriterier måste också vara uppfyllda för att intäkter ska redovisas:

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresperioden. Hyresavtal där koncernen i allt väsentligt behåller alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten till fastigheten klassificeras som operationella hyresavtal. Hyresintäkter från projektfastigheter redovisas när projektet är färdigställt och tillträtt av hyresgästen.

Försäljning av fastigheter

Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas när kontrollen över fastigheten har överförts till köparen. Detta sker normalt när köpeskillingen har betalats och tillträde har skett. Om försäljningen avser ett bolag som äger fastigheter redovisas intäkten när kontrollen över bolaget har överförts till köparen.

Försäljning av verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument fastställs med hjälp av externa värderingsmodeller som använder sig av observerbara marknadsdata vid balansdagen. Se vidare not 17.

Försäljning av verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument fastställs med hjälp av externa värderingsmodeller som använder sig av observerbara marknadsdata vid balansdagen. Se vidare not 17.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda värderas till det belopp som förväntas betalas ut när skulden regleras. Kortfristiga ersättningar till anställda omfattar löner, semesterlöner, sociala avgifter och förmåner som betalas ut inom 12 månader från balansdagen. Kortfristiga ersättningar till anställda redovisas som en kostnad när de anställda har utfört de tjänster som ersättningen avser.

Pensioner

Koncernens pensionsplaner är avgiftsbestämda och förmånsbestämda. Avgiftsbestämda pensionsplaner är planer där koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk person och har ingen skyldighet att betala ytterligare avgifter om den juridiska personen inte har tillräckliga tillgångar för att betala ersättningar till anställda som är hänförliga till anställdas tjänstgöring under innevarande och tidigare perioder. Förmånsbestämda pensionsplaner är planer som inte är avgiftsbestämda. Förmånsbestämda pensionsplaner kan vara finansierade eller icke-finansierade. Finansierade förmånsbestämda pensionsplaner är planer där förpliktelsen helt eller delvis är finansierad genom att avsättningar görs till en separat juridisk person som förvaltar tillgångarna för att betala ersättningar till anställda när förpliktelsen förfaller till betalning. Icke-finansierade förmånsbestämda pensionsplaner är planer där förpliktelsen inte är finansierad genom att avsättningar görs till en separat juridisk person som förvaltar tillgångarna för att betala ersättningar till anställda när förpliktelsen förfaller till betalning.

Skatter

Inkomstskatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom när den hänför sig till poster som redovisas direkt i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I dessa fall redovisas inkomstskatten i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas för det aktuella året, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppstår mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser som förväntas gälla när den uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras, baserat på de skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjuten skattefordran redovisas i den utsträckning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttja de avdragsgilla temporära skillnaderna och underskottsavdragen.

Leasingavtal

Koncernen tillämpar en gemensam modell för redovisning av leasingavtal där leasetagaren ska redovisa nyttjanderätter och leasingskulder för samtliga leasingavtal med undantag för kortfristiga leasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången har lågt värde. Leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas som nyttjanderättstillgångar och leasingskulder i balansräkningen. Nyttjanderättstillgångar skrivs av linjärt över leasingperioden och leasingskulden räntesätts med hjälp av den implicita räntan i leasingavtalet. Om denna ränta inte kan fastställas används koncernens marginella upplåningsränta. Leasingavtal där koncernen är leasegivare klassificeras som antingen finansiella eller operationella leasingavtal. Leasingavtal där koncernen i allt väsentligt behåller alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten till fastigheten klassificeras som operationella hyresavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresperioden. Hyresavtal där koncernen i allt väsentligt överför alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten till fastigheten klassificeras som finansiella leasingavtal. Vid finansiella leasingavtal redovisas en fordran som motsvarar nettoinvesteringen i leasingavtalet.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld klassificeras vid första redovisningstillfället utifrån de villkor som gäller för det enskilda instrumentet och de syften som låg till grund för förvärvet av instrumentet. Alla finansiella instrument värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket är det verkliga värdet på instrumentet med tillägg för transaktionsutgifter för alla finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Köp och försäljning av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det vill säga den dag då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten till kassaflödena från investeringen har förfallit eller överförts och koncernen i allt väsentligt har överfört alla risker och fördelar som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen har reglerats eller upphört att gälla.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målsättningen för förvaltningen av finansiella tillgångar är att realisera kassaflöden genom att fortlöpande inkassera avtalsenliga betalningar. Koncernens finansiella tillgångar värderas därför till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Kundfordringar värderas till det belopp som förväntas inflyta efter individuell bedömning av varje kundfordran. Kundfordringar förfaller normalt till betalning inom 30 dagar och redovisas därför till nominellt belopp utan diskontering.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning enligt IFRS 9 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

Finansiella skulder klassificeras som övriga finansiella skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Räntebärande skulder redovisas initialt till det belopp som erhållits efter avdrag för transaktionsutgifter. Därefter tillämpas upplupet anskaffningsvärde och varje skillnad mellan det erhållna beloppet och det belopp som ska återbetalas redovisas i resultaträkningen över lånets löptid med tillämpning av effektivräntemetoden. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målsättningen för förvaltningen av finansiella tillgångar är att realisera kassaflöden genom att fortlöpande inkassera avtalsenliga betalningar. Koncernens finansiella tillgångar värderas därför till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Kundfordringar värderas till det belopp som förväntas inflyta efter individuell bedömning av varje kundfordran. Kundfordringar förfaller normalt till betalning inom 30 dagar och redovisas därför till nominellt belopp utan diskontering.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning enligt IFRS 9 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

Finansiella skulder klassificeras som övriga finansiella skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Räntebärande skulder redovisas initialt till det belopp som erhållits efter avdrag för transaktionsutgifter. Därefter tillämpas upplupet anskaffningsvärde och varje skillnad mellan det erhållna beloppet och det belopp som ska återbetalas redovisas i resultaträkningen över lånets löptid med tillämpning av effektivräntemetoden. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde för derivatinstrument fastställs med hjälp av externa värderingsmodeller som använder sig av observerbara marknadsdata vid balansdagen. Se vidare not 17.

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde för derivatinstrument fastställs med hjälp av externa värderingsmodeller som använder sig av observerbara marknadsdata vid balansdagen. Se vidare not 17.

Fastställande av verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument fastställs med hjälp av externa värderingsmodeller som använder sig av observerbara marknadsdata vid balansdagen. Se vidare not 17.

Fastställande av verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument fastställs med hjälp av externa värderingsmodeller som använder sig av observerbara marknadsdata vid balansdagen. Se vidare not 17.

Fastställande av verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument fastställs med hjälp av externa värderingsmodeller som använder sig av observerbara marknadsdata vid balansdagen. Se vidare not 17.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7ODFE35DBAB162A811726BDDB1C311

Not 5. Segmentsredovisning

	2007					2006				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilgar Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilgar Bostad	Totalt
Hyresintäkter	3 238	127	33	22	3 388	2 780	150	53	19	3 002
Omskjutning bostadsutveckling	–	–	–	653	653	–	–	–	205	205
Övriga intäkter	3	2	1	0	11	–	–	–	–	–
Summa nettoomsättning	3 082	229	36	675	3 030	2 780	150	53	386	3 327
Fastighetskostnader	-729	-103	-21	-3	-1 053	-652	-105	-33	-2	-792
Kostnader bostadsutveckling	–	–	–	-549	-549	–	–	–	-274	-274
Bruttoresultat	2 353	126	15	74	2 528	2 128	64	20	-71	2 141
Värdeförändringar fastigheter/förändring	2 533	129	13	30	2 704	2 128	64	25	6	2 240
Överskottsgrad, %	77	58	45	17	75	77	44	38	30	74
Värdeförändringar bostadsutveckling	–	–	–	4	4	–	–	–	-70	-70
Central administration	-82	-18	-7	–	-97	-65	-12	-7	–	-100
Personalkostnader	-503	-88	-65	-1	-662	-510	-57	-28	-12	-612
Centrala utgifter	-45	–	–	–	-45	-40	-1	-1	–	-42
Resultat andelar i intressebolag	-21	–	–	10	84	-75	-1	44	–	-32
Förvaltningsresultat	1 453	29	-58	33	1 458	1 418	15	23	-83	1 373
Realisationsvinster fastigheter	–	–	–	–	0	–	–	74	–	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-3 228	-731	-867	-30	-4 861	-157	-94	19	6	-293
Resultat före skatt per segment	-1 774	-702	-918	13	-3 379	1261	-79	108	-77	1 214
Verksamhetsanknutna skatter					-1 057					1 750
Resultat före skatt					-4 350					2 964
Marknadsvärde fastigheter	35 582	7 431	6 335	543	78 083	30 341	7 849	7 136	283	66 349
Projekt & reaktioner fastigheter	–	–	–	50	50	–	–	–	852	852
Uthyrningsgrad, %	91	–	–	–	–	89	–	–	–	–

Redovisningsprincip

Segmentsrapportering

Segmentsinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som denna högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens synsätt med uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Bilgar Bostad. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realisations- och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med planerade nybyggnads- eller ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas av uthyrningsgraden i fastigheterna och förestående förädling. Pågående projekt avser fastighet som är under projektutveckling. Bilgar Bostad avser fastighet som är under projektutveckling, Bilgar Bostad-segmentet ingår i detta segment. Även mycket förädlade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstidpunkten omfattas. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter kategori under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten ingått i segmentet. Central administration och poster i finansnettot har schablonfördelats på segmenten i enlighet med dessa principer för fastighetsrelaterade poster (direkta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Under första kvartalet förvärvades fastigheten Söder 30% av fastigheten Klacken 2 i området Solna och kategoriseras som förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Knäcken 4 i området Flemingsberg och fastigheten kategoriseras som förädlingsfastighet. Utöver dessa således fastigheten Huvudsta 31 i Solna och fastigheten kategoriseras som projektfastighet. Under tredje kvartalet upptog inga fastighetsförvärvskalkyler rum och ingen fastighet ändrade segmentskategori.

Under fjärde kvartalet skedde fastighetsöverföring från Förädlingsfastigheter (Innerstaden) och Orgeln 7 (Solna). Båda fastighetsförvärven kategoriseras som förvaltningsfastigheter.

Övriga intäkter avser skatter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE5D0A3A1628A9114C3E1

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	100	53	104	58
Dotterbolag	21	14	23	14
Koncernen totalt	317	82	207	72

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	2023		2022	
	Styrelse	Ledande befattningshavare	Styrelse	Ledande befattningshavare
Män	3	4	3	4
Kvinnor	4	4	4	4
Totalt	7	8	7	8

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	1	4,1
Ålder 30–49	4,39	3,1
Ålder 50-	1,35	1,47

* Procentsats som anger andelen av ordinarie arbetstid som uppgår till den tid som anställda är sjuka i förhållande till total ordinarie arbetstid för samtliga anställda i respektive grupp

Personalomsättning och sjukfrånvaro, %	2023	2022
Personalomsättning	11,00	9,00
Total sjukfrånvaro	3,20	3,00

Löner och andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2023 Löner och andra ersättningar	2023 Sociala kostnader	2022 Löner och andra ersättningar	2022 Sociala kostnader
Moderbolaget	182	93	160	102
varav pensionskostnader		53		42
Dotterbolag	18	11	20	11
varav pensionskostnader		4		4
Koncernen totalt	186	110	170	113
varav pensionskostnader totalt		40		44

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	2023 Styrelse	2023 Ledande befattningshavare	2022 Styrelse	2022 Ledande befattningshavare
Män	3	4	3	4
Kvinnor	4	4	4	4
Totalt	7	8	7	8

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med VD och vice VD utgjort koncernledningen under 2023. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD tillika Ekonomi- och finanschef, samt affärsutvecklingschef, chef projekt och försäljning, chef teknisk drift, chef förvaltning, chef HR samt chef stads- och fastighetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare beslutas utifrån moderbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 71-72.

Fabege har en ersättningspolicy som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till ålderspensionsförsäkringen baseras på individuell avsättning på lägst individuell maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2023 har avsättning gjorts med sjuka 8,0 Mkr (11,8) motsvarande 0,6 % (0,9) av totalt pensionsgrundande lön för samtliga anställda. Övriga förmåner avser tjänstebil, hemförsäkringspremier samt sjukvårdsförsäkring.

Pensioner

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsplaner för närstående ledande befattningshavare gäller TP-planen eller motsvarande och pensionsålder är 65 år.

Pensionsramen utgår under anställningstiden med max 30 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller TP-planen eller motsvarande och pensionsålder är 65 år.

Avgångsvederlag

VD har en mot bolaget ömsesidig uppsägningstid om sex månader och en avgång avseende om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och omfattar andra anställningsförmåner. Detta gäller för samtliga garanterande ledande befattningar.

Bonusbaserad ersättning

Styrelsen beslutar årligen om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2023 uppgår arvoden till totalt 2 525 tkr (2 460). Därav har styrelsens ordförande erhållit 735 tkr (702), och övriga ledamöter 1 790 tkr (1 758), varav andra arvoden avser styrelsearbete som har utgått till styrelsen.

Ledande befattningshavare

Rörlig ersättning har utgått med 3 317 tkr (3 838) till VD, 1 327 tkr (1 575) till vice VD samt 2 813 tkr (2 150) till övriga ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, tkr	2023 Löneförmåner	2023 Övriga förmåner	2023 Pension	2023 Summa	2022 Löneförmåner	2022 Övriga förmåner	2022 Pension	2022 Summa
VD	11 116	67	3 131	14 318	11 740	69	2 916	14 725
Övriga VD, Ekonomi- och finanschef	4 587	123	710	5 400	4 595	77	382	5 804
Andra ledande befattningshavare	13 745	531	3 434	17 710	12 226	457	3 955	16 638

Ersättning till styrelse

Tkr	2023 Arvode, styrelse-ledamot	2023 Arvode, revisions-utskott	2023 Arvode, ersättnings-utskott	2023 Summa	2022 Arvode, styrelse-ledamot	2022 Arvode, revisions-utskott	2022 Arvode, ersättnings-utskott	2022 Summa
Lars Idermark (ordförande)	500	63	93	735	575	52	75	702
Anette Asklin	355	110	–	385	350	105	–	358
Mattias Jonasson	355	–	48	403	350	–	45	205
Helena Isaksson	355	55	–	310	350	52	–	302
Sara Mindus	355	–	–	355	350	–	–	350
Lennart Mauritzon	355	–	48	403	350	–	45	205
Anna Mörtsby	355	–	–	355	350	–	–	350
Summa	2 130	220	190	2 525	2 075	210	185	2 450

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen i Fabege. Med bolagsledningen avses den verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

This file is a secured version of the original document.
Document ID: B7DC3E3E8A4B4B2A9A1 7A3E8D0B4A1C3F4
Fabege Investerare

Mer: Bilaga.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Vi arbetar mot målen snabb utveckling med nyskapande inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Vi skapar värden genom förvaltning, förädling samt aktiva och affärsmässiga fastighetstransaktioner. Syftet är att öka potentialen i fastighetsportföljen.

