20240614044999

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

LRT Holding Company AB
556647-7294

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 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

20240614105000

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

LRT Holding Company AB
556647-7294

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

LRT Holding Company AB
556647-7294

ÅRSREDOVISNING FÖR LRT HOLDING COMPANY AB

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i bolaget LRT Acquisition AB, org nr 55645-5365.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	73 363	1 004 413	80	88
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	1 444 749	1 421 381	616 968	616 888
Balansomslutning	1 444 749	1 421 381	616 968	616 888

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.

20240614050001

LRT Holding Company AB
556647-7294

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	1 371 260 930
årets vinst	73 367 912
	1 444 628 842

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	500 000 000
i ny räkning balanseras	944 628 842
	1 444 628 842

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 65,4 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

LRT Holding Company AB
556647-7294

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	4	-5	-5
Summa rörelsens kostnader		**-5**	**-5**
Rörelseresultat		**-5**	**-5**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	50 000	1 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	23 368	4 418
Summa finansiella poster		**73 368**	**1 004 418**
Resultat efter finansiella poster		**73 363**	**1 004 413**
Bokslutsdispositioner	7	5	-
Resultat före skatt		**73 368**	**1 004 413**
Skatt på årets resultat	8	-	-
ÅRETS RESULTAT		**73 368**	**1 004 413**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT **Belopp i tkr**	**Not**	**2023-01-01** **2023-12-31**	**2022-01-01** **2022-12-31**
Årets resultat		73 368	1 004 413
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**73 368**	**1 004 413**

20240614105002

LRT Holding Company AB
556647-7294

BALANSRÄKNING Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9, 10	612 098	612 098
Fordringar hos koncernföretag	11	832 651	809 283
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 444 749**	**1 421 381**
Summa anläggningstillgångar		**1 444 749**	**1 421 381**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 444 749**	**1 421 381**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		**120**	**120**
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		-	-
Balanserad vinst		1 371 261	416 848
Årets resultat		73 368	1 004 413
Summa fritt eget kapital		**1 444 629**	**1 421 261**
Summa eget kapital		**1 444 749**	**1 421 381**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 444 749**	**1 421 381**

LRT Holding Company AB
556647-7294

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**20**	**616 848**	**616 968**
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-200 000	**-200 000**
Årets resultat			1 004 413	**1 004 413**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**20**	**1 421 261**	**1 421 381**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**20**	**1 421 261**	**1 421 381**
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-50 000	**-50 000**
Årets resultat			73 368	**73 368**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**20**	**1 444 629**	**1 444 749**

Klassificering av eget kapital

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

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

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

20240614105003

LRT Holding Company AB
556647-7294

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		23 368	4 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**23 363**	**4 413**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**23 363**	**4 413**
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		50 000	1 000 000
Utbetald utdelning		-50 000	-200 000
Förändring långfristiga fordringar koncern		-23 363	-804 413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-23 363**	**-4 413**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

NOTER

Not 1 Allmän information

LRT Holding Company AB, org nr 556647-7294, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm, Sverige.

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

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations 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.

20240614050004

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.

LRT Holding Company AB
556647-7294

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.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

20240614050005

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.

LRT Holding Company AB
556647-7294

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 Administrationskostnader

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

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	50 000	1 000 000
Summa	**50 000**	**1 000 000**

20240614053036

LRT Holding Company AB
556647-7294

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	23 368	4 418
Ränteintäkter, övriga	-	-
Summa	**23 368**	**4 418**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	5	-
Summa	**5**	**0**

Not 8 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		73 368		1 004 413
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-15 114	20,6%	-206 909
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-20,6%	15 114	-20,6%	206 910
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	-	0,0%	-1
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 017 418	1 017 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 017 418**	**1 017 418**
Ingående nedskrivningar	-405 320	-405 320
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-405 320**	**-405 320**
Utgående redovisat värde	**612 098**	**612 098**

Not 10 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
LRT Acquisition AB	100,0%	612 098
		612 098

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
LRT Acquisition AB	556645-5365	Stockholm

LRT Holding Company AB
556647-7294

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	809 283	4 870
Tillkommande poster	23 368	804 413
Utgående redovisat värde	**832 651**	**809 283**

Not 12 Finansiella instrument

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

Not 13 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

20240614105007

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i LRT Holding Company AB
organisationsnummer 556647-7294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till LRT Holding Company AB 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: HM56F-J5M5S-Z7TMZ-7LC3L-EZNT0-FQYBQ

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 LRT Holding Company AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till LRT Holding Company AB 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: HM5S-Z7TMZ-7LC3L-F7NT0-FQYBQ

20240614050008

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: HMS6F-J5M5S-Z7TMZ-7LC3L-EZNT0-FQYBQ

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**



Fabege

ÅRSREDOVISNING 2023

Fabege är ett fastighetsbolag och stadsutvecklingsföretag genom fastigheter för stadslig samlingsplats och levande stadsmiljö. Vår ambition är att skapa hållbara platser för människor att mötas, verka och trivas på.

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

Document ID:

2024071813459

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege

Det här är Fabege ... 3
2023 i korthet ... 4
VD-ord ... 5
Strategi för hållbar tillväxt ... 6
Mål som styr verksamheten ... 9
Stockholms fastighetsmarknad ... 10
Stadsutveckling ... 13
Våra stadsdelar ... 14
Intervju med Fabeges CFO ... 18
Varför investera i Fabege ... 19
Fabegeaktien ... 20

Hållbarhet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens resultat ... 44
Finansiering ... 47
Risker och riskhantering ... 50
Bolagsstyrningsrapport ... 61
Ordförande har ordet ... 61
Fabeges styrelse ... 69
Koncernledningen ... 71
Hållbarhetsnoter ... 73

Ekonomisk redovisning

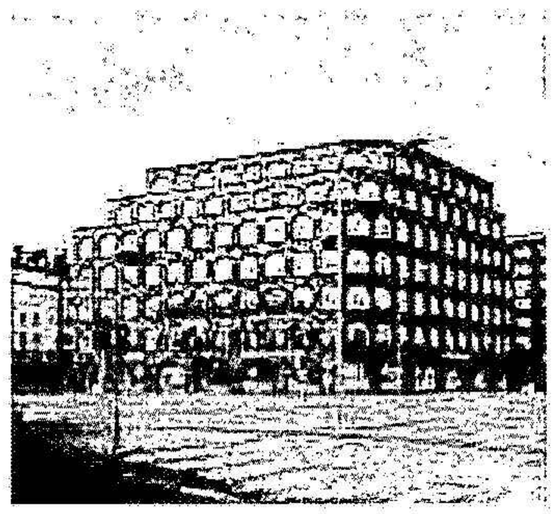
Koncernen ... 92
Moderbolaget ... 96
Noter ... 100
Årsredovisningens undertecknande ... 116
Revisionsberättelse ... 117

Övrig information

Fastighetsbestånd ... 119
Projekt ... 123
Fastighetsförteckning ... 124
Femårsöversikt ... 130
Härledning av nyckeltal ... 131
Definitioner ... 133
Årsstämma och anmälan ... 134





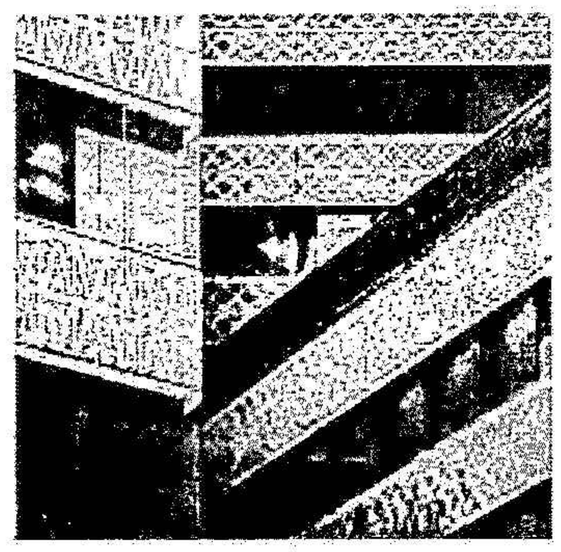




Om denna rapport

Den tryckta årsredovisningen omfattar sidorna 3–134. Den av revisorer granskade hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 73–82. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalversion.

Omslagsbild: Adamstorp, Helga Ängar



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D6AB462A3117B6E0B11C311

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

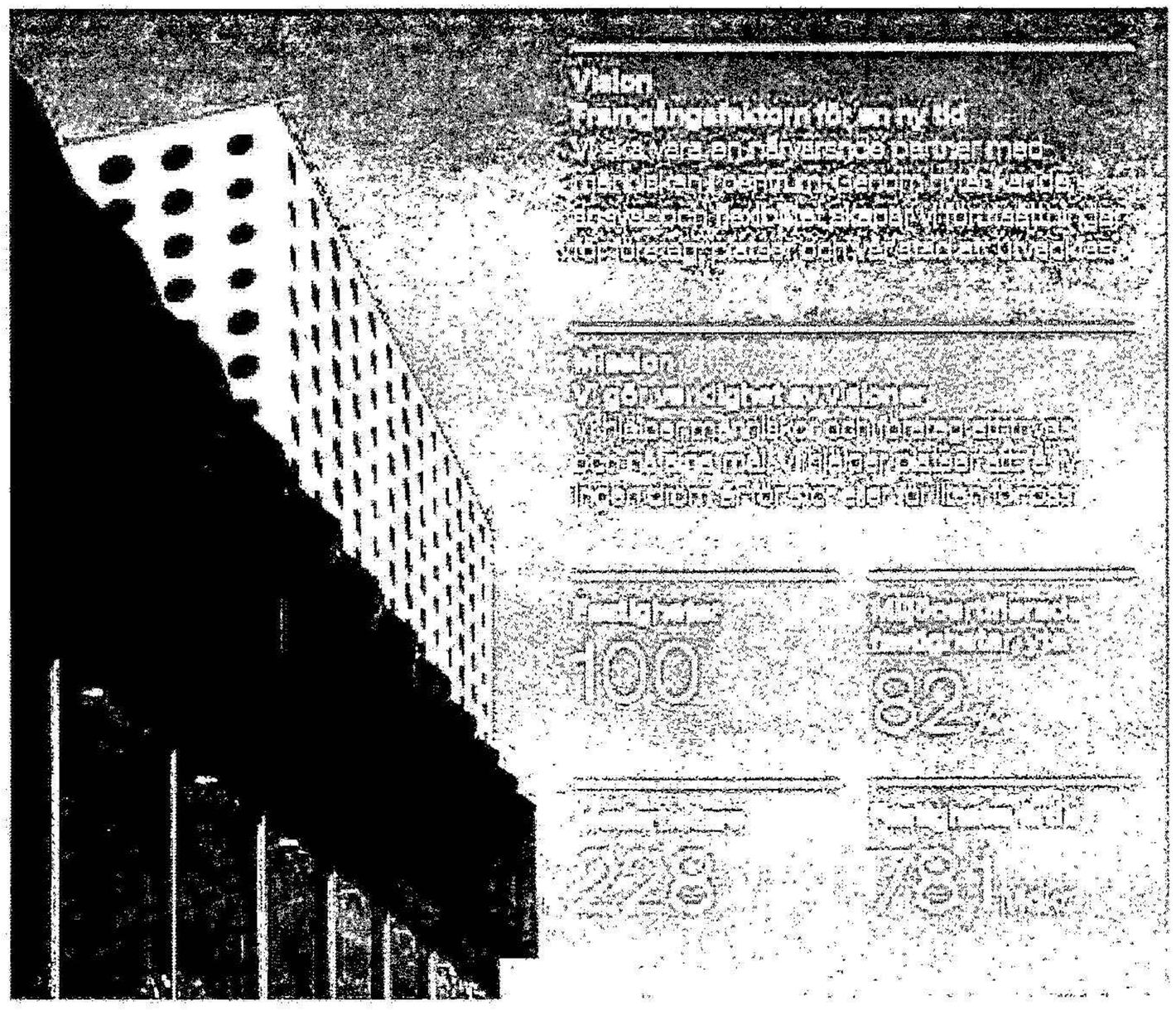
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som ofta kännetecknas av goda möjligheter att percis spårbundet. Genom ett samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Läs mer på sidorna 13-17

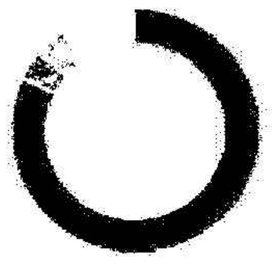
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

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 prioriterat och vi arbetar aktivt för minskade klimatavtryck, energieffektivitet och främjandet av god hälsa i våra stadsdelar. Alla våra förvaltningsfastigheter och projekt miljöcertifieras enligt BREEAM-SE eller BREEAM In-Use.

Läs mer på sidorna 22-42

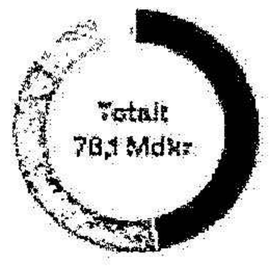


Hyresvärde per lokaltyp



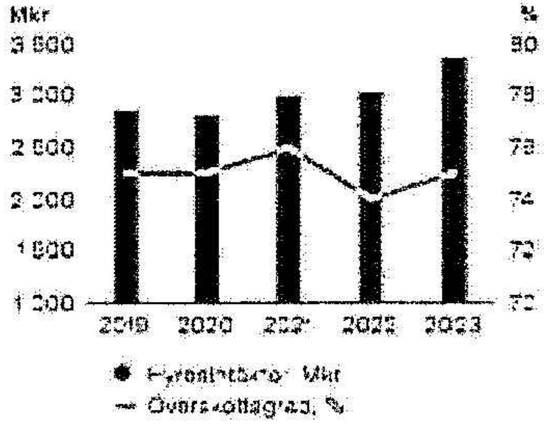
- Kontor: 82%
- Butiksetablering: 4%
- Industri/logistik: 4%
- Övrigt: 10%

Fastighetsvärde per område



- Solna: 47%
- Innerstaden: 38%
- Hammarby Sjöstad: 10%
- Flemingsberg: 4%
- Övriga marknader: 1%

Hyresintäkter och överskottsgrad



Fabege Årsredovisning 2023

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument ID
Validera på https://penneo.com

2024071813460

2023 i korthet



Sveriges största uthyrning

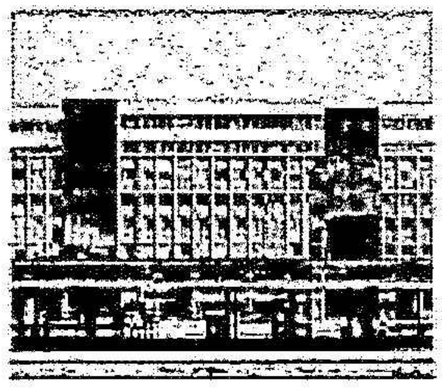
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 66 000 kvm i fastigheten Notan 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 tkr per år exklusive tillägg.

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 sålde även byggrätter i Huvudsta till JM om knappt 42 500 kvm, motsvarande cirka 450 bostäder.

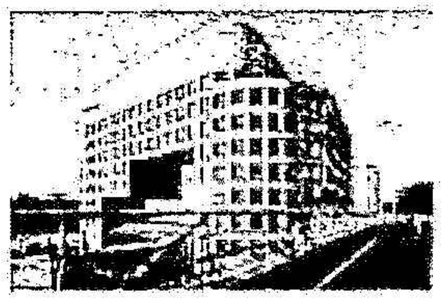


Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

Vi tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Orgeln 7, i Sundbyberg och Gladjen 12, i 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, 95 procent av kunderna svarar att det är troligt att de skulle rekommendera Fabege som hyresvärd. Alla våra marknadsområden förbättrade sina resultat.



Poolen utsedd till årets bygge

Kvarteret Poolen är en innovativ byggnad med badanläggning och kontorshus 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.

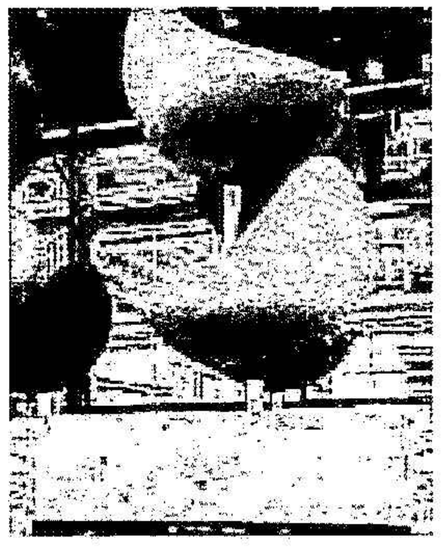


Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

Vi avancerade till plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser™ förmedelstora organisationer i Great Place to Works 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 hämsten i Fabeges återbruksstrategi och bidrar till att halvera CO_2-utsläppen i byggprojekt till 2030.



Grön aktie

Vi erhöll märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna 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
Totalavkastning fastigheter, %	-8,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad, %	42	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldlivslängd, ggr	13,5	15,6

Hyresintäkter
3 366 Mkr
2022: 3 032 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 sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE35D6A9462A911736B5B4116211

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 åkt berg- och dalbana, bostadsmarknaden har varit och är nervös och den svenska kronan har fortsatt att försvagas. I tider med så mycket osäkerhet och oro är självfallet beslutsfattande också mer osäkert. Detta märks, inte minst, i investeringsbeslut. Mot slutet av året kunde vi se tecken på att kronan stärktes 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 riskbegärande och inte minst god kostnadskontroll. De stigande räntorna står igenom på stigande avkastningskrav vilket syns i siffrorna, då vårt resultat efter värdeförändringar blev negativt för 2023. Hyresmarknaden är svagare, våra projekt kämpar med ansamheten, byggkostnaderna har inte sjunkit, yielderna går upp och kapitalmarknaden är osmanande. Våra kunder påverkas självklart av marknadsläget och osäkerhet, därför är det viktigare än någonsin att vi alltid finns nära dem.

Mycket positivt att se tillbaka på

Givet denna långa lista på oro och utmanande omvärldsförutsättningar tycker jag att vi har tagit oss igenom året på ett bra sätt. Vi har fått sitta med viktiga 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 stora projekt, vår församhet och inte minst hållbarhet, ett område där vi kan skapa en stor skillnad. Det vi kan arbeta med – och påverka – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största uthyrningar och nettouthyrningen uppgick till 165 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade i identiskt bestånd med 1 procent, mycket påverkat av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Överskottsgraden ökade till 75 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntepåslagen, var i stort sett oförändrat mot föregående år. Vår värdetillväxt 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 förvärv och har en i grunden stark balansräkning. Listan av positiva händelser och styrkor är lång.



This file is sealed with a qualified electronic seal according to the eIDAS regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council.
Document ID:

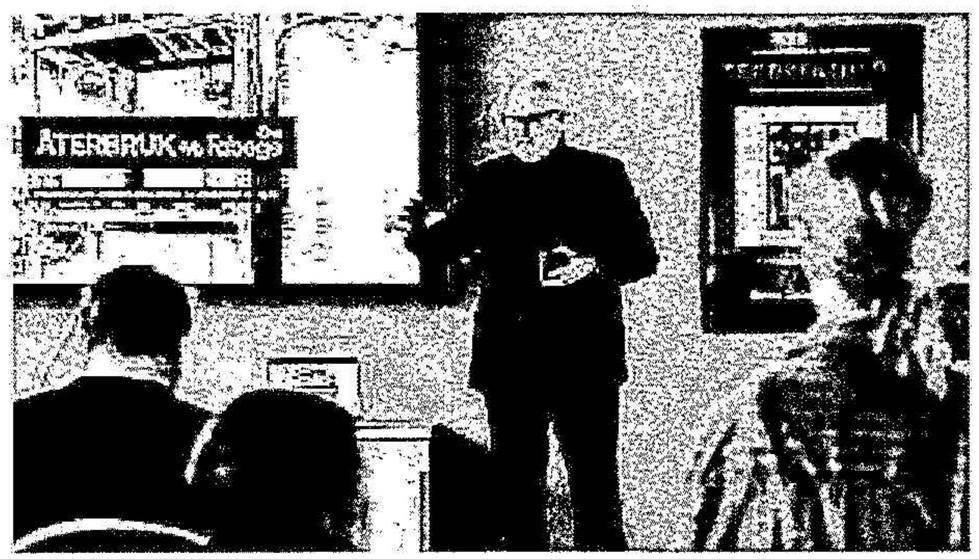
Vår strategi är en styrka
Även om det är tuffare förutsättningar och villkor är vi liksom merparten av de stora fastighetsbolagen rustade med hanterbara risker och relativt låg belåning. Jag har under året vänt mig mot att det alltför ofta talas om fastighetsbolagen och fastighetsmarknaden i alltför 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 näringsidkarna och arbetar nära kommunerna.

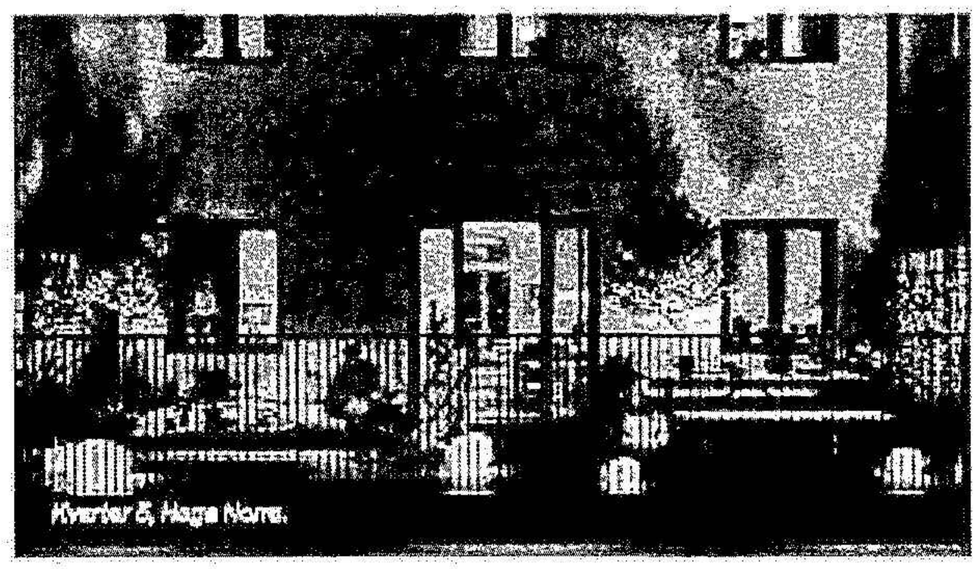
"Det är inte lika enkelt längre. Vi är tillbaka till verkligheten, men vi har lyckats navigera rätt bra."

STEFAN DAHLBO

Förutsättningarna förändras
Vi måste dock 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 beslut tar längre tid. För första gången på många år har vi sett att antalet kontorsanställda i Stockholm har







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

SOCRATES

minskat under flera kvartal. Den trenden motverkas samtidigt, till viss del, av att utbudet av nya kontor kommer att vara väldigt lågt, både i år och 2025. Efter pandemin har det varit många diskussioner om 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 deras funktion är större än någonsin. Vi har därför också utvecklat nya tjänster för att kunna ligga i framkant när det gäller att vara rådgivare till våra nuvarande och potentella 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 transporter 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 riksnivå 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 prioriteras.

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 nyproducerade fastigheten Nöten 4, totalt 88 000 kvadratmeter till en årshyra om 155 miljoner kronor exklusive tillägg. Inflyttningen planeras till hösten 2025. Denna uthyrning är både väldigt rolig och betydelsefull, för oss i allmänhet, men för Solna Strand i synnerhet.

Transaktionsmarknaden avvaktande
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 kvarter för kvarter eller stadsdel för stadsdel. I centrala Stockholm tillhör merparten av fastigheterna långsiktiga institutionella ägare och där lyser stressade säljare med sin frånvaro.

Vi avyttrade två kontorsfastigheter utanför våra prioriterade stadsdelar till ett bokfört värde om totalt 3,4 miljarder kronor, plus mark för ytterligare drygt 400 miljoner. Allt i linje med vår långsiktiga strategi för att skapa investeringsutrymme.

Med tanke på marknadsläget och de få transaktioner vi sett på marknaden har 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 ner våra värden med cirka 13 procent. Ett högre avkastningskrav har till viss del uppvägts av högre hyror.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D9AB1B2A91173655D0B41C311

2024071813461

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

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi vårt Joint Venture (JV) med Brabo, de sista ägenheterna i Arenastaden/Hagastaden Nämas första etapp. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året beslutade 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, samtidigt som utbudet av nya bostäder är lågt. Begär Bostad har även haft bra försäljning i sina mindre projekt.

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

STEFAN DAHLBO

Den oro för möjligheterna till finansiering som rådde i marknaden sent 2022 och under 2023 känns idag generellt obefogad, åtminstone när det gäller Fabege. Vi har, tack vare långa, upparbetade relationer, 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 senast i höstas återemitterat obligationer som en del av vår finansiering. Ränteutvecklingen är självfallet den främsta orsaken till att räntekostnaderna har stigit kraftigt. Under året har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera räntereker på ett bra sätt.

Med kunden i centrum

Stadsdelsutveckling 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 är att vara nära och ha kontaktvägar samtal med våra kunder för att kunna vidareutveckla våra fastigheter så att det passar kunden. Utfallet för Nöjd Kund Index (NKI) för året var höga 81, upp från 78, vilket bekräftar vårt engagemang i våra kunder.

Totalt uppgick pro,ektanvisningar till 1 902 mkr för helåret. Tyvärr är kostnadsutvecklingen för projekt fortsatt utmanande. Som marknaden ser ut nu med höga kostnader och nuvarande räntenivå så har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. I Flemingsberg pågår arbetet med Openly/Dramatens nya hus och inflyttning ska ske i juni. Arla Lavals nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2025. Under 2025 kommer även inflyttningar i Ackordet 1 och Pasen 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

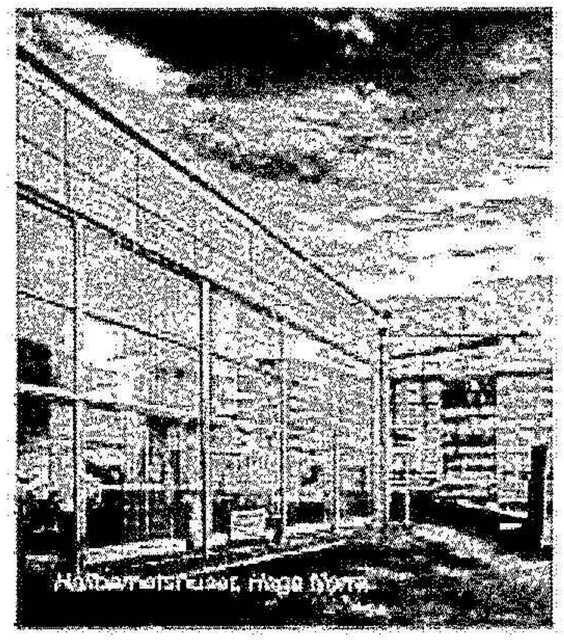
Fortsatt fokus på hållbarhet

Hållbarhet har ända 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 vara erkända på ett eller annat sätt är delaktiga och det är ett väldigt viktigt arbete för att bygga ett starkt och lönsamt bolag.

Sedan 2019 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-certifierade. I år vann även vår fastighet Ackordet 1 i Hage Nova, utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023. Priset ges till fastigheter som leder vägen inom hållbarhet. Fastigheten är idag Sveriges största projekt med återbrukat tegel. Just återbruk är något som ligger oss varmt om hjärtat och Fabege lanserade under året en återbruksbutik inom ramen för vår återbrukesstrategi. Vid större ombyggnationer ska cirkularitetsindex vara 20 procent, det är 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 hållbarhetshuset och återbrukshubben.

Ett annat kvitto på vårt gedigna arbete inom bland annat klimatpåverkan, miljöcertifieringar, energieffektivisering och grön finansiering är det 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 trivsel och trygghet. Vi jobbar bland annat mycket med trygghetsskapande åtgärder, övergripande kvarnljö 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 men – och erbjuda – de som bor och verkar i de olika områdena.


Kontorsfastighet, Hage Nova



”Förvänta dig alltid det oväntade.”

JAMES PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

Jag hyser hoppfullhet inför 2024, inte minst tack vare lägre räntor, men är ödmjuk inför att det tar tid innan vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, orosmoln och geopolitisk oro lägger sordin. Vi måste också vara förberedda på att det kan dyka upp nya svarta svanar.

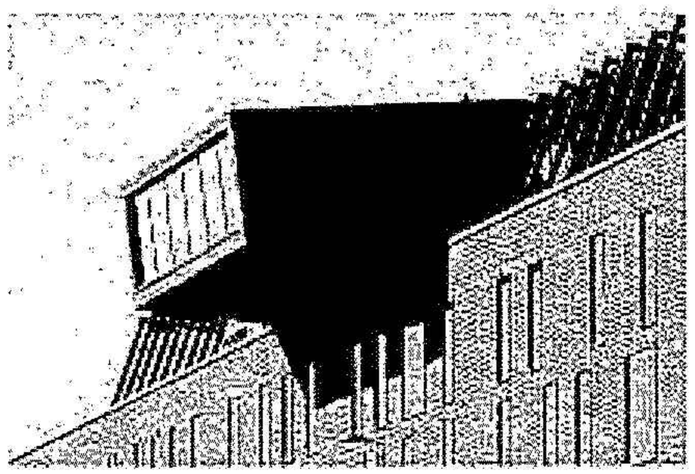
Möjligheterna är många. Det gäller att ta till vara på dem med kunskap, passion, nyfikenhet och driv, så att vi gör Fabege till en framgångsfaktor för framtiden. Vi ska, helt enkelt, göra verklighet av visionerna. Samtidigt fortsätter vi, som alltid, att ta hand om våra kunder, medarbetare, partners,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

Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

Den här versionen av årsredovisningen är digitalt signerad. The digital signature for this authenticity of the document.
Dokument-ID
[illegible]

Strategi för hållbar tillväxt

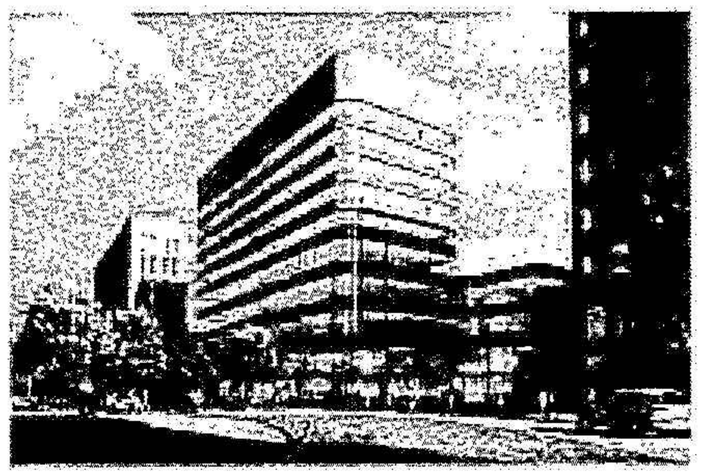
Vi är en av de ledande fastighetsägarna i Stockholm. Vår närhet till våra kunder skapar förutsättningar för att behålla och fortsätta att stärka denna position då vi kontinuerligt utvecklas för att tillgodose förändrade behov och arbetssätt hos våra kunder. Vi följer utvecklingen på marknaden nära, anpassar 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 fastighetsbestånd för att öka potentialen i fastighetsportföljen.

Genom transaktioner och projektutveckling 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 for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D6AB162A81173B8C0E411C314

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.

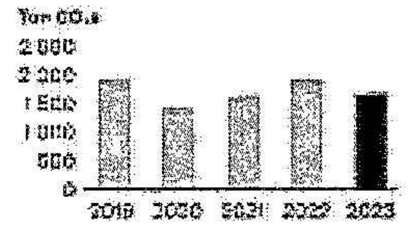
Med vår fastighetsportfölj, strategi, affärsmodell och kompetens ska vi skapa och realisera värden.

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.

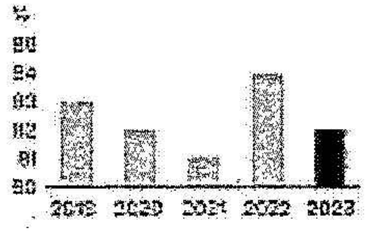
Resultat 2023
1 711 ton CO_2e



Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

Mål
Alla driftfastigheter certifieras enligt BREEAM-SE med Excellent och samtliga förvaltningsfastigheter ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med Very good.

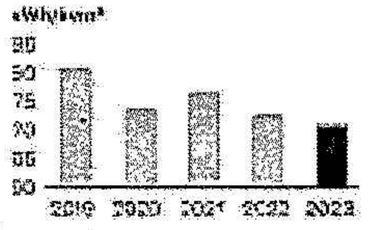
Resultat 2023
82 %



Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm²

Mål
Energieffektivisering med mål om sänkt 70 kWh/kvm Atemp till 2025.

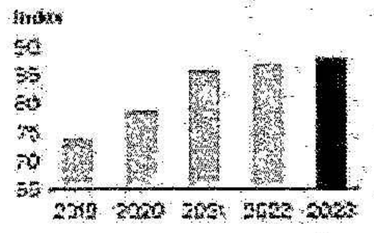
Resultat 2023
71 kWh/kvm²



Nöjda medarbetare (GPTW)

Mål
Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work med ett långsiktigt mål om 90 i Trust Index.

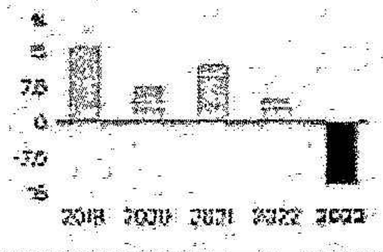
Resultat 2023
88 index



Avkastning på eget kapital

Mål
Att uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen.

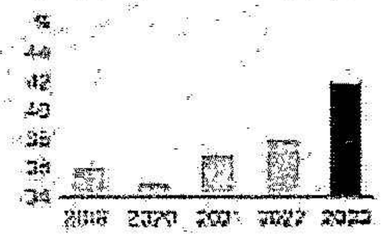
Resultat 2023
–13 %



Belåningsgrad

Mål
Belåningsgrad max 50%.

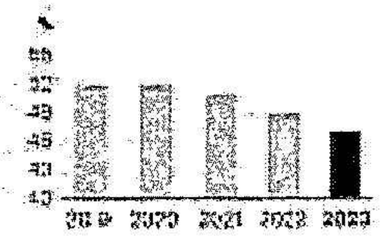
Resultat 2023
42 %



Soliditet

Mål
Lägst 35%.

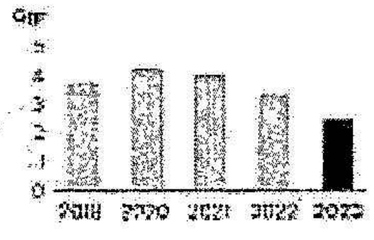
Resultat 2023
47 %



Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,2 gånger.

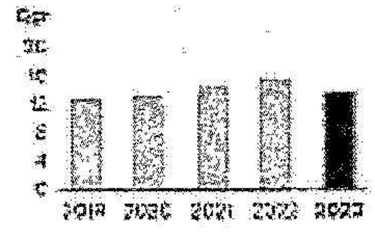
Resultat 2023
2,5 ggr



Skuldkvot

Mål
Lägst 13,0 gånger.

Resultat 2023
13,5 ggr



2024071813463

Stockholms fastighetsmarknad

Stockholms fastighetsmarknad har de senaste åren präglats av [illegible] och [illegible] under 2023 har utvecklingen [illegible] av [illegible] och [illegible] [illegible] [illegible]

Stockholms fastighetsmarknad forts.

Flexibla kontorslösningar
Kontorsmarknaden har traditionellt präglats av långa kontraktstider och vant relativt trögrörlig. Under senare år och framför allt under 2023 har trenden av ökad flexibilitet tilltagit vilket ett 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 mäter därför om att tillhandahålla en attraktiv arbetsmiljö där innerstad och kvalitet är viktigare än antalet kvadratmeter per anställd. "Bättre än hemma" devisen blir avgörande för dessa kontor.

Fortsatt god efterfrågan i innerstaden
Efterfrågan på kontor som var stark under 2022 var mer avvaktande 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-lägen. En god arbetsmarknad för kontorsintensiva yrken har under flera år bidragit positivt, samtidigt som den efterfrågade ytan per anställd minskat. Omsättningen på hyresmarknaden som ökade efter pandemin har under 2023 planat ut.

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

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 institutionellt ägande 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.

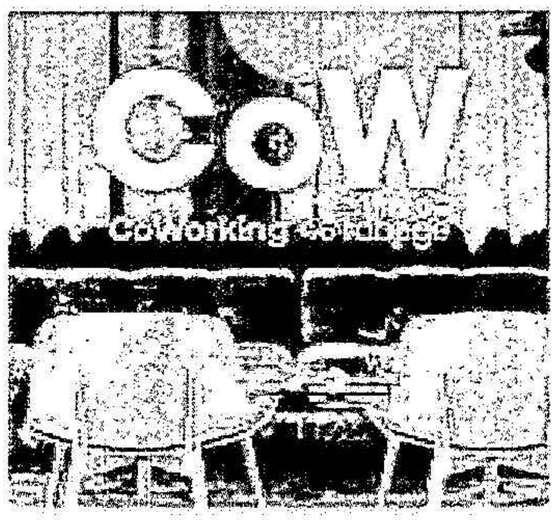
Med ökade finansieringskostnader är stabila finanser och måttlig belåningsgrad därför viktigt för att skapa förtroende hos såväl långivare som hyresgäster. Det blir samtidigt alltmer betydande att tänka cirkulärt och fokusera på kostnads- och energieffektivitet. Detta gäller dels ur ett rent ekonomiskt perspektiv, dels då efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter ökar när fler och fler av våra hyresgäster arbetar aktivt med att minimera sina klimatavtryck.

Nya koncept med kunden i fokus
Vi arbetar nära våra kunder för att erbjuda lösningar som skapar värde. Den ökande efterfrågan på flexibilitet står 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 de av omsättningen men adderar mervärde och är en viktig komponent av vår helhetserbjudande.