Vårt övergripande mål är att – i linje med våra välbelägna, attraktiva, vår affärsmodell och vår kompetens – skapa och realisera värden för att ge aktieägarna en tillfredsställande avkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Vi ska skapa långsiktigt genom att vara ett utvecklande och kundanpassat bolag:

- med engagerade medarbetare
- med nöjda kunder
- som är det naturliga valet för befintliga och potentiella kunder på Stockholmsmarknaden
- som bidrar till Stockholms hållbara utveckling och Fabege goda mål

En framgångsrik implementering av vår affärsstrategi och tillvaratagandet av våra långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, förutsätter att vi kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att vi kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Vidare innehåller några ytterligare incitamentsprogram beslutade av bolagsstämman utöver de ersättningar som omfattas av dessa riktlinjer.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsavsättningar och andra (normala) förmåner samt avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse. Bolagsstämman kan därutöver – och avser endast en av dessa riktlinjer – besluta om aktierelaterade incitamentsprogram.

Den fasta lönen ska utgöra grunden för möjligheten att få ersättning för utöver fast lön. Uppföljning av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas och följas upp årsvis (kalenderår).

Den rörliga kontantersättningen får uppgå till max nio månadslöner motsvarande högst 75 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Pensionsåldern ska vara 65 år. Pensionspremier ska motsvara ITP-planen eller vara avgiftsbestämd med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande.

Övriga förmåner ska där så bedömts lämpligt vara av begränsad omfattning och inte utgöra någon betydande del av den totala ersättningen. Andra förmåner får innefatta bl.a. bilförmån, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammantaget uppgå till något tio procent av den fasta årliga kontantlönen.

Vilhar en kvinnandelsmålsättning som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till kvinnandelsmålsättningen baseras på upparbetad avsättning på egget kapital och är maximerad till två basbelopp per år och anställd.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Uppsägningstiden och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ge en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Arbetar och utförde prestationer ska sammanställas mot uppställda mål för de kriterier som fastställts för befattningshavaren.

Mål	Andel, %	Kriterietyp/mål
Värdeskapande	75	Bruttoresultat: 2 606 Mkr
		Överskottsgrad: 74%
		Resultat före skatt: 2 10 Mkr/kr
		Budgeterad nettouthyrning: 113 Mkr
		Direkt investeringar 80
		Medarbetarindex: 82 PTW, min 87
		NKI: Index min 80
		Energiförbrukning: max 72 kWh/kvm
Teamsamverkan	12	Teppa 2 av Fabege, Atrium Ljungberg, Castellum, Hufvudstaden och Wihlborgs
Hållbarhetsmål	12	
Utveckling aktuella	12	Överskott i linje med Ol/X Stockholm Real Estate Global-Grp2
Övrigt	12	Delkriterier att bestämma av styrelsen

För uppföljning av utfall av ersättningsprogram som publiceras med koppling till årsstämman, tidpunkt för samtliga mål

utgör kalenderår. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska styrelsen fastställa i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Skett avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att återgälda lön för en period av minst tre år i huvudsakligt motsvarande 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i det fall bolaget, Syftet är att skapa delaktighet och långsiktighet genom att ledande befattningshavare på sikt inte successivt säljer av bolaget. Bolag återkrävande av rörlig ersättning ska vid misstanke om att villkor för ersättning till ledande befattningshavare samt tillämpliga redovisningsstandarder, ska även följa och utvärdera grunden för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsfrågor närvarar inte VD eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter beaktats

Dessa riktlinjer har utarbetats i enlighet med de nya krav som gäller från och med årsstämman 2020. Kopplingen till bolagets affärsstrategi och ledorder för rörlig ersättning har förtydligats. I övrigt gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse, anställningsvillkor etcetera.

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, bonusar semester, bolagets sjukförsäkring med mera samt pensioner redovisas i takt med att tjänsten utförs. Bestämda pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan också klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionsåtaganden för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas enligt den aktuariella schablonen Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställds hem det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterligare upparbetning av denna pensionsskuld. Åtagandet beräknas av externa aktuarier enligt Alectas beräkningsgrunder, vilket innebär att förpliktelsen värderas till det lägsta av det bokförda värdet och det nuvärde som kan återvinnas genom framtida avgiftsbefriande premier. Alectas kollektiva konsolideringsgrad uppgår till 170 % (2022: 148 %). Konsernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och konsernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,04455 respektive 0,02287 procent (2021 0,04205 respektive 0,02253 procent). Den kollektiva konsolideringsgraden utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. I syfte att återställa kollektivets konsolideringsnivå som den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det antagna värdet för nyintjänande och avsättning av

This file is protected with Adobe LiveCycle Rights Management. Unauthorized use is a violation of the terms of use. Document ID: 67D0C5E3BDDAB1BCB1A1

Not 6 forts

befintliga förmåner. Om konsolideringsnivån överstiger 150 procent kan premiereduktioner införas. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (2021: 172 procent).

Not 7. Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

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

Mkr	Koncernen 2023	2022
Förfall		
Inom 1 år	652	475
Mellan 1 till 5 år	1 783	1 676
Senare än 5 år	974	856
Bostäder, garage/parkering	107	166
Summa	3 516	3 173

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2023 och intäkter enligt redovisningen 2023 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2023. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare. Ingen uppdelning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna. Vidarefakturering, service- och övriga intäkter utgör 112 Mkr (121), motsvarande 3,3 procent (4,0) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2023.

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning

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

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

Fördelning typ av intäkt	Koncernen 2023	2022
Intäkter försäljning bostadsprojekt	553	205
Summa	553	205
Fördelning baserat på intäktsredovisning:		
Över tid	–	–
Vid en tidpunkt	553	205
Summa	553	205

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

Fabege (Birger Bostad) utvecklar och säljer bostadsrättslägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Projekt- och exploateringsfastigheter. Vi bedömer vårt inflytande över nybildade bostadsrättsföreningar som bestämmande varför dessa konsolideras. Detta innebär att det inte föreligger något kontrakt i enlighet med IFRS 15 förrän slutkunden har tecknat ett avtal. Slutkunden köper en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik lägenhet. Vår affärsmodell innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Intäkter redovisas därmed när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt. Intäkter baseras på den faktiska intäkten för sålt bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad motsvarar bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande.

Not 9. Fastighetskostnader

Mkr	Koncernen 2023	2022
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	-329	-321
Fastighetsskatt	-274	-231
Tomträttsavgäld	-10	-10
Fastighetsadministration och uthyrning	-283	-200
Summa	-896	-762

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 549 Mkr (374) varav 23 Mkr (34) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter med 6 Mkr (51).

Not 11. Central administration och marknadsföring

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

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

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncernen 2023	2022
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	3 650	74
Bokfört värde och omkostnader	-3 650	–
	0	74
Orealiserade värdeförändringar		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2023-12-31 respektive 2022-12-31	-7 357	-233
Värdeförändringar fastigheter avseende under året sålda fastigheter	-474	0
	-7 831	-233
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-7 831	-159
Fördelning mellan positiva och negativa resultat		
Positiva	197	2 048
Negativa	-8 028	-2 207
Summa	-7 831	-159

Fastighetsförsäljningar är en intäkt enligt IFRS 15, beloppet redovisas i sin helhet inom respektive segment och i enlighet med redovisningsprincipen redovisas hela beloppet på tillträdesdagen. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot ofrånkomliga villkor i köpeavtalet.

Not 13. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Mkr	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
Ränteintäkter, koncernbolag	0	0	892	554
Ränteintäkter, reverser	19	14	–	–
Resultat från övriga värdepapper	-4	-3	-8	-3
Summa	15	11	884	551

Not 14. Ränteintäkter och räntekostnader

Mkr	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
Ränteintäkter	4	2	0	0
Räntekostnader	-996	-830	-1 075	-647
Summa	-992	-828	-1 075	-647

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

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

Redovisningsprincip

Lånekostnader

I koncernredovisningen har lånekostnader belastat resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningsvärde. Vi aktiverar lånekostnader som är hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer av väsentlig karaktär. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -4 Mkr (-3) avser främst värdeförändring för innehav i aktier i Accessy AB och AIK Fotboll AB.

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document. Document ID: B7DDFE35D6AB4B2A8117368D0B41C314

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-1	-3	2	2
Uppskjuten skatt	1 683	-885	190	-428
Summa skatt	1 682	-888	192	-426
Skillnad mellan skatt enligt gällande skattesats och skatt baserad på redovisade värden för alla poster	1 520	-815	52	-94
Skattemässiga justeringsposter				
Underskott och temporära skillnader där uppskjuten skattefordran inte har redovisats	-139	22	-56	-11
Nedskrivning av goodwill, justering av fastighetsförsäljningar	–	-1	-15	-15
Justering av uppskjuten skatt till följd av fastighetsförsäljningar	277	5	–	–
Effekter av ändrade skattesatser	7	15	–	–
Effekter av ändrade schablonräntor	-47	-13	-6	-8
Effekter av ändrade värderingsprinciper	–	–	155	-347
Övrigt	–	–	–	–
Summa skatt	1 682	-888	192	-426

Redovisningsprinciper

Inkomstskatter

Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom när den hänför sig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I dessa fall redovisas skatten också i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende innevarande år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare år ingår också i aktuell skatt.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: temporära skillnader som uppkommer vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är företagsförvärv och som vid transaktionstillfället varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat, samt temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag och intressebolag som inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag och andra skattemässiga avdragsposter redovisas i den utsträckning det är troligt att de kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är troligt att tillräckliga skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttja helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som beslutats per balansdagen och förväntas gälla när den uppskjutna skattefordringen realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Förändring av uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen utom när den hänför sig till transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I dessa fall redovisas skatten också i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i vårt portfölj extern värderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkänd kvalifikation. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, det vill säga att bestämt marknadsvärde utan avdrag till eventuell affärer. Värderingen har också år 2023 genomförts i enlighet med Svenska Fastighetsvärderingsnämndens. Under 2023 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna skedde löpande under året. Samtliga fastigheter har omvärderats på plats minst en gång under perioden 2020–2023. Därtill har fastigheterna på balansdagen granskats med avseende på förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även internt värderingar av delar av beståndet samt en intern övergripande bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma principer som den externa värderingen.

Om fastigheter inom värderingsområden med 10 jämna intervaller.

- Förvaltningsfastigheter i normalt drift, liksom bostadsrätter.
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnation eller nybyggnation och som har kompenserade nyttjandegrader innan värderingen.
- Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt antagandemodellen.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskottet minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en tom- eller tioårig kalkylperiod.

Kalkylperioden utgör det normalt förekommande så kallade kapitaliseringsperioden. Räntekravet är baserat på marknadsmässiga bedömningar av marknadsmässiga förutsättningar för kommande avtal. Kalkylräntan för vår fastighetsportfölj uppgår till 6,6 procent (6,6) och baseras på den normala räntan för långsiktig avkastningsgaranter med tillägg för fastighetsrelaterade risk. Riskpåslaget är individuellt och beror främst på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Vidare antagande angående kalkylperiodens slut uppgår till 4,4 procent (4,6). Räntekravet vid kalkylperiodens slut avviker därmed. Restvärdet utgörs av tomtens/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och beräknas utifrån det driftnettot det första året efter kalkylperioden.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivån samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödesmodellerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normalårsdrift, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderare med

Utnyttjande av underskottsavdrag är beroende av skattemässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas på huvudsakligen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity and integrity.
For more information, see https://www.signera.se/verify
Document ID:
B7DBFE3CDDAB4D2A81179E0C2411C31-1

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i vårt portfölj extern värderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkänd kvalifikation. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, det vill säga att bestämt marknadsvärde utan avdrag till eventuell affärer. Värderingen har också år 2023 genomförts i enlighet med Svenska Fastighetsvärderingsnämndens. Under 2023 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna skedde löpande under året. Samtliga fastigheter har omvärderats på plats minst en gång under perioden 2020–2023. Därtill har fastigheterna på balansdagen granskats med avseende på förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även internt värderingar av delar av beståndet samt en intern övergripande bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma principer som den externa värderingen.

Om fastigheter inom värderingsområden med 10 jämna intervaller.

- Förvaltningsfastigheter i normalt drift, liksom bostadsrätter.
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnation eller nybyggnation och som har kompenserade nyttjandegrader innan värderingen.
- Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt antagandemodellen.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskottet minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en tom- eller tioårig kalkylperiod.

Kalkylperioden utgör det normalt förekommande så kallade kapitaliseringsperioden. Räntekravet är baserat på marknadsmässiga bedömningar av marknadsmässiga förutsättningar för kommande avtal. Kalkylräntan för vår fastighetsportfölj uppgår till 6,6 procent (6,6) och baseras på den normala räntan för långsiktig avkastningsgaranter med tillägg för fastighetsrelaterade risk. Riskpåslaget är individuellt och beror främst på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Vidare antagande angående kalkylperiodens slut uppgår till 4,4 procent (4,6). Räntekravet vid kalkylperiodens slut avviker därmed. Restvärdet utgörs av tomtens/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och beräknas utifrån det driftnettot det första året efter kalkylperioden.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivån samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödesmodellerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normalårsdrift, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderare med

alltid av information från bolaget. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror avseende kommande fastigheter. Kostnaderna bedöms också mot antagen inflation. Fastighetsskatt beräknas enligt gällande regler. Fastighetsvärderingen baseras utifrån avkastningsvärden från den senaste fastighetstaxeringen. Kassaflödesberäkningar med längre kalkylperioder bedöms i tillämpliga delar med hänsyn till fastighetens typ och läge.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöden under kalkylperioden beräknas enligt följande:

+ Hyresintäkter
– Driftskostnader (inklusive fastighetsskatt) och underhållskostnader
= Driftnetto
– Investeringar
= Kassaflöde

Värderingskänslighet

Värderingen är känslig för förändringar i bland annat följande faktorer:

- Kvalitetssäkrad information från bolagets ekonomisystem, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av tillväxt, hyresutveckling, vakansgrader och driftskostnadsutveckling för relevanta marknader samt normalårens drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas marknadsvärden, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste två åren. Syftet är att bedöma fastighetens standard och skick samt fastighetens attraktivitet.

2024071807981

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 - 10 000 kr/kvm
Solna	2 050 - 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 950 - 4 600 kr/kvm
Förvaltsberg	800 - 2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1850 - 3 800 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter

För övriga projektfastigheter upprättas värdet baserat på platsförutsättningar och relevanta premisser vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.