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



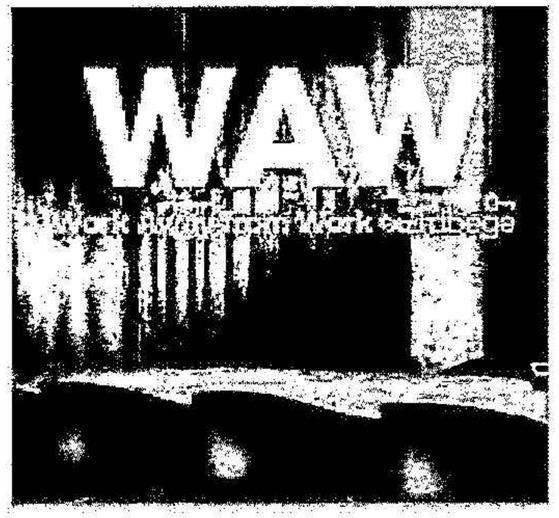
NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorslokaler. Här erbjuds all tänkbar service så som inredning, lås, larm, wifi, städning med mera till en fast månadskostnad och med två månaders uppsägningstid.



CoW c/o Fabege är coworking med flexibla arbetsplatser, eget skrivbord eller eget kontor. Här erbjuds ett sammanhang med organiserade arbetsplatser, loungeytor, mötesrum med mera.



Rum c/o Fabege erbjuder hel- eller halvdagsbokning av mötesrum upp till 30 personer.



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



VOV c/o Fabege erbjuder hunddagis, i samarbete med Dog Care Stockholm. Här erbjuds plats såväl månadsvis som via drop-in. Som hyresgäst hos Fabege har man förtur vid lediga platser.

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

2024071813464

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 sägs bland att tre faktorer avgör värdet på en fastighet: läget, läget och läget. Sällan blir detta tydligare än när man besöker Convendums nya kontor.

– Här sitter vi på Stockholms paradgata nummer ett. Det ger en otrolig exponering och ett helt nytt premiumvarumärke. Vi ser det nästan som ett före och ett efter Kungsgatan för oss. Detta har blivit vårt självklara flaggskepp, säger Oscar Limbäck, COO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt i city på tio år, berättar Oskar Sköld, marknadsområdeschef på Fabege. En fastighet med så stor yta och så många våningsplan passar förstås inte alla. Men för Convendum, som nyligt utvecklat premiumkontor med öppna coworkingytor till andra företag, var storleken bara en fördel. Avtalet med Convendum löper till 2034.

– Vår mål är att kontoret ska vara en internationell mötesplats för alla. En plats där olika aktörer, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av nätverk. Allt så gör ska skapa tillfrämgång och kännas genomtänkt och professionellt – från inredning och konst till akustik och service. Helheten måste tilltala. Och det blev väldigt bra, konstaterar Oscar Limbäck.









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

Document ID:
87DDFE35DE4B462A81173BEE0B41C311

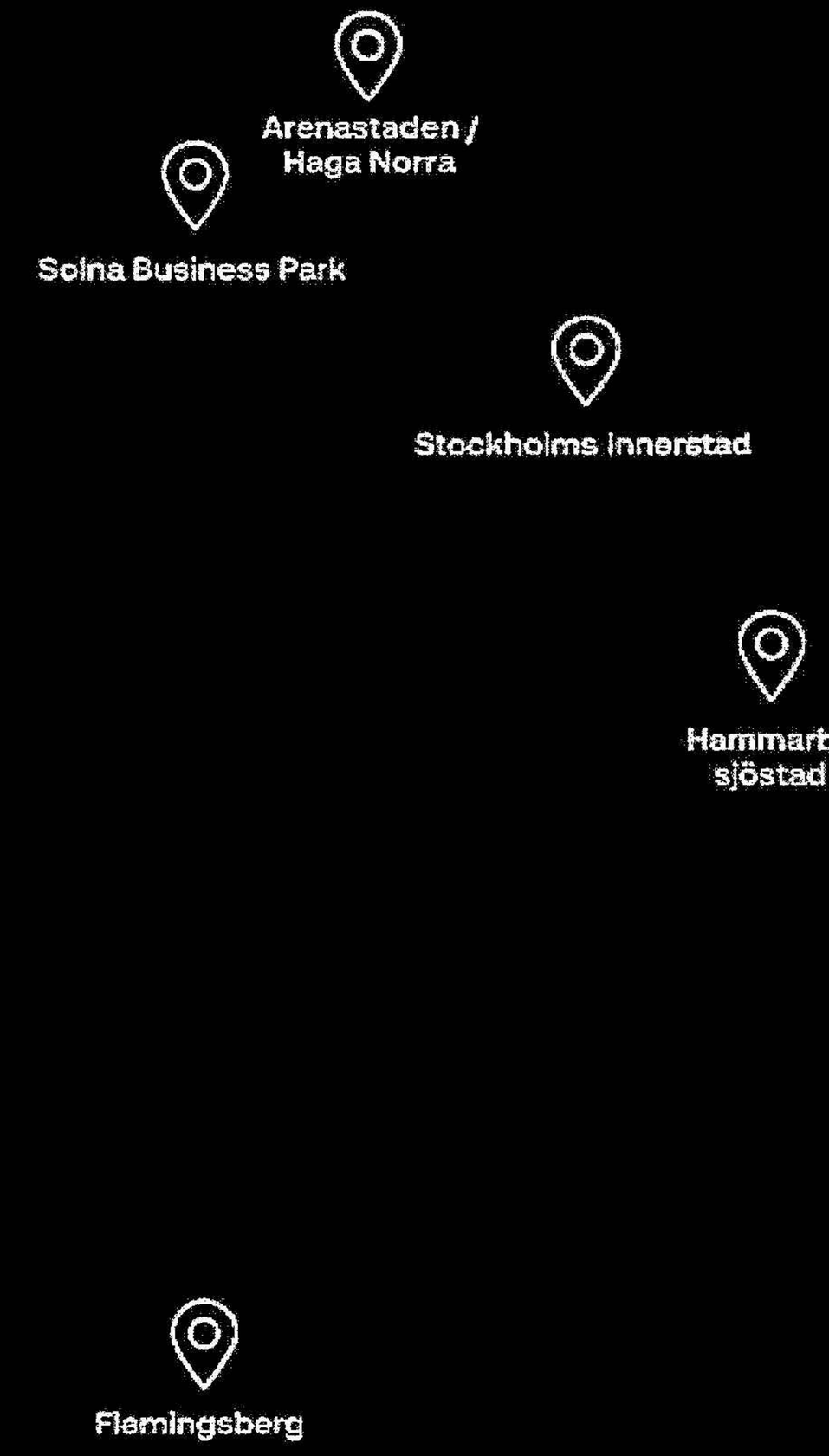
Stadsutveckling

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

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	386 Tkvm

Stockholms innerstad
Stockholm

Fastighetsvärde	29,2 Mdkr
Antal fastigheter	26 st
Uthyrningsbar yta	212 Tkvm

Hammarby sjöstad
Stockholm

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

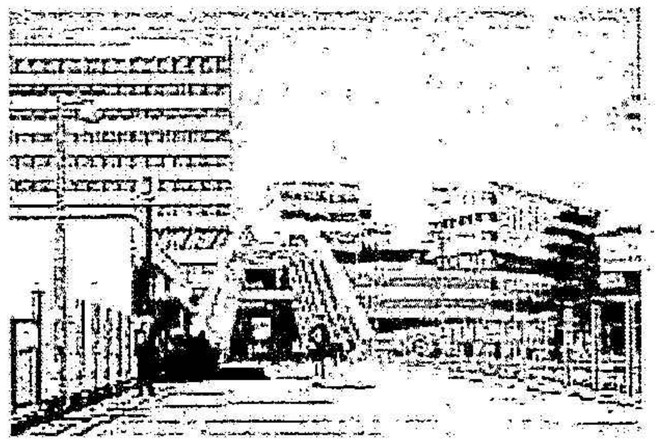
Flemingsberg
Huddinge

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

2024071813465

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra
Stockholm





Arenastaden har blivit en av Stockholms mest dynamiska stadsdelar, med såväl nationalarenan för fotboll och Nordens största shoppingcenter, Mall of Scandinavia. Här ligger huvudkontoren för Tele2, ICA, Tieto Evry samt SEB som har sitt största kontor i stadsdelen. Kommunikationerna är redan väl utbyggda och kommer att kompletteras med tunnelbana 2026.

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

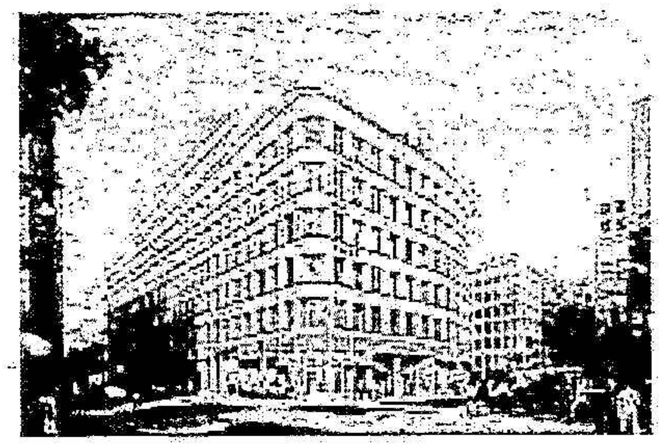
I Haga Norra kommer det första kontorskvarteret, om cirka 26 000 kvadratmeter, stå klart för inflyttning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förväntad inflyttning 2025/2026.

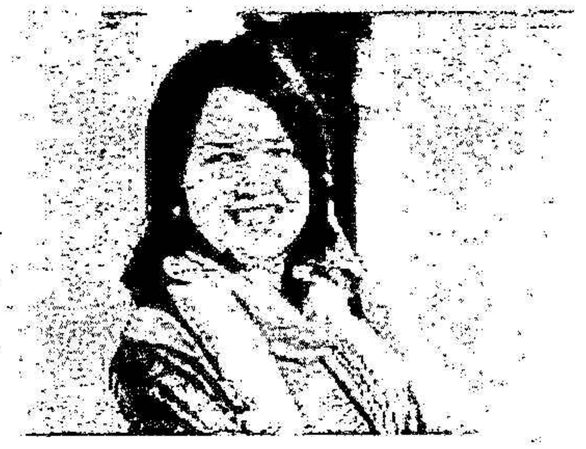
"Med nya detaljplanen är vi redo för nästa fas i utvecklingen av Arenastaden."

HENRIK EDNELL
MARKNADSOMRÅDESCHEF, ARENASTADEN/HAGA NORRA

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 värdighet av vår vision för området med förstklassiga kontorsytor och utveckling av fler bostäder.

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

Solna Business Park har närhet till både tunnelbana, tvärbana, pendeltåg och Bromma flygplats vilket ger stadsdelen en stor kommunikationsfördel jämfört med många andra stadsdelar.

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

SUSANNA SVEDIN
MARKNADSOMRÅDESCHEF, SOLNA BUSINESS PARK

Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggrätter
8,8 Mdkr	10 st	366 Tkvm	137 700 Kvm

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DC4B162A81173BBC20B11C311

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, vakanserna är få och efterfrågan på lokaler i innerstaden är fortsatt stark. De flesta av våra fastigheter i Innerstaden är moderna kontor och butiker i områden runt Kungsgatan och Drottninggatan, men vi äger också fastigheter i Kaggeviken, ett av Stockholms mest spännande och expansiva områden, och på Västra Kungsholmen.

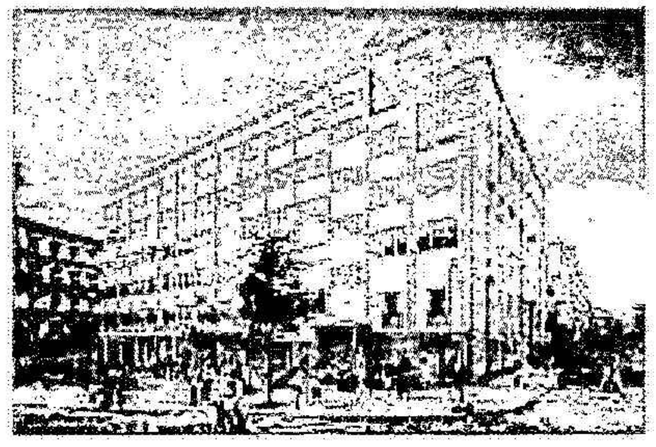
Vårt bestånd i Innerstaden uvaror får ungefär 37 procent av vårt fastighetsvärde och utgörs primärt av kommersiella lokaler. Men vi har även inslag av bostäder, hotell, butiker och restauranger

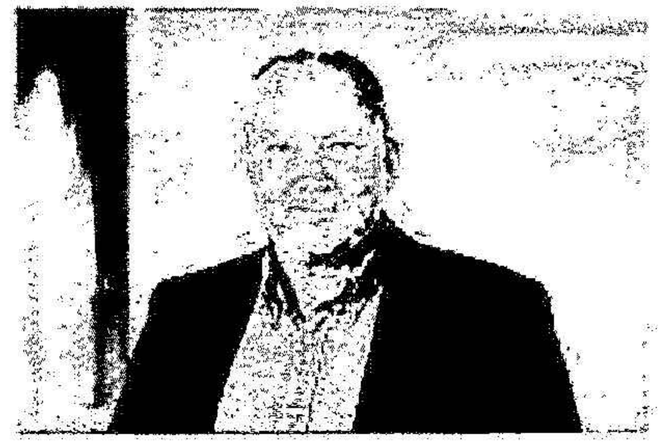
"Vi känner marknaden i innerstaden väl – det är här som trender föds och det ställer höga krav på oss att anpassa och vidareutveckla vårt erbjudande."

OSKAR BIKÖLA
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 entreprenörsanda, hållbarhet och kreativitet.

Kombinationen av helt nya hus och förädlade äldre industribyggnader skapar en attraktiv egen atmosfär och lockar arkitektfirmor, cybersäkerhetsutvecklare, reklambyråer, och app-utvecklare som inspireras av såväl läget som varandra.

Det går redan idag snabbt 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."

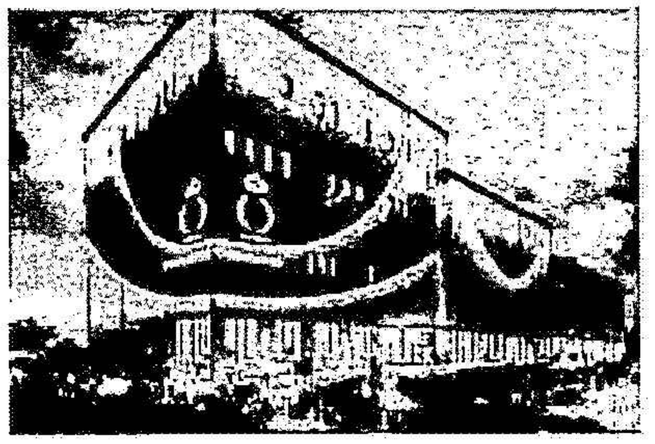
PER TYRÉN
MARKNADSOMRÅDESCHEF, HAMMARBY SJÖSTAD

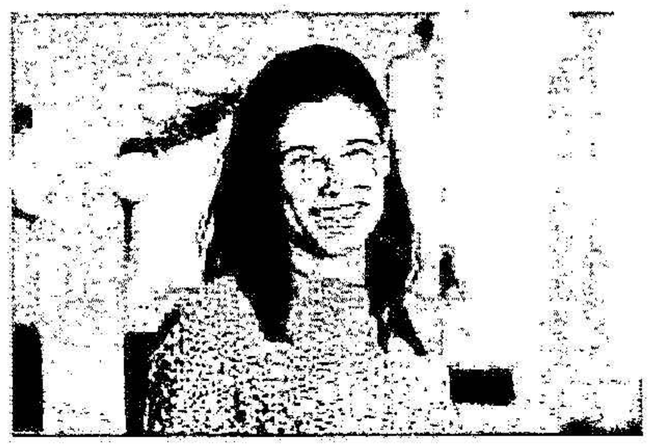
Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggrätter
8,0 Mdkr	10 st	139 tkvm	49 000 kvm

This page is not part of the audited annual report. The auditor's guarantee for this page does not apply.

Document ID:

Flemingsberg
Huddinge





Flemingsberg är för oss en relativt ny och outvecklad stadsdel och är en viktig del i regionen Stockholms fortsatta utveckling. Stadsdelen har utmärkta kommunikationer med både regional- och pendeltåg.

Med att växande näringslivskluster, stödjande service och fler bostäder har området goda förutsättningar att jämna ut den regionala obalansen som finns mellan Stockholms norra och södra delar.

Flemingsberg har redan närmare 18 000 boende och är idag Sveriges åttonde största Campus med fem högskolor och universitet och Karolinska universitetssjukvuxet som bedriver vård och forskning.

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

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

THERESE FREDMAN
MARKNADSOMRÅDESCHEF, 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 område som kräver en ny eller ändringar 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 lämpligt 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 samråd.

3. Samråd för detaljplan
Det formella planförslaget tas fram av kommunen i samarbete med fastighetsägaren. Ett förslag sänds sedan ut till berörda sakägare och myndigheter för synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. Den berörda nämnden beslutar om ett utökat planförslag.

4. Granskning av detaljplan
När området är klart kungörs förslaget till detaljplan, och de som är berörda får möjlighet att under minst två veckor granska och lämna synpunkter på planen. Även gäller 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 delegation utsedd politisk instans).

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE250AB462A8117D9BC0B11C311

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 blir den värdeskapande effekten högre.

Birger Bostad är ett växtkraftigt fastighetsutvecklingsbolag men majoriteten av bostadsbyggrätterna om cirka 620 000 kvadratmeter finns i 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, beräkningsarbetet fortsätter 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 utanför 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 ALVARSSON
VD, BIRGER BOSTAD

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

Fabege årsredovisning 2024



Haga S, Haga Norra

2024071813467

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 stärka 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 2026.

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 varit en styrka när läget på kapitalmarknaden varit tuffare. Vi har under året skiftat till en större andel bankfinansiering och vi upplever att bankerna även fortsatt har utrymme att öka sin utlåning till Fabege. I dagsläget utgör banklån cirka 60 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 känt att det funnits förtroende hos kapitalmarknaden att ni ska kunna nå era långsiktiga finansiella mål trots rådande 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 nu eller historiskt tagit hög risk.

Har turbulensen 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 välkonsoliderade 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 kreditratinginstitutens 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 står vi starka. 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 än mer utrymme. Ungefär 80 procent av låneportföljen är bunden varav 40 procent löper på tre år och framåt. Det gör oss mer motståndskraftiga mot högre marknadsräntor.

I och med förvärvet av Berger Bostad ökade er exponering mot bostadsmarknaden. Är det en satsning ni kan behöva omvärdera givet det nuvarande marknadsläget?
Berger 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 95 procent, finns det anledning att se över era mål givet de förändringar vi sett på marknaden med krav på ökad flexibilitet och ökade vakanser?
I dagsläget ligger uthyrningsgraden på 91 procent och målet är fortsatt 95 procent. Att realisera den potential vi har i förbättrat kassaflöde 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 inte flexibla avtal till ökade 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 blivit svårare att få hop kalkylerna. Vi är framför allt fokuserade på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men man kan aldrig utesluta 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 bibehålna goda relationer med våra finansiärer kommer fortsatt vara i fokus.

Åsa Bergström, CFO

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3ADBAB402A811736BDCB11C311

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 kompletterat med bostadsutveckling. Vårt bestånd återfinns i strategiskt valda stadsdelar med hög tillgänglighet och efterfrågan och utrymme för hållbar utveckling.

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

3.

Stabil och hållbar tillväxt

Hållbarhet är integrerat i vår affärsmodell och strategi och är en central del för att skapa lönsam tillväxt. Samtliga våra projektfastigheter och förvaltningsfastigheter är hållbarhetscertifierade och hela vår låneportfölj är klassad som grön. Vi har i dag en stabil finansiell position med 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.

20240718134 68

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. Mot 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 1,80 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 genomfördes inga återköp. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 16 206 048. Innehavet motsvarar 4,9 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) fördelat på 330 783 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 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 mindre än 5 procent av omsättningen vara kopplad till fossilt bränsle. Noteringen baseras 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 på Fabege klassificeras som gröna. Fastigheterna erhöll rating Medium och bolagsstyrningen Excellent.

Största ägare

Största ägare[1], 2023-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Brookhill AB	52 108 715	15,75	16,58
Jonn Fredriksen	37 787 681	11,42	12,00
Nordea Fonder	13 625 496	4,12	4,33
Länsförsäkringar Fonder	12 748 398	3,85	4,03
Vanguard	10 347 686	3,13	3,29
BlackRock	9 742 504	2,95	3,10
Handelsbanken Fonder	8 050 086	2,43	2,56
Tredje AP-fonden	7 875 420	2,38	2,50
E.N.A City Aktiebolag	7 244 706	2,19	2,27
Folksam	6 949 423	2,10	2,21
Norges Bank	6 436 230	1,95	2,04
APG Asset Management	5 202 883	1,60	1,65
AFA Försäkring	5 250 764	1,59	1,67
BNP Paribas Asset Management	3 982 474	1,20	1,27
Carnegie Asset Management	3 003 892	0,91	0,95
Totalt 15 största aktieägare	**190 345 888**	**57,54**	**60,61**
Totalt antal utestående aktier	**314 577 096**	**95,10**	**100**
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,90	–
Totalt antal registrerade aktier	**330 783 144**	**100**	**100**

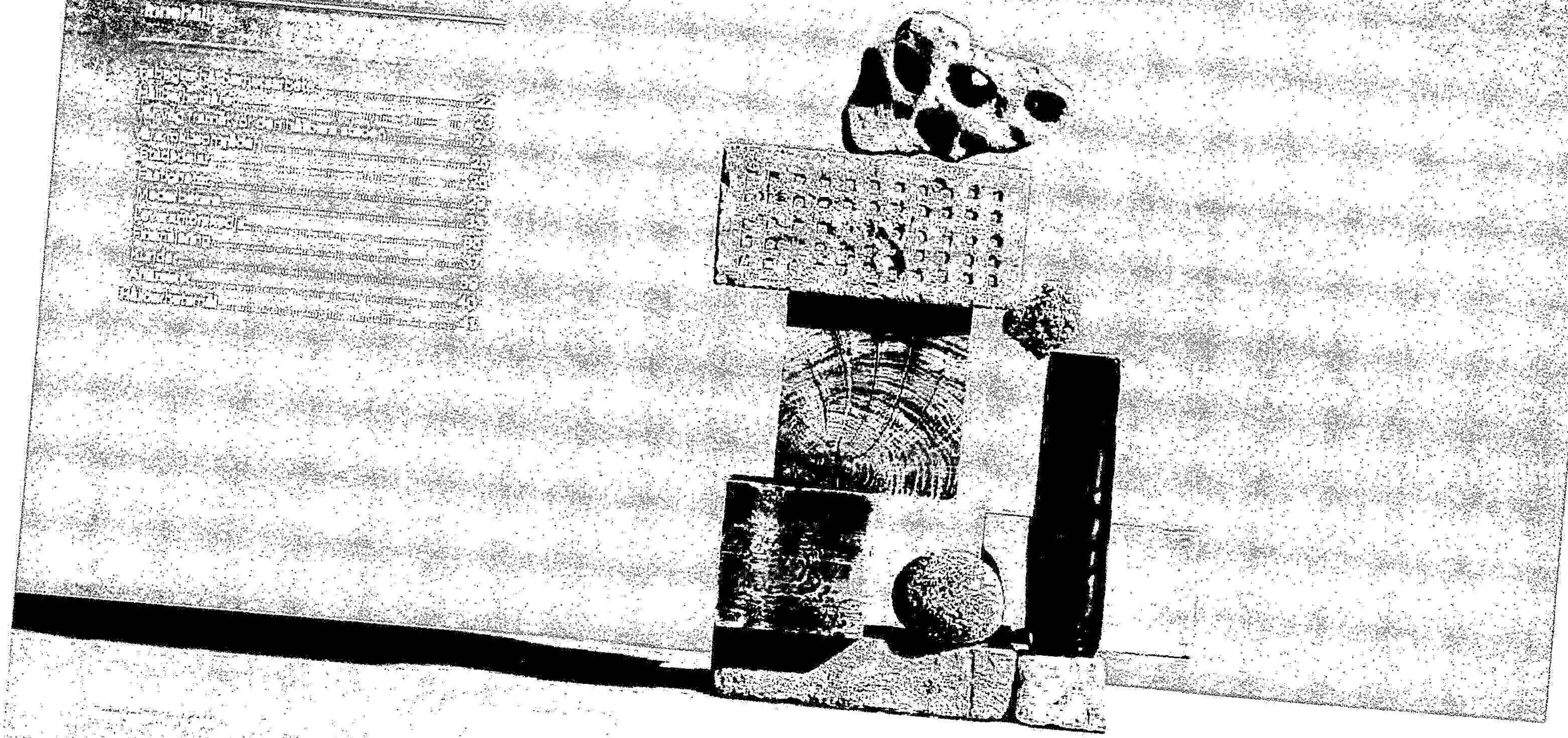
[1] Monitor by Modular Finance AB. Sammanställda och bearbetade data från bland annat Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen och Nasdaq.

Aktiehistorik

År		Förändringar antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2018	Split 2:1	163 391 572	330 783 144	5 097 388 249	15,41
2011–2017		–	166 391 572	5 097 388 249	30,62
2010	Indragning av återköpta aktier	-3 928 400	166 391 572	5 097 388 249	30,62
2008	Konvertering av förlagslån	3 418	166 320 872	5 096 566 097	30,10
2008	Konvertering av förlagslån	3 306	166 311 564	5 096 274 609	30,10
	Indragning av återköpta aktier	-5 100 873	166 308 248		
2007	Split 2:1	83 228 691	178 438 821	5 096 579 249	28,60
	Konvertering av förlagslån	25 783			
	Inlösenerbjudande riskorn AB	-6 548 205			
	Indragning av återköpta aktier	-5 441 100			
2006	Konvertering av förlagslån	63 436	100 599 382	3 020 699 100	30
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 391 378			
2005	Konvertering av förlagslån	5 179	95 168 571	4 807 778 650	50

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7ODFE37D0A8462A811739B5B4B1C311

Hållbarhet



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

2024071813469

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 återbrukshub i Solna vilket är en hörnsten 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 Hagastaden Norra har vi lyckats sänka klimatavtrycket med 25 procent, nått den högsta BREEAM-certifieringen Outstanding, erhållit utmärkelsen 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.”
>
> VIA HAGSTRÖM, HÅLLBARHETSCHEF

Ett viktigt arbete i våra stadsdelar är våra sociala förvaltningsplaner 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 arbetssökande Solnabor”. I slutet av året ansökte och erhöll vi den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparent bolagets klimatpåverkan och syftar är 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
- Återbrukshub invigd 2023
- Godkänd grön aktie på Nasdaq – Green Equity Designation 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D8AB182A811730EE0B11C311

Hållbarhetsåret

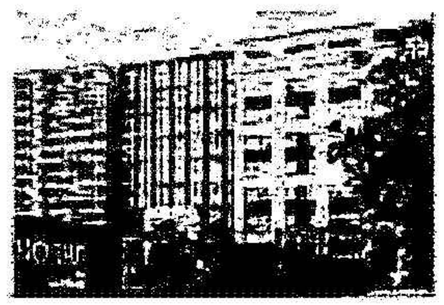
Fortsatt topplacering i GRESB

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.



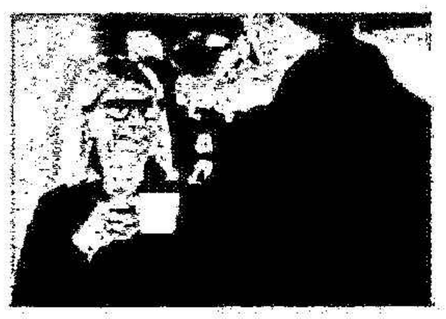
Fabege har Sveriges snyggaste kontor

Tidningen Fastighetssverige kårade vårt loskontor i Solna till Sveriges Snyggaste Kontor 2023. Bland 85 kontor och 48 300 röster vann vi med ett banbrytande koncept som genomsyras av återbruk, kreativitet och innovation.



Ackordet 1 i Haga Norra utsedd till Årets BREEAM-byggnad på Swedon 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.

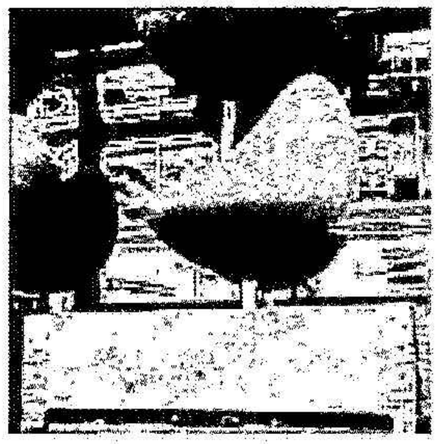


Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi är cerhort stolta över att vi avancerar till plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser™ för medelstora organisationer i Great Place to Work:s årliga medarbetarundersökning med ett Trust Index på 86.

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

Återbrukshubben är en viktig hörnsten i Fabeges återbruksstrategi och bidrar till att vi halverar CO_2-utsläppen i byggprojekt per BTA till 2030.

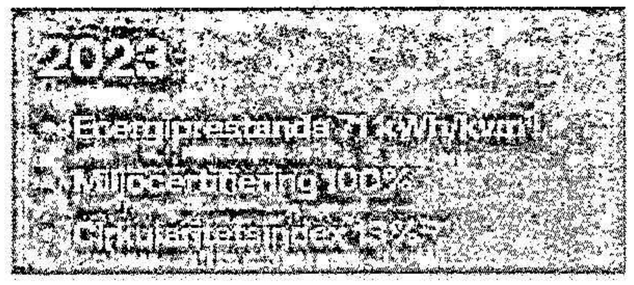
Grön aktie

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

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

2010–2023

- Vi stödjer FNs Global Compact sedan 2010
- Certifiering enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på alla förvaltningsfastigheter
- Uppförandekod införs för leverantörer.
- 100% eldrivna servicebilar sedan 2017
- 95% 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 taxonomianpassade lån.
- Gröna hyresavtal tecknas 2021 och under 2023 uppnådde vi 98% på nyteckning yta och 91% på total yta
- Minskning av energianvändning från 166 kWh/kvm Atemp (2010) till 76 kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.



Mål 2025

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

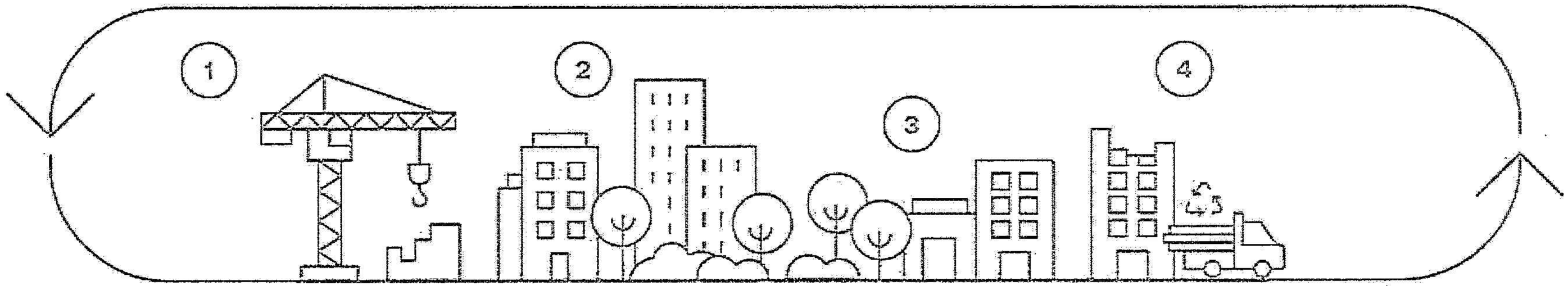
Mål 2030

- Minskat klimatavtryck med 60% per kvm BTA jämfört med 2019 (scope 3).
- Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2).

* kvm Atemp: Atemp är summan av golvarea för alla rum, inklusive väggar, som värms till mer än 10°C

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 detta skede sker vid tillverkning av byggmaterial. Cementproduktion släpper ut mycket CO_2 och tillhörande kalkbrytning påverkar ekosystem och vattentillgång. Vår indirekta 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 leverantörer gällande trygga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

2. Användning

Driftsenergi för lokaler står för en stor del av Sveriges klimatpåverkan. Vi minskar vår direkta och faktiska påverkan genom energieffektivisering, lokalt producerad förnyelsebar energi och en flexibel serviceboflotta. Våra byggnader är kundernas arbetsmiljö och här har vi en påverkan på hälsa, mobilitet och energianvändning som är både direkt och indirekt.

3. Stadsutveckling

Våra byggnader är en del av stadens fysiska och sociala miljö. Via aktivt arbete med unions aktörer kan vi indirekt bidra till en trygg stadsmiljö och att befintligt energisystem. Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vårt engagemang förutom byggnader omfattar platsen, innehållet, miljön och människan.

4. Slutskede och återbruk

I en byggnads slutskede 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 for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DCAB162A93173ISEDBB1C311

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	• Energisystem • Lösningsorienterat folkhälsoarbete • Partner • Utsläpp • Meningsfull fritid • Trygghet	• Energianvändning • Klimatutsläpp • Avfall • Material • Biologisk mångfald • Vatten • Föroreningar till mark, luft och vatten • Buller	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Klimatutsläpp	• Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God affär • Stämning • Inomhusmiljö • Energianvändning • Klimatutsläpp
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hållbarhetsprogram för varje stadsdelsområde • Fokus på socialt hållbarhet utveckling av stadsdelsområde • Platsanpassade med grönområden • 100% fossilfri försörjning energi	• Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt halvering av redovisade utsläpp (scope 3) per BTA till 2030. • 100% miljöcertifierat fastighetsbestånd. • Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp till 2035. • Cirkulär intensitet ≤ 20% vid större ombyggnationer	• Låg sjukfrånvaro. • Förtroendeindex > 80%. • Arbetsmiljöutbildningar för anställda och inhyrespersonal	• 100% hållbarhetsgranskning av nyanvända leverantörer. • System för uppföljning av leverantörskedjan • Verka om mänskliga rättigheter och miljö via entreprenadkontrakt vid projekt.	• 100% grön finansiering. • Hållbarhetsbärkade lån och obligationer.	• 100% grön hyresavtal • Nöjd kund-index 80 • Över 150 lösjusterade hundförslag • Hyresgästanpassade arbetsplatser.
Affärsetik	**Väsentliga frågor** • Antikorruption • Skatt	**Exempel på mål och aktiviteter** • Årlig utbildning i affärsområdet • Samtliga samverkande leverantörer och entreprenörer undertecknar vår uppförandekod för leverantörer	• Visselblåsarfunktion där såväl externa som interna parter anonymt och rapportera misstankar om oetiskt beteende • Transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning			

2024071813471

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 även sociala initiativ. Tack vare en tydlig hållbar strategi för vår fastighetsportfölj, med ett bestånd samlat i 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 certifiering, 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, aktivitetsskapande, hälsa 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 åka 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 gjord medarbetarna i Solna Business Park reser helt 81 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Arenastaden är motsvarande resultat 80 procent. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Kaelis 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 ladda elfordon, förbättrade cykelvägar, nya cykelleder förbättrade kollektivtrafikförbindelser samt att breddat utbud av delningstjänster för elbilar, el-mopeder och el-cyklar.

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



I korthet

Väsentliga frågor
- Energisystem
- Utsläppsnivåer i fokusområdet
- Jämlikhet
- Utbildning
- Mänskliga rättigheter
- Trygghet

Mål
- Bidra till att nå de globala uppvärmningen under 1,5 grader.
- Fokusera på minskat klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar.
- Göra satsningar i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vi på barn och unga.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE35D0AB4623811736BD0B41C314

Fokusområde – Stadsdelar forts.

våra kunders medarbetare att resa mer hållbart installerar vi kontinuerligt nya platser för att ladda elbilar 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 såväl bilar och cyklar som samtvätt, matleveranser 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 stora exploateringar har tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till ett fossilfritt samhälle lett till en allt större belastning på elnäten. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att undvika effektbrist 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 sett till vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Därför är vi bland annat anslutna till Stromflex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Elavio 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 elnäten under perioder av stor efterfrågan.

Utöver vårt arbete med eleffekt har vi under lång tid arbetat med effektuttagen för våra övriga energikällor.

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

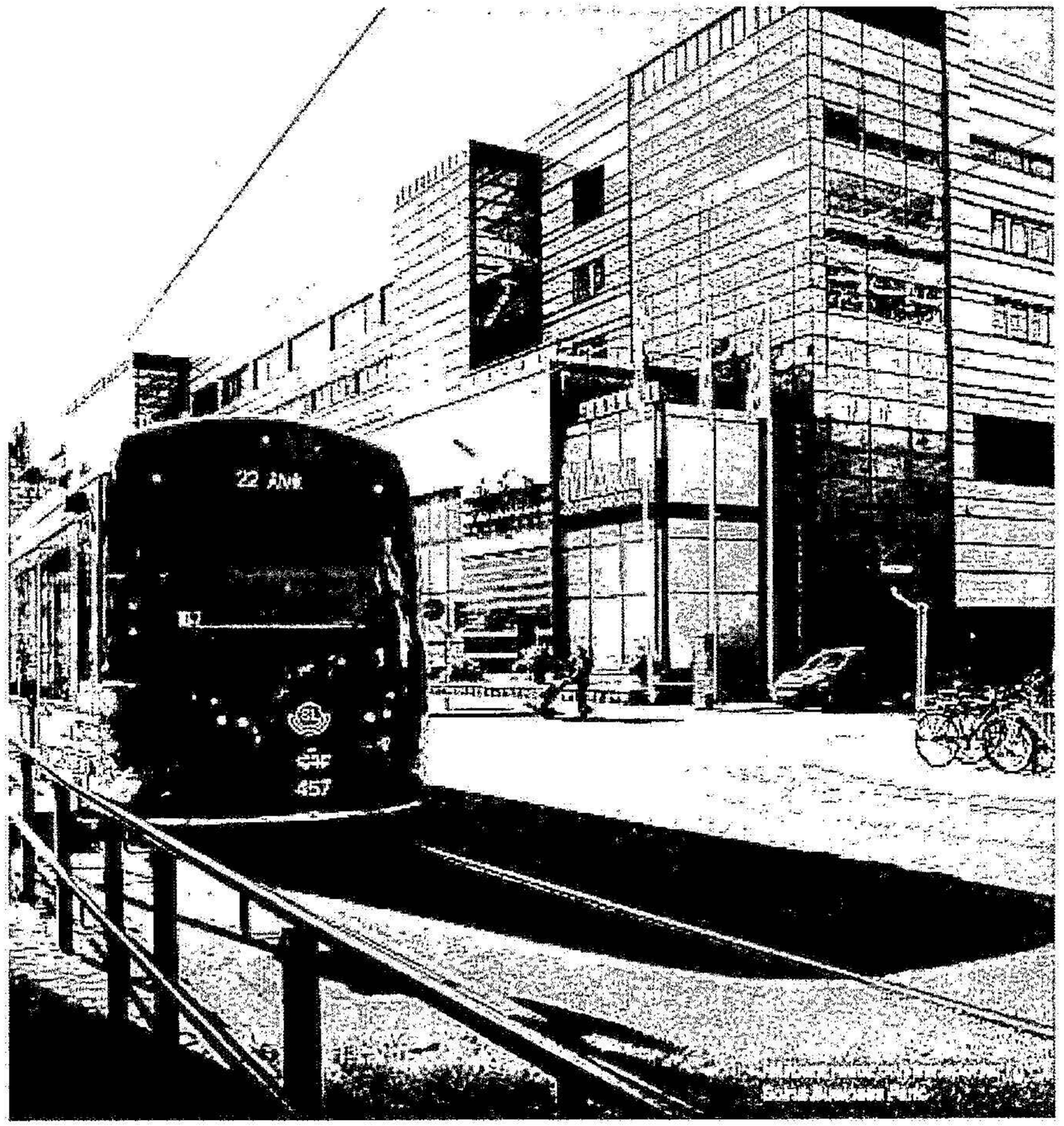
Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kyleffekter i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbehovet. Vi balanserar behoven även på värmesidan.