Värderingsantaganden	2023	2022
Årlig inflation, %	2,0	2,2
Reell kalkylränta, %	5,5	6,2
Nivå direktavkastningskrav marknadsvärde, %	4,4	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,5	4,7
Drift och underhåll, kr/kvm/år	369	330

Värderingsantagandena avviker enligt vissa väsentliga bit då fastigheterna i olika delar värderingen (t ex väsentligt kontorsfastigheter) och olika geografiskt koncentrerade.

Marknadsvärden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	33 976	4,35	-5,4
Solna	26 030	4,91	-5,6
Hammarby Sjöstad	8 045	4,62	-6,6
Förvaltsberg	3 023	5,19	-15,4
Övriga marknader	1010	5,42	-3,0
Totalt	78 699	4,49	-6,1

Marknadsvärden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	31 088	3,65	1,5
Solna	42 555	4,16	-1,7
Hammarby Sjöstad	8 327	4,13	1,5
Förvaltsberg	2 381	4,83	-2,9
Övriga marknader	1 057	4,88	-15,1
Totalt	85 348	3,80	-0,3

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till +7 931 Mkr (-253). Värdeförändringen motsvarar en värdeminskning med cirka -8,3 procent (-0,3). Värdeförändringen beroende på kvarstående hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav förutom ingångsvärdet samt då förädlingsvärden projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 78 + Mkr (82,3)

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående verkligt värde	85 348	83 357
Fastighetsförvärv	79	1 088
Investeringar i befintlig fastighetsbestånd	–	2 253
Värdeförändringar, realiserat fastighetsbestånd	-7 851	-233
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	3 181	0
Försäljningar, återgångar och övrigt	-3 803	0
Utgående verkliga värden	78 803	85 348

Viktiga värdeminskande fastigheter

Fastighet	Område	Mkr
Pysslingen 4	Kungsholmen	7 234
Apoteket 22	Norrmalm	3821
Beckasin 29	Norrmalm	30 458
Vattenfallsverken 3	Kungsholmen	45 744
Bocken 35 & 45	Norrmalm	4 208
Jämna 1	Hammarby Sjöstad	33 367
Stenhuggaren 36	Norrmalm	35 864
Signalen 3	Kungsholmen	31 482
Fridhemsgatan 11	Solna Business Park	38 177
Beteendet	Solna Business Park	44 643

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring räntenivå, %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	630	47,6%	46,5%
0	0	47,2%	42,2%
-1	-630	46,6%	42,4%

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

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Väsentliga värden som orealiserade värdeförändringar hänförliga vare kvarts- utifrån värdering. Om fastigheten ökas under kvarts 1-4 uppstår ökad orealiserad värdeförändring, en motsvarande värdeförändring som avseende på förädlingsgrade relaterat till samtliga kvartalens fastställda verkliga värden.

Vi har partnerskap i dessa fastigheter, se även not 35 Strukturella delkoncerner och Byggnadsförbindelser.

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i koncernen klassificerade som förvaltningsfastigheter när de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas direkt hänförliga till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Köpare och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet för den period då uppkommer på raden Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i rapporten över totalresultat på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad, underhåll samt hyresgästanpassningar ska hänföras till den del åtgärden är värdeökande. Utgifter hänförliga till samtliga värderingar. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 205 Mkr (205 Mkr) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Bygg Fastigheter (tidigare SHH Bostad). Goodwillen representerar de värden som förväntas tillföra Fabegakoncernen i form av förstärkt kompetens och synergieffekter som bostadsutveckling.

Goodwillen redovisningsprövas på årsbasis eller oftare om det finns indikation (kassagenererande enhet) vilken för Fabegakoncernen är Bygg Fastigheter (tidigare SHH Bostad). I nedskrivningsprövningen jämförs det bokförda återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten Bygg Fastigheter med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av omrörelsens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på diskonteringsfaktor om 8,7 procent och en prognos av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antagandena om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som använts för att extrapolera kassaflödesprognoser samt den period som täcks av de senast gjorda budgetarna/prognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påverkar ingen nedskrivningsbehov. Bland känslighetsanalys visar att en ändring av diskonteringsfaktor om 0,7 procentenheter skulle påverka ett nedskrivningsbehov.

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	205	205
Förvärv	–	–
Utgående balans	205	205

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) No 910/2014.
The signatures in the document are legally binding.
Document ID:
B7D0EE3E-3CDA-4AB0-A2A1-7A3BDDEA1CA4

Not 19, Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	81	40	10	10
Investeringar	15	1	8	0
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96	81	25	10
Ingående avskrivningar	-28	-18	-4	-3
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	0
Årets avskrivningar	-4	-7	-3	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32	-28	-7	-4
Bokfört värde	64	53	18	6

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

Namn/Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2023, Mkr	Bokfört värde 2022, Mkr
Urban Services Sweden AB, 559138-8387	Stockholm	50,0	2	2
Projektbolaget Drottningholm AB 556786-3418	Stockholm	50,0	0	0
Hagastaden Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 559389-7650	Stockholm	50,0	10	10
Fastighets AB Solna Lagern 3 559122-5758	Stockholm	50,0	0	0
Silicon Fastigheter AB 981601-0703	Stockholm	50,0	1	2
Arenastaden I Solna KB[1] 969733-4580	Stockholm	69,7	151	111
Arenastaden I Solna AB 559749-6911	Stockholm	50,0	0	0
SHINEP Invest AB 559105-1052	Stockholm	50,0	0	0
ES Bostad i Stockholm AB 559039-9814	Stockholm	50,0	34	24
Summa			198	149

[1] Arenastaden I Solna KB består av Fabege Arena 41 KB (69,7 procent), Arenastaden I Solna AB (30,3 %) samt Fastighetsbolaget Fabege Arena 41 AB (100 procent). Arenastaden I Solna AB, som är ett gemensamt företag, konsolideras i koncernredovisningen med tillämpning av kapitalandelsmetoden.

Not 20, Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	149	197	–	0
Tillskott	102	53	–	–
Återbetalning av tillskott	–	–	–	–
Nedskrivningar	–	-4	–	–
Resultatandel	-70	-97	–	–
Utdelningar	1	-13	–	–
Omklassificeringar	–	0	–	–
Utgående redovisat värde	180	140	–	–
Bokfört värde	179	149	–	–

Följande finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå och innefattar inte väsentligt mera skiftad verksamhet inom fastighetsförvaltning och utveckling.

Intresseföretagens resultat- och balansräkningar sammanlagt, Mkr (100%)

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	699	88
Driftnettoresultat	412	-10
Årets resultat	-199	-197
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 291	3 532
Omsättningstillgångar	6 418	203
Summa tillgångar	9 709	3 535
Eget kapital	7 407	1 726
Övriga skulder	2 302	1 809
Summa eget kapital och skulder	9 709	3 535
Koncernens andel av redovisat tillgångsvärde	1 478	1 142

Gemensamt verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedömer att enskild verksamhet genom det delägda bolaget Svenska Fastighetsförvaltning AB. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utlåning av koncernen. Avvikelser är acceptabla baserat i bolagets finansiering med en ny finansieringsram. Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB är ett finansbolag med att säkerställa MTN-program om 12 000 Mkr. Ägarbolaget Ägarbolaget är Fabege AB, Fabege AB, Klövern Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 25 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med panträtt i fastigheter. Per den 31 december hade vi utestående obligationer om totalt 784 Mkr (0) till 5 år.

Redovisningsprincip

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Ett bolag redovisas som intresseföretag då vi innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den operativa och finansiella styrningen. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket två parter har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten och har rätt till nettotillgångarna i samarbetsarrangemanget redovisas innehavet i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag och gemensamma företag redovisas i koncernens balansräkningar till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagens samt gemensamma företags nettotillgångar, med undantag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella enskilda

Innehav i gemensam verksamhet

Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som hänför sig till verksamheten. Gemensamt bestämmande inflytande är

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B2 DDFE35DDA2 1 7228D8A1 27A8D0B1 1231

2024071807982

ing avser kvitto- och förvaltningsavtal som kräver att de parter som ingår detta samarbete individuellt måste ge sitt samtycke till de relevanta verksamheterna.

För gemensamma verksamheter redovisar vi vår andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt vår andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt för andra koncernens finansiella ställning. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenaslingan Solna AB om 270 Mkr (270), Hagastaden 6 Mkr (74), samt BB Bostad i Stockholm AB om 173 Mkr (164). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avser att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, se vidare information i not 3

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	12	12	15	15
Omklassificering	–	–	–	–
Värdeförändringar	-4	-3	-6	-3
Tillkott	1	3	1	3
Utgående värde	9	12	9	15
Bokfört värde	9	12	9	15

Innehav	Marknadsvärde, Mkr
Adoway AB 556084-9749	2
AK Fastigheter AB – kapitalandel uppgår till 18,5% samt antal röster till 4 042 649 aktier	7
AK Hockey – kapitalandel 3,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förlust eget kapital				
Värdet vid den 5 år efter rapportdagen	703	85	0	0
Summa den 6 år från rapportdagen	0	0	0	0
Summa	703	85	0	0

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen
Andra långfristiga fordringar avser främst räntefordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avser att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	821	821
Tillkommande utgifter	–	–
Avyttringar och utrangeringar	-373	152
Nedskrivning	–	-8
Utgående balans	448	821

Den utgående balansen består av 317 Mkr (318) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (673) i pågående projekt

Redovisningsprincip
Projekt och exploateringsfastigheter innebär att utveckla och avyttra centrala, ofta hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfastigheter. Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 25. Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
0–30 dagar	1	36
31–60 dagar	3	2
61–90 dagar	3	0
>90 dagar	51	44
Värdereservering	-12	-12
Summa	48	70

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

Mkr	2023-12-31
Ingående balans	12
Nya reserveringar	2
Återföringar	-4
Bortskrivningar	10
Utnyttjade fordringar	2
Utnyttjade fordringar	0
Förändring i redovisning	–
Utgående balans	12

Redovisningsprincip
Kundfordringar
Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då dessa består av enkla betalningar så kapitalbelopp och ränta. Förväntade reduktioner för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avser att endast kreditvärdiga motparter accepteras. Finansiella transaktioner. Befintliga kundfordringar avser det nya hyresgäster accepteras.

Not 26. Övriga fordringar

Koncernen finns kortfristiga fordringar som huvudsakligen består av förskott inom ett år om 6 Mkr (8). Momsfordringar uppgår till 87 Mkr (38) 12 Mkr (229) avser fordran på en bostadsrättsförening där inflyttning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 13 Mkr (8). Samtliga ingår också upplysta mellan om 227 Mkr (8).

Redovisningsprincip
Långfristiga fordringar och övriga fordringar
Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består huvudsak av lånefordringar avseende försäljningar av där för så den ej förväntades fastigheter. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

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

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 677 035	393 783 144
Antal aktier vid årets utgång	314 677 035	393 783 144

Alla aktier har lika rättighet, en röst per aktie.
En aktie har kvotvärde uppgår till 1,25 kr.
Förändringen utestående per aktie, 150 kr
För övriga förändringar i eget kapital, hänvisas till rapporten Förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE3E5B0B4B4B82A8183C3F1

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad kreditlimit	885	863	382	860
Utnyttjad del	-106	0	-106	0
Outnyttjad del	882	863	382	860

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	7 259	2 413	8 822	2 430
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 280	22 890	16 826	20 194
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 812	10 038	8 117	10 039
Summa	32 882	33 341	32 639	32 573

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde. Ej räntebärande skulder består främst av leverantörsskulder med kort förfallotid.

Finansiella skulder

Våra räntebärande skulder består av övriga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad återstående löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en återstående löptid om 1 år.

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristig tillgång	371	1 650	373	1 650
Kortfristig tillgång	67	30	42	30
Summa tillgångar	438	1 680	415	1 680
Kortfristig skuld	0	0	0	0
Långfristig skuld	-240	0	-240	0
Summa skulder	-240	0	-240	0
Totalt	198	1 680	175	1 680

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

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt har hänförts till				
Underskottsavdrag	-413	-573	–	–
Skillnad beträffande värden och skattemässigt värde avseende fastigheter	11 558	10 439	–	–
Derivatinstrument	141	348	141	348
Övrigt	-201	-10	-7	-45
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	11 085	10 105	134	303

Negativa belopp anger avser uppskjuten skattefordran.

Det totala värdeorienterade underskottsavdraget i koncernen uppgår till cirka 2,0 Mdkr (2,3), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skattefordringar är -293 Mkr (+298) hänförligt till förändring av löpande förvaltningsresultat och 1 653 Mkr (48) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats till 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Avtalade avsättningar om 681 Mkr (737) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (106). Övriga belopp avser åtaganden på fastigheter vilka förväntas tas i anspråk på fastigheter vilka förväntas tas i anspråk på fastigheter om 34 Mkr (36) samt avsättning för beskattningsrisk 25 Mkr (13).

Mkr	Sverige	Avsättningar pensioner	Totalt
Per 2023-01-01	51	106	157
Tillkommande via förvärv	–	–	–
Årets avsättningar	10	–	10
Årets ianspråktagna avsättningar	–	-5	-5
Utnyttjad/återförda outnyttjade belopp	-4	–	-4
Per 2023-12-31	57	101	158
Avsättningar består av:			
Långfristig del	57	101	158
Kortfristig del	–	–	–
Summa	57	101	158

Avsatt till pensioner
För information avseende avsättningar till pensioner se not 6.

Redovisningsprinciper

Avsättningar

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

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	435	321	71	–
Upplupna räntekostnader	153	140	152	144
Övrigt	321	442	245	433
Summa	909	1 112	468	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	25 [illegible]	20 493	–	–
Aktier i dotterbolag och delägarbolag	16 [illegible]	18 189	–	–
Koncernbolag	–	–	15 845	15 829
Summa	41 881	38 682	15 845	15 829
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till dotterbolag	145	174	3 414	362
Borgensförbindelser och ångerrätter till kunder	348	342	348	362
Summa	493	516	3 762	1 225

Koncernen har pensionsförpliktelser om 14 Mkr (15) som tryggas genom pensionsförsäkringar. Behovsgraden i pensionsförsäkringen uppgår till 131 procent (153). Avsättning har inte skett utöver som ansvarsförbindelse till fulla belopp av förpliktelsens tryggande.