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 skötsel samt aktiviteter 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 ljussättning 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:

- Attraktiva gatumiljöer 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 idrottsföreningar såsom IK A.N.G
- Pep Parker
- Samarbete med Changer's Hub
- Stadsmissionen
- Stiftelsen Läxhjälpen
- Street Gallery
- TalangAkademin i Huddinge

This file is digitally signed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument ID
[illegible]

2024071813472

Fokusområde – Stadsdelar forts

2. En levande stadsdel även på kvällar och helger.
3. Vänlig 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 jour dygnet runt. Detta är en service som successivt byggts ut då allt fler fastigheter är direktuppkopplade med skalskyddslarm, brandlarm samt ibland kameror.

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 debuterande 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 upp ögonen för Operans konstformer.

"Genom medskapande konst uppnås identitetsbyggande miljöer och trivsel."

En inkluderande hälsosam stad
Vi vill bidra till att alla som vistas 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 biltrafik. Ett exempel på inkluderande gatumiljöer som främjar mångfalden och uppmuntrar till fysisk rörelse är konceptet Pep 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 jobbskapande aktiviteter, har det bland annat skapats kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn och unga, byggts pulkabacke, anlagts nya övergångsställen, installerats bättre belysning, nattvandrare 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 stadsmiljö. Projektet, som lanserades 2021, finansieras av Vinnova och fokuserar på att skapa en inkluderande stadsmiljö där de som bor och verkar i området involveras i den framtida stadsutvecklingen.



Unga sätter fling på propellerna under Regnbågsbron i samarbete med konstnärskollektivet Streetcorner under Flemingsberg Block Party.

Värdeskapande platssamverkan
Genom framgångsrik samverkan kan vi skapa helt nya möjligheter för oss själva och våra kunder. Samverkan mellan näringsliv, kommuner, utbildningsväsende, 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 sin barndom, samt idrottsföreningarna AIS Friidrott och AIK med inriktning framför allt mot ungdomar Huddinge.

För att stötta fler barns skolgång i Flemingsberg är vi sedan 2021 huvudsponsor för stiftelsen 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 ett 20-tal leverantörer hittills skrivit under och flera har tagit emot praktikanter.

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 ansökt och fått ett beskedet tar kommunen fram ett planförslag och då finns det utrymme för berörda parter att lämna synpunkter. Samråkret omfattar både dem 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 från. Därefter ställa planförslaget ut för granskning och då finns det ytterligare ett tillfälle för hyresgäster och andra berörda att tycka till om förslaget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35DBAB1524311736BD0B1C311

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 resurseffektivare 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.

Mänsklig påverkan på klimatet och högre energianvändning är två av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. 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 Ackordet 1 Hagastaden har tilldelats utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023 – ett pris som hyllar fastigheter som inspirerar och leder vägen inom hållbarhet – och har erhållit BREEAMs högsta betygsnivå Outstanding. Fastigheten är för närvarande Sveriges största projekt med återbrukat tegel.

Det kommer att krävas en stor omställning för att nå våra klimat- och energimål och vi är övertygade om att arbeta 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 energieffektivisering. Vi har undertecknat Fossilfritt Sveriges färdplaner både för uppvärmningssektorn och för bygg- och anläggningssektorn.

I korthet

Väsentliga frågor

- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall

Mål

- Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och nyttja klimatsmart
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara koldioxidneutral 2030 mätt i CO_2e/m^2
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår nyproduktion med hälften jämfört med 2018
- Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp till 2025

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 förankrade med FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG). Målen stöds av vår klimatmedelspolicy, energistrategi 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 hållbarhetsteam som täcker områden som miljöpåverkan, socialt ansvar, energistrategi, hållbar fastighets- och stadsutveckling, hållbar försörjningskedja och effektivitetsfrågor. Ansvaret för genomförandet vilar på linjeorganisationen. Hållbarhetschefen ansvarar även för det strategiska arbetet med stadsdelarnas hållbarhetsprogram.

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

Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med viljan 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 dåtidens ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2015 som basår ska halvera utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030, samt ett åtagande att mäta 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 2023 stod 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 1 771 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende införing av biogen koldioxid kallat bio-CCS och tillhörande köp av minusutsläpp för att minska klimatavtrycket framöver. 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 320 MWh i nya och befintliga fastigheter och år 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvm Atemp per år.



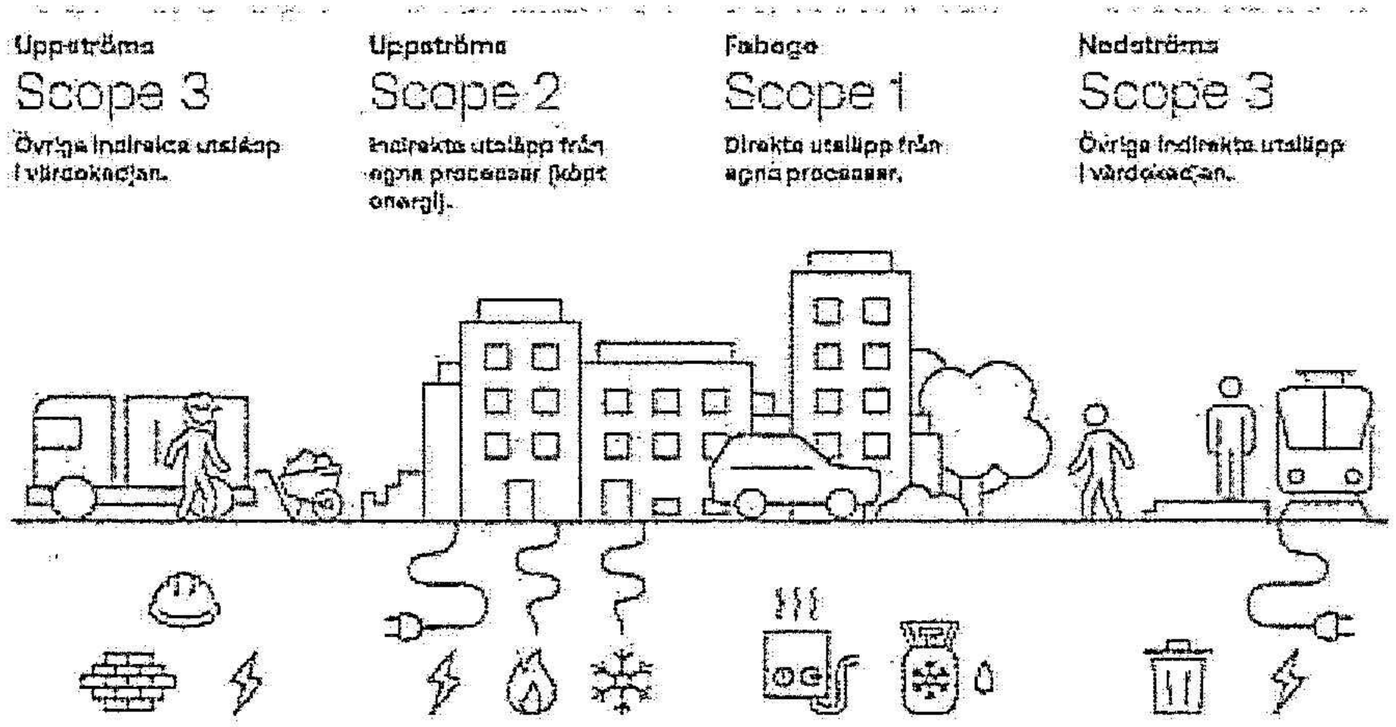
För nyproduktion är målet det dubbla, 5,0 kWh/kvm, och solceller ingår alltid i planeringen av nya fastigheter. Utfallet för 2023 på 1,7 kWh/kvm Atemp visar att vi är på god väg mot vårt mål.

Vårt goda resultat kopplat till energiprestanda har uppnåtts genom ett systematiskt energiarbete med starkt fokus på att bygga arbetssätt och kompetens inom organisationen. Vi har dessutom effektiviserat våra energilösningar genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, förbättrad återvinning av både värme och kyla, effektbesparande åtgärder och klimatskalsåtgärder. Vi arbetar aktivt i enlighet med vår klimatmedelspolicy vilket innebär att välja klimatmedia 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 mer ambitiös jämfört med lagkravet och innefattar fler byggdelar och livscykelskeden samt även ombyggnationer över 20 miljoner. Vi gör klimatberäkningar via verktyget Plant vid både större och

2024071813473

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



Utsläpp från inköp av varor och tjänster

- Byggmaterial och bränsle-/energianvändning på våra byggarbetsplatser
- Transporter till och från våra byggarbetsplatser och fastigheter
- Våra pendlings- och tjänsteresor
- Avfallshantering

Användning av köpt energi

- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastigheter[1]

Förbränning i egna fordon, anläggningar och fastigheter

- Läckage av köldmedia
- Egna och leasade fordon

Utsläpp relaterade till kundens lokalanvändning

- Hyresgästers egna elabonnemang
- Hyresgästers och entreprenörers avfall och pendlingsresor

Växthusgasutsläpp, (ton CO_2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2022	Metod för beräkning
Scope 1	Totalt	0	84	Fuel-based
	Köldmedieläckage	0	83	Fuel-based
	Servicebilar[2]	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	1 711	1 986	Fuel-based
	Värme	1 711	1 986	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elanläggningar	0	0	Fuel-based
	Totalt (location-based)	3 451	3 861	Fuel-based
	Värme	1 711	1 986	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elanläggningar[3]	1 740	1 875	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 256	28 706	
	Avfallshantering	67	105	Spend-based
	Leasingbilar och tjänsteresor tåg och flyg	6	5	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsutveckling[4]	11 896	27 460	Average-based
	Fastighetsenergi	670	827	Fuel-based
	Pendlingsresor	98	96	Average-based
	Energianvändning hyresgäster	409	494	Average-based
Summa		14 670	30 716	
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör		−1 858	−1 827	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		12 812	28 889	

[1] Tre anläggningar som tidigare redovisats under Scope 1.
[2] Omräkningsfaktor för bensin och diesel är hämtad från Trafikverkets EPOMM-verktyg, HVI 2021.
[3] Innehåller nyproduktion och hyresgästanpassningar. Det långsiktiga åtagandet kopplat till dessa fastigheter är att leva upp till fastighetsägarnas rapport "Redovisning av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare".

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3ED9A4402A91736E2E2E11C311

Fokusområde – Fastigheter

mindre projekt. Plant har även utvecklat moduler för att göra enklare beräkning av hyresgästanpassningar 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 per livscykelskedet ingår byggnadsdelar omfattas av beräkningen. Våra CO_2-beräkningar ska vara linjerade med EU-taxonomins kriterier och även uppfylla kriterier enligt BREEAM.

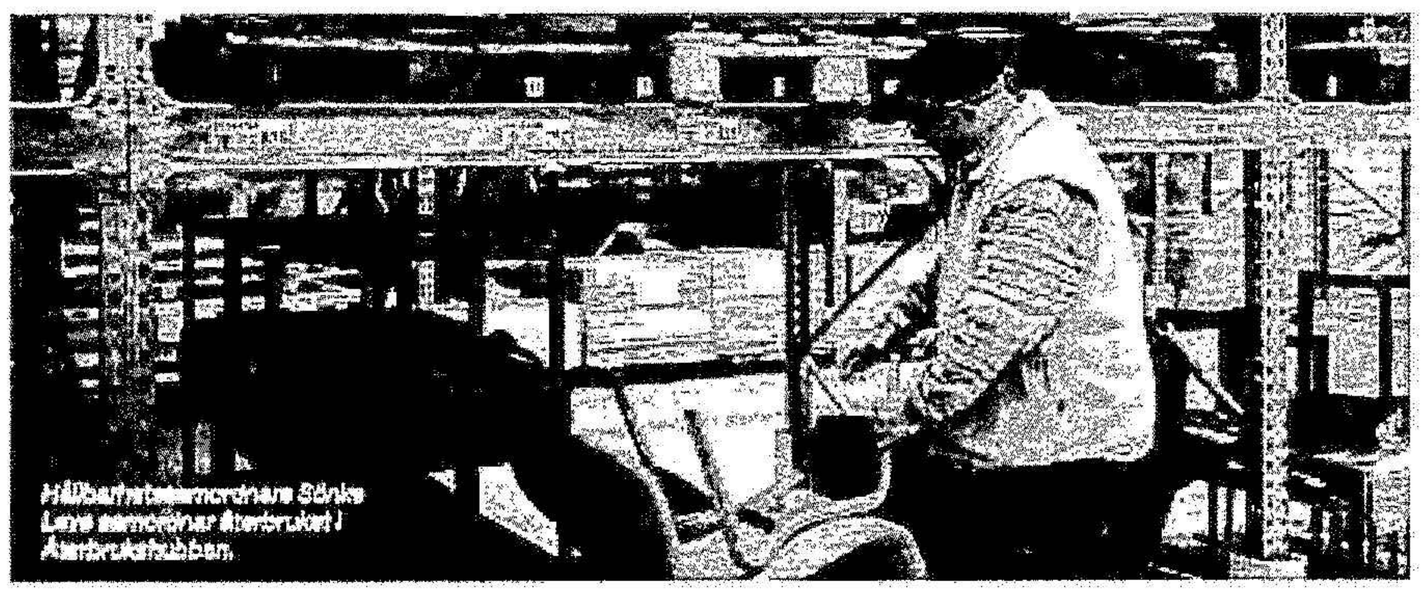
Cirkularitet och resurseffektivitet
Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat
För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra huvudentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 83 av våra fastigheter, en mindre del hamnar utanför då 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 inrapportering av avfallsstatistik. För fastigheter 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 skede 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 förpliktelsen för bygg- och anläggningssektorn samt Klimatarena Stockholm för att bidra till snabbare klimatomställning i Stockholm. Vi deltar även i Centrum för cirkulärt 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 återbruka i merparten av våra tomställda fastigheter liksom byggnader som ska rivmmas.

I utvecklingsplanerna för Hagastaden ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbrukat tegel. 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 höga återbrukandelen 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 projektet och återbruk.



Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, metallskrot, utrustning och möbler som ska återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Målet är att skapa en fungerande återbrukarmarknad och minska klimatutsläpp för fastighetsbranschen. Återbrukshubben är en viktig hörnsten i återbruksstrategin och en förutsättning för att skala upp återbruksarbetet och bidra till att vi halverar CO_2-utsläppen i byggprojekt per BTA till 2030.

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM
Det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM är det mest spridda av de internationella systemen i Europa. Systemet omfattar projektledning, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM-SE har tagits fram för att kunna certifiera 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 åtgärder, välbefinnande, fysisk aktivitet och rörelse samt reducera sjukdom och sjukfrånvaro. Systemet är designat för att kunna appliceras på alla byggnader oavsett budget, byggnadens storlek eller ålder.

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

SVANENMÄRKNING
Svanen 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 inomhusmiljö, hållbara materialval, inga farliga kemikalier och att byggprocessen har en minimerad miljöpåverkan. I jämförelse med övriga certifieringssystem som idag finns på marknaden skiljer Svanen ut sig när det gäller krav på innehåll och materia

2024071813474

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

Under 2022 utformade vi en återbruksstrategi för att skala upp arbetet med återbruk och satte ett nytt mål, cirkulantsindex, med mål att 20 procent av mängden material som tillförs i ett ombyggnadsprojekt ska vara cirkulära. Strategin beskriver mål för återbruket samt rutiner och arbetssätt för hur vi ska nå målen. En del i återbrukesstrategin är vår fulldiskiga återbruksbutik i Solna Business Park. Målet är att skapa en fungerande återbruksmarknad och minskade klimatutsläpp.
Läs mer om Återbruksbutiken på sidan 31.

Minskat energibehov

Energieffektivisering i verksamheten

Vår energistrategi innebär att vi tar ett helhetsgrepp om energifrågan i våra fastigheter, projekt och stadsdelar. Vi har högt ställda miljökrav vid inköp av energi och behovsstyrning med hjälp av digitalisering vilket spelar en viktig roll i vårt arbete att minska energiförbrukningen. Vi bevakar och analyserar energianvändningen på timnivå för att tidigt identifiera avvikelser i prestandan och effektuttaget. På byggnads- och portföljnivå sker dessutom en omfattande kontroll via vårt energiuppföljningssystem som läser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden.

Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg används enbart fjärrvärme 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 energianvändningen, bland annat genom gröna hyresavtal, läs mer på sidan 39.

Våra energieffektiviseringsmål

Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 nådde vi den första etappen genom att halvera vår energianvändning jämfört med 2006. 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 mätt som primärenergital uppgick till 87 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.

Vårt vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på jordens resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattennivå och reducerad tillgång på färskvatten. Utfallet 2023 blev 384 l/kvm vilket är 11 procent högre än 2022, detta beror 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. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade klimatrisker.

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya sätt att använda och att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala lösningar får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människan står i centrum. Tack vare dessa kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förstärka säkerheten i huset och på så sätt sköta förvaltningen mer proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fibernätverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vi ser bland annat till att 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 bidrag 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 trapporna i stället för hissen, men också om att erbjuda kringtjänster, 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 fastigheterna inför kundens önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av certifieringen Fitwel. SEB:s kontor i Arenastaden i Solna vårt eget kontor i Solna är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

Certifieringar[1]

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM In-Use	47	713 454	65
BREEAM-SE	13	348 280	32
BREEAM Sweden	2	18 284	1,6
Miljöbyggnad	1	5 490	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 297	100

1 De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE3C0AB102A81173BB0B1FC314

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 Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet, har skapat en stark företagskultur som genomsyrar hela vår verksamhet. Genom att se och värna om varje anställd medarbetare och dess unika förmågor kan vi tillsammans skapa en stark helhet där vi ska vara det självklara valet 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. Klimat såväl som arbetsmiljö är centralt hos oss och styrs genom vår arbetsmiljöpolicy samt hälsohets- och miljöpolicy. Vi ska vara ett företag för alla och bland annat vår policy för likabehandling sätter ramarna för vårt jämställdhetsarbete.

I korthet

Väsentliga frågor
- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Klimatutsläpp

Mål
- Erbjuda medarbetare att hållbart arbetsliv.
- Nå minst 92 Trust Index i Great Place to Work.

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 baserade på resultatet integreras sedan i planer och målsättning för det kommande året.

Hållbart arbetsliv
Vi har en bred ansats kring 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 motivationssamtal och skapar möjlighet till fysisk aktivitet på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, samtliga chefer förväntas föra en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan arbetet och fritid. Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och utan risk för att våra medarbetare, eller att de som arbetar hos oss, skadas eller blir sjuka på arbetet.

Säker arbetsplats
Utgångspunkten för en säker arbetsplats är vårt systematiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar ut från genomförda undersökningar, så som utförda skyddsronder, avvikelser och medarbetarenkät. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Det finns rutiner och utbildningar om säkerhet vid riskfyllda moment som till exempel höghöjdsarbeten och enom arbetsuppgifter med fallrisk där rekommenderad skyddsutrustning ska användas. Inhyrd personal går under samma premisser som våra fastighetstekniker.

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

Med medarbetaren i fokus



2024071813475

Fokusområde – Medarbetare forts



Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

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

Fokus på utveckling och utbildning

Individuell kompetensutveckling är viktig 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 påsamtalen. Samtliga anställda erbjuds även en arbetsmiljöutbildning med bland annat fokus på hållbart arbetsliv.

En viktig funktion inom företaget är vår tekniska drift. I takt med ökad digitalisering och teknisk utveckling har det funnits behov att höja utbildningsnivån. Det har lett till att vi satt ett behov att genomföra direkta utbildningsinsatser utöver kontinuerlig 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.

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 vinstandelsstiftelse

Varje anställd medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår vinstandelsstiftelse och summan som avsätts 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 upptill 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 28 650 kr.

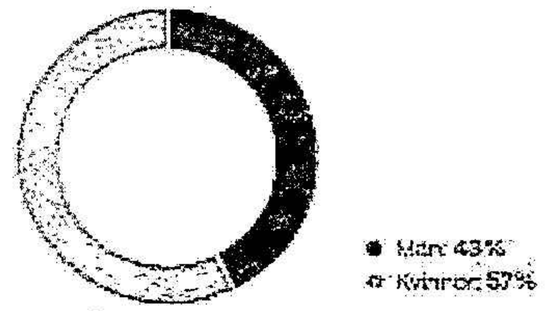
Great Place to Work

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

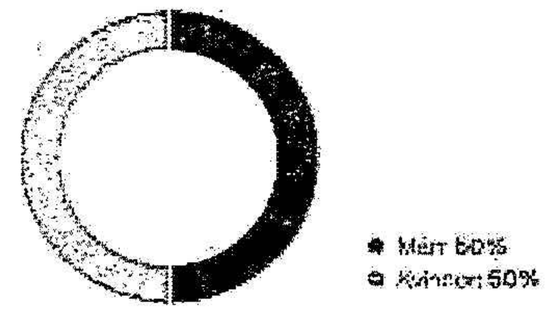
88 index

Könsfördelning

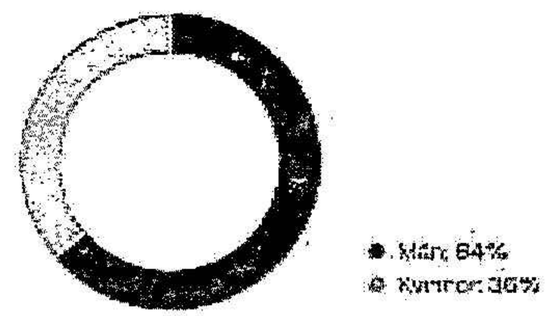
Styrelse



Koncernledning



Fabege totalt



This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35DBA2162A81173B5B0B41C311

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. Ett nära samarbete 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 båda leden av värdekedjan benämns som scope 3-utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och utgör den absoluta merparten av vårt totala utsläpp. Vidare verkar vi för att säkerställa att FN Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption efterlevs.

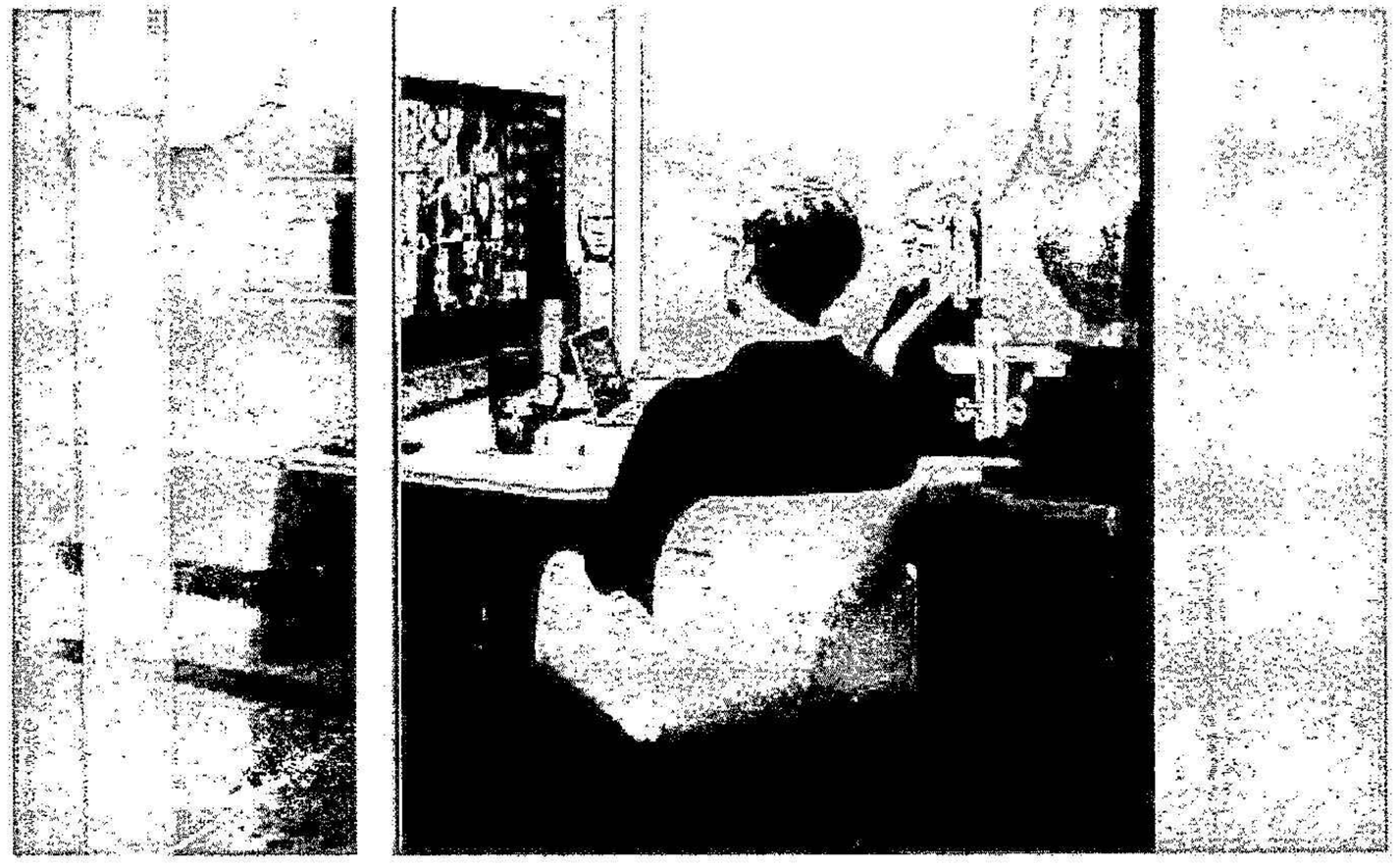
Styrning och löpande granskningar
Till grund för vårt samarbete med leverantörer ligger vår uppförandekod för leverantörer. Utöver den är vår hållbarhets- och miljöpolicy, upphandlings- och inköpspolicy samt Allmänna villkor viktiga styrdokument för att sluta ramavtal för våra förvaltningar. Vi har idag 320 leverantörer med ramavtal och drygt 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 ikabehandling.

> **"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 2013 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 98.

Därtill riskklassificerar vi våra kategorier av leverantörer och genomför utökade bakgrundskontroller av leverantörer där det enligt vår riskbedömning behövs och kontrollerna genomförs innan avtalet tecknas. Vi för en kontinuerlig dialog med våra leverantörer och stöttar dem i deras arbete med att förbättra sina rutiner. De brister som eventuellt uppdagas via våra granskningar ska leda till att de aktuella bolagen upprättar en åtgärdsplan som sedan ska genomföras. Om ingen förbättring sker kan vi avbryta samarbetet.



Utvecklande samarbeten
Våra förfrågningsunderlag vid upphandling uppmuntrar vi leverantörerna att under avtalstiden ta emot praktikanter från TeknikAkademin. 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 kunders upplevelse 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 otjänligt, där risker förebyggs och minimeras är en mänsklig rättighet och en utmaning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få statistik avseende vilka för alla som arbetar i större projekt

I korthet

Väsentliga frågor

- Granskning av leverantörens hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter

Mål

- 100% av våra leverantörer med ramavtal ska granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policyn och internationella konventioner

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B4C7F1E5-[illegible]

2024071813476

Fokusområde – Leverantörskedja cont.

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 byggarbetsmiljösamordnarna, BasP 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 kontrollerar att alla säkerhetsrutiner följs samt att riskerna och 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 dess 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 skickas till Arbetsmiljöverket för 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 (LTAFR)*	2

* Rapporteringen avseende olyckor har entreprenörer ut inte full ännu då samtliga projekt ännu inte rapporterat entreprenörstillbud olyckor i leverantörssystemet. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolycksfall som leder till minst 1 dags frånvaro per 1 miljon arbetade timmar. Antalet arbetade timmar baseras på 200 000 arbetade timmar per årsarbetare.

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan
Samtliga leverantörer som lämnar anbud för avtalstecknande hållbarhetsgranskas. En frågeenkät måste besvaras innan avtal på vår Upphandlad Leverantörer väljer hantering miljö, säkerhet, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och folkhälsa. Kraven gäller även för en leds underleverantörer.

2 Vid kontraktstecknande
Uppförandekoden är en bilaga till avtalen som signeras av samtliga samarbetspartners.

3 Avvikelsehantering
Det går att lämna anonym och oppåtalad anmälan. Det finns även en visselblåsarfunktion för såväl externa som interna parter.

4 Löpande under avtalstiden
Samtliga leverantörer ska hållbarhetsgranskas. Granskningen får inte vara äldre än fyra år. Granskningarna ska genomföras både internt och av externa revisorer.

5 Resultat av hållbarhetsgranskning/revision:
Utan anmärkning.
Samarbetet fortsätter.

Vid mindre anmärkningar:
Gemensam åtgärdsplan tas fram.

Vid allvarliga anmärkningar:
Samarbetet upphör och ny upphandling påbörjas, om inte acceptabla åtgärdsplan 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 file is secured with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3DD8AB023A1173BBDBB1C311

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 obligationslån och gröna obligationer. Vi har öppna 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, skattepolicy 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 i takt med 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 backupfaciliteten för certifikatprogrammet är knuten till ramverket och därmed grön. Vi har även kopplat ett grönt MTN-program (Medium Term Notes) som etablerades 2018 och som innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö.

Vi har därtill en plickeringspolicy som innebär att investerare med hållbara strategier prioriteras vid obligationsemissioner. Det oberoende analysinstitutet Cicero har granskat det gröna ramverket för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. De har utfärdat en second opinion med betyget "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 fastigheterna i vår förvaltning. Vi bedriver 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 nystartade större byggprojekt. Vi uppskattar att vi efterlever målområde 1,2,3 och 5, men att vi inte är helt i mål med målområde 4 och 5, dels på grund av otillräckliga förtydliganden och tolkningar av kriterierna, dels för att branschen inte är tillräckligt mogen.

Vi visar att vi bidrar väsentligt till ett av Taxonomiförordningens sex miljömål, mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM), då det är det mål som är mest relevant för

I korthet

Väsentliga frågor
- Grön finansiering

Mål
- Vår finansiering ska fortsatt vara 100% hållbar och grön

Fabeges arbete med grön finansiering

100 procent grön finansiering
Grön finansiering ger oss bättre villkor och därmed lägre kostnader både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med lån som är anpassade till taxonomin och som uppfyller EU-taxonomins kriterier för grön finansiering. Målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. I samband med förvärvet av Berger Bostad under 2021 minskade andelen till 99 procent. Under 2022 nådde vi återigen 100 procent när Berger Bostads lån omvandlades till gröna.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin
Under 2023 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatanpassning, ett arbete som påbörjades under 2021 i flera av våra affärsdelar. I detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och vilka klimatanpassningar vi bör göra för att minska de långsiktiga riskerna.

Ett annat viktigt kriteria i taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och löpande arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 87 kWh/kvm Atemp. Så mycket som 86 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger inom topp 15 procent energiprestanda (definitionen i Fastighetsägarnas utredning visar att topp 15 procent inom kontorsbyggnader 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, 53 procent av driftutgifterna och 23 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som miljömässigt hållbara. För mer information se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 83–88.

Förenlighet med EU-taxonomins krav

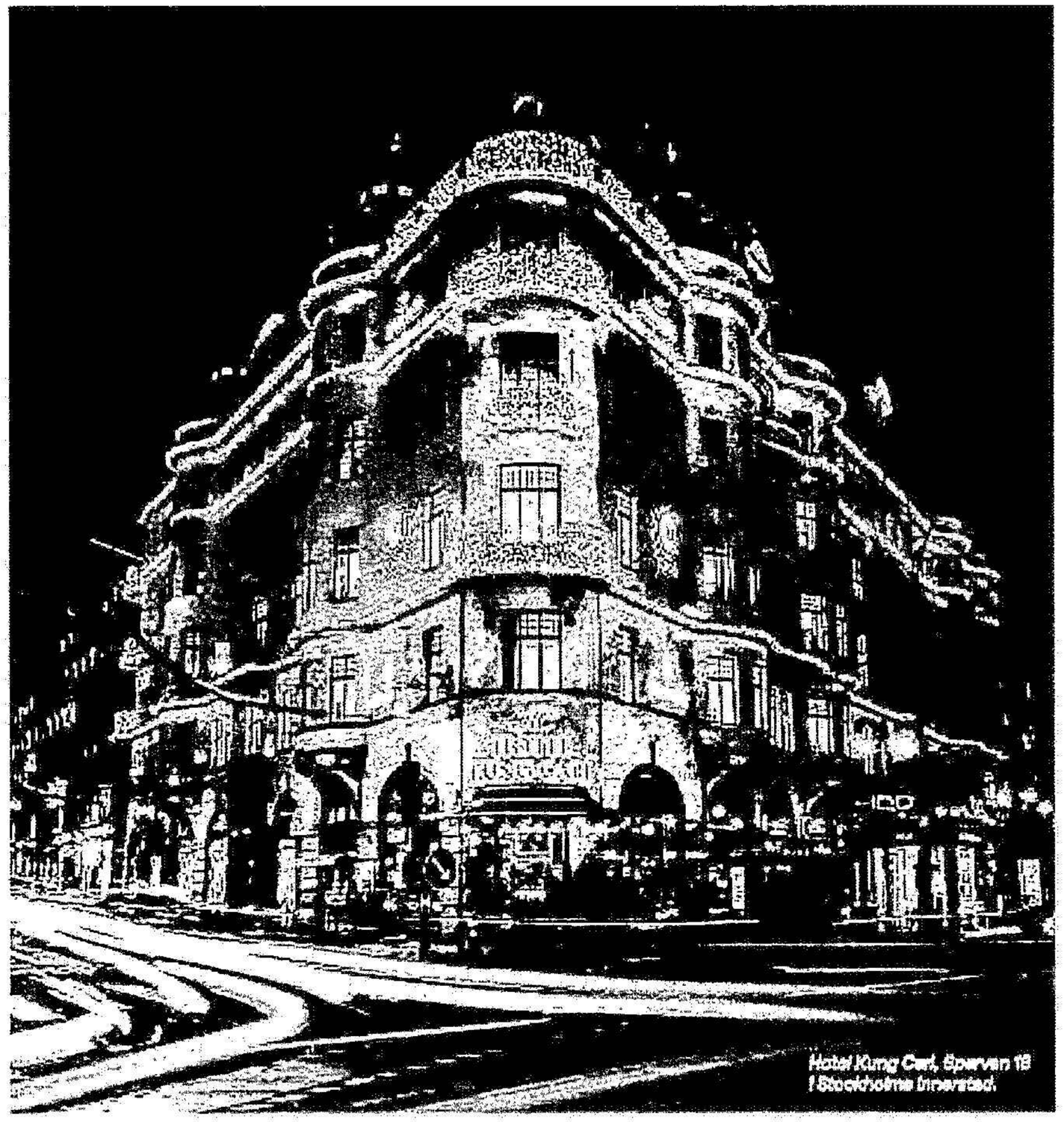
1. Vi bidrar väsentligt till miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar
2. För de övriga fem miljömålen uppfyller vi kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)
3. Vi uppfyller taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder.

KPI	Total, Mkr	Omfattas av taxonomin, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 577	100	0	68	62
Driftsutgifter	198	100	0	53	39
Kapitalutgifter	3 116	100	0	23	18

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

2024071813477

Fokusområde – Finansiering forts


Hotel Kung Carl, Sparven 19 i Stockholms innerstad.

vår verksamhet. De aktiviteter som huvudsakligen av vår verksamhet beskrivs inom är 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. Övriga fem miljömål hamnar under kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) 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. Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens.

Kraven i EU-taxonomin ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete. 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 EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre 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 avser redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 377 Mkr motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2023.

Redovisning av driftsutgifter
Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter; kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsföra hyresgästanpassning. Även balanserade produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, 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. Kapitalutgifter 3 101 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, så kallad Green Equity Designation

"Fabege driver sedan länge ett dedikerat hållbarhetsarbete för att minska branschens 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:
B7DDFE35DBAB92A9117386D0B1C2114

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 alla 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 trygghetsskapande åtgärder, Fitwel- och BREEAM-certifieringar samt olika lokala samarbeten. Hållbarhetsnätverket Arenastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resvanor för att på så sätt bidra till klimatmålen om halverade utsläpp av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga på Operan, en av Kungliga Operans tre konstnärliga ben 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 något närmare producenten/hantverket.

I korthet

Väsentliga frågor
- God hälsa
- Säkerhet
- Inomhusmiljö
- Energianvändning
- Klimatpåverkan

Mål
- Nöjd Kund-index (NKI) 2023: 81% (mål: 80%)
- Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta 2023: 59% (mål: långsiktigt 100%)
- Gröna hyresavtal, andel total yta 2023: 38% (mål: långsiktigt 100%)

Gröna hyresavtal
Att teckna gröna hyresavtal är numera kutym och fastighetsägarnas gröna bilaga är en standard sedd som lägsta nivå för minskad miljöpåverkan från lokaler. Det innebär att båda avtalsparter anses ha en gemensam miljöagenda för en lokal genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel omfatta åtgärder för att behålla eller förbättra BREEAM-klassificering av byggnaden, energioptimering och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall.