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 1 152 Mkr (974), varav 43 Mkr (23) har aktiverats i investeringsverksamheten, i moderbolaget har ingen räntekostnad erlagts.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring av rörelsefordringar	424	686	-1 438	388
Förändring av rörelseskulder exklusive räntekostnader, utdelningar och förvärvskostnader, räntebärande skulder samt avsättningar och ingående skattefordran/-skuld	130	-85	153	-367
Summa	284	601	-1 285	20

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is authentic and that it has not been changed.
Document ID:
BYUDFE5SDBAXBKGZAB1CC3L1
Adobe Acrobat sign 2023

2024071807983

Not 38. Leasingskulder

Tomträtter

Avkonsumerade leasingavgifter för hantering av tomträttsavgälder av extern natur redovisas. Leasingskulden uppgår per den 31 december till 948 Mkr (1 242). Framtidsrelaterade nyttjanderättstillgång för upptagandet av arrangemanget (leasingskulden är framräknad genom en värdering i form av bedömd framtida tomträttsavgäld för året plus direkt med driftavskrivningsgrad om 4 procent (samt att vidtal gratis för avtalsåtagandet för tomträttsmark). Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal

Övriga leasingavtal avser nyttjanderätt i Bryggan Bostad. Per den 31 december uppgår såväl leasingskuld och nyttjanderättstillgång till 1 Mkr (1).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som är ingår i likvida medel uppgår till 552 Mkr (580).

Redovisningsprincip

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och bankmedel i finansiella institut. Likvida medel redovisas även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Bocastell AB ett bestämmande inflytande över Fabege AB. Under 2023 har koncernen köpt 1 Mkr (1) och sålt 1 Mkr (1). Under 2023 har även konsulttjänster om 6 Mkr (2) från Bern Advokatbyrå köpts in där styrelseledamoten Jan Litborn är delägare. Invoice från Bravesta, där Fabeges koncernchef Christian Fredrikson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 3 Mkr (5). Tillkommer om 60 Mkr (55) har lämnats till Arvinkoncernen. Solna Strategi Fastighetsförvaltning AB är ett samarbete med att säkerställa MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och åtaganden. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 7 754 Mkr (8 000). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,80 kr/aktie (2,40) att utbetalas kvartalsvis fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 386 238 773 kronor. Utbetalningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 314 677 236 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till den med avstämningsdagen tillkommande på återköp av aktier.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och godkändes för utgivning den 8 mars 2024. Årsstämma hålls den 5 april 2024.

Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets nettoomsättning består främst av koncernintern fakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Personalkostnader	-291	-277
Administrations- och förvaltningskostnader	-139	-145
Summa	-430	-422

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	18 457	16 977
Förvärv samt likvid	65	75
Försäljning	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 507	16 462
Ingående nedskrivningar	-3 552	-3 077
Nedskrivning	-65	-75
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 617	-3 552
Bokfört värde	13 400	13 400

Dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel (%)*	Bokfört värde, Mkr
Bryggan Bostad AB 556607-1624	Stockholm	100	883
Hästhagen Utveckling Stockholm AB 556670-3120	Stockholm	100	8 725
LBT Holding Germany AB 556847-7284	Stockholm	100	2 792
Fabege Fastighetsutveckling Solna 556721-5289	Stockholm	100	3
Fabege Fastighetsutveckling Nils AB 556765-2655	Stockholm	100	0
Fabege Fastighetsutveckling HB AB 556634-9429	Stockholm	100	0
Fabege Fastighetsutveckling Lindhagen AB 556670-2253	Stockholm	100	0
Fabege Finansiering AB 556670-5314	Stockholm	100	0
Fabege Fastighetsutveckling Gamlestaden AB 556670-2255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd 580 Utveckling AB 556670-5048	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering II AB 556693-7501	Stockholm	100	0
Summa			12 400

* Andelen överensstämmer med det röstetal som de ägda andelarna berättigar till. Avvikelser kapitalandel beskriver andelen av kapitalet.

267 kommanditbolag (240).

Redovisningsprincip

Dotterföretag

Dotterföretag är det företag där koncernen har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerad för, eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet. Företaget som har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Förhållanden som påverkan av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande.

Dotterbolag ingående i koncernredovisningen från den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförts till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för förvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för avgivna tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt eventuella egetkapitalandelar utgivna mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Identifierbara förvärvade tillgångar, avsatta skulder och eventuella förvärvade poster som uppfyller villkoren för att redovisas enligt IFRS 3 redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, med undantag för uppskjutna skattefordringar och skatteskulder som redovisas enligt IAS 12 Inkomstskatter samt gottgörelseförpliktelser för ersättningar till anställda som redovisas enligt IAS 19 Ersättningar till anställda. Goodwill redovisas som det belopp med vilket köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare ägarandelar överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisad enligt ovan samt goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på att förvärvet är gjort direkt i resultatet efter omprövning av de ingående

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7ADDF35DE8AB4B2A8A1...

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
tkr	2023	2022	2023	2022
Deloitte:				
Revisionsuppdrag	3 630	3 407	3 360	3 407
Annan revisions-verksamhet	583	163	351	160
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	53	53	31	83
Summa	4 263	3 623	4 083	3 650
Pwc:				
Revisionsuppdrag	372	553	–	–
Summa	372	553	–	–

[1] Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det åligger bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annan assistans som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen.

Not 48. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående medel:

	Kr
Balanserat resultat	3 585 589 008
Årets resultat	-130 865 475
Summa	3 246 723 533

Styrelsen och VD föreslår att bolagets disponerade enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	566 236 773
I ny räkning balanseras	2 678 486 760
Summa	3 246 723 533

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, exklusive 314 877 036 aktier, som innehas av bolaget. Det totala utdelningsbeloppet, som kommer att förändras fram till den med avstämningsdagen beräknade på årsdagen av egna aktier.

Hotel Kung Carl, Spårvägen 19, Stockholms innerstad

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's
Document ID:
67DDFE5DD3B1D2A81A7CB14
Fabege Årsredovisning 2023

202407180798

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

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

Stockholm den 7 mars 2024

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anna Åmeby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgetts den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a Guarantee for digital authenticity.
Document ID:
B7005E35D0A8252A911A7...
EEC Electronic Seals

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabege AB (publ) organisationsnummer 556049-1523

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43-116 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen samt att styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst behandlas enligt förslaget.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet om cirka 31 december 2023 uppgick till 75 033 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare. Varje kvartal utförs även interna värderingar av delar av beståndet, samt en intern övergripande bedömning av hela beståndet. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtidsinriktningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till sidan 50 samt not 4 och 17 i årsredovisningen.

Vår granskningsåtgärder

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

- Granskning och bedömning av Fabeges rutin för framtagande av indata till såväl internt som externt värderingar samt granskning av kontrollen för fördelning av indata och uppföljning av utfallet.
- Granskning av huruvida värderingsmodellen för att uträkna är lämplig för bestämning av fastighetsvärde och värdering
- Utvärdering av diskussioner i de antaganden som ligger till grund för bolagets värdering genom att jämföra mot externa datakällor samt följande upp antagandena med faktiskt utfall.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta, externt och internt framtagna rapporter.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 3 161 Mkr i ny- till- och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärderna är värdehöjande i förhållande till den senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Projektfastigheter som genomgår omfattande om- eller nybyggnad och som har kvarvarande hyresgäster klassificeras, övriga projektfastigheter värderas enligt ortsprismetoden. Värderingen av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till sidorna 50-53 och not 17 i årsredovisningen.

Vår granskningsåtgärder

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

- Granskning av Fabeges rutiner för upvaskning och fördelning av investeringar, därutöver stickprov för investeringsobjekt, aktiverade räntekostnader och uppföljning av projektbudget.
- Granskning av redovisning av projektkostnader i pågående projekt.
- Granskning av att urval av aktiverade utgifter är korrekt

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 61-72. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter i övrigt. Bland annat styrelsen ansvarar för bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/revisorns-ansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Vi måste också förhålla oss till att utländska och att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och to upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera risken eller minskningar som har genomförts.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömningarna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områden. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar offentliggörande av information.

Fabege årsredovisning 2023

This digital signature is created by the authority of the document owner.
Document ID: 6DAB162A81736E0B1103141
Validate at: https://www.digitalsignatures.com

Revisionsberättelse forts.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsen och verkställande direktörens förvaltning för Fabege AB (publ) för år 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i allt format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapportering) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det ingående angivna kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som alla väsentliga möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att utläsa oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten till väsentlig del upprättats i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 innebär att vi planerar och genomför vår granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar internationell standard om Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och använder ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen omfattar att genomföra granskningsåtgärder för att bedöma om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören har valt att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra att uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen vid denna granskning av att Esef-rapporten upprättats i att gå igenom X-HTML-formatet en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida kvalificerade taxonomival, balans- och resultaträkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Uppgifter enligt 7 kap. 31 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt har i övrigt upprättats i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsedda till Fabege AB (publ) revisor av bolagsstämman 2023-05-28 och har varit bolagets revisor sedan 2002-04-04.

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This is a digital document.
The seal is a guarantee for the authenticity.
Document ID:
E0CD1F8D-E3B2-4BA7-B3D8-1C3F1F7988D8

Fastighetsbestånd

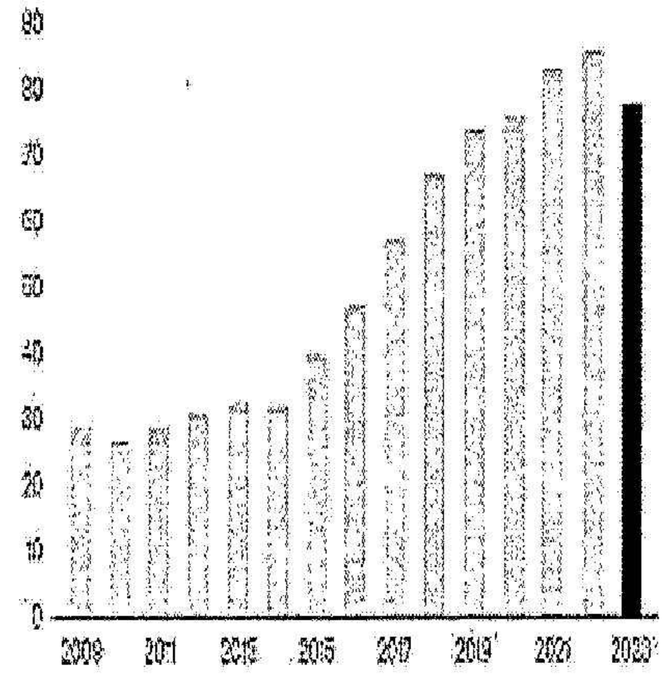
Fastighetsförädling och nyproduktion är viktiga hörnstenar i vår verksamhet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke-färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Nedan är några av våra projekt vid utgången av året.

Värdeförändringar på fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år och minst 25 procent av bestånden externvärderas vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna vid behov. Den externa värderingen utförs av Cushman & Wakefield, Newsec och Sprilla.

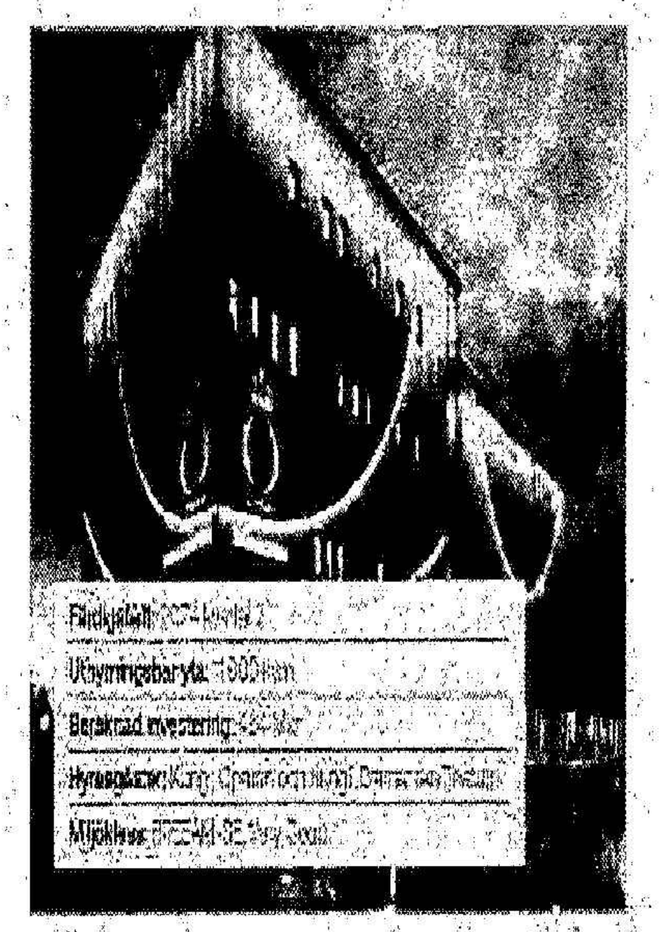
Fastighetsvärde 2008–2023

Mdkr



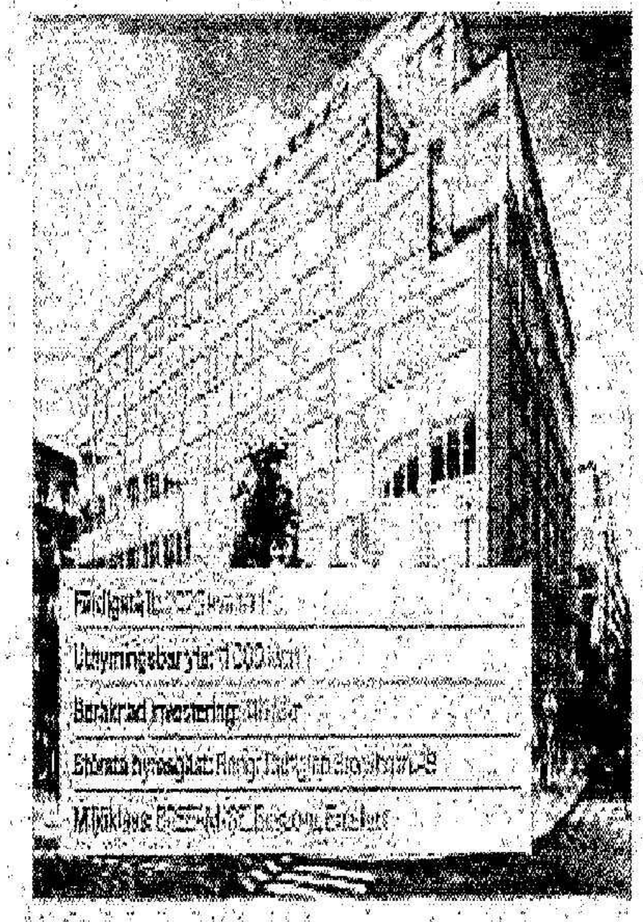
Regulatorn 4
Flemingsberg

Nationalscenerna Dramaten och Kungliga Operan flyttar genom samt andra verksamheter, arbetsplatser, repetitionslokaler och bostäder till Flemingsberg. Dramaten och Operan är viktiga pusselbitar när den nya stadsdelen i Flemingsberg utvecklas. De flyttar olika typer av aktiviteter kommer många människor att rör sig i byggnaderna ställs höga tillgänglighetskrav på närliggande vägar. Det gäller även krav på fungerande logistik. Inom byggnaderna där dekorateljén ligger finns också behov av fungerande logistik för att leveranser ska kunna transporteras smidigt och säkert till och från fastigheten.