Vi har även upprättat en vägledning kring vad kunder kan beakta i samband med hyresgästanpassningar för att öka hållbarhetsprestandan i projektet och bidra till att höja eller behålla fastighetens nivå avseende miljöcertifiering. 2023 var 98 procent av total nytecknad yta över mark gröna avtal.

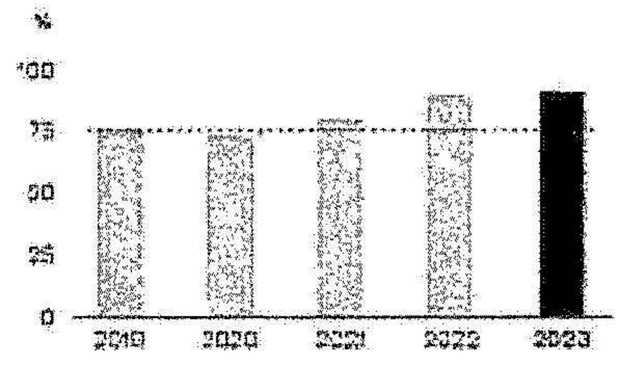
Flexibla lösningar med kunden i centrum
Vi är idag hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer som fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta ett allt större behov av flexibilitet och vi strävar efter att vara lösningsorienterade och lyhörda för våra kunders önskemål. Vi utforskar kontinuerligt nya möjligheter kopplat till delningsekonomin för en ökad flexibilitet i såväl avtal som erbjudanden och 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 undersöka eventuell risk för skada. Varje år genomför vi ett fördjupat kundmöte 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) vartannat 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 88 procent att de skulle vända sig till oss i första hand för ett lokalbyte.

Andelen gröna hyresavtal[1]



[1] Yta över mark, andel av total yta vid årsskiftet

Serviceanmälan och synpunkter

Det är viktigt att få återkoppling på hur vi hanterar vårt uppdrag. Alla som lämnat en serviceanmälan uppmanas att ge sina synpunkter på själva åtgärden. Återkopplingen görs digitalt genom att anlitad knapptryck på den symbol som bäst beskriver upplevelsen. Om en hyresgäst är missnöjd med hanteringen öppnas automatiskt ett nytt ärende och vi gör en uppföljning för att få veta vad som inte har fungerat och när vi hade kunnat agera annorlunda. De synpunkter som har kommit in hittills har lett till ett flertal förbättringar. Idag är 95 procent av våra kunder nöjda med hur vi agerar på en serviceanmälan, målsättningen är 100 procent.

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

2024071813478

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 ansvarsfullt företagande 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 32.

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 avdelning eller ansvarsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen.

I korthet

Väsentliga frågor

- Antikorruption
- Skatt

Mål

- Årlig utbildning av medarbetare i uppförandekod (100)



"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 föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar som har regelbundna möten. Grupper 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 visselblåsarfunktion 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 visselblåsarfunktion 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 hålls uppdaterade om styrande 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 visselblåsartjänst 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 anonymiserad 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 visselblåsartjänsten.

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 skattekostnaden i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för bolagets skattehantering. Där slås 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 etiskt, legalt och affärsmässigt motiverad skattehantering och helt avstå från aggressiv eller avancerad skatteplanering. Vi bedriver inte politiskt påverkansarbete kring skattelagstiftning. Vår skattepolicy finns i sin helhet på vår hemsida.

Ramverk

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

Företagskultur

Hos 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 gemensamt tid och kraft i att utveckla det som vår värdegrund.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35DBAB1B2A511736BDDB1C9114

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål långsiktigt
Andel förnybar energi, %	99	94	100% energi från förnybara källor

Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål långsiktigt
Energiprestanda totalenergi, kWh/kvm Atemp	71	73	70 kWh/kvm Atemp 2029
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	1,7	1,5	Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2030
Mätenhetsåtervinning, %[1]	98	94	90% mätarbyte och energiåtervinning
Vattenanvändning, l/kvm Atemp	364	327	Minska vattenanvändningen per kvm Atemp med 2% per år jämfört med 2019
Miljöcertifiering, andel förvaltningsfastigheter	93	95	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av total yta, %	100	100	100% av nyprodukt ska, enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsbestånd, andel av total yta, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förädlingsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good
Andel miljöcertifierade eller -anpassade lokaler och tjänstebilar, %	98	98[2]	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e

Scope 1	0	54
Scope 2	1 711	1 885
Scope 3	13 258	26 796
Totalt scope 1–3	14 970	32 719
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör	–1 558	–1 817
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	13 312	29 888

[1] I år 2023 ingår även mätarbytande från fyrvegastarpaketinga.
[2] Korrigerat siffra på grund av felaktig 2022.

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030. Indirekta utsläpp (scope 3) ska reduceras per BTA till år 2050 jämfört med 2019.



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

MIA HÅGSTRÖM, HÅLLBARHETSCHEF

This PDF is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Fabege Årsredovisning 2023

Hållbarhetsmål forts

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning sikt
Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index	88	87	GPTW Trust Index på minst 80
Rekommenderar Fabege som arbetsgivare, %	95	95	Över 80% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	2,0	3,12	Bibehållen låg sjukfrånvaro <3% med hjälp av löpande hälsoundersökningar och förtidig förebyggande insatser
Jämställdhet ledning, % kvinnor	30	30	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet chefer, % kvinnor	38	47	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	36	38	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning sikt
Granskning av ramavtalade leverantörer, %	96	90	Samtliga ramavtalade partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända

Finansiering

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning sikt
Grön finansiering, %	100	100	100% grön finansiering

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning sikt
NKI:s Kundindex	81	—	NKI över 80
Gröna hyresavtal[1], andel hyresvärd yta, %	98	100	Gröna hyresavtal ska utgöra 100% av hyresvärd yta
Gröna hyresavtal[2], andel total yta, %	91	88	Gröna hyresavtal ska utgöra 100% av total yta

[1] Nöjd Kund-undersökningar genomförs varannat år
[2] Vid inom- och omflyttade bostäder

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning sikt
Årlig utbildning i vår uppförandekod	0[1]	100	Att höja dialogen kring etiska frågor levande inom hela företaget genom aktiviteter och forum.

[1] Under 2023 utbildades 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 CORNELL, CHEF HR

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D0A8462A911736EC0B410C914

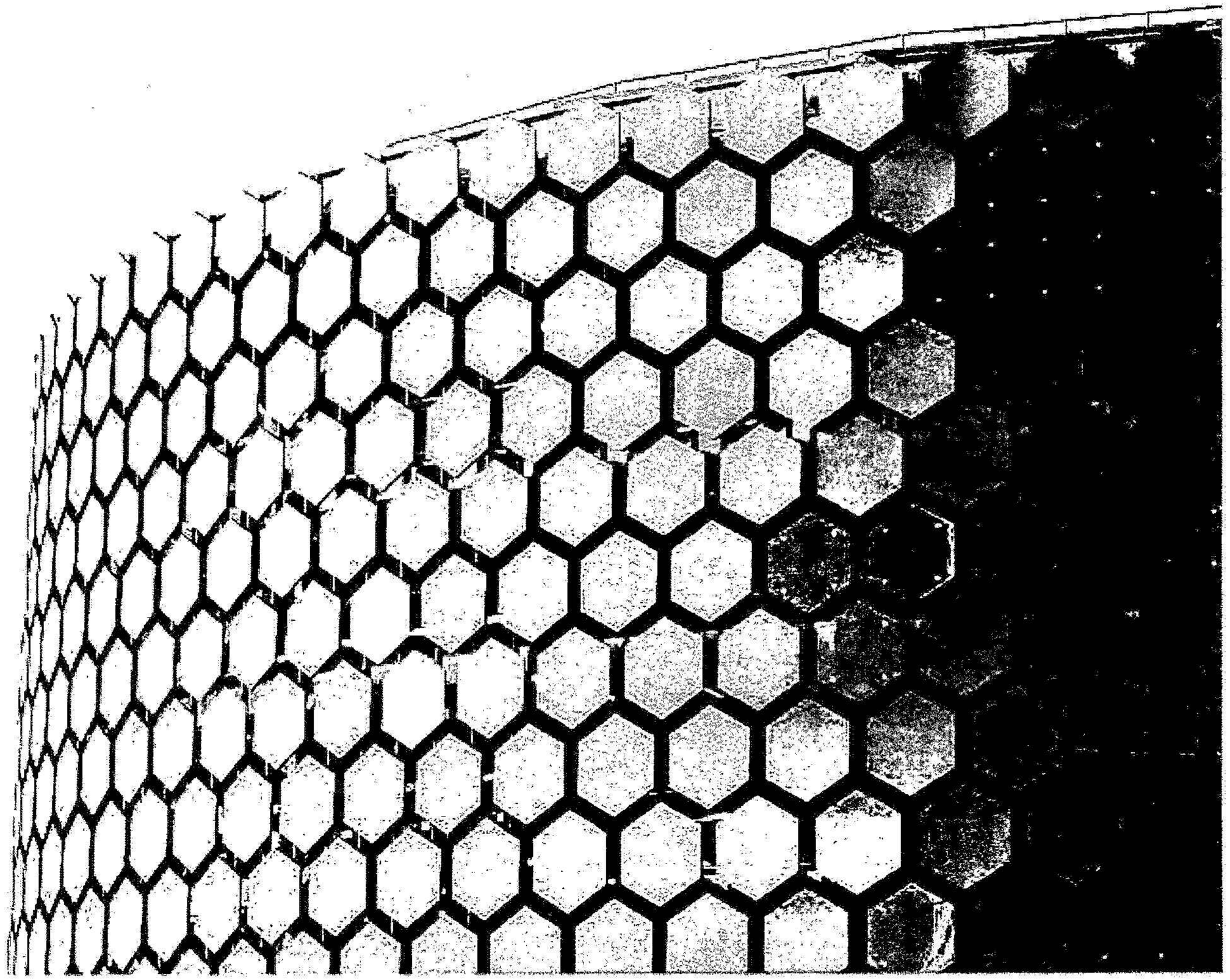
Förvaltningsberättelse 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och möjligheter 50

Bolagsstyrningsrapport
Ordförande har ordet 61
Styrningsstruktur 62
Policyer och riktlinjer 64
Bolagsstyrningen 2023 66
Rapport om intern kontroll 67
Styrelse och revisorer 69
Koncernledningen 71

Hållbarhetsnoter
Hållbarhetsnoter 73
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor 75
Våra intressenter och påverkan 77
TCFD-rapport 78
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA 80
EU-taxonomin 82
GRI-index 87
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning 80



Fabege Årsredovisning 2023

This PDF document contains digital signatures.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
[illegible]

2024071813480

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 samlat i kluster. Inom koncernen ingår Birger Sjöstad, 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 kundnärhet och tillsammans med en mycket god marknadskännedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Vårt fokus på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2023. Den 31 december 2023 ägde vi 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,9 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,3 Mdkr (86,3) 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, även upplever vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 155 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (276) varav 96 procent (90) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till –217 Mkr (–190). Netto uthyrningen uppgick till 165 Mkr (86). Hyreskontrakt om 151 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med –3,2 procent (7). Minskningen 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 får 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 omsättning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammanlaget på sidorna 22–42 samt 73–90. Vår strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och myntrar idag på olika sätt vår medarbetare. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetarnas 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 starkt 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 förtroendeindex visar ett högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och att etiskt korrekt bete sig 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

Låg risk med stabilt kassaflöde

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

Förädling

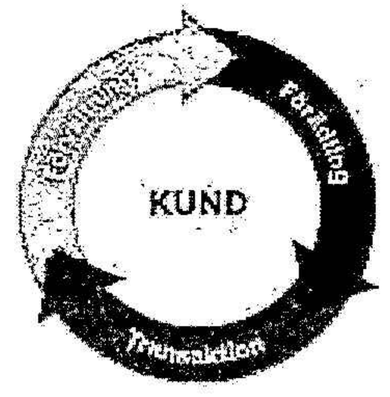
Skapar värden
– ökar kvaliteten i portföljen

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

Transaktion

Finansierar projekt
– ökar potentialen i portföljen

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



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	102	104
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 248	1 290	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90
Hyresvärde, Mkr	3 672	3 724	3 358
Nettouthyrning, Mkr	159	86	162
Översiktstegrad, %	75	74	76

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE9DBABF62A211736BDBB1C311

Verksamhetens resultat

Förvärv och försäljningar
I februari förvärvades andra hälften av delägda Kraken 7, en garagefastighet i Råsunda. I april frånträddes bostadsbyggrätter i Huvudsta i en affär med JM om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Anoden 4, i Flemingsberg. I oktober frånträddes fastighetema Orgeln 7 och Gladjen 12 till Nrep. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,8 Mdkr före avdrag för latent skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt
Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskade vakanser och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under 2023 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende Noten 4, Solna Strand i samband med att hyresavtal tecknades med Saxa. Vidare fattades beslut om byggnation av nästkommande bostadsetapp Haga Norra.

Hyresgästanpassningen för Convercum Hagern Mindre 7, Drottninggatan, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Den sammantagna projektvolymen i de stora pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsgrad på cirka 145 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden i de stora projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper på enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar då byggnationerna som ökat till följd av cron- omvärlden ligger kvar på en hög nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj uppgick till 3 107 Mkr (2 257) varav 2 094 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 1 007 Mkr (930), och avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott
Hyresintäkterna uppgick till 3 366 Mkr (3 032) och driftsöverskottet uppgick till 2 624 Mkr (2 240). Övriga intäkter om 71 Mkr avsåg elnät. I det takt bestånd ökade intäkterna med cirka 1 procent (5). Intäktsökningen var främst hänförlig till nyanhöringen som trädde i kraft vid årsskiftet, högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från inflyttningar under perioden varav Convendums inflyttning i Bocken 39 var den största. Detta mottes delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Noten 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade underhållskostnader i linje med en av året. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 4 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

Resultat från bostadsutveckling
Omsättning bostadsutveckling uppgick till 563 Mkr (286). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -549 Mkr (-374), varav administrativa kostnader -26 Mkr (-34) och nedskrivning av byggrätter med -6 Mkr (-81). Bruttoresultatet uppgick därmed till 4 Mkr (-79). Därutöver tillkommer resultat från andelar i intresseföretag om 9 Mkr (-1). Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställs. Under 2023 har sju projekt färdigställts och slutavräknats varav ett delägt projekt. Det senare redovisas på rader för resultat andelar i intresseföretag.

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 (2,38). Tomträttsavgälder uppgick till -45 Mkr (-42).

Resultat från intresseföretag
Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 34 Mkr (-32) varav -80 Mkr (-54) avsåg tillskott till Arenastaden, 103 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projektet i Haga Norra, 9 Mkr avsåg bidrag från delägda projekt i Birger Bostad 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 (68,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -7 827 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 skattenteckt/kostnad uppgick till 1 852 Mkr (-588) och avsåg uppskjuten skatt, varav 477 Mkr avsåg återförd uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på årets beskattningsbara resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt
De viktigaste skattemässiga underskottsavdragen, vilka framåtriktat bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,0 Mdkr (2,8). 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. De fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skattaskuld/skattefordran
Per 31 december 2023 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 49,4 Mdkr (58,3). Netto uppskjutna skattaskulder uppgick till 8,3 Mdkr (10,2).

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	-410	-573
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 549	10 439
Derivatinstrument	141	348
Övrigt	-22	-19
Nettoskuld uppskjuten skatt	**8 308**	**10 195**

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	0	0
Fastighetsskatt	274	282
Värdeboskatt	12	15
Stämpelskatt	77	28
Energiskatt	21	22
Summa	**386**	**322**

Segmentrapportering
Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 363 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 -6 229 Mkr (-157).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 128 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 66 procent (44). Förvaltningsresultatet uppgick till 29 Mkr (-15). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -731 Mkr (-94).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om -852 Mkr (12). Projektvinster mättes av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 24 Mkr (-71) och ett driftöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultatet uppgick till 33 Mkr (-83). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -20 Mkr (6). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten, not 5 på sidan 105.

Goodwill
Redovisad goodwill om 205 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av Birger Bostad.

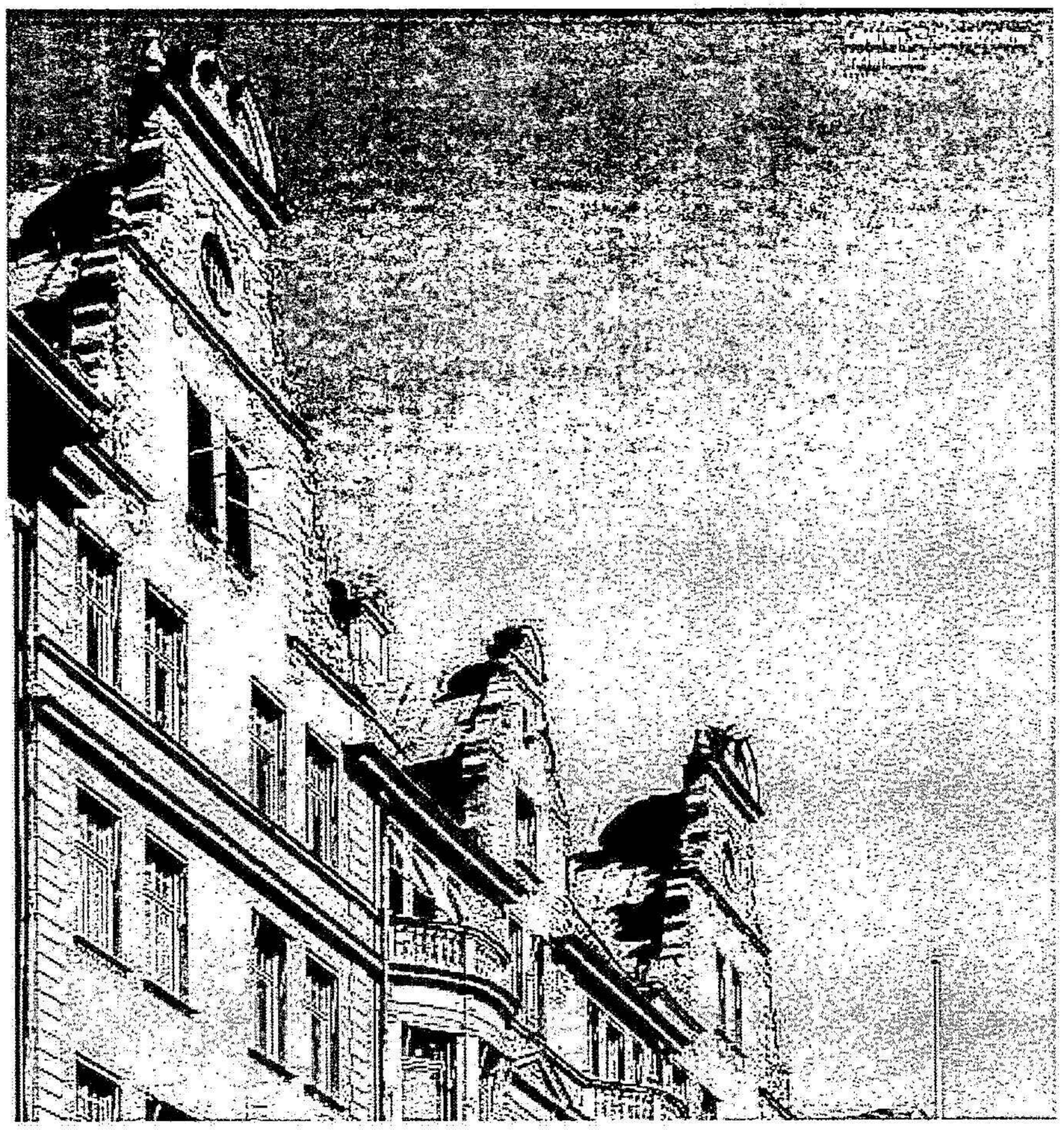
Fastigheter
Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj, exklusive projekt- och markfastigheter. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 78,1 Mdkr (68,3).

Exploateringsfastigheter
Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad.

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

20240718134B1

Verksamhetens resultat forts



Fabege Årsredovisning 2023

Värdet uppgick per årsskiftet till 519 Mkr (892) varav pågående produktion 201 Mkr (573) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 318 Mkr (319).

Finansiell ställning och substansvärde
Eget kapital vid periodens slut uppgick till 39 244 Mkr (46 514) och soliditeten till 47 procent (49). Beslutad ej utbetald utdelning om 169 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (145). EPRA NRV uppgick till 160 kr per aktie (173).

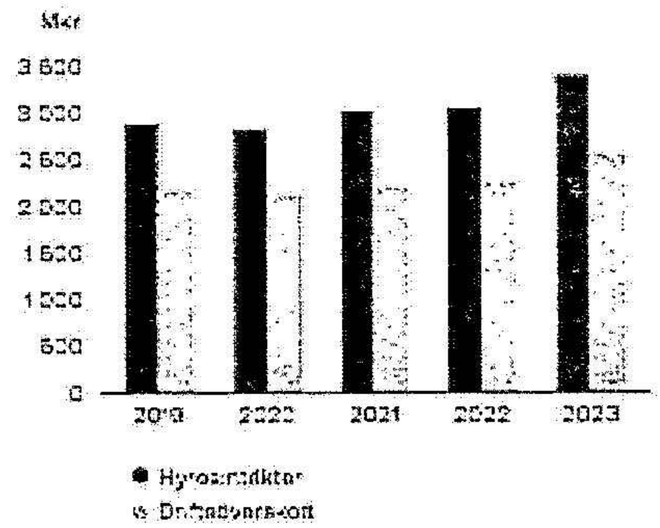
Kassaflöde
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 318 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 262 Mkr (503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –330 Mkr (–3 232), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –1 248 Mkr (1 198). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner 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 –309 Mkr (3 111). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 760 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 6 Mkr (0).

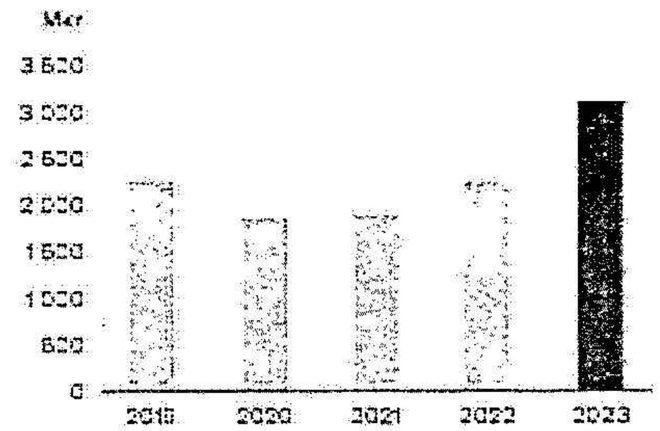
Styrelsens arbete
En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61–72.

Personal
Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (208), varav 83 kvinnor (72). Medelantalet anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 83 (68) kvinnor. Av samtliga anställda var 206 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Birger Sandstad. Se vidare i not 6 på sidan 106. Se även not 6 för information kring riktlinjer avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



Vid ingången av 2023 var det över en kvarts miljon kvadratmeter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87D0FE35DBA8632481178BBD9B11C314

Finansiering

Kapitalstruktur
Vi förvaltar 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 till följd av förbättrade villkor under hösten emitterade vi 1,8 Mdkr via vårt eget MTN-program och via SFF. Bankfaciliteter refinansierades löpande i god tid, normalt sett tolv månader före förfall. Vidare tecknade vi nya bankfaciliteter om totalt 1,7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter tecknades 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 certifikatsprogrammet uppgicks de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,3). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om -37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade upplåggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 63 Mkr (2) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %		
Soliditet, %	> 35	47
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	2,8
Belåningsgrad, %	Max 60	42
Skuldkvot, ggr	Max <3,5	<3,5

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 670	10 700
varav utestående SFF, Mkr	784	800
varav utestående certifikat, Mkr	1 885	2 787
Outnyttjande kreditavtal, Mkr	8 080	7 280
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	60	65
Derivat marknadsvärde, Mkr	590	1 669
Genomsnittlig räntekostnad inklusive derivat, %	3,13	2,38
Genomsnittlig räntekostnad exklusive derivat, %	3,04	2,31
Räntesäkringsgrad, %	43,0	46,2
Belåningsgrad, %	42	38

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 670	9 670
Gröna obligationer via SFF, Mkr	784	784
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 885	1 885
Gröna lån, övriga, Mkr	27 053	20 093
Total grön finansiering, Mkr	**39 842**	**32 982**
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	**46 518**	
varav fritt 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 avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Vi strävar efter en jämvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de större 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 utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

Räntebärande skulder
Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktigt hållbar verksamhet. För 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 upprättade ramar och villkor. Vår målsättning är att refinansiera banklån i god tid, minst ett år före förfall. Det finns även en strävan efter så långa löptider som möjligt, till rimliga kostnader. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick per årsskiftet till 4,1 år (4,7).

Hållbar finansiering
Vi vill bedriva ett ansvarsfullt företagande på alla plan. Vi ser det som en förutsättning för långsiktig framgång. Det påverkar såväl vår möjlighet att attrahera kunder som kompetent personal, det påverkar värdet av våra fastigheter och attraktiviteten bland våra medarbetare, det påverkar våra möjligheter att hantera kommande klimatförändringar och det påverkar beräkningen av oss hos såväl analytiker som aktie- och räntarinvesterare. Grön finansiering är en naturlig fortsättning på 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 obligationsinvesterare, erbjuder grön finansiering genom finansiering av miljöcertifierade fastigheter. Grön finansiering ger oss bättre villkor både i bank och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringskällor. Per årsskiftet var 100 procent (100) av utestående lån och kreditramar gröna.

Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling 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, certifikatsprogram och en back up-facilitet för detsamma. MTN-programmets ram uppgår till 18 000 Mkr och ramen för certifikatsprogrammet 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 fabege.se/finansiering.

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 belånade fastigheter till 47 procent (45) av det totala fastighetsvärdet.

Covenanter
Vårt åtagande 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 avgörs 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 3,1 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 -0,18 och -1,30 procent. De stängningsbara

This file is secured and digitally signed.
Do not print this document
Document ID:
Verification ID:

2024071813482

Finansiering forts

swapparna ligger med förfall upp till tio år men kan stängas av banken 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 686 Mkr (1 689). Värdeförändringen är av recoveringskaraktär 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 6 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier (330 783 144). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kr per aktie. Följande ägare innehar, indirekt eller direkt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31

	Andel av röstetalet, %
Blackrock AB	16,6
Cevoran	12,5

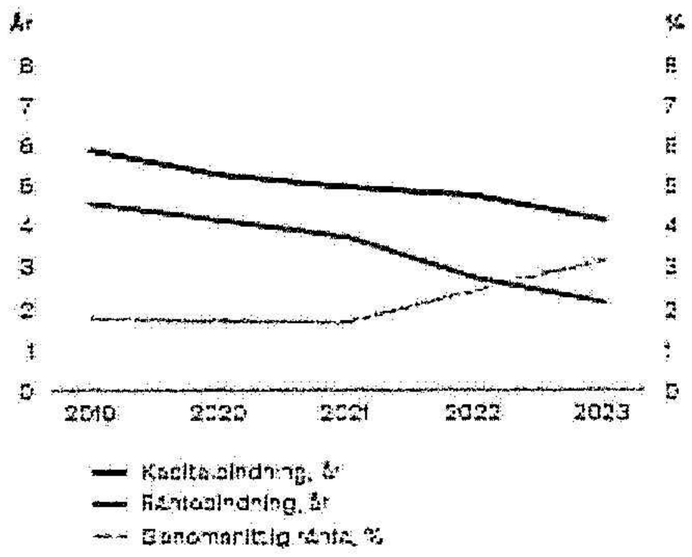
Aronsohn ägde per årsskiftet via Fabeges nämndemansstiftelse och Wilhelmina Aronsohns ersättarstiftelse totalt 1 357 157 aktier motsvarande 0,42 procent (0,42) i bolaget.

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 16 206 648. 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.

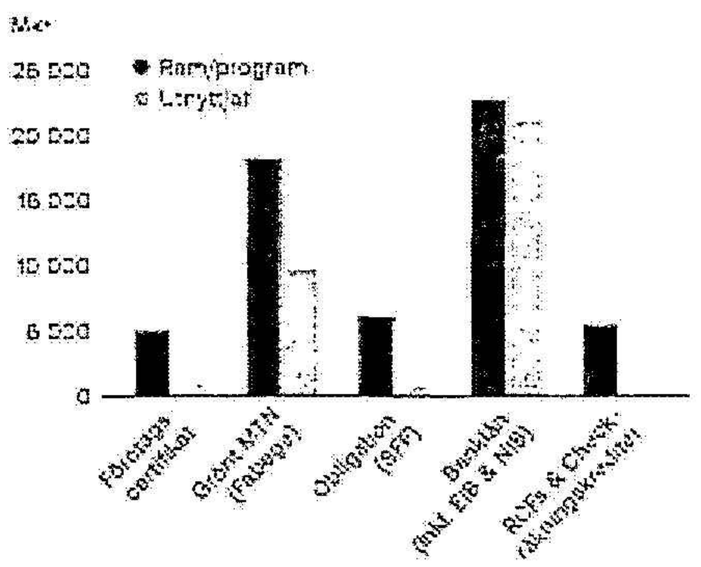
Finanspolicy
Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omständigheterna vid varje givet tillfälle.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

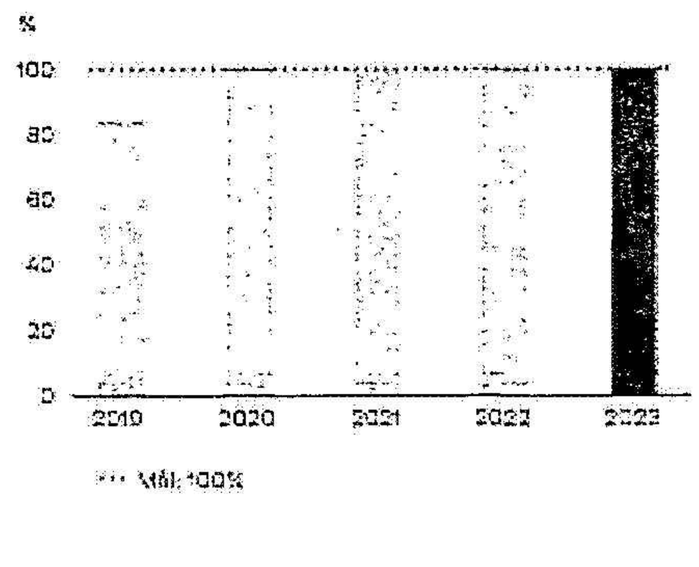
Finansiering



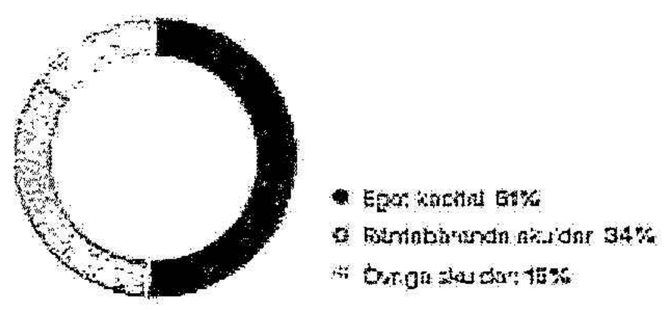
Fördelning finansieringskällor



Grön finansiering



Kapitalförsörjning



Säkerhetsfördelning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D8AB82A81736BC0B1C314

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	7 419	3 919
2-3 år	11 630	9 060
3-4 år	760	760
4-5 år	2 626	2 626
5-10 år	5 160	5 160
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	39 942	32 692

Räntеförfallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år*	16 968	3,27	50
1-2 år	2 600	0,57	8
2-3 år	3 100	0,93	9
3-4 år	3 260	1,04	10
4-5 år	3 276	1,57	10
5-6 år	2 000	0,80	6
6-7 år	800	0,38	2
7-8 år	900	0,72	3
8-9 år	600	0,8*	2
9-10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt	32 992	3,04	100

Säsongsvariationer
Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snöiga vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Aktiviteter på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs för affärsavslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen 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 av minst när det gäller butiker.

På obligationsmarknaden finns kapital tillgängligt och priserna har stabiliserats under hösten. Fortsatt är dock obligationsfinansiering ett viktigt driver fast greenbeläggen inom vårt ratingsegment mot ökad andel bankfinansiering. Vi ser får stigande marknadsräntor successivt en negativ effekt på kassaflödet. Fabeges bundna andel uppgår till 80 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 affärsavslut på transaktionsmarknaden är få så bekräftar de affärer som genomförts att de långsiktiga investerarna fortfarande är villiga att betala bra för kvalité 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	3 386 388 009
Årets resultat	-139 655 426
Summa	3 246 732 583

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	586 239 773
Balanseras till nästa år	2 660 492 810
Summa	3 246 732 583

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsdagen beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning motivering
Vårt 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 samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande.

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

Konsolideringsbehov
Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bedömmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med -933 Mkr (1 323), har beaktats.

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

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



2024071813483

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin mer eller mindre främst på tjänstesektorn i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och hyrestvister. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet 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 vår digitaliserade värld utgör också cyberhot och risken 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 fastigheterna. 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 väl förbetac. Fabeges olika processer. Nedan beskriva vår syn på och hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

Marknad och affärer

	Sannolikhet	Konsekvens
Hyresintäkter – kundförluster	●	●
Hyresintäkter – vakansgrad		
Hyresintäkter – hyresnivå	●	○
Framtidens kontor		
Geografiska koncentrationer	●	●
Fastighetskostnader		
Fastigheternas drift och funktion	○	●
Projekt – tidplan och kostnader		
Projekt – outhyrda projektytor	●	●
Planprocesser		
Bostadsutveckling		
Fastighetsvärden		●
Fastighetsförsäkringar	●	●
Fastighetsförsäljningar	●	●

Finansiellt

	Sannolikhet	Konsekvens
Likviditets- och refinansieringsrisk		●
Ränterisk och värdering av derivatinstrument		

Miljö

	Sannolikhet	Konsekvens
Föroreningar och miljöolyckor	●	○
Klimatförändringar	○	○
Klimatpåverkan – förvaltning	○	○
Klimatpåverkan – projekt	○	○

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattetillämpning		
Hållbar skattehantering	○	○

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, otillåtet beteende	○	○

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning	○	●
Beroende av nyckelpersoner		○

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Osunda arbetsförhållanden, kränkningar	○	

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläcka, bristande sekretess	○	
Media, varumärke	○	
Informationssäkerhet, intrång	○	
Systematisk tillgänglighet		

○ Låg Måtta ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35DBAA02A911738BDCBA1CC311

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader
Med moderna fastigheter i bra lägen är risken för strukturella vakanser i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar kassaflödet under den period det tar att åter hyra ut och eventuellt renovera vilka till lokaler. Osäkerheten på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med avseende på utveckling av hyresnivåer och morgondagens behov av kontorslokaler. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturnedgången. Vi redovisade en förbättrad vakansgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna ökade under året främst till följd av index och färdigställda projektfastigheter och förväntas öka under kommande år med index- och färdigställda projektfastigheter.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	±1	33,1
Hyresnivå, kommersiella lokaler	±1	32,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1	26,9
Fastighetskostnader	±1	-5,8

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet. Normalt sett är risken för inlåsta betalningar och kundförluster låg för portföljen till följd av stabila kunder och goda kassaflöden. Risken har dock ökat för företag i utsatta branscher som drabbas av lågkonjunktur.	Kundportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 5 största hyresgästerna är olika stora företag och utgör drygt 40 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är historiskt små. Detta tack vare god kreditvärdighet, bra lokaler och goda kunder där stora belopp endast förfaller till månadsskifte.
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: Konsekvens: Vår bedömning är att risken för strukturella vakanser är låg. Det kan enskilda större uppsägningar få en begränsad ekonomisk effekt på kort sikt. Förändring i vakansgrad i portföljen påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt med stor utomstående. Hyresnivån av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad. Sedan pandemin har digital delning som normalform ökat och frågan om kontorens framtid diskuteras. Vår bedömning är att det även på längre sikt kommer att finnas behov av kontor som arbetsplatser och mötesplatser och att moderna kontor i attraktiva lägen kommer att vara gynnade.	Risken för strukturella vakanser i förvaltningsportföljen bedöms vara låg med tanken till bostadsbrist, centrala lägen, moderna lokaler och stabila kunder. Fastighetsportföljen har ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. Utvecklingsfastigheter innebär under förädlingstiden, vilket påverkar kassaflödet negativt under perioden. Detta görs medvetet för att långsiktigt skapa större värden. Våra vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, ingen vakanser är strukturella utan det är mer en tillfällig utan rätt kontrakt. (Mål lokal) Uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick till 91 procent (88). Hyresvärdet för kontorslokaler uppgick under året till 91 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Marknadshyror tåder på kontorsmarknaden i Stockholm. Förväntan är initialt att det genomslag i hyresnivåerna som fortsatt ska under året men nu planat ut. 2023 års index för vanliga bostadshyror från årsskiftet.	Efterfrågan på kontor i Stockholm har under året varit mycket stark med stigande hyresnivåer. I enskilda fall har en större avflyttning kommande kontrakt och omförhandling av kontraktslokaler. Eftersom hyresnivåer generellt sett låser på 3–5 år får förändrade marknadshyror successivt genomslag i hyresintäkterna. Under 2023 omförhandlades vi kontrakt om 10 Mkr med en genomsnittlig förändring på 3,2 procent. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr vi omförhandlade vilket innebär en 6,5 procent eller ignorerar från januari 2024. Vår bedömning är att utsikterna för stigande hyresnivåer i omförhandlingar nu är negativt och att det finns risk för sjunkande hyresnivåer på vissa delmarknader.

● Låg ● Måttlig ● Stor

Denna version är endast avsedd för granskning.
The selling restrictions for the distribution of this document.
Document is not to be distributed.

2024071813484

Risker och möjligheter forts.