Påsen 1
Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen i Hjärtat i Hammarby Sjöstad med adress Textilgatan 45. Byggnaden uppfördes 1955 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 200 meter från Mårtensdals tvättinrättning. Här finns gott om trevliga restaurangen och annan service, till exempel matbutik, tvättinrättning, vårdcentral, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby sjö, där du kan njuta av badlivet med en skön picknick eller ta en härlig promenad på kajerna.



2024071807986

Fastighetsbestånd

Ackordet 1
Arenastaden/Haga Norra

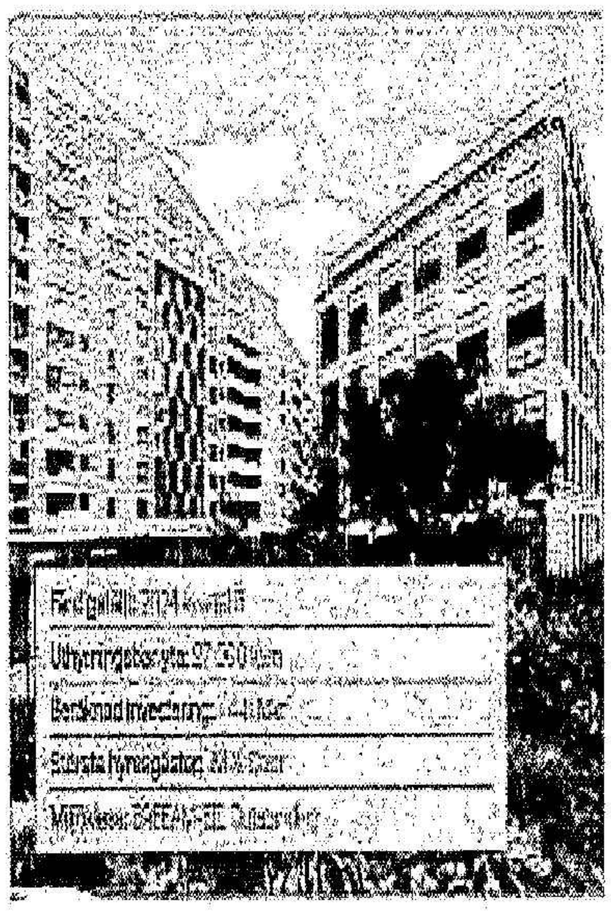
Haga Norra är Arenastadens nya stora satsning, ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med siktet inställt framåt. Med endast nio minuter till City och med Hagaparken runt hörnet, blir det en tillgänglig och inbjudande plats för medarbetare, boende och besökare.

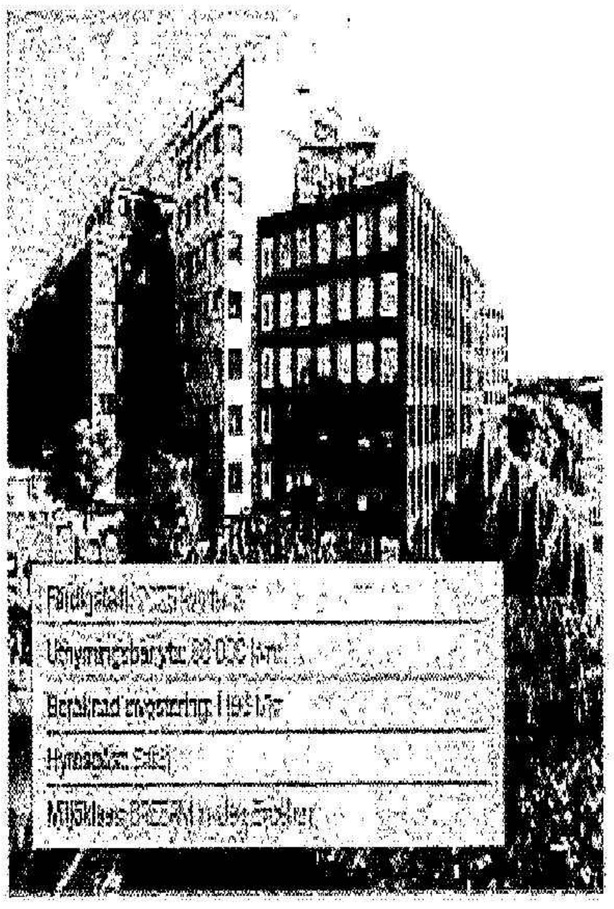
Nöten 4
Solna Strand

Skatt AB har tecknat ett hyresavtal som omfattar fastighetens samtliga ytor till 2045. Fastigheten på Solna Strandväg 22 uppfördes 1971 för Skatteverket. Den är robust och mångsidigt användbar och ligger nära allmänna kommunikationer. Fastigheten kommer nu att anpassas för att möta Saabs behov. Det är i huvudsak Saabs verksamhet i Järfälla med 1 600 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av cirkulärt och återbruk samt att uppnå en god energiprestanda.

Separatorn 1
Flemingsberg

Material, tekniska innovationer och hållbara lösningar har varit ledord i Alla Laval när det gällt att hitta rätt plats för sina 700 medarbetare. Projektet arbetet aktivt med att minska klimatpåverkan samt säkerställa att huvudet klimatavtryck under dess livslängd blir så lågt som möjligt, bland annat genom att nyttja förnybara energikällor som till exempel solel samt installera energieffektiv teknik och säkerställa en hög grad av energiåtervinning. Avtalet med Alla Laval är till 2047.





This page is signed with an original signature.
The seal is for the authenticity of the document.
Document ID
87ADFE36D6A4416288149CB14

Fastighetsbestånd forts.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	100	102	94	94	97
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 446	1 290	1 247	1 245	1 265
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 879	3 734	3 550	3 242	3 195
Överskottsgrad, %	76	74	70	76	75

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,25
Solna	4,81
Hammarby Sjöstad	4,82
Flemingsberg	5,13
Övriga marknader	5,32
Genomsnittlig avkastning	4,49

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klacken 2 (60%)	Råsunda	Garage	0
Ärenden 4	Flemingsberg	Kontor	992
Totalt			992

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1:			
Ingen försäljning			
Kvartal 2:			
Huvudsta 3*	Huvudsta	Mark	0
Kvartal 3:			
Ingen försäljning			
Kvartal 4:			
Gångaren 2			12 583
Orgelns 7	Sundbyberg	Kontor	39 267
Totalt			51 850

Största kunder

Kund	Andel, %[1]	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	5,8	2037
Ica Fastigheter AB	5,4	2030
Corvendum Stockholm City AB	5,3	2034
Telia Sverige AB	5,0	2031
Tele2 Sverige AB	4,7	2028
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Bilia AB	1,7	2041
Stefans Skolvård	1,6	2024
Sysav Bank AB	1,5	2027
Telenor Sverige AB	1,3	2028
Summa	28	

[1] Andel av total årsbruttohyra.

15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	28 211
Bocken 30	Norrmalm	Kontor	20 438
Kolfondsterrassen 3	Arenastaden	Kontor	45 744
Bocken 36 & 48	Norrmalm	Kontor	14 295
Lumo 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	35 357
Barnhusvändaren 38	Norrmalm	Kontor	25 984
Stigfelen 3	Arenastaden	Kontor	31 432
Fregatten 11	Solna Business Park	Kontor	39 177
Smeden 1	Solna Business Park	Kontor	44 643
Nolan 4	Solna Strand	Kontor	32 075
Pedern 1	Arenastaden	Kontor	28 145
Fregatten 12	Solna Business Park	Kontor	37 972
Vanda 1 (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 858
Hagern Vindra 7	Norrmalm	Kontor	19 592

Hyresavtalens genomsnittliga kvarstående löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyrestid, år
Stockholms innerstad	28	624	3,66
Solna	31	426	5,26
Hammarby Sjöstad	10	272	3,66
Flemingsberg	9	79	2,79
Övriga marknader[1]	4	30	1,36
Totalt/genomsnitt	100	1 409	4,53

[1] Två bostadsfastigheter ingår i Övriga marknader i ovanstående tabell.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfaller	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024	579	532	17
2025	309	315	15
2026	357	550	17
2027	134	457	14
2028	69	170	5
2029+	80	874	26
Kommersiellt	1 447	3 142	95
Bostäder	193	33	1
Garage och parkering	639	134	4
Totalt	2 285	3 319	100

[1] Hyresavtal på 182 m² ingår ej i förfallostrukturen då gällande avtalen löper på

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	65 346
+ Förvärv	76
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	3 105
+ Försäljningar	-3 805
+/- Orealiserad värdeförändring	-7 836
Utgående värde 2023-12-31	78 063

This file is scanned with a qualified digital signature.
The seal is a guarantee of the document.
Document ID:
5720DFE3B0BA4B0A9B10C3143

Fastighetsbestånd

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	223 650	16 214	16 337	9 347	7 436	32 687	312 471
Solna	514 424	23 525	32 530	35 954	903	74 590	687 141
Hammarby Sjöstad	100 723	7 617	20 534	0	891	8 770	158 685
Flemingatorg	15 842	1 774	51 756	0	0	1 149	69 220
Övriga marknader	28 590	486	2 079	0	4 986	11 853	40 102
Totalt	873 218	53 416	126 831	45 301	14 016	128 929	1 246 910

Fastighetstabell

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mdkr	Hyresvärde, Mdkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	61	949	53 835	3 408	91
Förädlingsfastigheter	19	234	7 431	460	–
Mark- och projektfastigheter	20	64	5 822	6	–
Summa	100	1 246	78 088	3 872	–
Varav Stockholms innerstad	28	312	29 176	1 812	91
Varav Solna	51	687	36 950	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	159	8 046	431	91
Varav Flemingatorg	9	69	2 825	73	–
Varav Övriga	4	42	1 019	84	73
Summa	100	1 246	78 088	3 872	91

Hyresvärde per kategori

- Kontor 82%
- Butiker 4%
- Industri/lager 4%
- Övrigt 10%

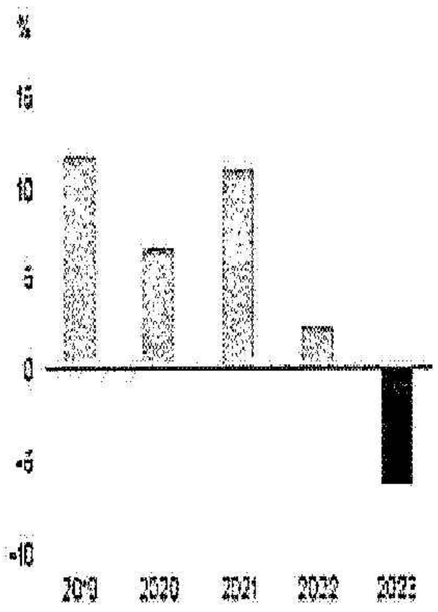
Uthyrningsbar yta per kategori

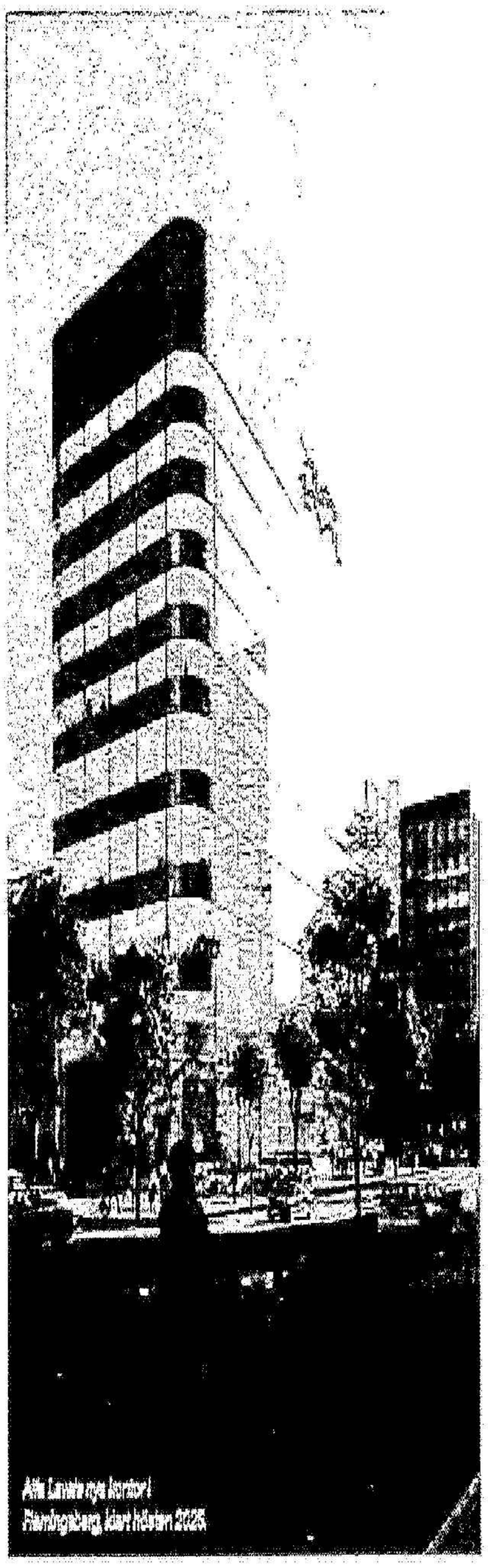
- Kontor 70%
- Butiker 5%
- Industri/lager 10%
- Övrigt 15%

Fastighetsvärde per område

- Solna 47%
- Innerstaden 38%
- Hammarby Sjöstad 10%
- Flemingatorg 4%
- Övriga marknader 1%

Totalavkastning fastighetsportföljen, %





This file is protected with a digital signature.
The seal is an guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67106E9ED0A4324A91C814

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställd	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta[1]	Hyresvärde, Mkr[2]	Bokfört värde, Mkr	Bankmedel investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2 2024	11 800	100	24	426	486	393
Accordatorn 1	Kontor	Hagastaden	Q3 2024	27 000	88	96	1 300	1 441	930
Pilotten 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	11 000	19	35	586	416	252
Regulatorn 3 (delar av)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2025	6 900	82	19	350	193	103
Snapparitorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2025	23 400	87	69	918	1 080	620
Nätet 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2025	66 000	100	135	1 838	1 196	284
Summa				145 100	84	364	5 406	4 771	2 834
Övriga mark- och projektfastigheter							2 024		
Övriga förädlingsfastigheter							6 731		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

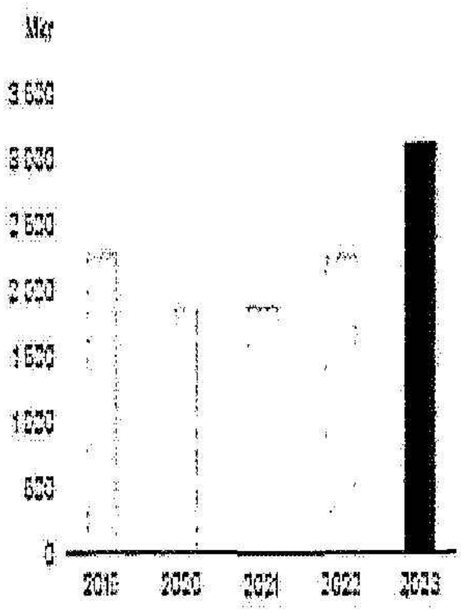
[1] Operativ uthyrningsgrad per 2023-12-31.
[2] Hyresvärde i kvarvarande hyresperiod för de större pågående projekten samt övriga projekt om investeringsvärde till 264 Mkr (totalt 364 Mkr). Motsvarande årsbelopp är 21 Mkr (2023).