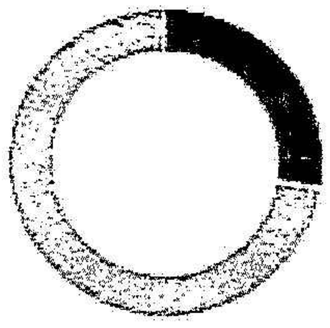
Marknad och affärer forts.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallår	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024[1]	570	552	17
2025	308	518	16
2026	287	580	17
2027	134	467	14
2028	99	170	5
2029-	90	974	29
Kommersiella	1 447	3 149	98
Bostadsavtal	789	33	1
Garage- och parkering	659	134	4
Totalt	2 295	3 316	100

[1] Varav drygt 150 mkr redan årsomförmedlade då gällande avtalen löper ut.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Framtidens kontor	Sannolikhet: Konsekvens: Den digitala utvecklingen och möjligheten att arbeta hemifrån påverkar efterfrågan på kontorsarbetsplatser i framtiden. Samtidigt som många företag vill se en utökad närvaro på kontoren märks också företag som ser att minskat behov och vill minska sin yta. Bilden är blandad mixad och ingen tydlig trend har ännu utkristalliserats.	I de våra områden finns vi nära våra kunder och har en tät dialog. Arbetssätt och behov förändras löpande vilket påverkar kontorets utformning. Vi anpassar nivå på nya och befintliga kunder alltid i att utvärdera behov och söka lösningar. Vi anpassar flexibilitet och möjlighet att växa och krympa i attraktiva lägen. Våra hyresfrihetsgivande kontor under konceptet NOW och våra kunders tillgång till flexibla arbetsplatser via vårt WAW-koncept är exempel på hur vi kan erbjuda ökad flexibilitet.
Geografisk koncentration	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vår fastighetsportfölj är koncentrerad till Stockholmsregionen, vilket innebär att systemförändringen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Mot bakgrund av Stockholms starka utbildning, tillväxt och branschstruktur med hög tjänstesektorsandel bedömer vi risken som låg. Antalet sysselsatta inom kontorsnäringarna i Stockholm har haft en tillväxt under lång tid och 2023 nådde för första gången totalt kontorsysselsatta på Stockholms kontorsområden.	Vår strategi per många skattebetalare och bidrar till både ökat driftnetto och ökat värde på fastighetsnivå. Med fokus på stadsutveckling i attraktiva lägen kan vi påverka attraktivitet och utbud i stadsdelarna. Vi har god kunskap om våra delmarknader och kundernas behov och efterfrågan.
Fastighetskostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Risken för oväntade fastighetskostnader bedöms vara måttlig. Teknologibyte, förändrade myndighetskrav och klimatförändringar påverkar kostnadsbilden. En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och driftsrelaterade kostnader där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och tillkommande kostnader som el och värme bärar på prisrisker och förbrukning. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning.	Vi bedömer att strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Vi genomför också återkommande energideklarationer och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Driftorgan måsten arbetar kontinuerligt med kostnadseffektivitet och besparingsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktigt sänkt kostnadsnivå. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låg. 2023 uppgick operationsgraden till 75 procent.
Fastighetsnära drift och funktion	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Att högre krav ställs på en effektiv förvaltning är kontinuerligt tillkommande perspektiv och möjlighet till förbättring. För vår portfölj som består av bra lägen bedöms risken vara låg medan den för enskilda fastigheter kan vara hög.	Vi har en kontinuerlig förvaltning och ett systematiskt för dagligt upptäckning av enskilt fastighetens och kundernas förutsättningar. Vi arbetar med underhållsplaner, miljöcertifieringar och höga målsättningar för energianvändning, avfallshantering etc. Samtliga fastigheter är uppkopplade och vi fortsätter ständigt framåt för att förbättra digital teknik för styrning och uppföljning av fastighetsnära löpande drift.

● Låg ● Måttlig ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97DDFE350D1A4623811736EE4B11C314

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Stadsutveckling och Projekt
Vi driver stora stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär att stort beroende av att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva stora ny- och ombyggnadsprojekt. Byggkostnader avseende material som till följd av pandemi och krig ökade kraftigt under förra året har stabiliserats på en hög nivå. Förseningar i övrigt handlar till största delen om anpassningar för enskilda hyresgäster i kombination med högre nyss eller svårare grundläggningsförhållanden. Med vår erfarenhet och vårt fokus på uthyrning av återstående icke kontrakterad projektyta bedömer vi att risken för strukturell vakans efter färdigställande är liten.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Tiderplan och kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Mycket stor risk. Eventuella förseningar och fördyrningar i ursprungliga kalkyler mot detaljplanen av störleken på projekten få betydande konsekvenser. Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tiderplan och kostnadsnivå i ursprunglig av byggtillstånd. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om 2–2,5 Mdkr är det viktigt för oss att hantera dessa projektrisker på bästa sätt.	Vi arbetar aktivt med att driva och följa upp våra projekt för att säkerställa att de levereras i tid och inom budget. Vi har en tydlig projektmodell som vi följer för att säkerställa att vi har rätt kompetens och resurser i projekten. Vi har en stark projektledningsorganisation med lång erfarenhet av att driva och följa upp stora och komplexa projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramavtal, samarbetsavtal och avtalsmallar. Årligen genomförs investeringar om 2,0–2,5 Mdkr fördelat på ett 30-tal projekt. Investeringsbehovet överstigande 50 Mdkr fördelat på nyproduktion och ombyggnad.
Outhyrda projektytor	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Våra större nyproduktionsprojekt finns en risk att nyproducerade ytor inte hyrs ut. Vår bedömning är att risken är låg mot bakgrund av att projekt ligger attraktivt läget och att graden av förtid på projekten är låg.	Uthyrningsgraden i projekten uppgick per årsskiftet till 54 procent. Större projektområden består främst av ombyggnadsprojekt i centrala Stockholm. Vi startar endast investeringsprojekt på spekulation. Krav på volym avseende förkalkylerade hyror vid projektstart utgörs bland annat av kvalitativ läge, attraktiva lokaler och bedömd risk.
Planprocesser	Sannolikhet: Konsekvens: Medelhög risk då planprocesserna normalt är långa och kan överklagas. Planprocesser är beroende av beslut hos kommunerna. Möjligheterna att realisera byggrätter relaterar till en lång planer	Ledtiderna för planprocesserna är långa, i snitt över tolv år. Vi strävar efter att vara samarbetspartner med de kommuner som planerar. Vi arbetar med egen personal med hög kompetens och erfarenhet av planfrågor i portföljen ingår 377 000 kvadratmeter nybyggda kommersiella byggrätter varav 21 procent är planlagda i portföljen ingår också 820 000 kvadratmeter nybyggda bostadsbyggrätter varav 51 procent är planlagda
Bostadsutveckling	Sannolikhet: Konsekvens: Eventuella förseningar i ursprungliga och marknadsanpassning av ägarnoter kan ha betydande påverkan på projektresultat. Riskerna i bostadsprojekten är främst relaterade till överklagande av material och byggförslag samt marknadsrisk vid försäljning av lägenheter. Projektens lönsamhet påverkas av förändring av lägenheter normalt över tid relativt som exempel. Bostadsprojekten genomförs generellt mindre känsliga mot osäkerhet av ökade byggkostnader och lägre bostadspriser.	Försäljningsgraden för bostadsprojekt i pågående produktion uppgick per årsskiftet till 33 procent vilket innebär låg risk för större ägarnoter vid färdigställandet. Genom förvärvet av Brygga Bostad har vi tillskansat oss lång erfarenhet av att genomföra bostadsutveckling och god förmåga att bedöma risk och marknadspotential. Bostadsprojekten ligger i dagsläget på begränsad mängd av av vår projektutveckling. Vi är i dagsläget restriktiva med att starta nya bostadsprojekt. Vår bedömning är att byggkostnaderna har nått toppläget i högre form är rätt tillfälle att projektutvecklingsprojektet och att avtalet kommer att vara under-skattat.

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden
Mot bakgrund av några ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en stor potential för värdeskapande genom projektinvesteringar. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som vi inte kan påverka. Mot bakgrund av högre marknadsräntor och därmed utgående avkastningskrav finns risk för fortsatt sjunkande fastighetsvärdena under 2024.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	833	47,6	42,0
0	0	47,2	42,2
–1	–833	46,8	42,4

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	±10 %	7,1
Driftskostnad	±30 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	±0,25%	4,4
Långsiktig tillväxttakt	±2%	1,5

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Hög risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastigheternas värdering. Marknadsläget påverkas också av tillgång och villkor för finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av vår aktiva och långsiktiga, av förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. Vår fastighetsportfölj med stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen utgör attraktiva investeringsobjekt även i svårare konjunkturer. Fortsatt utveckling av projekt och förädlingsfastigheter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i portföljen. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i resultatet över förvaltningen. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering av tre oberoende värderingsmän. Vilket 25 procent av bolagets värden externt vid varje kvartalsskifte. Samtliga fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Under 2023 har en betydligt större andel av portföljen externvärderats inför varje bokslutstillfälle. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 78 Mdkr (88,3). Hyresvärde uppgår till 2 750 kr/kvm (87 300). Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 4,48 procent (3,90).
Fastighetsförvärv	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelhög risk för svårigheter att realisera förvärv liksom kommande investeringar, miljöbesiktning med mera.	Fastighetsförvärv bedöms av styrelsen. Förvärv utvärderas utifrån fastighetens strategi- och bedömd möjlighet att tillföra framtida värde till våra områden. Vi har väl utvecklade rutiner för due diligence-processer.
Fastighetsförsäljningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris.	Fastighetsförsäljningar bedöms av styrelsen. Interna due diligence-processer görs för att eventuella behov av åtgärder hanteras. Fastighetsmarknaden värderas löpande och vi har en tydlig uppföljning om aktuellt värde och potential i förhållande till omvärlden.

● Låg ● Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D6FE3E-B6A8-4B22-A311-73E5DAB41C311

2024071813485

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 60 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	329,9

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Sannolikhet: Konsekvens: ❄ Likviditetsrisk avser det lånebelopp som kan tänkas genom refinansiering eller nyupplåning i ett ansträngt marknadsläge. Risken bedöms vara måttlig eftersom fastighetsmarknaden är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för oss. Under 2023 har den höga prisutvecklingen på obligationsmarknaden givit fastighetssektorn mot mer säkerställd bankfinansiering. Villkoren har dock successivt förbättrats under hösten	Vi arbetar med flera olika finansieringskällor samt strävar efter långa kapitalbindningar och jämn förfallostruktur. Långsiktig kreditvärdighet bedöms vi har samt nyupprättade kreditavtal har tecknats med längsiktig löptid för att minska likviditetsrisken. Omfattningen på räntebindningen är ett strategiskt förhållningssätt som de närmast kommande 12 månaderna. Tack vare långa och förtroendefulla relationer med finansiärerna långsiktig finansieringsmöjligheter vad i att lägga avsedd. Fabeges goda och långsiktiga relationer med de största bankerna ger god tillgång till kapital. Nödvändig investering med bolagets bank, negativa obligationer för framtida och överskott stabil tillgång till kapitalmarknadsfinansiering. Mot bakgrund av de höga marginalerna på obligationsmarknaden valde vi under första halvåret att ersätta obligationsförfall med bankfinansiering. Senare villkoren på marknaden förbättrats under året och vi återigen valt att ta genom obligationsemissioner. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 4,2 år (4,7) och tillgängliga outnyttjade kreditavtal uppgick till 7,0 Mdkr (7,5).
Ränterisk och värdering av räntederivat	Sannolikhet: Konsekvens: Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar vår upplåningskostnad. Räntekostnader utgör vår största kostnadspost. Risken bedöms vara måttlig och förändringar i marknadsräntor på sikt kan få stort genomslag på räntekostnader. Räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringar påverkar resultatet	Förändring skall enligt finanspolicyn utifrån bedömd förutsebarhet, snabbhet och storlek ske. Vi använder oss av finansiella derivat, huvudsakligen i form av räntelöften. Obligationsemissioner till mer detta förekommer också i mindre omfattning. Nya ramavtalen innebar förutsättningar på längre löptider i syfte att, genom lägre och säkra kassaflöden på lång sikt. Detta innebar möjligheten att teckna längre räntebindningar i syfte att verkställa förbättra kassaflödet. Derivatportföljen värderas med utgångspunkt från observerade Räntebindningen - låneportföljen uppgick vid årsskiftet till 2,1 år (2,7) exklusive säkringsbara derivat. Justerad räntebindning inklusive säkringsbara derivat uppgick till 3,1 år.

* Låg * Måttlig * Stor

Fastighets AB Balder i org 2023

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

Document ID:
[illegible]

2024071813486

Miljö och klimat

Miljö och klimat
Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för bolagets tillgångar, givet fastighetsbeståndets lokalisering. Vi har valt att successivt anpassa redovisningen av potentiella fysiska klimatrisker samt omställningsrisker till Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer. För mer information kring TCFD se sidorna 78–79.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering se dok, kommentar 2023
Föroreningar och miljöskador	Sannolikhet: ⊖ Konsekvens: ⊖ Låg risk med bakgrund av fastigheternas standard och läge. Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för avhjälpande föroreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för återställandeåtgärd. Vi bedömer föreskrivet även att om en verksamhetsutövare inte har bekostat efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana efterbehandlingskostnader skulle i så fall kunna uppstå på Fabege. En bristfällig hantering i samband med miljörisker kan påverka Fabeges lagerbalansvärde, varumärke samt direkta kostnader.	Vi bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kontorsnära bostadsområden. Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle några förekomma upprättas åtgärdsplaner. Fabege arbetar med hållbarhetscertifiering enligt BREEAM och Fitwel för att minska miljö- och hälsorisker. 100 procent av förvaltningsbeståndet är certifierat. En aktiv förvaltning med fokus på minskad resursanvändning minskar risken för högre kostnader, miljö- och hälsopåverkan samt ger kunderna en god arbetsmiljö. Under 2023 har inga incidenter som orsakat betydande skador eller riskmedvetna anmärkningar till följd av miljölagstiftningen inträffat.
Klimatförändringar	Sannolikhet: ⊖ Konsekvens: ⊖ Medelhög risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka ökade kostnader. Omställningsrisken. Högre krav för ställande av växthusgasavgift, högre kostnader för energi. Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, regn, vind, översvämningar och andra risker som kan påverka fastigheter. Till de mer akuta riskerna hör intensiva väderhändelser. Vidare finns långsiktiga risker såsom ökade krav gällande byggnaders klimatpåverkan och utökade krav på rapportering av klimatpåverkan.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use innehåller bedömningskriterier som syftar till att göra översvämningslämpliga åtgärder som att minska påverkan från aspekter identifierade av klimatförändring. Översvämning via inträngande vatten från marknivån förhindras bland annat genom förbindning av brunnsringar, tvättringar och pumpning av vatten från tågtunnlar. Vidare genomför fastighetsägare på byggnadsnivå i stadsdelarna Solna Business Park, City, Arenastaden och Hagastaden åtgärder för att förebygga översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid fastighets- och stadsutveckling säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade risker, såsom dag- vattenhantering. Vi arbetar i övrigt med förmåga komplett för att förhindra dessa risker för översvämningar. Genom att genomgå mätningar vattenavrinningen baserat på byggnadens faktiska konstruktionsspecifikationer, så minskar behovet av onödigt överdimensionerade byggnadsdelar och material. Vi arbetar med nollvisioner och ambitionen att utsläpp av växthusgaser från byggnadsmaterial och material för att undvika en ökad risk för materialnedbrytning och för underhållsbehov.

Jag Mäter Stör

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE9E0A6B2A81173EBE0E41C314

Risker och möjligheter forts.

Miljö och klimat forts.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Klimatpåverkan från förvaltning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk att följa av att en stor del av portföljen är miljöcertifierad och vårt strukturerade arbete med att minimera klimatpåverkningen. Ökade krav från kunder och andra intressenter på effektivisering och transparens.	Sedan många år arbetar vi strukturerat med att minska vår klimatpåverkan från energianvändning, avfallshantering, transporter och tjänsteresor. Genom att medverka i energieffektiviseringsprojekt, påverkar vi fastighetsägarnas långsiktiga möjligheter att uppnå förvaltningens klimatmål för förvaltning 2030. Hela förvaltningsportföljen är idag certifierad, huvudsakligen genom BREEAM-systemen och samtliga nyproduktioner är miljöklass Den genomsnittliga energiförbrukningen uppgick 2023 till 71 kWh per kvadratmeter vår målsättning är 70 kWh per kvadratmeter år 2025.
Klimatpåverkan från projekt	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Hög risk att följd av stor klimatpåverkan avseende transporter, byggmaterial, energi, avfall och resursförbrukning vid byggprocesser. Ökade krav från kunder och andra intressenter på effektivisering och transparens. Kostnader för omställning till byggnader med låg klimatpåverkan. Ändrade lagar, regler och ökade priser på till exempel energi, avfallshantering med mera.	Samtliga nybyggnadsprojekt certifieras enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivån Excellent. 2022 införde vi ett nytt mål avseende användningen av cement där minst 20 procent av mängden ersättningsmaterial ska vara återbrukat material. Vidare är den övergripande målsättningen en reducerad klimatpåverkan per kvadratmeter BTA från projekt till 2030. Vår projektorganisation arbetar tillsammans med hållbarhetsavdelningen med hur nya lösningar och mer miljövänliga materialval kan bidra till minskad klimatpåverkan.

Skatt

Skattehantering
Förändringar i skattelagstiftning och omvärldens förtroende för oss som en god samhällsmedborgare ställer krav på transparens och efterlevnad av gällande rätt

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Skattelagstiftning	Sannolikhet: Konsekvens: Medelstor risk att förändringar på skatteområdet kan få relativt stor ekonomisk påverkan. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar företagsbeskattning, fastighetsskatter mm, ofta vid fastighetstransaktioner samt andra tillkommande skatter.	Inga konkreta förslag på förändringar föreligger för närvarande men vi bevakar utvecklingen.
Hållbar skattehantering	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kraven från omvärlden på etisk skattehantering har ökat. Risken vid fortsatt ovan nämnt resurshöjande är låg för oss.	Att vår verksamhet bedrivs i Sverige och vi betalar 100 procent av skatten existensen i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för ansvarsfull skattehantering. Den säger bland annat att vi ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och att regelverket ska tolkas i enlighet med vår transparenta och restriktiva hållning. Vi ska ha en etisk, lagligt och affärsmässigt motiverad skattehantering och inte avstå från uppgifter eller underlåtenhet att lämna.

● Låg ● Medel ● Stor

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

2024071813487

Risker och möjligheter forts

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption
Vår uppförandekod sätter krav på hur våra medarbetare förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom avtal och en specifikt anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår nollvisionens mot oetiskt beteende

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	Sannolikhet: ⊖ Konsekvens: ⊖ Risken bedöms vara låg mot bakgrund av tydliga riktlinjer, rutiner och vår styrande uppförandekod. Byggbranschen är en utsatt bransch, inom våra större projekt delar många aktörer och tjänster/produkter upprepade gånger genom underentreprenörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar är det långa leverantörskedjan svår att överblicka och ställa krav på aktörer som ligger mer och mer från våra verksamheter i form	Vi accepterar ingen form av mutor, hot eller oetiskt beteende. Etiska frågor diskuteras löpande inom vid personalmöten och konferenser. Vi har sedan länge rutiner för att följa upp och hantera eventuella överträdelser samt. Särskilda medarbetare utbildas i vår upphandlingar och riskbedömning. Vi har också en visselblåsarfunktion där både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla strategiska leverantörer hålls ansvariga för att fastställda beteendekoder och krav på leverantörer och underentreprenörer efterlevs. Vi har också en visselblåsarfunktion där både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla strategiska leverantörer hålls ansvariga för att fastställda beteendekoder och krav på leverantörer och underentreprenörer efterlevs. Särskilda krav ställs på leverantörer som ligger nära våra verksamheter i form av bland annat granskning av ekonomisk och finansiell ställning, referenstagning och kontroll av att leverantören har tillstånd att bedriva sin verksamhet. Vi har också en visselblåsarfunktion där både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende. Vår bedömning är att leverantörer som är

Risker och möjligheter forts.

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod
Vår värdegrund SPEAK sätter ramarna för ett önskat beteende. Detta understöds av vår uppförandekod samt mer detaljerade policyer och riktlinjer. Genom avtal och en speciellt anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår hållbarhet mot sociala arbetsvillkor och kränkningar.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av utarbetandet av tydliga avtal och tydliga riktlinjer inom våra större projekt där många aktörer och tjänster/produkter uppförs genom underentreprenörer i flera led. Trots tydliga krav i dessa ligger risk för att leverantörskedjan sträcker sig över långa avstånd och att det är svårt att följa upp att de efterlever våra värderingar finns.	Vi accepterar ingen form av kränkning av mänskliga rättigheter eller annan form av oetiskt och olagligt arbete och osunda arbetsvillkor vare sig internt eller hos våra samarbetspartners. Vi genomför årligen en medarbetarenkät som ger oss på nära håll mätbara indikatorer på vilka förutsättningar vi presterar. Vår värdegrund SPEAK är ett återkommande tema för utvärdering och diskussion i samband med utveckling, uppföljningssamtal och personalaktiviteter. Som ett led med antagandet av tydligare åtgärder och mål rörande dessa områden granskas med utbildning mot hållbarhet och mänskliga rättigheter, med syfte att identifiera, förhindra och åtgärda eventuella negativa effekter av verksamheten. Vår bedömning är att leverantörer över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen äger vi leverantörerna att efterleva vår uppförandekod. Om avvikelser upptäcks kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi upprättar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer för att kunna säkerställa god leverantörskedja.

● Låg · Måttlig ■ 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

Kommunikation och cybersäkerhet

Informationshantering
Som börsnoterat bolag måste vi förhålla oss till aktuellt 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, kommentar 2023
Informationsläckage, bristande regelefterlevnad	Sannolikhet: ● Konsekvens: Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering.	Vi har tydliga och väl etablerade rutiner för informationshantering med bland annat policyer och riktlinjer för kommunikation och insiderhantering samt systematisk för känsligt information.
Media, varumärke	Sannolikhet: ● Konsekvens: Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering och hög transparens	Vi eftersträvar ett nära och förtroende förhållande med vår omgivning och vår målsättning är snabb återkoppling och hög transparens vid frågor från media och omgivning
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: ● Konsekvens: Digitalisering och ökat användande av IT-tjänster utgör en medelhög risk. Den tydliga accenten i våra rapporter utgör en risk. GDPR ställer krav på informationshantering.	Vi arbetar strukturerat med IT-riskanalysfrågor, sårbarhet och penetrationstester. Vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och policyer och riktlinjer för att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som arbetar med IT-miljö är medvetna om och kan hantera risker. Vi har ett av marknadens mest effektiva skydd mot så kallade Ransomware- och Malware-attacker
Systematisk tillgänglighet	Sannolikhet: Konsekvens: Behovet av kontinuerlig tillgång till våra system ökar både internt och från våra kunder.	Vi har återställningsplan med rutiner för infrastruktur, system, tjänster och personer. Allt för att minimera eventuella avbrott i leveranser och funktion.

Låg Måttlig Stor

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D6A8402A911736BD0B41C311

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 varit en fråga som styrelsen lagt mycket tid på att diskutera och hantera under året. Vi har iakttagit en viss ökad försiktighet i samband med nya projekt och det är prioriterat att säkerställa uthyrning och kassaflöden innan investeringsbeslut tas. 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 beslut är taget att revisionsutskottets arbete framöver även kommer att inkludera hållbarhet för att säkerställa kontinuerlig 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 tidigare år haft dialog med vissa av våra utländska investerare avseende val av revisionsbyrå. Under året har styrelsen tillsammans med ledningen varit involverad i processen att utvärdera en ny revisionsbyrå som vi kommer att föreslå till årsstämman 2024, inje med den svenska koden för bolagsstyrning.

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

Jag vill å styrelsens vägnar tacka aktieägarna för fortsatt förtroende. Det är ett privilegium för styrelsen att stödja Fabeges strategi för att fortsätta skapa långsiktig 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 was downloaded from Fabege's digital investor relations site.
Thank you for your interest in Fabege and welcome back!
Document:
Bolagsstyrningsrapport, del av Årsredovisning 2023

2024071813489

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 5 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 205 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva äganderättsliga överensstämmer 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	18,6
Gavarna	12,5

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 anges i kallelsen till årsstämman.

3. Valberedning
Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i till sättningsfrågor. 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 n@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 långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Fabeges styrelse ska bestå av minst fyra och högst nio ledamöter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

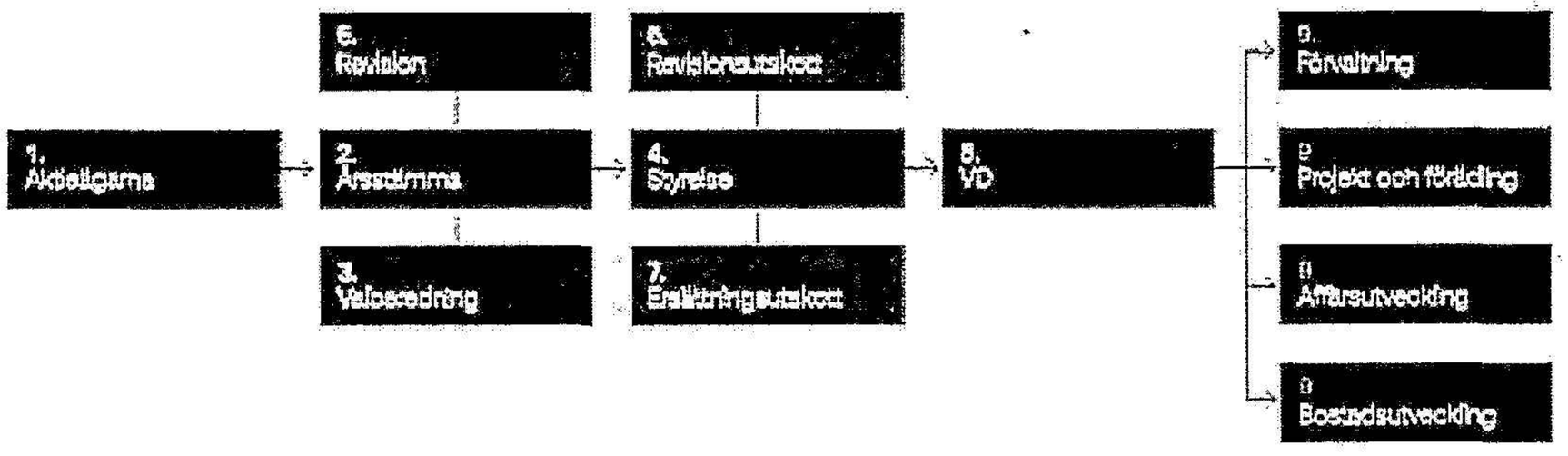
5. Revisorn
Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2023 utsågs revisionsfirman 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, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Loomis AB och Telia 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 revisor även bistått oss i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktig granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en tillgodagående genomgång av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

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

Uppdraget omfattar beredning av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionens utförande. Utskottet träffar löpande ledande befatt-

Bolagsstyrning på Fabege



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97B0FE35DAA81029911736B0DB41C314

Styrningsstruktur

ringshavare för att diskutera och bilda sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna tar del av samtliga delårsrapporter. Bokslutskommunikén, bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att informera sig om revisionens inriktning, genomförande och resultat. Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen prövas 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, riksvarande 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 allmänt enligt aktiebolagslagen regleras instruktioner för verkställande direktören bland annat följande:

- VDs uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och nödvändiga 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 föreslå styrelsen översyn av dessa.
- Vilka ärenden 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 mera som följer av Fabeges 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 ledningsgruppsmedlemmar. 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 veckomöten och på regelbundna beslutsmöten. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation och medarbetare samt löpande uppföljning av resultat, nyckeltal, prognoser med mera. Hela chefsgruppen som består av ett 26-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 består inom fyra områden: Förvaltning, Förädling, Affärsutveckling/Transaktion samt Bostadsutveckling (via Birger Bostad). Fabege 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 förvärv och försäljningar. Syftet att öka potentialen i fastighetsportföljen. Samlade fastighetsklusters ger hög marknadskännedom 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 Stockholmsområdet. Bostadsproduktionen avser främst bostadsrätter men i mindre skala även hyresrätter.

Verksamheten är målstyrd på alla nivåer. Mål 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 organisationer i implementering och uppföljning.

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anna Åmreby 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.

This is a translation of the Swedish original document.

2024071813490

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

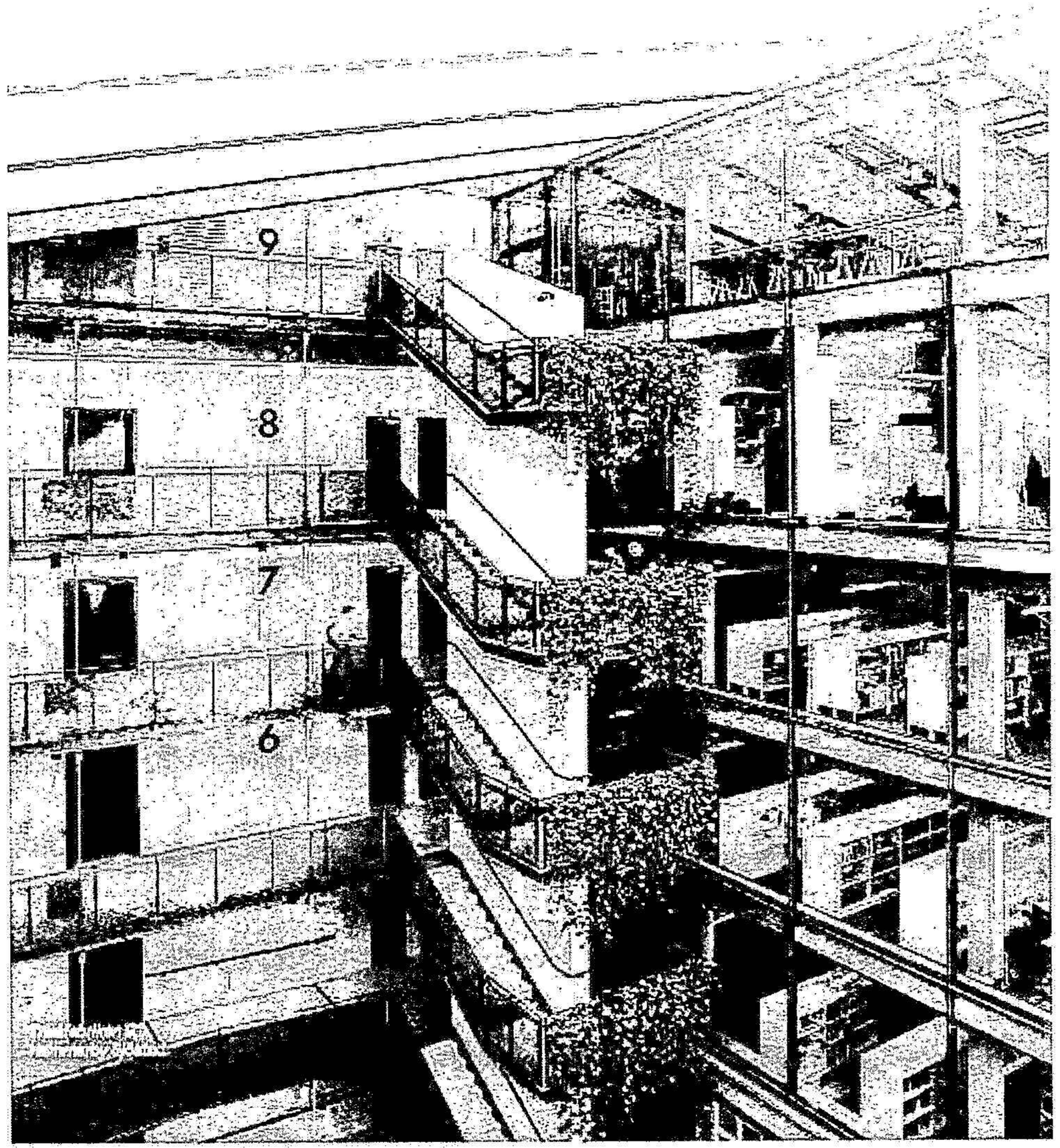
Fabeges värdegrund SPEAK – snabbhet, prestigelöshet, entreprenörskap, affärsmässighet och kundnärhet – och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik 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/ned 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 FN:s Global Compact sedan 2011. Bolaget följer MBL och kollektivavtal där bland annat minsta varseltid regleras.

Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd 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 mutlagstiftning samt etiska diskussioner i samband med företagsinterna konferenser.

Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuteras i hållbarhets- och etikgrupperna. Fabege ska agera 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

- Bolagsordning
- Information från tidigare års 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:
B7DDFE35D6B6162A911736BD4B41C311

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 58,5 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 omval av Anette Asklin, Mattias Johansson, Märtha Josefsson, Sune Lech Hök, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anne Åmeby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 625 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 samtliga av utdelning ska vara den 31 mars 2023, 30 juni 2023, 2 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 vilka förslag som valberedningen ska arbeta fram. Valberedningen ska utses senast sex månader före årsstämman och representanter för de fyra största ägarna ska i första hand erbjudas plats.

Ersättning till bolagsledningen
Beslutades riktlinjer för ersättning till bolagsledningen innebärande att rörlig ersättning kan utgå med maximalt nio månadslöner. Den verkande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att längstkebet 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 må

Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer skattemässigt sätt erbjuds att bli aktieägare.

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

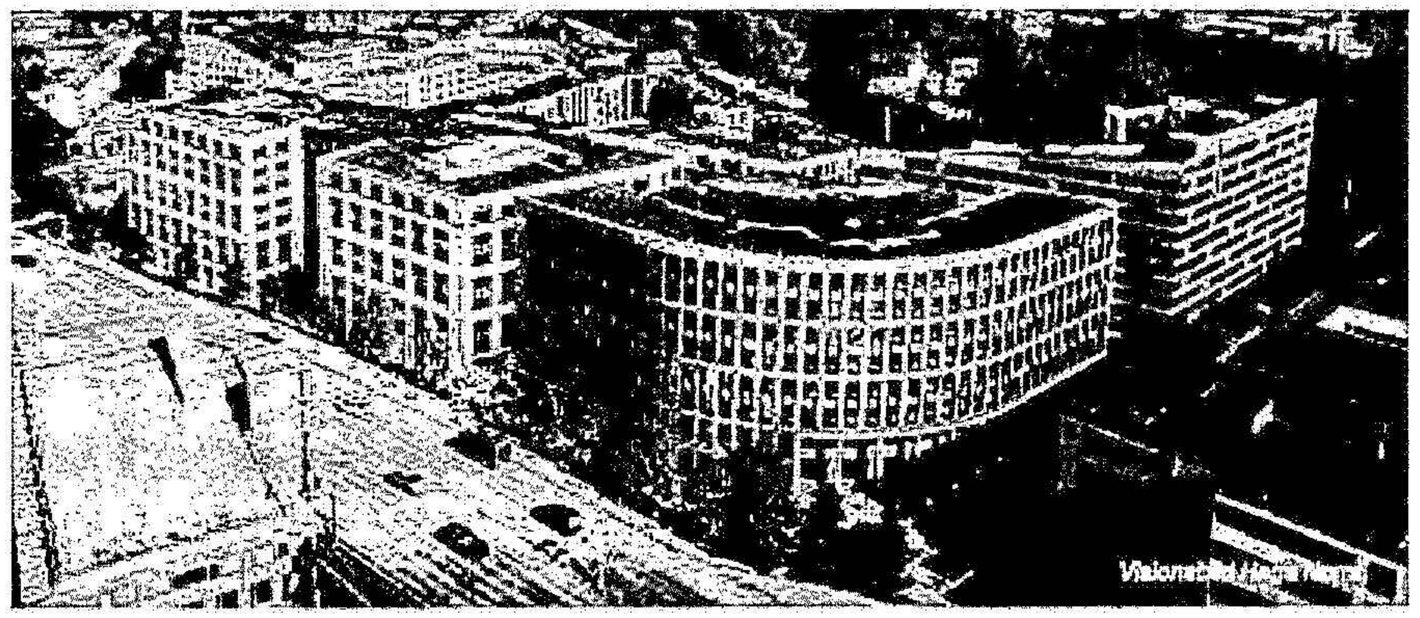
REVISION
Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2023. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett muntligt 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 115.

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

Valberedningens sammansättning 2024

	Representant	Andel av röster, %
Göran Hedenstierna, ordförande	Backahill AB	18,8
Håvard Rønning	Gowercn	12,0
Katarina Hammar	Nordea fonder	4,3
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,1
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 eftersträver en jämn könsfördelning. Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin,



Märtha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Mattias Johansson samt nyval av Bert Ouslac och Sofia Watt. Sune Lech Hök och Anne 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.

Styrelsen eftersträvar 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 Koder

Styrelsearbetet 2023
Under 2023 hölt styrelsen totalt 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och fem per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena förs ett antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknadsoch organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året fört upp ett antal särskilda frågor såsom finansiering, pågående och föredagna projektinvesteringar, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppdatering av grundprospektet för Fabeges MTN-program. De årsrapporterna och bokslutskommuniken 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 köp. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelseutvärderingen görs genom en enkät. Svaren

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Signed & Delivered with Penneo.com

2024071813491

Bolagsstyrningen 2023 forts

sammanställa och diskuteras särskilt vid ett styrelsemöte. Utrymme ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt sin årliga översyn av uppförandekod, skattepolicy, mångfaldshetspolicy 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 gapanalys inför kommande CSRD-rapportering som för Fabeges del avser redovisningsåret 2025.

Styrelsens mångfaldspolicy
Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid val av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. 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 800 000 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.



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 6 på sidorna 106–107. 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), Mårtha Josefsson och Jan Litborn. Under 2023 höll 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 frågan om revisorsval och upphandling av revisionsbyrå inför bytet vid kommande årsstämma. Vid mötena lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

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

BOLAGSLEDNINGEN
Koncernledningen bestod under 2023 året av åtta personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 71–72. Koncernledningen har en fast mötestid 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 punkter som framgår nedan har på mötena fattats beslut om bland annat investeringar, förvärv, räntebärande och återköp av egna aktier. Totalt hölls 19 styrelsemöten under året inklusive ordinarie möten.

Kv1

30 januari
Extra möte – avyttring Gustav Adolf 2 (Gasklockan) till JM.

8 februari
Ordinarie möte
– bokslutskommuniké
– utdelningsförslag mm

7 mars
– per capsulam – årsredovisning 2022

Kv2

29 april
Ordinarie möte,
konstituerande möte.

8 maj
Ordinarie möte – strategidag, beslut om avyttring av fastigheter till Nrep.

Kv3

7 juli
Per capsulam – delårsrapport kv2

13 september
Ordinarie möte.

Kv4

24 november
Ordinarie möte.

14 december
Ordinarie möte,
strategidag och budget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35ED3A4624811736EC0B41C311

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 belopp avseende stora flöden inom hyresintäkter, utgifter för projektinvesteringar, köp/försäljning av fastigheter samt finansiella kostnader.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar bl.a. 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 en årlig översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den operativa 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, hållbarhet, kommunikation, riskhantering och skattehantering. Vidare finns redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning samt för behandling av revisionsnära tjänster. Bolagets policies ses över, åtgärdas och uppdateras vid behov. Samtliga policies har föredragits och beslutats av koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare i organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I mars avrapporterade Fabege sin årliga "Communication on progress" till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporten presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 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 hyresdebitering. Kundrelationen och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk arbetsmiljö och fysisk byggnad
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Planprocess och projekt, genomförande, upphandling/inköp
- Riskområde Värdering och Transaktion
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, ränterisk, finansiell information, skatter
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, varumärke, etik



- Riskområde Medarbetare: Resursbrist, 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 beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att säkerställa att de har aktuell kunskap och adekvata redskap för ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall stäms av mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen, de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter.

2024071813492

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen avs.

genom avstämning mot fastående systemspecifikationer av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering står under ständig utveckling och förbättring, såväl innehåll, som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsansvariga.

Information och kommunikation
Bolagsledningen har ansvar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranät, 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 förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden är pågår löpande.

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

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

Uppföljning
Internkontrollsystemet behöver förändras och anpassas till förändrade förutsättningar över tiden. Detta ska bevakas och uppmärksammas löpande via rapporteringsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvariga för respektive definierad kritisk process, 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 inre 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 används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer.

Revisionsutskottet tar regelbundet del av de externa revisorernas granskning av redovisning och interna kontroll. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet samt utför en översiktlig granskning av en delårsrapport.

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

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

Revisionsutskottet har under 2023 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll i väsentliga processer inte funnit anledning att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister vare sig i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

Internrevision
Som komplement till den externa revisionen, arbetar Fabege med självutvärdering av väsentliga processer. Till följd av detta och i beaktande av verksamhetens nomadiska 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE35D6A8402A8117365D0B816314

Fabeges styrelse



Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Ärendebolaget i Solna AB. Styrelseledamot i Arma Holding AB, Beckahill AB, Consensus Asset Management AB, Revelop Management AB, Stiftelsen 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

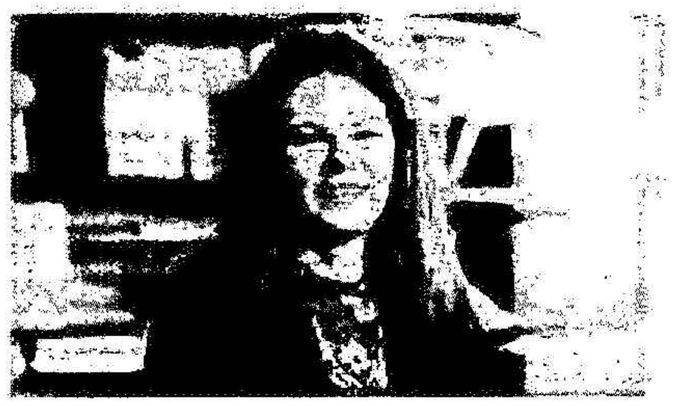
Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Arandas AB och Jernhusen AB. Styrelseledamot i Genova Property Group AB, Elof Hansson Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

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 2008

Född: 1947

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

Utbildning: FK, kand. i nationalekonom

Aktieinnehav: Med make 268 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

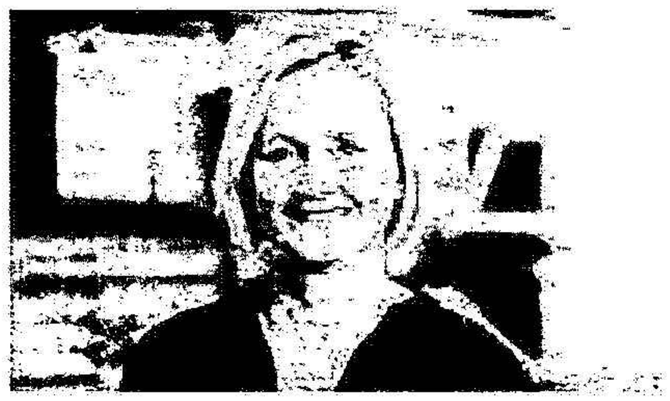
Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

This is a Signature Document
Document ID:
Signatures:
Fabege Årsredovisning 2022

2024071813493

Fabeges styrelse forts



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 Brinova AB, Rögle 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: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anne Årneby

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: 1977

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE350CAB1025811736B5C0B41C314

Koncernledningen



Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1969

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2019. Tidigare styrelseledamot Fabege 2003-2007

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

Tidigare anställningar: VD & koncernchef Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, VD & Vice VD Investment AB Öresund, VD Hagströmer & Qviberg AB, Alfred Berg koncernen

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 82 500*



Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1984

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelseledamot NP3 Fastigheter AB samt Jonn Mattson Fastighetsföretagen AB

Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i fem fastighetsbolag, bland annat Grant & Beton samt Oskarsberg

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 630*



Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1959

Anställd och i nuvarande befattning sedan 20**

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 860*



Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift

Född: 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB

Tidigare anställningar: Fabrikschef Cementa AB Slitefabriken, produktionschef Cementa AB Slitefabriken samt Degerhamnsfabriken, processoperatör Cementa AB Slitefabriken

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 310*



Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2001 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna

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

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 300*

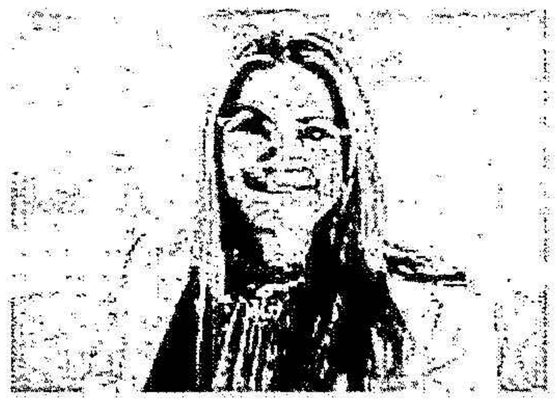
*Antal innehav per den 2024-12-**

Samtliga ägare är närstående.

This file is a Jusdea secured document
Title seal is a Jusdea trademark and title data
Document ID
[illegible]

20240718134944

Koncernledningen forts



Mia Häggström**
Hållbarhetschef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Miljöförvaltningen, Sundsvalls kommun, Miljöförvaltningen, Södertälje kommun

Utbildning: Magisterexamen Miljö- & hälsoskydd

Aktieinnehav: 0*



Charlotta Liljefors Rosell
Chef Förvaltning

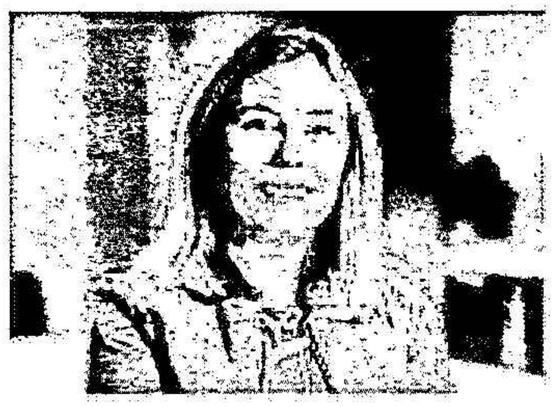
Född: 1983

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag
Tidigare anställningar: KTH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasakronan och affärsområdeschef kontor på AMF Fastigheter

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri

Aktieinnehav: 8 451*



Charlotte Lillegren
Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1978

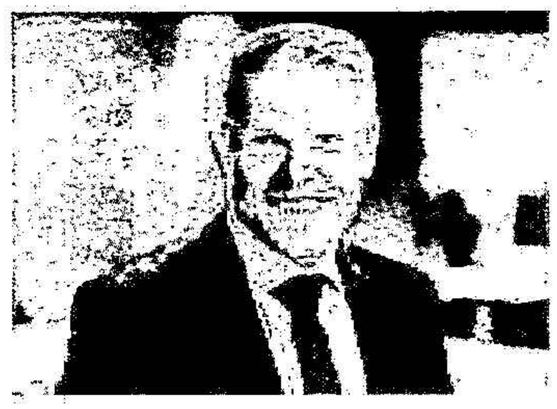
Anställd sedan 2006 och i nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Uthyrare på Tornet AB, affärsutvecklare på Stena Fastighet AB och Drott 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 2024-03-15. ** Medlem sedan 2024-01-01.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DD7E35BDAA2162A9117305E0B414C311

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen
Detta är vår tredjeårs hållbarhetsrapport enligt GRIs riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i vår årsredovisning för 2023 som avser verksamhetsåret 2023. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i mars 2022. Informationen i hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 80.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i våra mest väsentliga frågor gällande verksamheten och dess påverkansförhållande 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 2023 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Däremot ligger intressebolag utanför rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Intressebolagen ägs 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 hot eller risk för att en allvarlig eller irreversibel skada på miljön kan inträffa, så ska inte brist på vetenskapliga bevis hindra oss från att genomföra kostnadseffektiva åtgärder.

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

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabeges Årsredovisning som godkänns av styrelsen. Styrelsen informeras och kan påverka Fabeges 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.

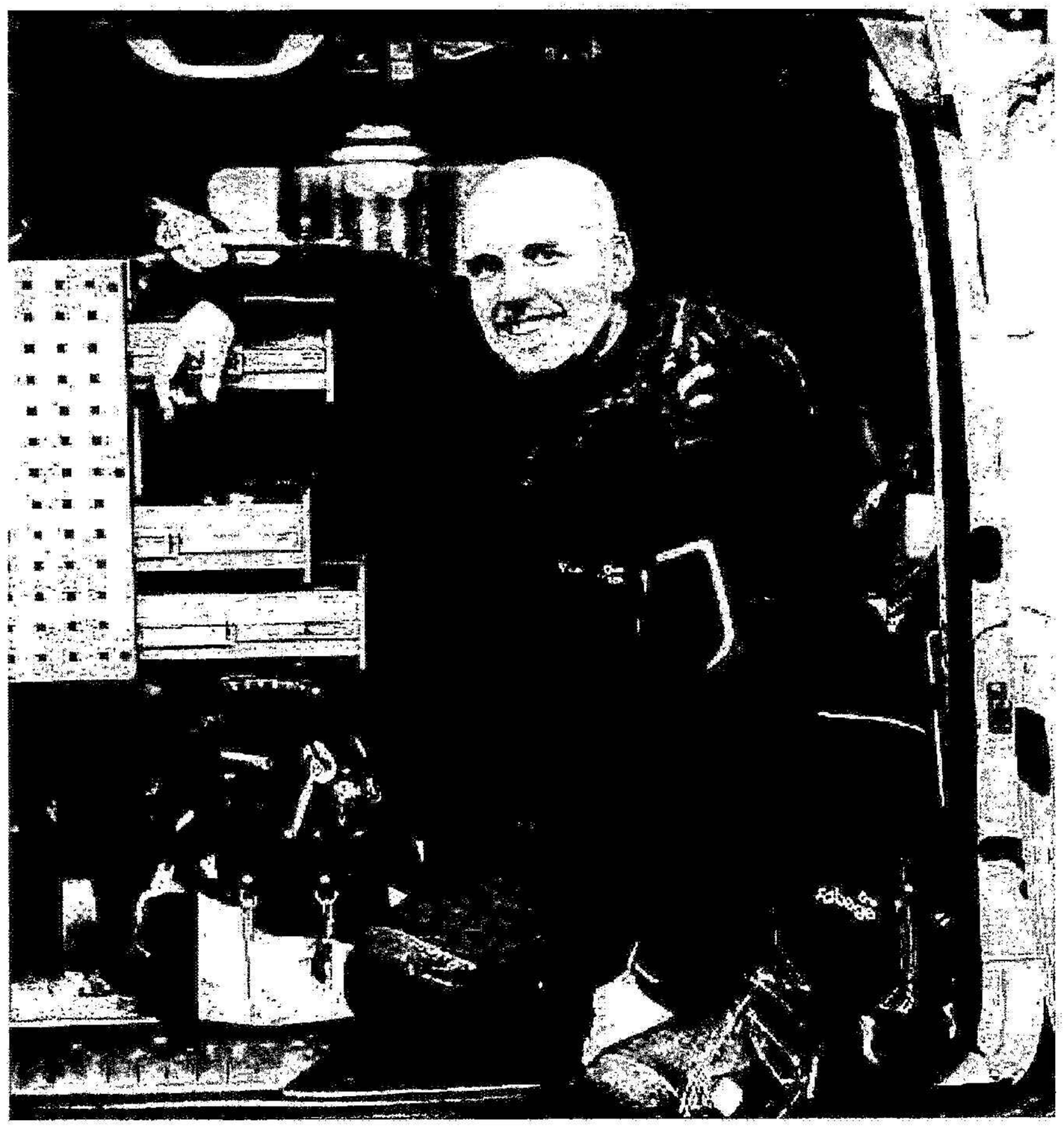
Intressentdialog och väsentlighetsanalys
Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där bolaget är verksamt. Kontinuerliga dialoger förs med samtliga av dessa intressentgrupper. Under 2020 genomfördes en omfattande intressentdialog 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 intressentens perspektiv, bör prioritera och navigera i förhållande till FN:s Agenda 2030 och de 17 hållbarhetsmålen (Sustainable Development Goals, SDG). Det fanns möjlighet till fritextsvar och vi frågade även vilka övergripande hållbarhetsmål intressentens egen verksamhet prioriterar.

Därefter genomförde vi en intern workshop för att kalibrera de sju bolagsvalda 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 8: 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, GRI Standards 2021. Den uppdaterade listan över väsentliga frågor finns på sidan 25.



This file is subject to copyright
The seller is not responsible for the authenticity of the document
Document ID
BGT DEE 8 Bergen Antiquariat

2024071813495

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

Vår VD har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet. VD:n ansvarar för uppföljning av hållbarhetsarbetet på ledningsgrupperivå. 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 stadsdelarnas hållbarhetsprogram där affärsutveckling och fastighetsutveckling har det operativa ansvaret.

Beräkning av växthusgasutsläpp
För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till ekvivalenta 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 förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har vårt finansiella control och vi fokuserar på market-based method (men rapporterar även location-based method). Detta eftersom vi som ägare kontrollerar fastigheternas energiprestanda och energikällor medan nyttogästerna endast kan påverka konsumtionen. Beräkningen av vår klimatpåverkan (CO_2e) utvecklas hela tiden med fler delar och bättre nyckeltal. För att underlätta jämförelsen när vi placerat jämförelsebara tal bredvid varandra och nya i egna kategorier.

Vi använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokoll), se sidan 80 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar istället klimatkompensationen som en negativ utsläppspost separat från scope 1 och scope 2.

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 köldmedia (scope 1) hämtas från respektive fastighets enligt lag obligatorisk köldmediarapport. Tjänstebilarnas utsläpp (scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil. Idag har vi 200 procent e-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 påslag 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 årsvis utifrån SMHIs graddagar. Emissionsfaktorn från respektive fjärrvärme- och fjärrkyleleverantör används för CO_2-beräkningen.

Våra scope 3 innefattar avfallshantering per typ och hanteringsmetod från leverantörerna, intern uppföljning av personalens körda kilometer i tjänst, tjänsteresor med flyg från resebolaget, intern uppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, anställdas pendling i kilometer utifrån resvaneundersökningen 2022 (CERO) och hyresgästers elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av hyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 6,6 g CO_2e/kWh utifrån Nordisk elmix om 7,8 g CO_2e/kWh. I år innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men ökt föregående år innefattar det inte köpta och sålda fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare.

Energi
Energiarbetet drivs av vår energistrategi som utgår från energistrategin och hållbarhets- och miljöpolicyn. Energistrategen stöttar fastighetsutvecklarna för utformning av energisystem i hållbara stadsdelar, driftcheferna som tillsammans med driftsorganisationen har huvudansvaret för energifrågorna i alla byggnader i förvaltning samt projektcheferna för detsamma inom nyproduktionen. Energistrategen rapporterar till hållbarhetschefen.

Energidatan 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 bara uppmätt data.

Medarbetare
HR-chefen, som är en del av koncernledningen, ansvarar för det strategiska HR-arbetet och för att lagar och regler inom arbetsrätt och kollektivavtal 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. Samtlig data kopplad till medarbetare baseras på fakta och är sammanställd och säkerställd av vår HR-avdelning. Uppföljningar görs kvartalsvis och årligen utifrån uppställda mål.

Leverantörskedja
Inköpschefen rapporterar till koncernledningen och ansvarar för företagets inköpspolicy, tecknandet av avtal med samtliga strategiska samarbetspartners samt hållbarhetsgranskning av leverantörer. Inköpsorganisationen är ansvarig för att teckna samtliga ram- och uppdragsavtal och säkerställa att nya avtal följer våra allmänna bestämmelser, hållbarhets- och miljöpolicy och uppförandekod. Gällande nybyggnads- och ombyggnadsprojekt har vi generella krav i administrativa föreskrifter, vilka kompletteras med miljöprogram och specifika villkor för varje projekt. Allmänna villkor, alternativt administrativa villkor, är tillsammans med hållbarhets- och miljöpolicyn och uppförandekoden bilagor i alla tecknade avtal med leverantörer.

Finansiering
Vårt gröna affärsråd samlar in uppgifter om pågående och planerade miljöcertifieringar och granskar om projekten och tillgångarna uppfyller de gröna kraven. En särskild rapport om hur bolaget fördelar de gröna medlen och hur väl de vilkor som ställts upp i ramverket uppfyllts upprättas kvartalsvis och publiceras på fabege.se/gronfinansiering.

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



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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3B0E4B4624311739BE6B11C311

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energisystem • Verksamheter och lokalsammansättning • Samverkan	• Energiomvandling • Klimatutsläpp • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Klimatutsläpp
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-1 Samverkansinitiativ • Fabege-2 Trygghetsskapande åtgärder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 408: Barnarbetskraft
Påverkan i värdekedjan	• Faktisk påverkan av stadens fysiska och sociala rum • Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och olika samverkansinitiativ	• Klimatpåverkan i byggskede, energi- och klimat i användningsskede och avfallsmängder i slutskede • Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundanpassning, fastighetsdrift, byggnation, möte och utveckling.	• Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö. • Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och arbete med värdegrund
Vi vill uppnå följande	• Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader • Fortsätta fokusera på miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar • Göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vara på barn och unga, en god skolgång, en meningsfull fritid, kulturella inslag och en väg in på arbetsmarknaden	• Hälso- och miljöanpassade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart • Vår ambition är att vara klimatneutra 2030 • Vår klimatpåverkan i byggskedet ska halveras till år 2030	• Medarbetarna anser att Fabege som arbetsgivare underlättar livspusslet • Vi ska placera oss på listan över Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 80%. Great Place to Work
Vad vi gör	• Genom planprocess, förvaltning och förädling verkar vi för en hållbar fastighets- och stadsutveckling. • Medverkar till lärande och dialog kring hållbar stadsutveckling. • Skapar upplevelsevärden, jämlika och levande närområden med en blandning av aktörer, bostäder, service, kultur och rekreation i enlighet med Citylab Action • Utvecklar klimatsmarta energisystemlösningar för hållbara stadsdelar • Skapar förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö genom stadsutveckling, belysningsprojekt, skötsel/underhåll och närvaro dygnet runt. Med god trygghet skapar vi förutsättningar för att människor, oavsett ålder, kön, etnicitet, sexuell läggning eller funktionsnedsättning, skall vilja bo, jobba, röra och vistas i våra områden dygnet runt • Har samverkansmål tillsammans med lokala idrottsföreningar såsom Hjälp och HANG. • Samverkar med fastighetsägare, närliggande kommuner och polisen för kunskapsinhämtning samt ökad social hållbarhet och trygghet • Samverkar med Kollektivtrafiken samt har beslutat att delta med 180 Mkr till finansiering av tunnelbanebyggnad till Arenastaden.	• Fortsätter utveckla tjänster för minskat klimatavtryck • Bygger en nollenergibyggnad certifierad enligt FEBY Guld Plushus • Minskar energianvändningen och ökar andelen förnybar energi • Bidrar till stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, miljöanpassning samt ett attraktivt stadsrum genom hållbarhetscertifierade fastigheter. • Vi undersöker förhållanden mellan och erbjuder klimatsmarta lösningar i våra fastigheter • Utformning av lokaler som ger ökad produktivitet, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och återanvändning samt delar av grönt index • Ökar grönytefaktorn, genom gröna takytor, planteringar som gynnar ekosystemtjänster och skapar trivsel	• Leder kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och även stärker en utveckling på arbetsmarknaden i stort • Säkerställer lika villkor för alla oberoende av t.ex. kön, etnicitet, religion, funktionsnedsättning, ålder och annan särart/ning • Motverkar diskriminering exempelvis genom tillgänglighetsanpassning och samverkan med medarbetarna genom arbetsmiljökommitté • Medverkar till trygga och delaktiga platser som främjar stadsutveckling • Genomför konferenser med fokus på vår värdegrund SPEAK • Engagemangsundersökningar
Policyer	• Hälso- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Upphandlingsråd • Uppförandekod • Uppförandes- och inköpspolicy • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Hälso- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Kärnredovisning • Energistrategi • Riktmärke CO_2-utsläpp • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Uppförandekod • Jämställdhetspolicy • Policy för mångfald i styrelsen • Policy för GDPR
Utvärdering	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp • Samverkansforum våra stadsdelar – uppföljning av dessa samarbeten • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Arbetsplatskontroller via projekt	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp • Uppföljning av miljöcertifieringssystem • Energiuppföljning • Utvärdering av produktionsenkät via egenkontroll, BREEAM-certifieringar, Byggvarubedömningen och klimatdeklarationer • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen	• Årlig medarbetarundersökning GPTW • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, hälsa och säkerhet sker genom årlig enkät, intervjuer, arbetsmiljökommittén etc. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen

This is a digital version of the annual report for Fabege AB (publ). The original document was produced with iXBRL tagging and is intended for machine readability.
Document id: [illegible]

2024071813496

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 • Energiförbrukning • 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: Fitwel-certifiering • Fabege-5: Trygghetsskapande åtgärder • Fabege-6: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	• Ställer krav på leverantörer och underleverantörer som miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.	• Genom en hög ESG-prestanda kan vi vara en del av att öka andelen grön finansiering i samhället.	• Direkt påverkan på kunders inomhusmiljö och indirekt på deras utsläpp.	• Genom god affärsetik främjar vi hälsa och sund konkurrens.
Vi vill uppnå följande	• 100% av våra ramavtalade leverantörer ska granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policyer och internationella konventioner.	• Vår finansiering ska fortsatt vara 100% hållbar och grön.	• Vi ska vara en attraktiva partner med människan i centrum samt genom nytänkande, ansvar och flexibilitet skapar förutsättningar för kunder och företag att utvecklas.	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande.
Vad vi gör	Infört ett nytt system för hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer för att: • Säkerställa aktsamhet på områdena löner, övertid och arbetstider. • Motverka bristande affärsetik och korruption. • Hindra barnarbete och tvångsarbete. • Trygga brandskydd och arbetsmiljö. • Motverka negativ påverkan på kvinnors hälsa samt till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och jord. • Säkerställa hög affärsetik och uppförandekod. • Uppnå energieffektivitet, resurshushållning och goda materialval utifrån kvalitet, innemiljö, miljö- och klimatpåverkan. • Följa hälso- och miljöbestämmelser. • Klimatutsläpp ska reduceras.	• Öka andelen hållbara investeringar som minskar klimatrisken i fastigheterna. • Sprida kunskap inom hållbarhet till finansiärer och investerare. • Detaljerad uppföljning av banklån och gröna obligationer. • Löpande hållbarhetsdialoger och rapportering gentemot finansiärer.	• Utformar lokaler med fokus på hälsa, inomhusklimat, klimatutsläpp, återbruk, miljövänliga material, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och klimatanpassning som en del av gröna avtal. • Hälso- och miljöcertifierade lokaler enligt BREEAM, byggnader och utrymmen som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.	• Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning i såväl vår uppförandekod som mångsidiga riskområden kring korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och breda samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. • Som stöd i det dagliga arbetet finns vår riskgrupp med representanter från olika avdelningar. Gruppen, som rapporterar till koncernledningen, har till uppgift att leda och driva arbetet med riskfrågor samt besluta relevanta styrdokument. Vi följer alla skattelagar och regler. På områden där regelverket är oklart agerar vi transparent och med försiktighet och undviker hård aggressiv och onödigt komplicerande.
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Upphandlings- och inköpspolicy • Uppförandekod för leverantörer • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kundpolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Uppförandekod • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Uppförandekod • Policy för visselblåsarfunktion • Skattepolicy • Insiderpolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Uppföljning	• Löpande kvalitetssäkring och hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Arbetsplatskontroller vid projekt.	• Utvärdering kvartals- och årsvis avseende grön finansiering. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Analys av Nöjd Kund Index (NKI). • Analys av löpande kundsynpunkter. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Uppföljning av ärenden i visselblåsarfunktionen. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D6A9492A91736E0DB11C314

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsenkät (vart tredje år) samt årsvis med fördjup. Arenastaden • Nöjdkundundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats Arenastaden • Löpande kundmöten • Kundwebbplatsuppdateringar • Nyhetsbrev • Samverkan gröna nyckeltal • Projektmöten om hållbara medarbetare och arbetsplatser • Serviceenkät och personligare dagboksbok	• Underhålla för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta och hyste ogistiktjänster i stadsdelarna • Utformning av lokalerna för hållbara materialval, förnyelse a, flexibilitet, energieffektivisering, inomhusmiljö och kvalitetsring • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service-tjänster, dagligvaruhandel och uteserveringar med mötesplatser. • Öka gröntäthetsfaktorn för allmän platsmark genom att skapa parker, lunga och gatuträd som ger ekosystemtjänster och skapar livsvärden • Efter avslutat projekt för kunden bedygaltta vår dialog och vårt utförda arbete	• Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart • Fortsatta utveckla kollektivtrafik och tjänster för minskat klimatavtryck • Bidra till en hållbar livsstil • Motverka ut lämnande och otrygghet inom hållbar stadsutveckling • Utveckla nollenergibyggnader • Minska energianvändning och öka andelen förnybar energi • Bidra till bland annat stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald ökad folkhälsa och livskvalitet samt ett utvecklat stadsrum • Våra kunder ska ha en hållbar vardag där samlokaliseringen och dialog bidrar till löpande utveckling av byggnader, tjänster och arbetssätt
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Café Fabege (mötesforum) • Konferenser • Avdelningsspecifika hållbarhetsutmaningar	• Underhålla kompetens • Uppföranderegler • Great Place to Work • Värdegrunds SPEAK • Kompetensutveckling • Friskvård • Anställningsvillkor • Mänskliga rättigheter	• Frisk och engagerade medarbetare • Bidra till hållbara arbetssätt och fabegas övergripande hållbarhetsmål • Utöka kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förstår sina förutsättningar inom företaget och även stärker sin ställning på arbetsmarknaden i stort • Säkerställa lika rättigheter för alla oberoende av till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning • Motverka diskriminering. • Motverka ut lämnande och otrygghet inom hållbar stadsutveckling
Ägare och analytiker	• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Roadshows och enskilda möten • Redovisning för styrelsearbetet och styrelse	• Införa diskussioner med omvärlden kring värdeskapande hållbarhetsarbete • Prioriterade globala hållbarhetsmål med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen • Styrelsens arbetsordning, reglerar löpande hållbarhetsuppföljning	• Bidra till att kapitalmarknaden styrs i riktning mot en mer hållbar ekonomi, gärna hållbarhet till en självklar faktor vid riskhantering samt främja öppenhet, insyn och därmed förutsättningar för långsiktigt investeringar • Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling.
Kreditgivare	• Samarbeten med kreditgivare och obligationsinvesterare kring hållbar finansiering • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb • Möten, fastighetsvisningar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar	• Delta i utveckling av bankens gröna lånprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden • Löpande hållbarhetsdiskussioner med finansiärer	• Kan påskynda omställningen till en mer hållbar ekonomi • Ökad andel hållbara investeringar som minskar miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsrisker i tillgångarna • Sprida kunskap inom hållbarhet • Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling
Leverantörer	• Central upphandlingsfunktion med krav att leverantörerna följer vår uppförandekod • Möten med nämnda leverantörer • Leverantörsdag med hållbarhetsförväntningar	• Krav på hög etisk och uppförandekod • Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna. • Långsiktiga krav på bland annat energieffektivitet, resurshushållning och övergång till klimatsmarta och miljöanpassade • Skärpta hälso- och miljöcertifieringssystem.	• Säkerställa arbetsmiljö och arbetsförhållanden i leverantörsled • Motverka bristande arbetsrätt och korruption • Hindra barnarbete och tvångsarbete • Trygga branschsäkerhet och arbetsmiljö • Motverka negativ påverkan på människor i närområdet till följd av utsläpp av giftiga ämnen vatten, luft och jord och märk
Samhälle	• Regelbundna möten med kommuner och myndigheter • Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum etc). • Samarbetsavtal med organisationer såsom Läxhjälpen • BID Flemingsberg • Klimatzons Stockholm • Soras klimat- och hållbarhetsnätverk	• Genom planprocess, fastställning och förvaltning verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling • Street Gallery, taxihjälp och Changers hus riktade mot utgångsmän • Fler platser med behörighet till gymmet • Söka att bidra med ISC Mat till finansiering av fundamentskostnadsbyggnad till Arenastaden • Bygg och anläggning ska gå före och ha varit utsläppen Stockholm till 2030.	• Bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet • Klimatsto med gemensam målsättning att accelerera klimatomställningen i Region Stockholm. • Skapa upplevelsebaserade lösningar på miljöer med en blandning av kvarter, bostäder service, kultur, mötesplatser och naturområden • Arbeta för hållbar mobilitet genom rörelsefrihet för alla, samverkan med kollektivtrafiken och förbättrade förutsättningar för cykelstråk • Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv livsmiljö

This file was downloaded from Fabege's corporate website.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: [illegible]

2024071813497

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 utifrån förändrade klimatdata 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 hänger kostnadsökningen ihop med att efterfrågan på dessa material hela tiden 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 kring att en fortsatt reglering och politiska beslut inom energiområdet kan leda till ökade energikostnader.

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. Miljöcertifieringen 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 högre, 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 sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DAA6102A31173B5DAEA10C314

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) 1, 2 tr

kan bildas stora ansamlingar av vatten. Det kan i sin tur resultera i att det skapas ett ökat behov av att leda bort överskottsvatten och att det blir svårt att infiltrera 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. Långa perioder med torka innebär att grundvattenytan sjunker. För områden med naturlig mark och sättningsbenägna jordar kan det innebära att bärigheten försämras och att sättningsskador uppstår – framför allt hos ytligt 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 orsakas direkt av torkan, men också vara en följd av att vattnet i marken sugs upp av till exempel växter och träd. Vi har genom klimatriskbedömningar på byggnadsnivå identifierat ökad nederbörd och översvämningar som en av de största potentiella riskerna.

Klimatrelaterade möjligheter
Hela vår affärsmodell och verksamhet är anpassad för att ta till vara på de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Vi betraktar vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatutsläppen från verksamheten som ett sätt att framtidssäkra fastigheterna, 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. Målet genom solceller. Syftet är att skära till ökad andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

Att miljöcertifiera fastigheter och skapa mer hållbara byggnader är ett viktigt strategiskt mål. På kort sikt vill vi möta kundernas efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedda inför nya och skärpta krav som kan komma att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets Initiative (SBTi) och ställer därmed FNs klimatavtal. Vårt mål är att till 2030 uppnå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt en 50 procent reduktion av scope 3 per BTA från basår 2019. Vi ser goda möjligheter att ställa om utsläppen från fastighetsförvaltning (scope 1 och 2), men där blir en utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påverka en halvering (scope 3) i kg CO_2/BTA jämfört med 2019.

Vi är en mötesplatsbyggare 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. Allt sammantaget är målet att vi, genom att ansvarsfullt arbeta 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 översyn av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 50–60, 67	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som vi har identifierat Sida 56, 78–79	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker Sida 50, 78–79	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 29–32, 37–38, 41–42, 80
a) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 57–65, 74	b) Beskrivning av hur vår verksamhet, strategi och finansiella planering har påverkats Sida 28–32, 37–38, 56	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker Sida 50, 56, 57–65, 78–79	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) Sida 80
	c) Beskrivning av organisatoriska strategiska motstånds kraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 56, 78–79	c) Beskrivning av hur dessa ska integreras i befintlig ordinarie övergripande riskhantering Sida 50, 57–63	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt uppfyllelse av dessa Sida 29–32, 41–42, 80

This page is digitally signed. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker
- Ökande koldioxidutsläpp
- Politiska beslut inom energiområdet som leder till ökade energipriser eller hindrar utveckling
- Ökade taxeringar på fastighetsutveckling
- Ökade material- och tillverkningskostnader
- Förändrade preferenser hos kunder, kommuner och finansiärer

Fysiska klimatrisker
- Skyfall och översvämningar
- Ökade värmegrader
- Ändrad geologi

Klimatrelaterade möjligheter
- Minskad energianvändning i byggnader
- Ökad andel egenproducerad energi
- Lägre koldioxidutsläpp
- Ökad efterfrågan på certifierade fastigheter
- Högre krav på hållbar utveckling
- Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader

2024071813498

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1)]

					Absolute measures (Abs)		*Like-for-like (LfL)*		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	for landlord shared services	22 397	23 871	21 356	23 158	-9
				(sub)metered exclusively to tenants	29 334	27 538	26 877	26 209	4
				Total landlord-obtained electricity	51 731	51 409	48 233	49 368	-2
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	51 731	51 409	48 233	49 368	-2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	88	88	86	86	–
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	–
	DHC-Abs, DHC-LfL	MWh	District heating & cooling	for landlord shared services	63 587	63 537	60 488	61 050	-1
				(sub)metered exclusively to tenants	6 615	6 511	6 546	6 584	0
				Total landlord-obtained heating & cooling	70 202	70 048	67 034	67 034	0
				Total heating & cooling	70 202	70 048	67 034	67 034	0
				% from renewable sources	87	94	–	–	–
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	89	88	86	86	–
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	–
	Energy-Int	kWh/m²/year	Energy intensity		71,0	72,8	71,8	73,9	-3
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Total scope 1	0	54			
	GHG-Ind-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Total scope 2 market-based	1 711	1 886			
				Total scope 2 location-based	3 451	3 861			
				Total scope 3	15 253	28 799			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2)]	81	94			
		%		Proportion of GHG estimated[3)]	17	11			
		kg CO_2e/m²/year	GHG intensity	(scope 1 + scope 2) kg/m²	1,3	1,3			
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	441 038	392 580	412 348	386 846	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	88	88	86	86	–
		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	3 381	2 742			
				Recycled	1 007	1 314			
				Incineration	1 375	1 461			
				Landfill	4	8			
				Waste disclosure coverage	83	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			83	88			

1) Diverse översättning av EPRA-definitioner, varför tabellerna kan avvika en enda sen decimalen.
2) Inkluderar även mark- och förvaltningsfastigheter som har ett klimatutsläpp.
3) Fördelning hyresgäster och fastighetsägning (andel hyresgästernas samlade scope 3)
4) Avfall från fastighetens (hyresgästens och Fabegen verksamhetsavfall).

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE35D6AB182A9117369E0B41C311

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1] forts

Medarbetare

Social & Corporate Governance Impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2023	2022	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	2.9	2.86	+2
				Board of Directors members	67	67	0
				Executive Management	80	80	0
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Managers	38	47	-19
				All employees	38	38	+0
			New hires	Total number new employees	22	31	-29
				Proportion new employees, %	10	13	-23
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	Departures - Turnover	Total number of departed employees	25	19	35
				Proportion of departed employees, %	11	8	38
			Total employees number		228	231	-1
			Composition of the highest governance body[2]		7	7	0
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Executive		0	0	0
			Non executive		7	7	0

[1] Gemensamt för koncernen och moderbolaget om inte annat anges.

[2] Styrelsen består av 7 ledamöter, 3 kvinnor och 4 män.

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	4	4	–	2	6	4	4	–	2	6
Stora och ledande delar koncernledning, antal	11	13	–	17	13	14	18	–	20	12
Alla anställda, antal	83	145	18	151	61	88	143	18	134	81

[1] Sammanställningen har upprättats så att den är jämförbar med Svenskt Näringslivs riktlinjer för att kunna följa utvecklingen över tid.

Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	3,8	22,8	43,4	24,1	5,9	45
Män	0,7	9,0	28,2	24,1	30,3	9,7	45
Totalt	0,4	7,0	26,0	31,1	28,1	8,3	45

Andel kvinnor inom respektive område, %	
Förvaltning och drift	21
Projekt & Affärsutveckling	49
Affärsstöd	38
Bygga Bostad	64

Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %	
Förvaltning och drift	53
Projekt & Affärsutveckling	24
Affärsstöd	13
Bygga Bostad	10

Se vidare Årsredovisning 2023

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	[illegible]	4,11	3,78
Ålder 30–49	4,83	3,10	3,65
Ålder 50 –	7,03	1,47	1,53
Summa	3,64	2,51	2,90

[1] Beräknas på grund av underlagsregister (lagställningar som säger att anställningsavtalsform och anställd grupp är något annat än tillsvidare anställning) saknas för närvarande. Vad gruppen avser både åldersintervall och könsfördelning, som åldersintervall.

Olycksfall

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolycksfall som orsakat frånvaro, en eller flera påföljande arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2023 var 413 388. För våra fabriker består de vanligaste skadorna av skär- och klämskador. Dessa är dessa sällan förekommande i det dagliga arbetet.

Medarbetare	2023
Antal dödsfall	0
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	5
varav trafikolyckor (till och från jobbet)[1]	2
varav olyckor med frånvaro	2
varav allvarliga olyckor[2]	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR)[3]	0,48

[1] Arbetsolyckor registrerade hos försäkringsbolaget bestående av [illegible]
[2] Avser olyckor med frånvaro från arbetet längre än sex månader
[3] Avser olyckor för egen personal med frånvaro, exklusive färdolyckor

Engagemang i organisationer

Vi har styrelse eller kommittéuppdrag i följande organisationer:

- BELOK, Bostadsgruppen Lokalen - Energimyndighetens nätverk för energieffektiva städer
- BREEAM och Swedish Green Building Council
- Byggherrarna Sverige AB
- Fastighetsägarna i Stockholm samt i dess föreningarna City-Kungsholmen, Hagastaden och Norrmalm
- Arena Hudvinga – ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Huddinge kommun och näringslivet
- Samverkan Huddinge – ett forum för trygghetsskapande åtgärder i city
- Access4u – branschgemensamt arbete för att skapa en standard för digital nyckelhantering

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

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

Fabege AB
Box 14 SE-169 93 Solna, Sweden
Tel +46 (0)8-555 148 00
Corporate ID no. 556175-3735
www.fabege.se

This report is a translation of the Swedish original. In the event of any discrepancies between the English and Swedish versions, the Swedish version shall prevail.