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lägre kvalitet, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	32 400	19	9 000
Solna	307 500	21	7 000
Hammarby Sjöstad	49 000	75	6 000
Flemingsberg	268 700	9	4 700
Birger Jarlstad	–	–	–
Övriga	30 000	100	1 600
Summa	877 600	21	5 900

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lägre kvalitet, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	3 600	0	0
Solna	306 900	44	5 400
Hammarby Sjöstad	24 900	15	14 900
Flemingsberg	284 500	0	3 200
Birger Jarlstad	17 500	82	5 300
Övriga	–	–	–
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:
B7DDF7E95DEA2182A38417...

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2023

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri+lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering+övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
⊙	1 Apelsinen 22	Norrmalm	Östermalmsg 20, 24, Kungsträdgårdsg 21-23, Rådmansg 40, 42, Tulegg 7 A-B 13	1902/2002	23 180	852	1 328	0	0	955	29 211	1 186 000
⊙	2 Barnmorskebrickan 38	Norrmalm	Rådmansg 81-85	1953	15 807	1 165	2 376	0	0	5 828	25 984	675 000
⊙	3 Bocken 35	Norrmalm	Linnégatan 22-24	1951	14 807	127	194	0	0	0	14 928	1 256 000
⊙	4 Bocken 36	Norrmalm	Linnégatan 20, Kungsg 7-15	1931	18 946	2 605	1 459	0	0	56	23 466	1 161 378
⊙	6 Bocken 45	Norrmalm	Regeringsgatan 59	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
⊙	8 Bocken 47	Norrmalm	Linnégatan 9	1929	531	665	0	0	0	0	1 196	57 000
	7 Bocken 52	Norrmalm	Linnégatan 14-16		145	0	0	2 213	0	0	2 358	153 200
⊙	8 Dragonen 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1927	5 370	0	249	0	0	0	5 619	343 000
⊙	9 Falken 5	Norrmalm	Barnhusgatan 8	1939	3 504	43	198	0	0	0	3 765	137 888
⊙	10 Getingen 13	Vasastan	Sveavägen 142	1953	11 090	356	2 930	0	0	2 475	17 174	429 000
⊙	11 Getingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	5 340	2 605	940	0	0	1 123	12 905	384 000
⊙	12 Getingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1953	13 403	2 602	4 577	0	0	5 004	25 486	434 000
⊙	13 Hagen Medio 7	Norrmalm	Drottninggatan 27-29	1971	8 851	1 318	746	0	0	2 197	13 582	836 428
⊙	14 Holländaren 3	Norrmalm	Holländargatan 11-15	1904	3 243	0	12	0	0	255	8 510	290 148
⊙	15 Jäsen 13	Norrmalm	Tornbergatan 4	1934/1939	8 539	0	1	0	0	0	8 540	292 000
⊙	16 Kilmarås	Vasastan	Hagagatan 35 A-C, Karlavägen 9	1957	11 749	0	18	0	0	5	11 772	0
⊙	17 Kentaja 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5-7	1961	8 345	0	218	0	0	529	7 087	435 000
⊙	18 Ormbrasket 10	Vasastan	Sveavägen 155-157, 159	1962/1967	15 432	1 537	783	0	0	2 071	20 675	511 000
⊙	19 Oxen Vinare 33	Norrmalm	Luntmakarg 18	1978	9 894	0	231	0	0	3 120	13 246	552 000
	20 Oxen Vinare 35	Norrmalm	Malmskillnadsg 47 A, B	1978	122	0	0	2 822	0	3	2 947	158 364
⊙	21 Paradiset 23[1]	Stadshagen	Stenhammarsg 53-57	1944	13 282	53	650	0	0	2 508	13 939	385 000
	22 Paradiset 27[2]	Stadshagen	Stenhammarsg 58-66	1958	19 312	2 967	1 844	0	0	2 228	25 346	536 000
⊙	23 Plan 27	Norrmalm	Brygggarg 12A	1957	1 845	0	162	0	0	0	2 007	124 180
⊙	24 Plan 31	Norrmalm	Gamla Brogg 27-29, Vbrogg 35	1958	4 810	698	229	0	3 642	571	9 950	601 000
⊙	25 Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21-23, Kungsg 2	1929	1 858	1 142	48	0	5 805	0	8 852	553 000
⊙	28 Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 25, 27, Karlav 58-60	1929	7 073	1 232	400	2 431	0	828	11 964	449 000
	Summa Stockholms innerstad				225 660	19 644	19 827	7 438	9 647	32 687	312 479	11 248 290

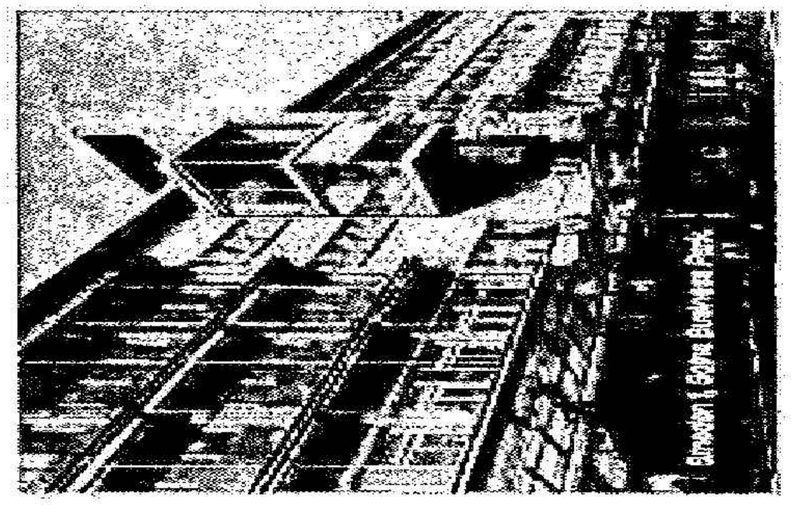
⊙ Certifierad/Registrerad för certifiering

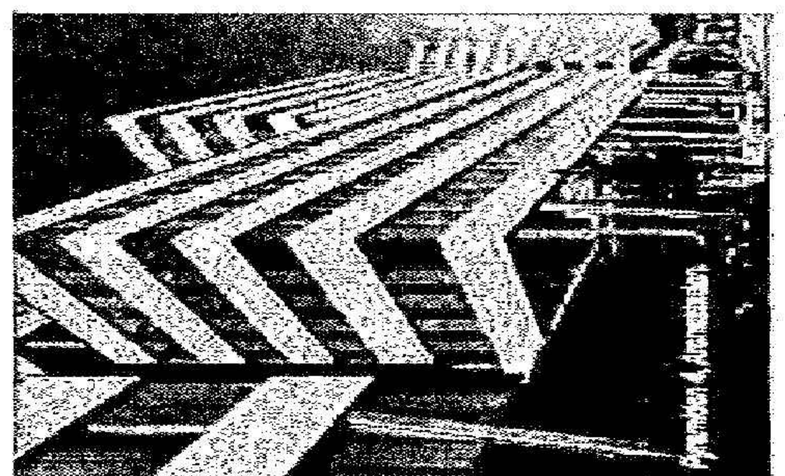
[1] Fondkommissionen

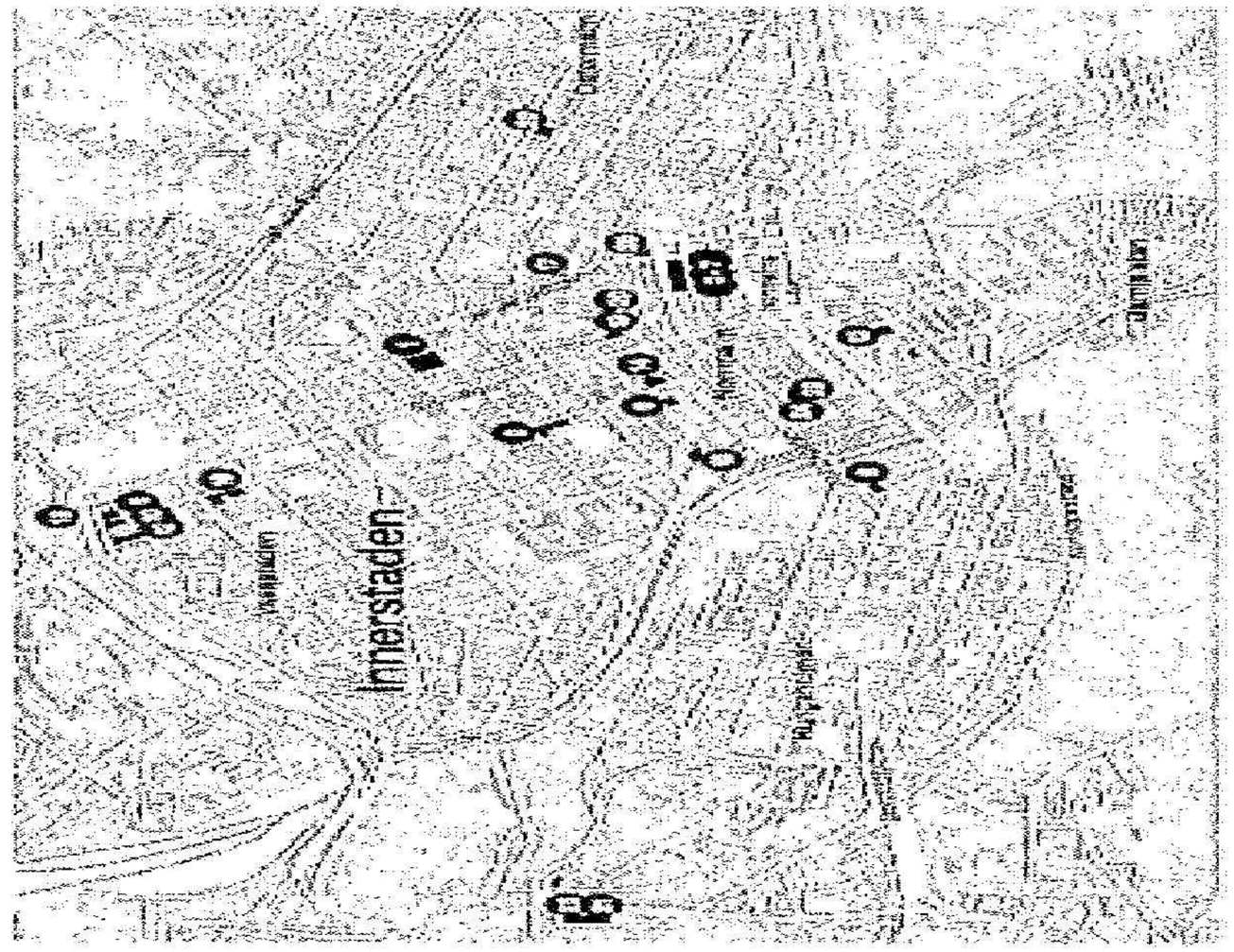
[2] Hotell & restaurangfastighet

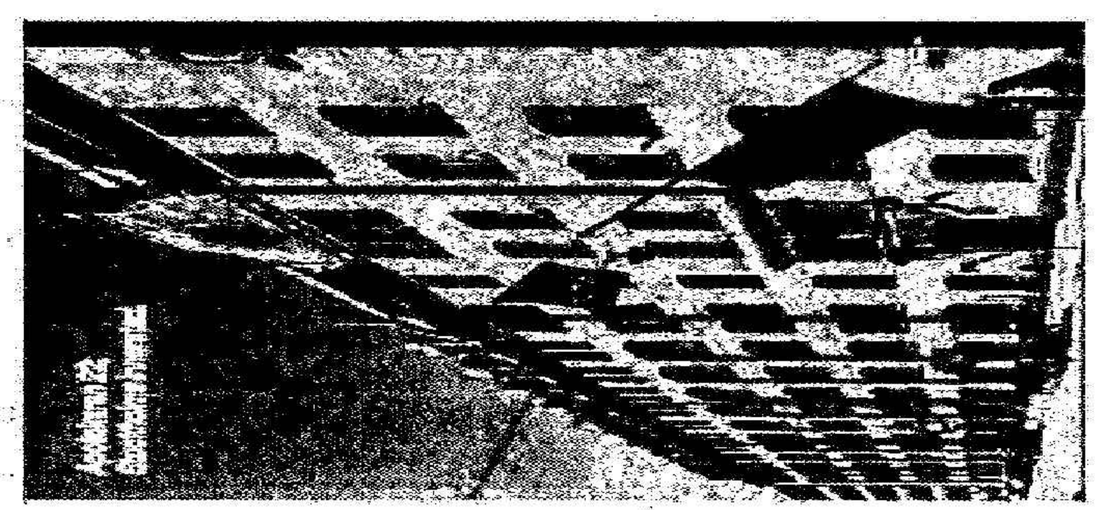
Ekonomisk rapportering 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE55D6A81C34









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

Document ID:
B7DDFE35D8AB162A811736BD0B11C914

202407180798

Solna per 31 december 2023

Solna, Arenastaden

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
1	Farao 14[1]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1957	0	0	0	0	0	0	0	78 830
2	Farao 15[1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1961	6 427	725	1 021	0	0	1 025	9 171	74 200
3	Farao 16[1]	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1973	2 792	1 297	1 722	0	0	0	5 811	47 040
4	Farao 17[1]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 190	736	2 881	0	0	366	7 183	47 630
5	Farao 18[1]	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
⊙	6 Farao 20[1]	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1984	7 230	0	158	0	0	375	7 831	208 000
⊙	7 Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 1[1]	200[1]	5 839	0	347	0	0	0	6 186	142 000
	8 Farao 37[1]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	522
	9 Kantor1	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	54 200
⊙	10 Nationalarenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		2 468	0	0	0	16 677	0	19 145	574 000
	11 Nationalarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	74 000
⊙	12 Nationalarenan 9	Arenastaden	Stjärntorget 1, Rådata stråket 130, Evenemangsgatan 22	2013	46 744	0	0	0	0	0	46 744	1 434 000
⊙	13 Pegasen 1	Arenastaden	Kolonnvägen 24	2022	27 106	342	122	0	0	0	28 143	439 000
⊙	14 Pyramiden 4	Arenastaden	Stjärntorget 3–6, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 6–12, Rådata stråket 5–9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 081 000
	15 Samariten 1	Arenastaden	Solnavägen 1 a och 1 b		0	0	0	0	0	168	168	0
⊙	16 Signalen 3	Arenastaden	Kolonnvägen 22	2018	31 116	0	375	0	0	0	31 491	704 000
⊙	17 Stigbygen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1988	7 648	66	328	0	0	346	8 486	153 000
⊙	18 Stigbygen 5[1]	Arenastaden	Gårdsvägen 5	1980	6 247	282	638	0	0	0	6 917	97 326
⊙	19 Stigbygen 6	Arenastaden	Gårdsvägen 19 A, B	1983	6 784	0	60	0	0	670	7 444	148 000
⊙	20 Stigbygen 8	Arenastaden	Gårdsvägen 12–18	200[1]	8 990	681	372	0	0	0	9 933	248 000
⊙	21 Tygan 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13–2[1]	200[1]	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	131 599
⊙	22 Tömman1[1]	Arenastaden	Gårdsvägen 2–4	1982	3 063	0	1 320	0		2 690	7 093	97 643
	23 Tömman 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 810	2 810	0
⊙	24 Uarda 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Vintervägen 33	1987	22 531	1 248	486	0	0	93	24 358	858 000
⊙	25 Uarda 4[1]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1982	8 529	0	1 353	0	0	0	7 882	145 195
	Summa Solna, Arenastaden				278 077	5 804	11 014	0	16 677	35 898	350 640	7 344 668

⊙ Certifierad/Fastighet är certifierad

[1] Fastighetsinnehav

[2] Mark- & projektfastighet

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE8B0AB4A2A3A1A2E3B1C3A4
1 / 2024-07-18 14:04

Solna Business Park

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Totaluthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
26 Fridsvarn 8[3]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1962	4 638	0	5 819	0	0	0	9 715	29 440
® 27 Fridsvarn 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	7 226	4 245	738	0	0	0	11 912	106 000
® 28 Fridsvarn 11	Solna Business Park	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1962	33 744	255	824	0	1 840	8 394	53 177	472 000
® 29 Fridsvarn 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12–16, 20, 22A	1964	19 403	15 163	994	0	0	6 840	37 570	662 000
30 Silvervarn 13	Solna Business Park	Ekonomivägen 16, Svetsarv 1–3	1963	362	0	3 032	0	0	1 358	4 752	35 000
® 31 Silvervarn 2	Solna Business Park	Ekonomivägen 18, Svetsarv 5–9	1964	17 437	344	704	0	0	3 316	21 800	231 267
® 32 Smedjan 1	Solna Business Park	Englundav 8–14, Smidesv 5–7, Svetsarv 5–17	1967	34 538	4 152	1 778	467	0	3 909	44 843	726 447
® 33 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1964	12 440	742	538	0	0	2 430	16 150	181 000
34 Svetsaren 3[3]	Solna Business Park	Emundavägen 3–13		15 203	325	1 879	458	2 468	3 530	24 157	269 937
35 Ynnet 2[3]	Solna Business Park	Smidesvägen 2–8	1962	2 584	0	3 538	0	0	1 470	7 440	38 000
Summa Solna Business Park				146 215	20 283	19 065	903	4 308	26 935	218 886	3 073 180

Solna, Haga Norra

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Totaluthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
® 38 Ackordet 1[3]				0	0	0	0	0	0	0	396 040
37 Ackordet 2[3]				0	0	0	0	0	0	0	181 300
38 Kvartan 1[3]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	886 153
39 Kvinten 1[3]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	455 548
40 Tersen 1[3]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	351 109
41 Hagalunds 2:6[3]	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
® 42 Hagalunds 2:1	Haga Norra	Kolonnvägen	2021	15 017	159	180	0	0	0	15 356	284 500
Summa Solna, Haga Norra				15 017	159	180	0	0	0	15 356	1 775 650

Solna, Övrigt

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Totaluthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
43 Diamanten 4[3]	Ulriksdal		2015	0	0	0	0	0	0	0	15 600
® 44 Diamanten 6	Ulriksdal	Kolonnvägen 43–55	2015	10 500	659	0	0	0	0	11 959	153 200
45 Diamanten 7	Ulriksdal	Kolonnvägen 57–59	2015	0	0	0	0	0	9 510	9 510	41 762
® 46 Fortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1–3, Hagavägen 1	1965	0	0	0	0	7 935	17	7 952	76 000
® 47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31–35, Gamla Christians gata 1–9	2018	16 583	753	32	0	0	0	19 469	457 000
® 48 Mörsaren 8	Frösunda	Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 425	6	7 431	255 000
49 Knuten 2	Råsunda	Gamla Christians gata		0	0	0	0	0	0	0	14 000
50 Lagern 2[3]	Råsunda	Solnavägen 37, Tornhagatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
® 51 Notarn 4[3]	Solna Strand	Solna strandväg 2–50	1971	46 503	955	3 520	0	0	0	52 978	975 000
Summa Solna, Övrigt				75 102	2 225	3 552	0	14 960	9 827	104 462	2 017 662
Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt)				314 414	25 529	22 681	903	25 964	74 860	687 142	14 259 667

® Certifierad/Registrerad för certifiering.

[3] Fastighetsägd.
[4] Mark- & projektfastighet.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID: B2DDF8B5-DA81-4C34-A1C1-1788E2A8A1C3

202407180799O

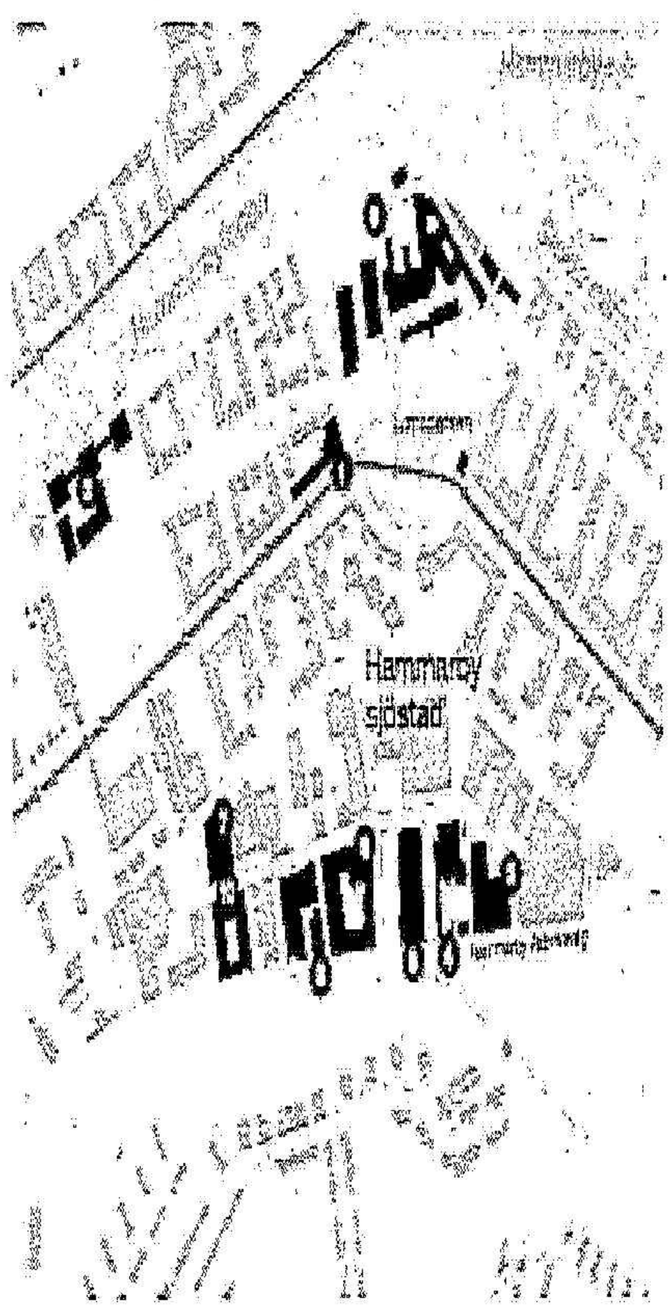
Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

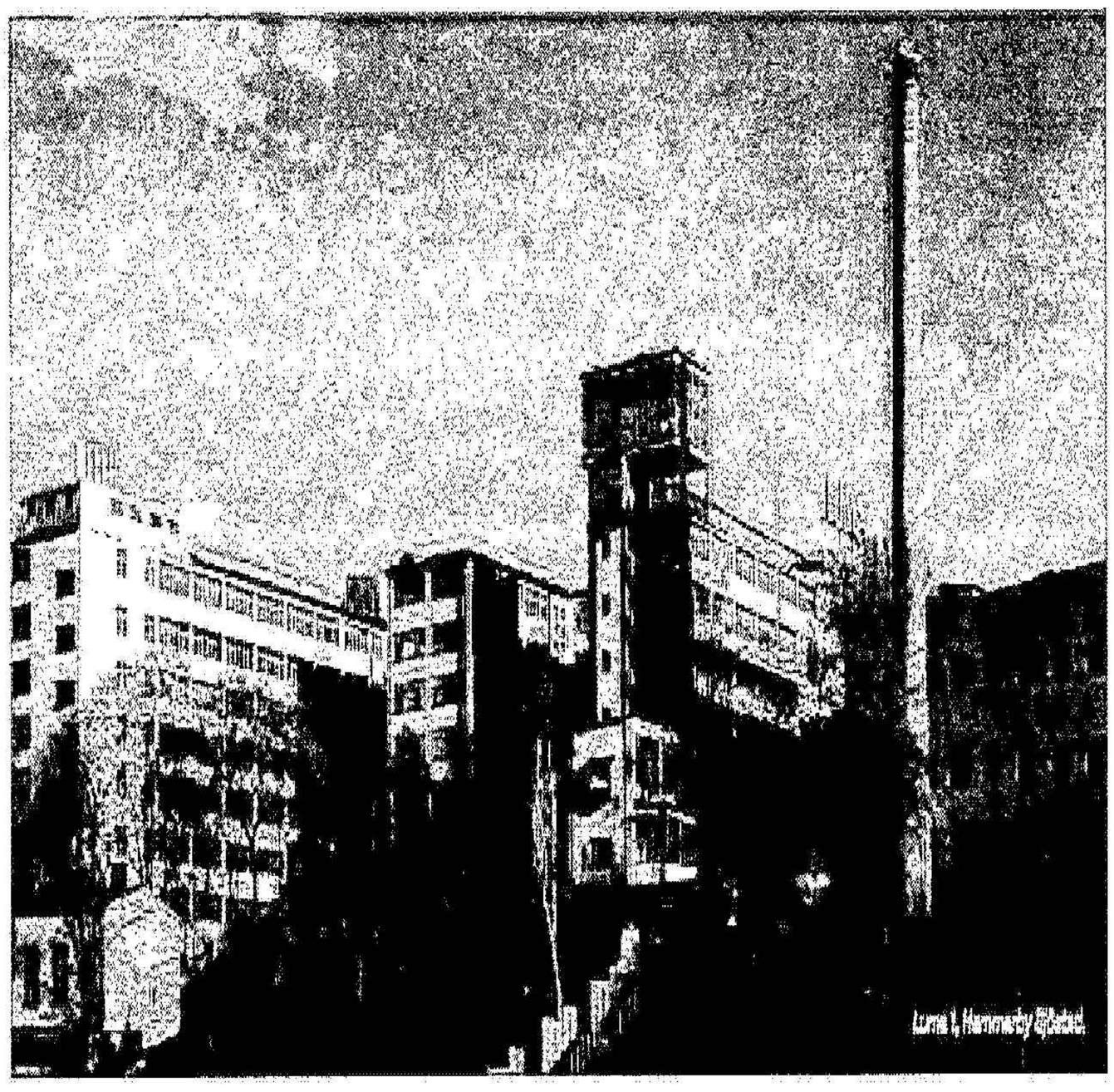
	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontorsyta, kvm	Butiksyta, kvm	Industri- och lagerlokalyta, kvm	Bostadsyta, kvm	Hotellyta, kvm	Parkering och övrig yta, kvm	Total uthyrningsbar yta, kvm	Taxeringsvärde tkr, 2020-12-31
●	1 Fartygsattrappen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1955	0 774	1 940	155	0	0	6	3 725	131 000
●	2 Slitaren 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14-18	1957	16 053	370	457	0	0	1 353	18 053	621 000
●	3 Korphoppet 1	Hammarby Sjöstad	Värtavägen 24-28	1945	8 473	676	3 578	0	0	1 744	14 167	158 400
	4 Korphoppet 3[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37-39	1986	0	0	0	0	0	0	0	3 400
●	5 Korphoppet 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1953	0	426	3 284	0	0	0	4 662	66 000
●	6 Luma 1	Hammarby Sjöstad	Luxemburgatan 1-17, 2-28, Gröndalsvägen 1-6, Lumaparkway 2-18, 8-15, Kölnaplan 3	1930	30 083	3 394	1 365	591	0	3 846	39 387	698 998
●	7 Filaren[2]	Hammarby Sjöstad	Tostagatan 41-43		8 425	0	3 051	0	0	384	11 860	136 075
	8 Tvättfabriken 12[2]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Värtavägen 8-10	1943	4 832	901	4 291	0	0	978	10 792	108 604
●	9 Tvättfabriken 9[2]	Hammarby Sjöstad	Värtavägen 12, Hallagatan 1-3	1932	11 523	1 057	2 540	0	0	12	15 321	281 000
●	10 Tvättfabriken 6	Hammarby Sjöstad	Värtavägen 2-4	1928	14 671	378	477	0	0	1 065	16 883	548 000
	Summa Hammarby Sjöstad				100 729	7 810	20 584	665	0	8 770	338 684	3 492 078

● Certifierad i Regelverket för certifiering

[1] Arbetsgatubyggnad

[2] Ingår i gemensamhet





Luma 1, Hammarby Sjöstad.