2024071813499

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 huvudsakligen 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 EUs taxonomiförordning rapporteras via tre 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 sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 377 miljoner kronor motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2023.

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter; kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs 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 ovan 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 kopplat 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, Birger Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Birger 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 tillhöra 15 procent energieffektivaste byggnaderna 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 hotell eller verksamhetsfastigheter, där används Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 91 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 energideklarationen 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 kraven kring energiprestanda då det visar fastighetens aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 7.1) att energibehovet 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 täthetsprovning och termografering 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 att 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 som uppfyller detta krav. De modeller som används tar klimatförändringar i beaktande med en klimatfaktor på 1,25. Analyserna av förvaltningsfastigheterna utgår ifrån att slimste RCP 8,5-scenario med fortsatt höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Vi har i dessa klimatriskanalyser endast hanterat ett scenario, men taxonomin föreskriver flera scenarier. 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 så utförs taxonomilinjerade 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 scenariobyggandet utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosionspåverkan. Dessa risker bedöms i *dagsläget inte påverka vår portfölj väldigt lite.*

Vi har beslutat att genomföra ett stort antal 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 7.1)

Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram alltid för de krav på vattenutrustning 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 7.1)

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 utsorteras och förbereds för materialåtervinning som ska beaktas och det ser vi generellt att vi uppfyller i våra befintliga projekt.

Därutöver lägger 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 anpassningsförmåga och flexibilitet, men det kvarstår delvis arbete för att styrka demonterbarheten, bland annat på grund av att det saknas demonteringsanvisningar från flera av våra leverantörer.

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)

Vi kan ännu inte styrka dessa krav då vi inte har all data i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi inväntar nya funktioner i Byggvarubedömningen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta, tills dess väljer vi att inte använda oss av 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 svensk lagstiftning och gällande detaljplan uppfyller detta krav.

Våra projekt 2023

Vi har ett antal stora 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 Ackordet 1, Kvarteret 1, Regulatorn 4, Semaforen 1 samt Separatorn 1. Dessa projekt har ökat sin uppfyllnad av taxonomin sedan 2022 och uppfyller idag stora delar av taxonomins

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CDFE93D6A9102A1173BBD9B1C311

EU-taxonomin forts

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

Vi har ett stort antal projekt som pågår i tidigt skede (kan vara exempelvis markfastigheter med pågående detaljplan) som ännu inte har sökt bygglov och som därmed omfattas av kraven i CCM 7.1. Dessa kan nu mindre investeringar och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska planeras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

Minimiskyddsåtgärder
Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebetalning samt fri konkurrens. Sedan 2011 är vi anslutna till UN Global Compact och har därmed förbundit oss att arbeta med de tio internationella principerna. Varje år skickar vi in en rapport där vi beskriver hur arbetet med att lyfta Global Compacts principer i verksamheten har gått. Vår uppförandekod för medarbetarna samt motsvarande för leverantörer/entreprenörer baseras på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

Vi hållbarhetsgranskar alla ramavtalade leverantörer. På sidorna 35–36 och 58 avspeglas vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för antikorruption redovisas på sidorna 35–36 och 58. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens total a skattebetalning. Läs mer om vårt arbete med ökat på sidorna 40 och 57.

Vi följer den svenska konkurrenslagen som har till syfte att hindra marknadsmissbruk såsom karteller och monopol. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga villkor för utnyttjande samt upphandling gäller. Vi har inte straffats rättsligt kring något av dessa områden.

Fabege Årsredovisning 2023

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 kärnenergiprocesser med minimal utsläpp från cirkulationscykler	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärnkraftsanläggningar för produktion av el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller industriella processer, såsom väteproduktion från kärnenergi, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa med hjälp av bästa tillgängliga teknik	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärnkraftsanläggningar som producerar el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller industriella processer, såsom väteproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasförmiga bränslen	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasförmiga bränslen	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av förnybara gasförmiga bränslen	Nej

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen/total omsättning

%	Taxonomiförenlighet 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

%	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	23	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter

%	Taxonomiförenlighet 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

Förkortningar av EU-taxonomins mål 1–6 enligt EUs standard. Fabege redovisar endast mot mål 1 Climate Change Mitigation, CCM.

This is a digital signature.
The seal is guaranteed by the authenticity of the document.
Document ID:
Validity: [illegible]

Omsättning

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

Ekonomiska verksamheter	Kod	Absolut omsättning	Andel av omsättning år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (J/N/EL)	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar (J/N/EL)	Kriterier för väsentligt bidrag: Vattenrelaterade resurser (J/N/EL)	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi (J/N/EL)	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar (J/N/EL)	Kriterier för väsentligt bidrag: Ekologiska mångfald (J/N/EL)	Kriterier avseende ej signifikant negativ påverkan: Begränsning av klimatförändringar (J/N)	Kriterier avseende ej signifikant negativ påverkan: Anpassning till klimatförändringar (J/N)	Kriterier avseende ej signifikant negativ påverkan: Vattenrelaterade resurser (J/N)	Kriterier avseende ej signifikant negativ påverkan: Cirkulär ekonomi (J/N)	Kriterier avseende ej signifikant negativ påverkan: Föroreningar (J/N)	Kriterier avseende ej signifikant negativ påverkan: Biologisk mångfald och ekosystem (J/N)	Minimiskyddsåtgärder (J/Nej)	Andel (förenlig med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) omsättning, år 2022	Kategori: möjliggörande verksamhet (E)	Kategori: omställnings-verksamhet (T)
		MSEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/Nej	J/N/Nej	J/N/Nej	J/N/Nej	J/N/Nej	J/N/Nej	J/Nej	J/Nej	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 233	66%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	60%	–	–
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		2 233	66%	66%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	60%		
Varav mot- och tilläggsbara verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (e taxonomiförenliga)																			
				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1137	34%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								39%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7*	7	0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								9%		
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (e taxonomiförenliga) (A.2)		1144	34%	34%	–	–	–	–	–								38%		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		3 377	100%	100%	–	–	–	–	–								100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																			
Omsättningen hos 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:
B7DDFE36DEAB162A811736EDDB1C314

EU-taxonomin forts.

Kapitalutgifter

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Kapitalutgifter, år 2023	Andel av kapitalutgifter, år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Vatten- och marina resurser	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald och ekosystem	Kriterier avseende att ej orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar	Kriterier avseende att ej orsaka betydande skada (DNSH): Anpassning till klimatförändringar	Kriterier avseende att ej orsaka betydande skada (DNSH): Vatten- och marina resurser	Kriterier avseende att ej orsaka betydande skada (DNSH): Cirkulär ekonomi	Kriterier avseende att ej orsaka betydande skada (DNSH): Föroreningar	Kriterier avseende att ej orsaka betydande skada (DNSH): Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxono-mirelaterat (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kravet (A.2) i kapitalutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		MSEK	%	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; N/EL	%	T	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	16%	–
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		724	23%	23%	0%	0%	0%	0%	0%								Ja	16%	
Varav möjliggörande verksamheter			0%	–	–	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	0%	
Varav omställningsverksamheter			0%	–		–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	0%	
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	833	27%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									45%	
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%	–	–	–	–	–									82%	
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%																
Total A+B		3 116	100%																

Fabege har inga verksamheter som

This file was created with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Signatures:

Driftsutgifter

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter, år 2023	Klimatförändringsbidrag		Klimatförändringsanpassning		Vatten och marina resurser		Cirkulär ekonomi		Föroreningar		Biologisk mångfald och ekosystem		Klimatförändringsbidrag		Klimatförändringsanpassning		Vatten och marina resurser		Cirkulär ekonomi		Föroreningar		Biologisk mångfald och ekosystem		Minimiskyddskrav	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) driftsutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		MSEK	%	Ja/Nej/ N/EL		Ja/Nej/ N/EL		Ja/Nej/ N/EL		Ja/Nej/ N/EL		Ja/Nej/ N/EL		Ja/Nej/ N/EL		Ja/Nej		Ja/Nej		Ja/Nej		Ja/Nej		Ja/Nej		Ja/Nej		Ja/Nej	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																														
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																														
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	93	63%	Ja		N/EL		N/EL		N/EL		N/EL		N/EL		–		Ja		–		–		–		–		Ja	53%	–	–
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		93	63%	63%		0%		0%		0%		0%		0%														Ja	53%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	–		–		–		–		–		–		–		–		–		–		–		–		–	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	–		–		–		–		–		–		–		–		–		–		–		–		–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																														
				EL/N/EL		EL/N/EL		EL/N/EL		EL/N/EL		EL/N/EL		EL/N/EL																	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	72	48%	EL		N/EL		N/EL		N/EL		N/EL		N/EL															45%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1	1%	EL		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)		166	100%	100%		–		–		–		–		–													100%		

B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

Driftsutgifter från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)	0	0%
Totalt A+B	166	100%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
57DDFE35BDA9624A911706BBKBB1C311

GRI-index

Uttalande om användning
Fabege AB rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder och redovisningen gäller rapportperioden 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	Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Avsteg Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringspraxis	2-1	Information om organisationen	100			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	73			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	73, 134			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt bestyrkande	80, 117–119			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2, 24, 25, 30			
	2-7	Medarbetare	48, 81, 138			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har ännu inte sammanställt data om medarbetare som inte är anställda
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	82–86, 89–90, 93			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	82, 86–88	2-10-a-v	Inte tillämplig	Valberedningen tar inte hänsyn till kompetenser på hållbarhetsområdet.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	89			
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande övervakning av hantering av påverkan	83, 118			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	75			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	78			
	2-15	Intressekonflikter	89–90			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	88			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	88			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	86–88, 90–93			
	2-19	Ersättningspolicy	86–88, 108–107	2-19-b	Inte tillämplig	Styrelsens arvoden redovisar inte till hållbarhet
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	86–88			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information är ännu inte sammanställd
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5–7, 81			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	35–36, 42, 64			
	2-24	Förankring av åtaganden i verksamhet och affärsmodell	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	56, 74			
	2-28	Medlemskap i organisationer	27, 81			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	28, 73, 77			
	2-30	Kollektivavtal	91			

This is a digitally signed document.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

GRI-index 1 av 6

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Hänvisning	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	73-77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	26, 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	28-29			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38, 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	42, 67, 75-76			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattemässig	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, 82-83, 100, 108			
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	80			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	30, 73-74, 80			
	302-4	Minskning av energianvändning	32	302-4 a-e	Information saknas	Angas i % för andra kvartalet att jfr med året.
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	80			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-31, 35-36, 39, 73-75			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	29-32			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	29-32			
	306-3	Genererat avfall	80			
Leverantörsbedömning – Miljökriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 73-75			
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, 73-75			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	106, 81	401-1	Information saknas	Info redovisat på ålder, kön och region.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6A8462A911736BFC0B410C314

GRI-index forts.

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avsetts gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 68, 73–75			
GRI 403 Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	33–38			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	33–38			
	403-3	Företagshälsovård	33–38			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	33–38			
	403-5	Utbildning gällande hälsa och säkerhet	33–38			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	33–38			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	33–38			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	33–38, 81			
Utbildning						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 73–75			
GRI 404 Utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	34			
Mångfald och likabehandling						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 68, 73–75, 81			
GRI 405 Mångfald och likabehandling 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	81, 138			
Icke-diskriminering						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 64, 73–75			
GRI 406 Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	64			
Leverantörsbedömning – Sociala kriterier						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 73–75			
GRI 414 Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	35			
Livsbetingelser, utbildning, fritid i lokalsamhället						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	26–28, 73–75			
	Fabege-1	Samverkansrelationer	26–28			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	3, 8, 13, 27–28, 73–75			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	27–28			
	Fabege-3	Beredskapsplanering	27			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	8, 29, 32, 73–75			
	Fabege-4	Miljöcertifiering	32			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	32			
Finansiering						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	37–38, 73–75			
	Fabege-6	Andel grön finansiering	47			
	Fabege-7	EU-taxonomin	37–38, 82–88			

Fortsätter på nästa sida

Document ID
[illegible]

20240718135O3

Revisorns rapport

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

Till Fabege AB (publ), org.nr 556049-1623

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Fabege AB (publ) att översiktligt granska Fabege ABs hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 73-89 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 87-89.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 87-89 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 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 assuransuppdrag 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 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 skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

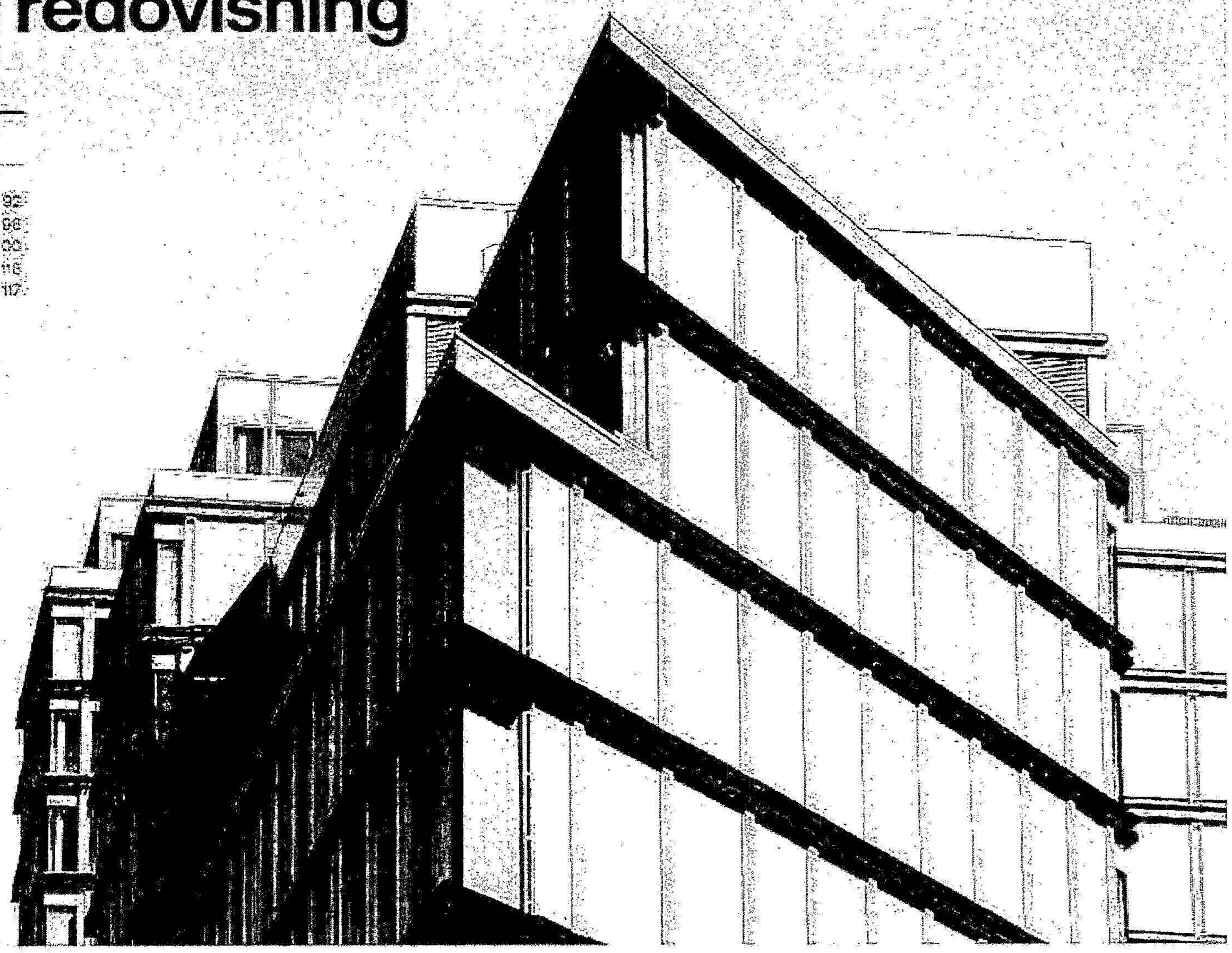
Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3D6AB1824911736DDB416C314

Ekonomisk redovisning

Innehåll

Koncernen ... 92
Moderbolaget ... 98
Noter ... 100
Årsredovisningens undertecknande ... 116
Revisionsberättelse ... 117



© Fabege AB (publ) 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67E6F1F0-[illegible]

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	7	3 398	3 532
Omräkning bostadsutveckling	8	663	366
Övriga intäkter		11	—
Nettoomsättning	5	3 930	3 227
Fastighetskostnader	9	-693	-702
Kostnader bostadsutveckling	10	-549	-374
Bruttoresultat		2 528	2 781
Värdeförändringar fastighetsförvaltning – orealiserade		2 524	2 240
Värdeförändringar bostadsutveckling		-4	-79
Central administration och marknadsföring	11	-97	-102
Resultat från lämnade värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	22	14
Räntevärde	14	4	2
Resultat från andelar i intresseföretag	20	34	-32
Räntekostnader	14	-688	-628
Övriga kostnader	30	-48	-42
Förvaltningsresultat	1–6, 10, 26	1 458	1 373
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	3	74
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	-7 883	939
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	8, 31	-1 003	1 763
Valutaförändringar, netto	13, 15	-4	-3
Resultat före skatt		-7 380	2 984
Aktuell skatt	18	-1	-3
Uppskjuten skatt	18	1 863	-595
Årets resultat		-5 518	2 376
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		3	25
Årets totalresultat		-5 515	2 401
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-5 515	2 401
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		-17,54	7,49
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		314,5	314,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		314,8	317,2

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3ED9AB4624A311736BE40B110311

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	18	206	205
Förvaltningsfastigheter	17	76 033	88 348
Nyttjanderättstillgång	39	940	1 243
Inventarier	19	35	35
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	179	148
Fordringar hos koncernföretag	21	428	240
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	0	12
Derivatinstrument	31	826	1 699
Andra långfristiga fordringar	23	703	86
Summa anläggningstillgångar		81 551	92 966
Projekt- och exploateringsfastigheter	24	510	932
Kundfordringar	25	69	72
Fordringar hos intresseföretag	21	16	298
Skattefordran		3	3
Övriga fordringar	26	443	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		467	424
Kortfristiga placeringar		36	96
Likvida medel	30	86	67
Summa omsättningstillgångar		1 630	2 117
Summa tillgångar		83 220	95 083

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		6 027	6 027
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		31 129	37 405
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	28	30 244	46 449
Räntebärande skulder	22, 30, 38	25 913	30 320
Leasingskuld	38	949	1 243
Derivatinstrument	31	240	0
Uppskjuten skatteskuld	32	9 305	10 186
Avsättningar	33	159	157
Summa långfristiga skulder		36 466	42 521
Räntebärande skulder	22, 30, 38	7 169	2 449
Leasingskuld	38	0	0
Leverantörsskulder		155	144
Aktuell skatt	33	0	0
Skattekulder	18	11	16
Övriga skulder		345	356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	931	1 148
Summa kortfristiga skulder		8 611	4 045
Summa eget kapital och skulder		83 220	92 083

Fabege Årsredovisning 2023

This file is a digital version of the annual report. Please note that only the printed version is the official document.

Document ID: 5702E1F4-2C6A-4A1E-9

2024071813505

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	29	5 007	3 017	37 050	45 174	0	45 174
Årets resultat				2 375	2 375	0	2 375
Övrigt totalresultat				26	26	0	26
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Kontantutdelning				-951	-951		-951
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				-314	-314		-314
Återköp aktier				-706	-706		-706
Summa transaktioner med ägare				-2 081	-2 081		-2 081
Utgående balans per 31 december 2022		5 007	3 017	37 400	45 514	0	45 514
Ingående balans per 1 januari 2023		5 007	3 017	37 400	45 514	0	45 514
Årets resultat				-5 618	-5 618		-5 618
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 615	-5 615	0	-5 615
Transaktioner med ägare							
Kontantutdelning				-566	-566		-566
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				-189	-189		-189
Återköp aktier				–	–		–
Summa transaktioner med ägare				-755	-755	0	-755
Utgående balans per 31 december 2023		5 007	3 017	31 130	39 144	0	39 144

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE33D0AB02A811796ED0B11C311

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Driftnetto, netto		3 526	3 151
Central administration		-97	-122
Avsättning avsättningar och förändring		11	88
Erhållen räntor		34	18
Erlagda räntor	36	-1 152	-674
Betald inkomstskatt		-2	-3
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 318	1 488
Förändring av rörelsekapital			
Förändring projekt och omvärderingsfastigheter		373	-152
Förändring av kortfristiga fordringar		44	646
Förändring av kortfristiga skulder		193	8
Summa förändring av rörelsekapital	37	254	502
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 570	1 992
Investeringsverksamheten			
Förvärv av rörelse netto förvärvsvärden		-	38
Investeringar i byggnader och förbättringsutgifter		-2 976	-2 214
Förvärv av fastigheter		-76	-1 288
Avyttring av fastigheter		3 677	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar		358	34
Kassaflöde från investeringsverksamheten		982	-3 232
Finansieringsverksamheten	3		
Utbetalning av utdelningar		-631	857
Återköp aktier			-708
Upptagna lån		22 076	28 035
Amortering av skulder		-22 634	-23 183
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 245	1100
Årets kassaflöde		7	-144
Likvida medel vid årets början	30	87	131
Likvida medel vid årets slut	30	85	87

* Fabege presenterar omräkningar upptagna lån som avser ansvar där det är oklart om utgår ovanstående. Detta påverkar också erhållna räntor genom att vid förändring av kortfristiga fordringar i Fabegens koncernbalansräkning och kortfristiga skulder. Avseende väsentliga förändringar i Fabegens koncernbalansräkning och kortfristiga skulder.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is saved with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D2D1E1E3-E3F0-4A44-A

20240718135506

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	43	443	352
Rörelsens kostnader	44	-449	-422
Rörelseresultat	1–3, 8, 10, 46	-6	-70
Resultat från andelar som ingår i koncernredovisning	45	895	1125
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	15, 16	-8	-3
Värdeförändringar, nettoeffekt	3, 31	-1003	1761
Ränteintäkter	14	302	864
Räntekostnader	14	-1073	-848
Bokslutsdispositioner	45	186	309
Resultat före skatt		-300	3 111
Aktuell skatt	16	0	0
Uppskjuten skatt	16	160	-428
Årets resultat		-140	2 683

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 digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
97CDFE39D8A8192A81173650B41C311

Fabege Årsredovisning 2023

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	11	8
Summa materiella anläggningstillgångar		11	8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och andelar i koncernföretag	46	19 400	13 402
Andelar i intresseföretag	20	–	–
Fordringar hos intresseföretag	21	–	–
Fordringar hos koncernföretag	27	40 299	44 928
Andra långfristiga värdepappersinnehav	29	9	15
Derivatinstrument	31	925	1 888
Uppskjuten skattefordran	32	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 633	59 733
Summa anläggningstillgångar		60 644	59 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		–	8
Övriga fordringar		330	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138	131
Summa kortfristiga fordringar		472	133
Likvida medel	39	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	157
Summa tillgångar		61 117	59 898

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Överkursfond		3 186	3 186
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 385	1 456
Årets resultat		142	2 883
Summa eget kapital	28	11 809	12 404
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	33	99	79
Uppskjuten skatteskuld		134	333
Summa avsättningar		233	382
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	28, 30, 36	25 849	30 175
Derivatinstrument	31	242	0
Skulder till koncernföretag	27	16 702	13 972
Summa långfristiga skulder		42 591	44 148
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	28, 30, 36	6 362	2 400
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	353	547
Summa kortfristiga skulder		6 707	2 967
Summa eget kapital och skulder		61 117	59 898

Fabege årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7E1FE2C-DF2A-4D4A-8341-0B3C3E11

2024071813507

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	28	8 007	3 168	3 619	11 793
Årets resultat				2 693	2 693
Kassaflödessäkring				-951	-951
Skattepåverkan på ej realiserad förändring				314	314
Återköp egna aktier				-730	-730
Eget kapital 31 december 2022		8 007	3 168	4 141	15 404
Årets resultat				-143	-143
Kassaflödessäkring				-588	-588
Skattepåverkan på ej realiserad förändring				-188	-188
Återköp egna aktier				–	–
Eget kapital 31 december 2023		8 007	3 168	3 249	14 509

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

Document ID:
B7DDFE35D6AB102A811736BD0B410C311

Fabege Årsredovisning 2023

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl. avskrivningar		-4	-69
Erhållen ränta		302	554
Erlagd ränta		-1 075	-646
Erhållet koncernbidrag		–	–
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		**-777**	**-160**
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-339	-30
Kortfristiga skulder		-27	40
Summa förändring av rörelsekapital	37	**-366**	**20**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-542**	**-131**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		–	–
Förvärv av övriga långfristiga tillgångar		-7	0
Övriga finansiella långfristiga fordringar		1 941	-2 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 934**	**-2 010**
Finansieringsverksamheten	3		
Utbetald utdelning		-961	-961
Erhållna och lämnade koncernbidrag		0	0
Upptagna lån		22 000	28 000
Amortering av lån/leasing		-22 821	-22 166
Återköp egna aktier		–	-709
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 415**	**2 163**
Förändring av likvida medel		23	22
Likvida medel vid årets början	39	24	2
Likvida medel vid årets slut	39	1	24

Stockholm den 13 maj 2023

This is a translation of the Swedish original. In the event of any discrepancies, the Swedish version shall prevail.

Document ID: [illegible]

2024071813508

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556043-4323, 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 8. 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 Internationella Finansiella Rapporting 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 anger undantag och tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och tillämpliga delar från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". I Årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärden, 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 utdelningen från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och balansräkning är upprättade enligt Årsredovisningslagens schemen. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter, inkl eventuella transaktionsutgifter.

Koncernbidrag inmrisas 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. Emellertid ändrade under 2023 är redovisad som en övrig intäkt, reducerat med hyresgästens andel. Redovisningsprinciperna per den 1 januari 2023 har ändrats 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 kapitalförvaltning härrör sig till det egna kapitalet, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 39 244 Mkr (40 514), räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 34[illegible]) och övriga skulder till 10 985 Mkr (13 225). Vårt åtagandet gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom belåningsgrad, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvudsaklig 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, %	*	-13,3	5,2
Soliditet, %	lägst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	3,5	3,4
Skuldkvot, ggr (på sikt)	max 13	13,5	15,6
Belåningsgrad, %	högst 50	42	38

* Målet för avkastning på eget kapital är att uppnå en långsiktig direkt avkastning på fastighetsbeståndet.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering
Vi är ägarskap av netto tillgångar exponerat för finansiella risker. Framför allt utsätts vi för finansieringsrisk, räntorisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, kreditexponering och finansiell 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. Fabegas riskexponering ska vara begränsad och, så långt som möjligt, kontrollerad vad avser val av säkringsobjekt, nyttjandegrader och användbarhet, finansieringsvillkor samt motparter.

Finansierings- och likviditetsrisk
Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det långsiktiga behov som kan uppstå att anskaffningsmarknadsmässigt lånebehov vid en given refinansiering av befintligt lån eller nyupplåning.

Vi strävar efter att ha en 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 så förmånliga villkor samt med varierande kreditinstitut har eftersträvats med de större långivarna. Våra huvudsakliga finansiärer är de nordiska affärsbankerna samt kapitalmarknaden. Upplåningen i bank är förhandlad för att ge flexibilitet i fastigheter.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. De belopp som visas är avtalsenliga odiskonterade nominella förfall för samtliga lånebelopp respektive fastställda utnyttjade lån. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 42 procent (38). Vi har ett certifikatprogram om 5 000 Mkr. Mängden utnyttjade certifikat uppgick vid årets slut till 1 855 Mkr (2 767). Vi har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utnyttjade certifikat. Vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 6 950 Mkr inklusive faciliteter avsett för utnyttjande certifikat. 2018 etablerade vi ett MTN-program med särskilda vi kar avsedda för hållbarhet som miljö, som programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023

Förfallo år	Lånebelopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatprogram	1 855	1 855
<1 år	7 179	7 179
1–2 år	7 419	3 019
2–3 år	11 600	6 050
3–4 år	750	750
4–5 år	2 826	2 826
5–10 år	6 150	6 150
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 186	1 186
Totalt	39 942	32 982

Löptidsfördelning
Tabellen på nästa sida (s. 101) visar finansiella skuldens löptidsfördelning (exkl derivat) samt ledarantiskuldar och övriga kortfristiga skulder. Av denna information framgår att skulder med både kort och lång löptid har ökat markant under 2023 med en mera nett ökning kapitalbindning som följd. Beloppen i denna tabell är odiskonterade nominella värden, dvs exklusive räntebetalningar.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten är 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:
57D0FE35D6AB182A811730B0B41C311

Not 3 forts

Löptidsfördelning

	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	152	3 247	8 791	8 813	20 993	0	1	8 284	10 039	18 274
Skulder till kapitalmarknaden	3 065	2 420	5 884	–	11 369	3 747	1 423	8 900	0	14 067
Leverantörsskulder	185	–	–	–	185	144	–	–	–	144
Övriga kortfristiga skulder	245	–	–	–	245	38	–	–	–	38
Totalt	3 587	5 667	15 348	8 813	33 412	4 252	1 421	16 184	10 039	33 848

Räntarisk
Räntor skapar exponeringar för att förändringar i räntenivån negativt påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens största rörliga kostnadspost. Räntebindning skall enligt koncernens finanspolicy leva väl från aktuella ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella instrument, främst av ränteswappar, syftar att begränsa räntor över samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid och ränteläge. En känslighetsanalys i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 32 982 Mkr (33 341) med en medelränta om 3,04 procent (2,31) exklusive ändelsen och 3,13 procent (2,38) inklusive kostnader för ändelsen. Av de totala skulderna utgjordes 1 868 Mkr (2 787) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 83 Mkr (21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,1 år (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden, vår exponeringsmått, uppgick till 2,1 år (2,7), inklusive effekter av tradtionella räntederivat. Om det värdetröjans stängningsbara swappar räknades uppgår den beräknade räntebindningstiden till 3,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för förfallna år var 90 dagar. Det värdetröjan passar av tradtionella räntoswappar om totalt 16,6 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 8,0 Mdkr. De tradtionella swapparna löper med förfall till och med 2032 och har en fast årlig räntenivå om -0,13 och 1,30 procent för marginal. Total andel räntebundna år uppgick till 80 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet, netto, i portföljen uppgick per 31 december till 658 Mkr (1 539). Det värdet är värderat till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är redovisningsmässig och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är det värdet marknadsvärde noll kr. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till -1 005 Mkr (1 754).

Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder som ej anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. Finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 37 Mkr (30), huvudsakligen avseende periodiserade upplåningskostnader för kund- paket samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Räntekostnader kapitaliserade till aktiverade förfallit till betalning, avser räntekostnader kapitaliserade projektfastigheter och övriga kortfristiga skulder förfallet till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Våra åtaganden uppgick till dess nominella skuldbelopp. Våra åtaganden uppgick till dess nominella skuldbelopp förfallet till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Våra åtaganden uppgick till dess nominella skuldbelopp förfallet till betalning inom 365 dagar från balansdagen.

Räntaförfallostruktur per 31 december 2023

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig räntа, %	Andel, %
< 1 år[1]	18 556	5,07	56
1–2 år	2 600	0,97	8
2–3 år	3 100	2,93	9
3–4 år	3 250	104	10
4–5 år	3 276	1,57	10
5–6 år	2 300	0,62	6
6–7 år	800	0,39	2
7–8 år	900	0,72	3
8–9 år	500	0,91	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Summa	32 982	3,04	100

[1] Inkluderar förfallen räntebindningsmarginal för räntesäkringsinstrument där [illegible] på grund av att tidsgapet räntesäkring huvudsakligen görs med räntesäkringsinstrument med kortare marginal.

Likviditetsanalys

	Beräknade per 2023-12-31				Beräknade per 2022-12-31			
År	Mkr	Förfall krediter	Ränta kreditter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2023						-6 180	-807	233	-6 654
2024		-8 824	-1 023	558	-9 271	-8 359	-778	202	-8 935
2025		-5 910	-1 126	416	-6 620	-1 865	-584	148	-2 301
2026		-6 060	-889	333	-6 616	-6 060	-452	115	-6 397
2027		-781	-671	357	-1 095	-781	-347	87	-1 041
2028		-2 736	-633	168	-3 205	-2 708	-279	67	-2 920
2029		-1 160	-516	112	-1 564	-1 182	-231	40	-1 374
2030		-82	-397	62	-417	-82	-187	22	-247
2031		-82	-303	42	-436	-82	-184	13	-253
2032		-2 380	-376	18	-2 658	-2 309	-150	7	-2 442
2033		-1 400	-291	2	-1 691	0	-124	0	-124
2034		-2 477	-204	2	-2 681	-2 477	-63	0	-2 540
2035–38		0	-271	2	-271	0	-189	0	-189
2038		-1 186	-98	0	-1 284	-1 186	-11	0	-1 197
Totalt		-32 982	-8 987	1 988	-39 981	-33 341	-4 425	913	-36 854

För att beräkna likviditeten för krediter samt för de rörliga banken- ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld som kreditmarginal har antagits vara densamma som per bokslutsdagen fram till respektive kredits förfall, då de antagits slutamorteras. Till tillägg till detta har kontraktsenliga räntor, utbetalningar för närvarande till 1 143 Mkr (42).

Valutarisk
Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på vårt resultat och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Den enda valutan vi är exponerad för avser inköp från utländska leverantörer till våra större projekt och anses vara begränsad. Om valutan skulle uppstår hanteras den med hjälp av valutaväxlingar. Inga valutar skall är utestående.

Kreditrisk
Med kreditrisk avses risken för förlust om motparterna inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finansiella instrument endast kreditvärdiga motparter accepteras. I normala transaktioner är kreditrisken hos finansiella motparter begränsad då säkringar sker genom ratingvärda ISDA-avtal och delas genom en spridning på flera banker. Kundkreditrisken förfallit kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara försumbar. På motsvarande sätt anses även kreditvärdigheten beträffande de resultatförbindelser som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fast egendom och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar motsvarar de dess redovisade värde.

Bortfallende kundfordringar angår sig och att sedvanliga kreditprövningar och garantier normalt sett förekommer. 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 is a digital version of the annual report that was prepared for the purpose of the ESEF regulation. The annual report was originally prepared in human-readable format and does not serve as a substitute for the annual report.

2024071813509

Not 3 forts.

Kvittningsrisk

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	928	0	-243	685
Skulder				
Derivatinstrument	-243	0	243	0
Summa	686	0	0	685

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

			Ej kassaflödespåverkande förändringar	
	UB 2022	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Förändring i verkligt värde	UB 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	33 829	-5 118		28 813
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 413	4 757		7 169
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 989		1 003	-686
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 853	-359	1 003	32 296

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

			Ej kassaflödespåverkande förändringar	
	UB 2022	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Förändring i verkligt värde	UB 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 173	-4 524		25 649
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 400	3 993		6 393
Upptagna lån				
Amortering av skuld				
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 989		1 003	-686
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 584	-534	1 003	31 352

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DE4A9162A9117368B0B1C314

Not 3 forts.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2023-12-31								2022-12-31							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		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
Finansiella tillgångar																
Fordringar hos koncernföretag		46 298					0	46 298		44 628					0	44 628
Fordringar hos intresseföretag	449						449	0	476						476	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			0	0			0	0			12	16			12	16
Andra långfristiga fordringar	703						703	0	86						86	0
Kundfordringar	69						69	0	72						72	0
Derivatinstrument			926	926			926	926			1 889	1 889			1 889	1 889
Övriga fordringar	364	930					364	930	242	4					242	4
Upplupna intäkter		81					0	81		60					0	60
Kortfristiga placeringar			98				98	0			98				98	0
Likvida medel	85	1					85	1	67	24					67	24
Summa	1 668	48 778	1 024	924	0	0	2 708	47 848	962	44 717	1 707	1 794	0	0	2 769	46 421
Finansiella skulder																
Skulder till koncernföretag						18 702	0	18 702						13 872	0	13 872
Räntebärande skulder					32 962	32 039	32 962	32 039					33 341	32 573	33 341	32 573
Derivatinstrument			240	240			240	240							0	0
Leverantörsskulder					185	5	185	5					144	6	144	6
Övriga kortfristiga skulder					228		228	0					309		329	0
Upplupna kostnader					343	338	343	338					461	460	481	459
Summa	0	0	240	240	33 718	49 084	33 958	49 324	0	0	0	0	34 255	47 010	34 255	47 010

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

	2023								2022							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat																
Rörelsens intäkter och kostnader																
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto																
Ränteintäkter	24	902					24	902	16	654					16	654
Räntekostnader					1 011	-1 075	-1 011	-1 075					619	-646	619	-646
Värdeförändringar derivat			-1 003	-1 003			-1 003	-1 003			1 753	1 753			1 753	1 753
Värdeförändringar övrigt			-4	-8			-4	-8			-3	-3			-3	-3
Summa	24	902	-1 007	-1 011	-1 011	-1 075	-1 094	-1 184	16	654	1 750	1 750	-619	-646	1 148	1 858

Fabege Årsredovisning 2023

This is a digital version of the annual report. Document ID: 5QXBZ2QJ4ZPJ4ZPJ

Not 3 forts.

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

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

Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via rapporten över totalresultat.

Aktie- och andelsvärdepapper redovisas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Räntebärande banklån och skuldförbindelser till kreditinstitut värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan anskaffningsvärde (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning av lån fördelas över lånens löptid. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntas löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Bestämning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivat instrument beräknas med hjälp av diskontering av framtida kassaflöden med relevant marknadsränta för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan och gällande derivatavtal och den finansiella stödräntan för respektive period. Det kommande räntekassaflödet som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stödräntekurvan. Vi tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument.

Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser för innehav som är noterade och för övriga gör en bedömning av verkligt värde. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om inget annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Nedskrivningar

Koncernens exponering för kreditrisker huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar, reverskfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. För varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar redovisas en förlustreserv. För tillgångar där det har skett betydande ökningar av kreditrisken redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från att finansiellt instrument så att sätt som återspeglar att objektivt och sannolikhetsviktat belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, penningvärdet och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk.

För kundfordringar (fordringar relaterade till hyresförhållanden) och avtalstillgångar tillämpar koncernen den förenklade modellen som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

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 gäldenärens tillgångsvärde som upplösbart.