This file is a digital signature.
The seal is a guarantee
of the electronic document.
Document ID:
67DDFE36DBA6162A8B1CC31A
681178E0CB1CC31A
To check a digital signature
and its authenticity
please visit www.fabege.se/verify

Flemingsberg per 31 december 2023

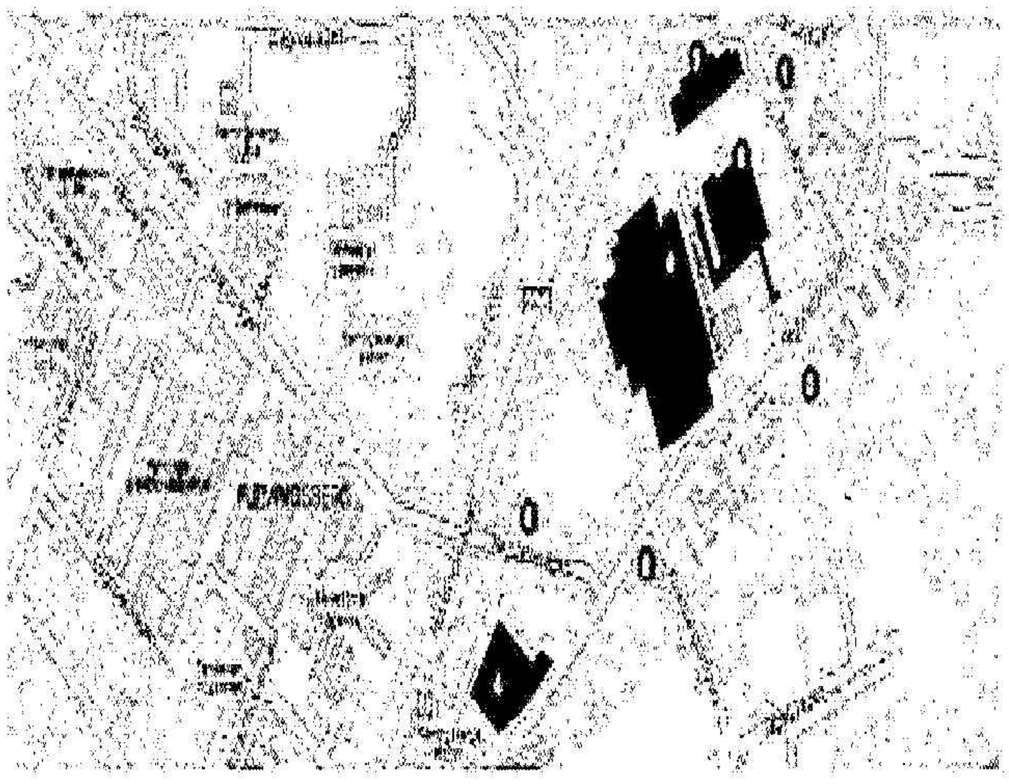
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde 2023-12-31
1 Aregon 4[3]	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	12 314
2 Battaret 3[3]	Flemingsberg	Regulatorshagen 15	1961	0	0	800	0	0	0	800	5 725
3 Battaret 4[3]	Flemingsberg	Regulatorshagen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 604
4 Bonorator 10[3]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5 Bonorator 11[3]	Flemingsberg	Björkuddsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6 Regulator 3[1]	Flemingsberg	Jonsvägen 3, 5; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorshagen 6, 8	1963	9 675	1774	11 938	0	0	0	23 387	111 135
7 Regulator 2[1]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 537	0	35 017	0	0	1149	49 333	173 605
⊗ 8 Regulator 4[3]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 633
⊗ 9 Sadelstorp 17	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	25 868
Summa Flemingsberg				13 642	1774	51 755	0	0	1149	69 220	349 184

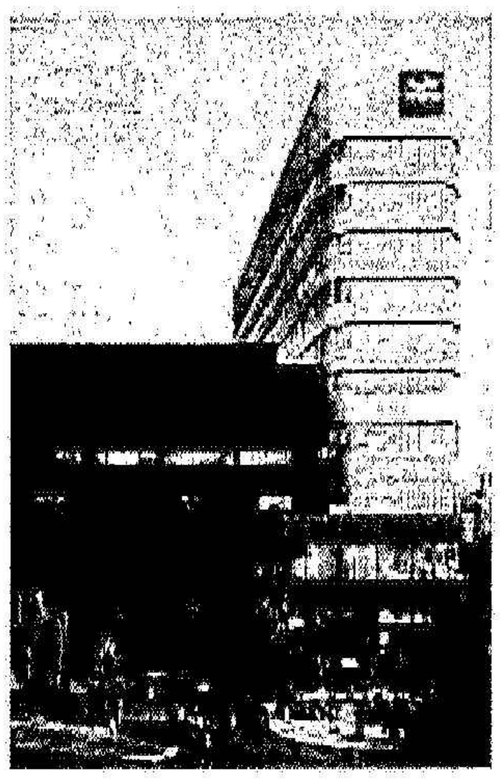
Övriga per 31 december 2023

Solletuna och Borås

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde 2023-12-31
1 Tibrikan 1[3]	Solletuna			0	0	0	0	0	0	0	126
2 Kanonverket 2	Åkarp	Ekebergsgatan 2–4 mfl	1992	18 115	485	2 075	0		16 953	37 528	251 000
3 Byggkvalen 2	Borås	Brogatsgatan 4 A–D, 6 A–F	2021	1778	3	0	3 706	0	0	5 486	108 520
4 Sävsvan 16	Borås	Brogatsgatan 31	2021	0	3	0	1 284			1 284	39 600
Summa Övriga				20 893	485	2 075	4 989	0	16 953	43 102	399 246

⊗ Certifierad/Registrerad för certifiering





Fastighetsförteckning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7100FE33ED0AB162A8317A8EDC0B1EC3B11

202407180799I

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 385	3 052	2 699	2 509	2 806
Bruttoresultat	2 626	2 191	2 178	2 112	2 144
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning-omfattas av	2 624	2 240	2 188	2 112	2 145
varav bruttoresultat bostadsutveckling	4	-78	-9	-	-
Realisering av förvärtsvinster/Resultat fastighetsförsäljningar	0	74	56	49	0
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	-7 031	-233	4 685	2 775	5 743
Förvaltningsresultat	1 456	1 373	1 587	1 474	1 532
Resultat före skatt	-7 380	2 884	6 712	4 007	7 034
Resultat efter skatt	-5 816	2 378	5 400	3 167	6 006
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	200	206	203	-	-
Fastigheter	75 693	88 348	83 267	78 648	74 250
Nyttjanderättstillgång avseende	949	1 243	1 283	997	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	25	22	15	9
Derivatinstrument	925	1 889	121	28	58
Finansiella anläggningstillgångar	1 310	456	852	1 108	810
Projekt- och exploateringsfastigheter	519	852	821	-	-
Övriga omsättningstillgångar	957	1 042	1 491	550	318
Kortfristiga placeringar	96	98	98	103	134
Likvida medel	85	67	101	70	24
Eget kapital	39 344	45 504	45 174	41 642	40 053
Avsättningar	6 305	10 136	8 503	8 288	7 853
Räntebärande skulder	32 992	33 341	30 589	28 659	28 414
Leasingskuld	949	1 243	1 283	997	942
Derivatinstrument	345	0	198	617	429
Ej räntebärande skulder	1 942	1 833	1 536	870	1 079
Balansomslutning	83 283	92 583	87 888	79 198	75 842

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[6]					
Överskottsgrad, %	78	74	76	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	49	51	52	52
Skuldkvot, ggr	15,2	15,8	14,7	13,2	12,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,8	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	40	38	38	38	38
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	6,2	12,5	7,5	16
Genomsnittlig räntesats på räntebärande skulder, %	3,18	2,51	1,62	1,97	1,72
Total utdelning fastigheter	-6,2	2,4	5,7	6,3	11,5
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd, Mkr	3 161	3 325	2 838	1 884	2 555
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 532	-	-	3 541	1 791
Medelantal anställda	217	208	184	180	172
Data per aktie, kr[7]					
Resultat	-47,54	7,49	16,73	8,55	15,16
Eget kapital	125	145	141	127	121
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,30	6,29	4,7	4,11	5,1
Utdelning[8]	1,40	2,40	4,00	3,50	3,20
Direktavkastning, %	1,7	3,7	3,6	3,3	2
Börskurs vid årets slut[9]	103,20	68,7	161,65	128,35	159,5
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,0	314,9	321,3	326,2	330,5
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,0	314,9	321,3	326,2	330,5

[6] Nyckeltal avseende alla perioder följer Fabeges finansiella mål och är definierade i ordlistan. [7] För utökade perioder är justering efter split 1:21.
[8] Styrelsens förslag 2023. [9] Senast betalt.

This file is sealed with a qualified electronic seal in accordance with the eIDAS regulation.
Document ID:
67DDF3E5D9A4162A81123EBD0B41C314

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, intressenter och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	-6 513	2 575
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	49 279	49 544
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	38 544	46 614
Balansomslutning, Mkr	83 209	93 063
Soliditet, %	47	48
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	29 063	33 341
Bokfört värde fastigheter, Mkr	78 383	88 549
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	813	892
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 823	3 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	6	61
Central administration, Mkr	-497	-482
Summa, Mkr	2 457	2 740
Räntebärande skulder, Mkr	33 063	33 341
Skuldkvot, ggr	13,5	15,8

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 823	3 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	6	61
Förvaltningsnetto, Mkr	1 446	1 482
Central administration, Mkr	-497	-482
Summa, Mkr	3 982	4 088
Räntenetto, Mkr	-982	-912
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,4
Skuldtäckningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	33 063	33 341
Eget kapital, Mkr	38 544	46 614
Skuldtäckningsgrad, ggr	0,9	0,7

Totalavkastning fastigheter		
Driftsöverskott, Mkr	2 594	3 240
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 891	-165
Marknadsvärde inkl. pågående investeringar, Mkr	86 224	89 807
Totalavkastning fastigheter, %	-5,2	2,4

Finansiella mål

För Fabeges finansiella mål är fastställda av styrelsen:

- Soliditeten ska vara lägst 35 procent.
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.
- Skuldtäckten ska överstiga 1,5 gånger.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is mathematical data for the signatories and the time of signature.
Document ID:
B7E0DFE8E0E4A1522A1 2

Härledning av nyckeltal

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förvaltningsresultat justerat enligt EPRA), Mkr	1 314	1 248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,18	3,93
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 826
EPRA NTA, kr/aktie	140	161
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	36 229	46 823
EPRA NDV, kr/aktie	129	149
EPRA Vakansgrad, %	3	3
EPRA Hyror rörliga förändring (lämnad bastalma), %	1	5
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 458	1 373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-733	-787
Summa, Mkr	700	609
Kommunal skatt, Mkr	144	126
EPRA resultat totalt	1 314	1 249
(förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr		
Antal aktier, miljoner	314,8	317,8
EPRA EPS, kr/aktie	4,18	3,93

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	39 244	46 514
Återläggning av belåningsgrad på utbetald utdelning, Mkr	169	314
Återläggning räntederivat, Mkr	-855	-1 888
Återläggning av uppskjuten skatt	9 305	10 195
enligt balansräkningen, Mkr		
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	54 334
Antal aktier, miljoner	314,8	314,8
EPRA NRV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	150	173
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-209	-205
Avdrag av värdering uppskjuten skatt, Mkr	-2 573	-3 303
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 826
Antal aktier, miljoner	314,8	314,8
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	140	161
Avdrag av räntederivat	-855	-1 888
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av beskattad verklig uppskjuten skatt, Mkr	-6 934	-6 906
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde), Mkr	36 229	46 823
Antal aktier, miljoner	314,8	314,8
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	115	149
EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta ytor, Mkr	318	383
Hyresvärde, fastställd portfölj	3 428	5 315
EPRA Vakansgrad, %	9	7
EPRA investeringar		
Förvärv, Mkr	79	1 065
Investering - förädlings- och projektfastigheter, Mkr	1 084	1 427
Investering - förvaltningsfastigheter, Mkr	1 007	833
Övrigt, Mkr	-	-
EPRA Investeringar totalt, Mkr	3 170	3 325

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE3BDA8B1B2A8114736DDCB31C31

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 delårsbokslut annualiseras avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen[1]
Värdeförändring på projekt- och försäljningsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och försäljningsfastigheter under perioden.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien
Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad[1]
Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

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

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINSTATEMENT VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA Vakansgrad
Beräknat marknadsvärde för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Identitet bestånd
De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Förvaltningsfastigheter[1]
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter[1]
Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde[1]
Kontraktsvärde samt beräknat årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell uppskattningsmarginal.

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

Kontraktsvärde[1]
Angivet som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter[1]
Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/ombyggnad.

Nettouthyrning[1]
Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Resultat/vinst per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat, eller årets, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad
Bruttoresultat minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

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

Verklig uppskjuten skatt
Beräknad verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket gör att nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 60 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket gör att nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

Återköpsgrad[1]
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[1]
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltal är osäkrade och ingår inte i det allmänt vedertagna nyckeltal enligt EPRA:s definitioner.

This file is sealed with a digital signature.
See the seal in the properties of the file document.
Document ID: 67D0F1E6-D9A1-4B2A-B1C2-1A7E3C0B4F21

2024071807993

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 dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (fd. VPC AB) förda aktieboken torsdagen 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:
  Fabege AB (publ),
  "Fabeges årsstämma"
  c/o Euroclear Sweden AB,
  Box 191, 101 23 Stockholm

- Per telefon:
  08-402 90 68

- Per mejl:
  generalmeetingservice@euroclear.com

- Via Euroclears webbplats:
  anmalan.vpcgiv.eu/euroclearproxy

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast torsdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren att önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas i samband med anmälan.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/bolagsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller till vara del samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren dels måste vara registrerad i bolagets aktiebok, dels ha anmält sin avsikt att deltaga i stämman och att om aktierna är förvaltarregistrerade ha tillfört att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte försöka poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar bifogas samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare

Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabege.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.

Kalender 2024

Viktiga datum	
Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport jan–mar 2024	25 april 2024
Delårsrapport jan–juni 2024	5 juli 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	23 oktober 2024

Kontaktinformation

Peter Kungert
IR-ansvarig
08-555 148 40, peterkungert@fabege.se

Mia Höggström
Hållbarhetschef
08-555 148 64, miahoggstrom@fabege.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE85D6A4A1828A11A7C8D4A1C3A1
©2022 Euroclear Sweden

Fabege

Form och anordnande äger mannamärkning & m

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

Document ID:
87DDFE55DAAB162A911736BD0841C314