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

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som att tillgångsförvärv eller att rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande funktionsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av riskövergång vilken är viktig avseende när transaktionen ska redovisas.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde innebär bedömningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Information om värderingsantagandena och känslighetsanalys av de antaganden som har väsentlig effekt på värderingen presenteras i not 17.

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

För finansiella anläggningstillgångar såsom andelar i intresseföretag, räntefordringar på intresseföretag och andra bolag görs en bedömning av värdet på respektive andel och eventuella reverseringar vilket påverkar som förväntas inflyta.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D0A8162A811736E20B4105314

Not 5. Segmentsredovisning

	2023					2022				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilger Bostad	Totalt
Hyresintäkter	3 381	227	35	23	3 666	2 780	168	53	10	3 032
Omsättning bostadsutveckling	–	–	–	553	553	–	–	–	295	295
Övriga intäkter	9	2	1	0	11	–	–	–	–	–
Summa nettoomsättning	3 068	229	36	579	3 930	2 780	168	53	305	3 327
Fastighetskostnader	-726	-103	-21	-3	-853	-652	-105	-33	-2	-792
Kostnader bostadsutveckling	–	–	–	-540	-540	–	–	–	-374	-374
Bruttoresultat	2 363	126	15	24	2 528	2 128	64	20	-71	2 161
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	2 563	126	15	20	2 524	2 128	64	20	8	2 240
Överskottsgrad, %	77	58	43	87	75	77	44	38	80	74
Varav bruttoresultat bostadsutveckling	–	–	–	4	4	–	–	–	-79	-79
Central administration	-82	-6	-7	–	-97	-85	-12	-7	–	-102
Rörelseutg	-805	-88	-86	-1	-982	-510	-57	-33	-12	-612
Tomträttsavgäld	-45	–	–	–	-45	-40	-1	-1	–	-42
Resultatandel i intresseföretag	24	–	–	10	34	-75	-1	44	–	-32
Förvaltningsresultat	1454	39	-58	33	1 458	1 418	15	23	-83	1 373
Realiserade värdeförändr fastigheter	–	–	–	–	0	–	–	74	–	74
Orealiserade värdeförändr fastigheter	-5 226	-731	-852	-20	-7 831	-157	-94	12	6	-233
Resultat före skatt per segment	-4 774	-702	-910	13	-6 373	1 261	-79	109	-77	1 214
Värdeförändr derivat ej skatt					-1 007					1 750
Resultat före skatt					-7 380					2 964
Marknadsvärde fastigheter	83 583	7 431	8 930	543	78 093	70 941	7 849	7 108	283	86 348
Projekt & reglerter fastigheter	–	–	–	519	519	–	–	–	902	902
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 dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens synsätt mot uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Bilgar Bostad. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförbara till respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med pågående nyproduktion eller ombyggnation som väsentligt påverkar fastighetens användningsområde framöver (förädling). Pågående projekt avser fastighet som är under projektutveckling. Bilgar marknadsfastigheter ingår i detta segment. Avser ny- och förvärvade fastigheter i det fall att det pågående projektet för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället omfattas. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastighet inom respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Om del av en fastighet byts ut eller tas i anspråk för ombyggnation under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten ägts av segmentet. Centrala administration och poster i finansnettot redovisas på segmentet "ofördelat med dessa ansåg att det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetsvärdet är direkt hänförligt till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Under första kvartalet förvärvades resterande 50% av fastigheten Klacken 2 i området Solna som kategoriseras som förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Ängen 4 i området Flemingsberg och fastigheten kategoriseras som förädlingsfastighet. Därutöver delades fastigheten Huvudsta 31 i Solna och fastigheten kategoriseras som projektfastighet. Under tredje kvartalet ägde inga fastighetstransaktioner rum och ingen fastighet ändrade segmentskategori.

Under fjärde kvartalet delades fastigheterna Gärdsjön 12 (Hammarby) och Örjan 7 (Solna). Båda fastigheterna kategoriseras som förvaltningsfastigheter.

Övriga intäkter avser elnät.

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

Document ID:
[illegible]

20240718135511

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	185	68	184	58
Dotterbolagen	31	14	23	14
Koncernen totalt	217	82	207	72

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	1	4,1
Ålder 30–49	4,85	3,1
Ålder 50-	1,23	1,47

* Redovisas ej om färre än fyra personer ingår i gruppen. Avser andelen sjukdagar som uppgår till den månadslön som utgår för en person.

Personalomsättning och sjukfrånvaro, %	2023	2022
Personalomsättning	11,20	3,00
Total sjukfrånvaro	3,20	3,00

	2023		2022	
Mkr	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	162	98	152	102
varav pensionskostnader		38		42
Dotterbolagen	18	11	22	11
varav pensionskostnader		4		4
Koncernen totalt	180	110	170	113
varav pensionskostnader totalt		40		44

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

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 förädling, 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 betalas ut från moderbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 71-72.

Fabege har en ersättande pensionsplan som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på utanför avsättning på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2023 har avsättning gjorts med sirka 6,0 Mkr (11,8) motsvarande 0,6 (1,1) prisbasbelopp per anställd exklusive löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, husbilsplats, bostad samt sjukvårdsförsäkring.

Pension
Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Pensionsåldern utgår under anställningstiden med max 30 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-planen eller motsvarande och pensionsålder 65 år.

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

Beredningsordning
Styrelsen beredar frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt granskar för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen
Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2023 uppgick arvoden till totalt 2 826 tkr (2 450). Därav har styrelsens ordförande erhållit 736 tkr (702), och övriga ledamöter 1 790 tkr (1 748). Inga andra arvoden eller förmåner 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 2 812 tkr (2 189) till sex (sex) andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

	2023				2022			
Koncernledning, tkr	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
VD	11 118	67	3 131	14 316	11 740	68	2 913	14 721
Vice VD, Ekonomi- och finanschef	4 567	123	710	5 400	4 886	117	802	5 804
Andra ledande befattningshavare	13 745	691	3 434	17 710	12 996	457	3 386	16 838

Ersättning till styrelse

	2023				2022			
Tkr	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Arvode, ersättningsutskott	Summa	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Arvode, ersättningsutskott	Summa
Jan Litborn (ordförande)	800	65	80	736	675	82	75	702
Anette Asklin	355	110	–	365	250	106	–	356
Matthias Jonasson	355	–	48	303	250	–	45	295
Malina Ledelsen	355	55	–	310	250	52	–	302
Sara Lindvall	355	–	–	355	250	–	–	250
Lennart Mauritzon	355	–	48	303	250	–	45	295
Anna Åneby	355	–	–	355	250	–	–	250
Summa	2 130	220	176	2 525	2 075	210	165	2 450

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen i Fabege. Vad bolaga åsyftas även den verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i sådan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
57DDFE55FA0B2A31173B5DCB11C311

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Vi arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Vi skapar värden genom förvaltning, förädling samt aktivt arbete mot fastighetscykeln – vi tror att våra potentiella fastighetsprojekt ger bäst långsiktig avkastning.

Vårt övergripande mål är att – i kraft av vår välbelägna portfölj, vår affärsmodell och vår kompetens – skapa och leverera värden för att ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsområdet. Vi ska skapa långsiktigt genom att vara ett utvecklande och kundorienterat 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 Fabeges goda rykte

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 total ersättning.

Vi har inte avtalat några ytterligare ersättningsslag än de som beslutats 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 kontant lön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra (mindre) förmåner samt avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Den fasta lönen omprövas varje år. Vid fastställandet av kriterier för utfallet av rörlig kontantersättning ska eftersträvas mål av god kvalitet (kvalitetsmål).

Den rörliga kontantersättningen får uppgå till maximalt nio månadslöner motsvarande högst 75 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Pensionsåldern ska vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara TP-planen eller vara avgiftsbaserad med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande.

Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av förmånerna till den fasta ersättningen. Andra förmåner för innefatta bland annat förädling, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammantaget uppgå till något tio procent av den fasta årliga kontantlönen.

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

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Uppsägningstid och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månaders lön.

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 individuppsatta kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att åtskilja tydlig koppling till affärsstrategin och främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Använd och utförda prestationer som sammanväxlar med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen.

Slag	Andel, %	Kriterier/mål
Verksamhetsmål	70	Bruttoresultat: cirka 2 606 Mkr Överskottsgrad: 74% Resultat före skatt: >10 enskilda Budgeterad nettouthyrning: 113 Mkr Green Index min 90 Medarbetarindex GPTW: min 87 MK-index: min 90 Energiförbrukning max 72 kWh/kvm
Totalavkastning fastighetsportfölj	10	Topp 2 av Fabege, Atrium Ljungberg, Castellum, Hufvudstaden och Wihlborgs
Utveckling aktiekurs	10	Överträffa index OMX Stockholm Real Estate GI (I:OMXSREGI)
Övrigt	10	Övergripande mål beslutas av styrelsen

För uppföljning av utfallet av ersättningsrapporten som publiceras med två år samt i årsstämman. Mättidpunkt för samtliga mål

utgår kalenderår. Värdeområden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avseende Ersättningsutskottet fastställt i början av räkenskapsåret. Styrelsen äger rätt att helt eller delvis begära återbetalning av belopp som betalats ut på grund av uppenbart felaktig information om den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt förvalta minst tre fjärdedelar av nettobeloppet efter skatt i aktier i bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare i bolaget. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt cirka 16 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas total ersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och årsgrundat över tid har utgjort en del av ersättningsunderlaget och styrelse som beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. Utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program 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 ersättningsrelaterade frågor 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 särskilt skäl för det och det är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår 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 enligt de nya krav som gäller från och med årsstämman 2022. Kopplingen till bolagets affärsstrategi och villkor för rörlig ersättning har förtydligats i övrigt gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse samt tolkning, ersättningsvillkor etcetera.

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda (term avlöner, bestående av lön, bonus, pensionsförmåner och andra förmåner) redovisas i takt med att tjänsterna utförs. Förmånsbestämda pensionsplaner och avgiftsbestämda pensionsplaner med garantibelopp redovisas enligt IAS 19 Ersättningar till anställda. Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt den aktuariella projected Unit Credit Method. Aktuariella värden och förväntat redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 säkerställer ytterligare upparbetning av dessa pensionsåtaganden. Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda har också förmånsbestämda TP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2023 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa andelen proportionell andel av planens förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen TP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda delen är beräknad enligt försäkringstekniska grunder (FFFS 2007:31) och innebär att premien fastställs så att den förväntas täcka kommande pensionskostnader. Alectas kollektiva konsolideringsgrad uppgår till 167 (2021: 148) procent. Konsolideringsgraden är ett mått på bolagets finansiella ställning och är inte direkt kopplad till bolagets åtaganden för dess anställda i Alecta. Den kollektiva konsolideringsgraden består av marknadsvärdet på Alectas tillgångar, procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsgraden ska normalt ligga över en nivå mellan 125 och 175 procent. Syftet att återställa konsolideringsgraden är att den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nytecknande och utökning av

2024071813512

Not 6 forts.

bat nivåliga förmåner. Om koncernränta överstiger 150 procent kan ränteavdragsbegränsningsregler bli aktuella. Vid utgången av 2022 uppgick Fabeges överskott i form av den konsoliderade koncernen 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 förfaller enligt följande.

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Förfall		
Inom 1 år	852	476
Mellan 1 och 5 år	1 779	1676
Senare än 5 år	674	956
Rabatter, gratisperioder m.m.	187	166
Summa	3 318	3 178

Avvikelsen mellan totalt framtida 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 ingår till vissa delar ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en obetydlig del av de totala hyresnivåerna. Vidarefakturering, service- och övriga intäkter utgör 112 Mkr (121), motsvarande 3,3 procent (4,2) av totala hyresnivåer 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 angivna gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under vissa månader är reducerad hyra som motsvarar hyran vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive avtalsår kontraktstid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

	Koncernen	
Fördelning typ av intäkt	2023	2022
Intäkter försäljning bostadsprojekt	563	295
Summa	563	295
Fördelning tidpunkt intäktsredovisning:		
Över tid	—	—
Vid en tidpunkt	563	295
Summa	563	295

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

Fabege (Birger Bostad) utvecklar och säljer bostadsrättslägenheter bestående av bostadsrättsföreningar. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Projekt- och exploateringsfastigheter. Vi bedömer vårt ofrivilliga bostadsrättsföreningar som bestämmande varför dessa inte ska konsolideras. Detta innebär att det mellanliggande något kontrakt i enlighet med IFRS 15 först är slutkunden när tecknat ett avtal. Slutkunden köper en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik lägenhet. Vår åtaganderätt innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Intäkter redovisas därmed när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt. Intäkten baseras på den fastställda intäkten för sålt bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad möts av bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande.

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	–339	–321
Fastighetsskatt	–274	–281
Markhyresavtal	–10	–10
Fastighets-/Projektadm och uthyrning	–233	–200
Summa	–856	–792

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 549 Mkr (374) varav 28 Mkr (34) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter med 5 Mkr (81).

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 förvaltningsanknuten administration ingår i linjen redovisas bland fast driftskostnaderna.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	3 850	74
Bokfört värde och avkastningar	–3 850	—
	0	74
Orealiserade värdeförändringar		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2023-12-31 respektive 2022-12-31	–7 357	–233
Värdeförändringar lånerelaterade under året avseende under året ägda fastigheter	–474	0
	–7 831	–233
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	–7 831	–159
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	187	2 048
Negativa	–8 018	–2 207
Summa	–7 831	–159

Fastighetsförsäljningar är en inbäkt enligt IFRS 15, baserat 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 avtalade villkor i köpekontraktet.

Not 13. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernbolag	0	3	803	554
Ränteintäkter, övriga	20	14	—	—
Resultat från övriga värdepapper	–4	–3	–9	–3
Summa	16	11	884	551

Not 14. Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	4	2	0	0
Räntekostnader	–986	–828	–1 075	–847
Summa	–982	–828	–1 075	–847

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

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

Redovisningsprincip

Låneкostnader

I koncernredovisningen har låneкostnader belastat resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de innehåller att byggprojekts anskaffningskostnad. Vi aktiverar låneкostnader som är hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer av värdehöjande karaktär. Vid beräkning av låneкostnad 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 Adcessory AB och A.K. Fastigheter AB.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE35D8A9162A8117369BDB41C314

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-1	-3	0	0
Uppskjuten skatt	1 693	-565	169	-428
Summa skatt	**1 692**	**-568**	**169**	**-428**
Normal skatt på resultat efter finansiella poster	1 621	-913	84	-841
Skatteeffekter justeringsposter				
Underskott och temporära skillnader för fastigheter som avyttrats	-130	22	-56	-11
Nedskrivning andelar, justering och återföring	–	-1	-16	-16
Uteblivna avdragsgilla underskott till följd av försäljningar	177	3	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	7	15	–	–
Ej avdragsgilla underskott	-12	-13	-5	6
Ej skattepliktig värdeförändring	–	–	155	247
Övrigt	–	–	–	–
Summa skatt	**1 692**	**-568**	**169**	**-428**

Redovisningsprincip

Inkomstskatter

Aktuell skatteskuld baseras på årets skattepliktiga resultat. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för icke skattepliktiga och avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är framkomna eller aveserade på balansdagen. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för principiella skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas på det är sannolikt att de kommer kan utnyttjas mot framtida skattepliktigt överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckligt skattepliktigt överskott kommer att finnas tillgängligt för att utnyttja helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordringen.

Utnyttjande av underskottsavdrag är beroende av skattemässiga avdrag. Uppskjuten skatt redovisas till nominellt belopp och beaktas utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som regel alltid i resultaträkningen. I rapporten över totalresultat, om det har skett transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital. Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter värderas externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkänd kvalifikation. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, det vill säga att bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen har sedan år 2000 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Under 2023 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna sker löpande under året. Samtliga fastigheter har blivit värderade på plats minst en gång under perioden 2020–2023. Därtill har fastigheterna genomgått granskning vid större investeringar och andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern övergripande bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma metodik som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas på respektive tidpunkt är:

- Förvaltningsfastigheter, normala driftsinvesteringar ej värderas
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnation eller nybyggnad och som har kontrakterade hyresgäster värderas enligt avkastningsmetoden
- Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt schablonmetoden

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används normalfallet en kassaflödesmodell där driftnettots kalkyl minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en 10- eller 15-årig kalkylperiod.

Kalkylräntan utgör att nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav för liknande objekt. Kalkylräntan för vår fastighetsportfölj ligger till 6,5 procent (6,2) och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetens storlek, risk. Riskpåslaget är individuellt och beror bland annat på hyresgästens storlek och kontraktslängd. Vidare direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut ligger till 4,4 procent (4,0). Restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas. Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot för året efter kalkylperioden.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyran såväl som hyresutvecklingen. För utflyttade lokaler används en bedömd marknadshyra vid kalkylperiodens slut eller hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framförallt normaliserade driftskostnader, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderingsmän med stöd av information från bolaget. Driftskostnader och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och erfarenheter över liknande fastigheter. Kostnaderna bedöms också med anledning av inflation. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld efter avgäldsperiodens utgång under kalkylperioden. Fastighetsskatten beräknas utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen. Kassaflödesskalky er med ängra skiky period än fem år kompletteras om det bedöms motiverat vid längre nyttjandetid.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöden under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

- Hyresintäkter enligt
- Driftskostnader (inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld)
- Underhållskostnader
- Driftöverskott
- Avdrag för investeringar
- Kassaflöde

Värderingsunderlag

Varje fastighetsvärdering upprättas utan hänsyn till portföljeffekter.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
S1JJE2GAQ4BSTBQ4-1-1

2024071813513

Not 17 forts

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 – 12 300 kr/kvm
Solna	2 000 – 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 250 – 4 600 kr/kvm
Farsta/Älvsberg	800 – 2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1 650 – 2 900 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter
För övriga projektfastigheter uppskattas värdet baserat på preliminärt tillgängen och noterade priskrav vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.

Värderingsantagandena	2023	2022
Avkastningskrav, %	9,0	9,2
Kalkylränta, %	9,5	9,7
Långsiktig direktavkastningskrav marknadsvärde, %	4,6	4,0
Genomsnittlig långsiktig inflation, %	4,5	4,7
Drift och underhåll i Koncernen, kr/kvm	388	330

Värderingsantagandena anses sig inte väsentligt så då fastigheterna i sig är väldigt lika (ofta väsentligt kontorsfastigheter) och väldigt geografiskt koncentrerade.

Marknadsvärden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	28 176	4,25	-5,4
Solna	36 930	4,91	-0,8
Hammarby Sjöstad	8 045	4,67	-8,6
Farsta/Älvsberg	2 023	6,13	-15,4
Övriga marknader	1 019	6,13	-7,0
Totalt	**78 093**	**6,42**	**-0,1**

Marknadsvärden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	31 986	3,85	1,5
Solna	42 565	4,16	-1,7
Hammarby Sjöstad	8 327	4,73	1,5
Farsta/Älvsberg	2 301	4,83	-2,3
Övriga marknader	1 287	4,88	-5,1
Totalt	**88 348**	**3,89**	**-0,3**

Värdeförändringar under året
Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -7 931 Mkr (-233). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka -8,1 procent (-2,3). Värdeförändringen berodde på sjunkande hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav i förvaltningsbeståndet samt på förädlingsvinster i projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 78,1 Mdr (88,3).

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående verkligt värde	88 348	83 257
Fastighetsförvärv	78	1 268
Investeringar i befintlig och ombyggnad	—	2 055
Värdeförändringar, enligt gjorda fastighetsanalyser	-7 931	-233
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	3 151	0
Försäljningar, återgångar och övrigt	-3 203	0
Utgående verkligt värde	**78 093**	**88 348**

Våra tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	26 211
Bocken 32	Norrmalm	22 459
Nationalgatan 8	Arenastaden	46 744
Bocken 35 & 48	Norrmalm	14 296
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 387
Barnhusviadukten 36	Norrmalm	25 864
Signalen 3	Arenastaden	31 482
Fideuren 11	Solna Business Park	38 177
Smedjan 1	Solna Business Park	44 643

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring fastighet, %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	620	47,5%	43,0%
0	0	47,2%	42,9%
-1	-620	46,9%	42,4%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	+/- 10%	7,1
Driftskostnad	+/- 50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	+/- 0,25%	4,4
Långsiktig tillväxttakt	+/- 2%	1,5

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 1–4 uppstår utöver orealiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Vi har pantsatt vissa fastigheter, se även not 36 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter
Fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet för den period de 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 aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 205 Mkr (205 Mkr) har sin helhet hänförlig till förvärvet av Birger Sedlat (tidigare SHH Bostad). Goodwill representerar de värden som förvärvet tillför Fabegakoncernen i form av förstärkt kompetens och marknadsposition samt bostadsutveckling.

Goodwillen redovisningsprövas på lägsta separat identifierbara kassaflöde (kassagenererande enhet) vilket för Fabegakoncernen är Birger Sedlat (tidigare SHH Bostad). I nedskrivningsprövningen jämförs det bedömda återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten Birger Sedlat med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av omräknat nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 8,7 procent som en avgång av känslighetsanalysen 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 utöver den period som täcks av de senast gjorda budgetarna/prognoserna uppgår till 2%. Bedömningarna påverkar ingen nedskrivningsbehov. Gjord 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 digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D0A8162981173BBD0B110311

Not 19. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	51	42	19	19
Investeringar	15	11	6	0
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66	51	25	19
Ingående avskrivningar	-28	-18	-11	-10
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	0
Årets avskrivningar	-11	-7	-3	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37	-26	-14	-11
Bokfört värde	29	25	11	8

Koncernen har inga åtaganden i mindre omfattning för bilar och annan tekniisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Not 20. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående redovisat värde	149	187	–	0
Tillskott	130	68	–	–
Tillkommande via förvärv	–	–	–	–
Nedskrivningar	–	-4	–	–
Resultatandel	-79	-82	–	–
Utdelningar	-1	-13	–	–
Omklassificeringar	–	0	–	–
Utgående redovisat värde	179	149	–	–
Bokfört värde	179	149	–	–

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Redovisat värde 2023, Mkr	Redovisat värde 2022, Mkr
Urban Service Sweden AB, 559126-8307	Stockholm	50,0	2	2
Projektbolaget Ostasstaden AB 556796-3418	Stockholm	50,0	0	0
Hagastaden Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 559053-7660	Stockholm	50,0	10	10
Fastighets AB Solna Lagern 3 559122-6758	Stockholm	50,0	0	0
Vårsta Fastigheter AB 559601-0793	Stockholm	50,0	1	2
Arenastaden I Solna AB* 969733-4590	Stockholm	65,7	131	111
Arenastaden I Solna AB 559742-6311*	Stockholm	50,0	0	0
SHNREP Invest AB 559102-1052	Stockholm	50,0	0	0
59 Bostad Stockholm AB 559084-3814	Stockholm	50,0	34	34
Summa			179	149

* Arenastaden I Solna AB ägs av Fabege Arena Vi ägs till 65,7 procent och Arenastaden I Solna KB (ABA KB) som ägs av fastigheter i Hagastaden-samarbetet (Fabege Arena Vi äger 65 procent, Arenastaden I Solna AB som är komplementär, ABA KB). Till följd av att Fabege och övriga delägare i ABA KB tillsammans har kontroll över ABA KB redovisas innehavet som andelar i intresseföretag och inte som innehav i gemensam verksamhet (se nedan).

Till andra långfristiga placeringar redovisas finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då ingen av dem är väsentlig var för sig. Kortfristig verksamhet inom fastighetsförvaltning och -utveckling.

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

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	168	59
Driftöverskott	12	-19
Årets resultat	-158	-127
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 239	3 930
Omsättningstillgångar	6 418	203
Summa tillgångar	9 656	3 633
Eget kapital	2 457	1 739
Övriga skulder	7 199	1 894
Summa eget kapital och skulder	9 656	3 633
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 479	1 142

Gemensam verksamhet
Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedriver denna verksamhet genom det delägda bolaget Svenska Fastighetsförvaltning AB. Verksamheten består i att bedriva finansiell ägarverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom ingående av kontrakt. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. Nya Svenska Fastighetsfinansiering AB är ett finansiellt samarbete med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Castellum AB, Cibus Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Ob gatorenande säkerställda med pantbrev i fastigheter. Per den 31 december hade verksamheten ob gatorenande om totalt 1 784 Mkr (800) via SFF.

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 de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. Koncernredovisningen redovisas enligt den så kallade kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde, justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets samt joint venturens nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar. Vid varje tillfälle på individuella andelar

Innehav i gemensam verksamhet
Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som härrör från verksamheten. Gemensamt bestämmande inflytande är

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5760F E3E-D[illegible]

20240718135514

Not 20 forts.

reglerat i avtalen och förfaller enbart när det krävs att de parter som de är det bestämmande inflytandet måste ge att *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 post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenaco AB i Solna AB om 270 Mkr (210), Haga Norra C Mkr (74), samt SB Bostad i Stockholm AB om 175 Mkr (184). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansavdelningen anger 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 anskaffningsvärde	12	12	15	15
Omklassificering	—	—	—	—
Värdeförändringar	–4	–3	–6	–3
Tillskott	1	3	1	3
Utgående värde	9	12	9	15
Bokfört värde	9	12	0	15

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Accesso AB 559184-9749	2
AIK Fotboll AB – kapitalandel uppgår till 18,5% samt antal aktier 814 042 849 stycken	7
AIK Hockey – kapitalandel 9,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallen ej påkrävd				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	703	85	0	0
Senare än 5 år från balansdagen	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 reversfordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansavdelningen anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	821	821
Tillkommande utgifter	—	—
Anskaffningar och nyttigheter	–379	152
Nedskrivning	—	–81
Utgående balans	810	821

Den utgående balansen består av 317 Mkr (318) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (373) i pågående projekt.

Redovisningsprincip
Projekt och exploateringsfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfunktioner. 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	61	44
Varav reserverat	–12	–12
Summa	46	70

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

Mkr	2023-12-31
Ingående balans	12
Nya reserveringar	2
Återföringar	–14
Befarade förluster	10
Utnyttjade fordringar	2
Utbokade fordringar	0
Förändring i valutakurser	—
Utgående balans	12

Redovisningsprincip
Kundfordringar
Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av enbart betalningar så kallade belopp och räntor. Förlustreserv redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansavdelningen anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Befintliga kundfordringar anger policyn att sedvanlig kredit beviljningar ska gälla innan ny hyresgäst accepteras.

Not 26. Övriga fordringar

I koncernen finns kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 6 Mkr (6). Momsfordringar uppgår till 87 Mkr (38), 12 Mkr (225) avser fordran på en bostadsrättsförening där inflyttning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 10 Mkr (8). Därtill ingår också upplupna medel om 327 Mkr (0).

Redovisningsprincip
Långfristiga fordringar och övriga fordringar
Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består huvudsak av reversfordringar avseende försäljningsobjekter för så att ej framtida fastigheter. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

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

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 677 296	330 783 144
Antal aktier vid årets utgång	314 677 296	330 783 144

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En aktiens kvotvärde uppgår till 15,41 kr.
Föreslagen utdelning per aktie, 1,60 kr.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten Förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35DBA8482A811736BD0B110311

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad kreditram	660	660	660	660
Utnyttjad del	-108	0	-108	0
Outnyttjad del	552	660	552	660

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Förfallotidpunkt senast ett år från balansdagen	7 199	3 413	8 300	3 400
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 302	20 890	15 939	20 134
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 813	10 038	8 813	10 039
Summa	32 982	33 341	32 039	32 573

Bokfört värde ansås vara en god approximation av verkligt värde. För räntebärande skulder beräknas förfallostruktur se not 3.

Finansiella skulder
Våra räntebärande skulder samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad återstående löptid över ett år medan kortfristiga har en återstående löptid kortare än ett år.

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristigt överskjutande	878	1 659	379	1 659
Kortfristigt överskjutande	47	30	47	30
Summa överskjutande	925	1 689	925	1 689
Kortfristigt underskjutande	0	0	0	0
Långfristigt underskjutande	-240	0	-240	0
Summa underskjutande	-240	0	-240	0
Totalt	686	1 689	686	1 689

Koncernen tillämpar sig säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3 Redovisningsprinciper. Derivat redovisas i koncernens balansräkning som räntebärande skulder och tillgångar i posterna långfristiga derivat och kortfristiga derivat. Derivat värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisas i koncernen över totalresultat på separat rad "Värdeförändringar räntederivat".

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskuten skatt hänförlig till				
Underskottsavdrag	-115	-673	–	–
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 868	10 439	–	–
Derivatinstrument	147	348	141	346
Övrigt	-22	-19	-7	-46
Netto, uppskuten skattefordran/skuld	8 308	10 186	134	300

Något val beslut som avser uppskuten skattefordran.

Det totala ursprungliga underskottsavdraget koncernen uppgår till cirka 2,0 Mdkr (2,8), vilka baserats på beräkning av uppskuten skatt. Årets förändringar av uppskutna skatteskulder är -293 Mkr (-289) hänförligt till förbrukning av ackumulerade förvaltningsresultat och 1 613 Mkr (48) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskutna skatten har beräknats på 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 108 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (106). Övriga belopp avser skärpningsskatter på fastigheter vilka förväntas till betalning då fastigheter säljs, 34 Mkr (38) samt avsättning för besittningsskydd 23 Mkr (13).

Mkr	Övrigt	Avsatt till pensioner	Totalt
Per 2023-01-01	51	106	157
Tillkommande avsättningar	–	–	–
Årets avsättningar	10	–	10
Årets ianspråktagna belopp	–	-5	-5
Återföring av outnyttjade belopp	-3	–	-4
Per 2023-12-31	57	101	158
Avsättningar består av:			
Långfristiga	57	101	158
Kortfristiga	–	–	–
Summa	57	101	158

Avsatt till pensioner
För information avseende avsättningar till pensioner se not 8.

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
Förskottsbetalda hyror	429	527	3	–
Upplupna finanskostnader	165	149	150	144
Övrigt	321	442	240	433
Summa	901	1 112	388	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	33 588	20 432	–	–
Nettotillgångar dotterbolag	18 314	18 486	–	–
Övrigt	–	–	16 617	15 929
Summa	41 861	38 918	16 617	15 929
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till dotterbolag	145	174	844	960
Borgensförbindelser och ingången till intressebolag	345	342	345	362
Summa	490	516	1 189	1 321

Koncernen har pensionsåtaganden om 14 Mkr (18) som tryggas genom pensionsförsäkring. Säkringsgraden för pensionsförsäkringen uppgår till 121 procent (168). Avsättning har inte skett eftersom pensionsförsäkringen till fullo täcker åtagandena.

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 1 160 Mkr (674), varav 83 Mkr (2) har aktiverats i investeringsverksamheten. Moderbolaget har ingen räntebetalning skett.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring av kortfristiga fordringar	124	588	-498	939
Förändring av övriga kortfristiga räntefria fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, aktuell skatt samt avsatta kostnader och övriga långfristiga räntefria skulder	130	86	192	-307
Summa	254	503	-306	28

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
B7D81E8E-E6F0-4A14-A2A7-1F9B3...

2024071813515

Not 38. Leasingskulder

Tomträtter
Av koncernens leasingavtal är hantering av tomträttsavgälder av större betydelse. Leasingskulden uppgår per den 31 december till 948 Mkr (1 242). En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingskulden är framräknad genom en värdering i form av nuvärdering tomträttsavgäld för året dividerat med diskonteringsränta om 4 procent (samt att viktat antal för beräkning återstående

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[1]	3 890	3 407	3 860	3 407
Annan revisions-verksamhet	350	160	350	160
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	53	53	53	53
Summa	4 293	3 620	4 263	3 620
PwC				
Revisionsuppdrag	872	860	–	–
Summa	872	860	–	–

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

Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 48. Förslag till vinstdisposition

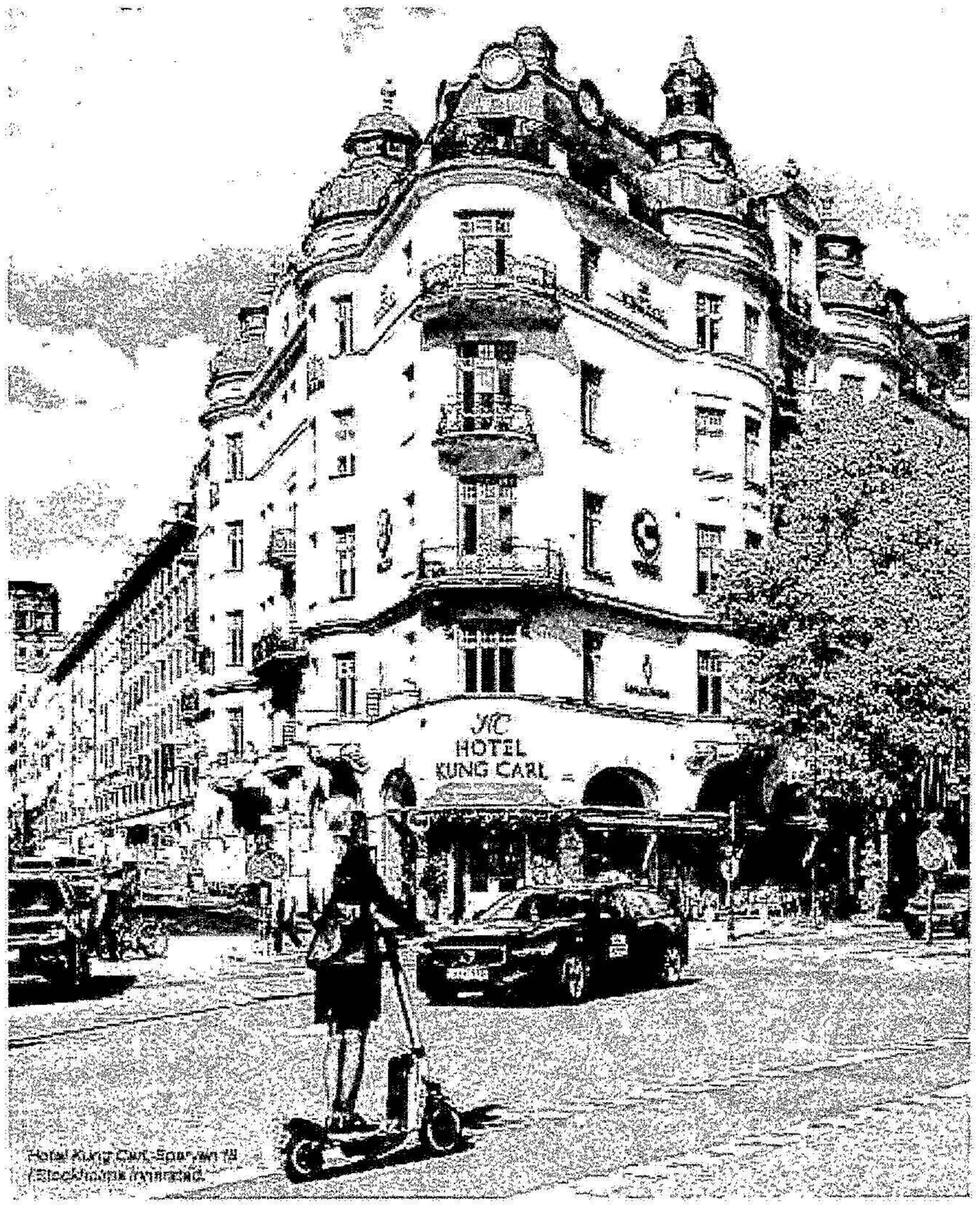
Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	3 985 888 208
Årets resultat	-739 866 426
Summa	3 245 732 583

Styrelsen och VD föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 1,90 kr per aktie	568 238 779
ny räkning balanseras	2 678 493 810
Summa	3 245 732 583

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, dock vilka 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.



Hotel Kung Carl, Spårvagn 19 (Stockholms innerstad)

Tack för in-seende av denna digitala signatur.
Thank you for viewing this digital signature.
Det här är ett giltigt elektroniskt dokument.
This is a valid electronic document.
Dokument ID
E1E1F1E3-4A5A-4EEF-9E1F-2A1E1F1E3A5A

Fabege Årsredovisning 2023

20240718135516

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

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

Stockholm den 7 mars 2024

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anna Årneby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2024
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3DBA2402A911736D0B41C311

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 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 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. Vårt uttalande 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.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott, som avses i artikel 11 i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 1.

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 våra bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och 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 i verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 är upptaget till 75 003 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter 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 framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av externa- och internekonomiska 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 not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning och bedömning av Fabeges rutiner för framtagande av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av väsentlig information avseende fastigheterna och att mängder har tagits med i processerna.
- Granskning av metod, värderingsmodeller för att avgöra fastigheternas bedömning av fullständighet och riktighet.
- Utvärdering av om grunden för antaganden som ligger till grund för bolagets värdering genom att jämföra med externa databaser samt tidigare års antaganden med faktiskt utfall.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 3 101 Mkr i nyproduktion och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras i den del åtgärden är värdehöjande. Förhållande till den senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Projektfastigheter som genomgår omfattande om- eller nybyggnad och som har kontraktsenlig hyresgrad över 80 procent redovisas som förvaltningsfastigheter värderas enligt ovanstående. Värderingen av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet redovisningsprinciper och räkenskaper på sidorna 50-60 och not 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning av bedömning av Fabeges rutiner för framtagande av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av väsentlig information avseende fastigheterna och att mängder har tagits med i processerna.
- Granskning av metod, värderingsmodeller för att avgöra fastigheternas bedömning av fullständighet och riktighet.
- Utvärdering av om grunden för antaganden som ligger till grund för bolagets värdering genom att jämföra med externa databaser samt tidigare års antaganden med faktiskt utfall.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 3 101 Mkr i nyproduktion och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras i den del åtgärden är värdehöjande. Förhållande till den senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Projektfastigheter som genomgår omfattande om- eller nybyggnad och som har kontraktsenlig hyresgrad över 80 procent redovisas som förvaltningsfastigheter värderas enligt ovanstående. Värderingen av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet redovisningsprinciper och räkenskaper på sidorna 50-60 och not 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning av Fabeges rutiner för utveckling och förädling av fastigheter, särskilt processen för investeringsbeslut, aktivitetsklassning och uppföljning av projektutfall.
- Granskning av redovisning av projektkostnader pågående projekt.
- Granskning av att urval av aktiverade utgifter i projekt.

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 och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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.

Revisorns ansvar

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

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 Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsnamnden.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och tala om för dem alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera risker eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi de områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentlig felaktighet, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar offentliggörande av information i frågan.

Fabege årsredovisning 2023

This document has been digitally signed.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Issuer:
Signatories:
Verify the validity of this document at: https://penneo.com/validate

2024071813517

Revisionsberättelse forts.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utlåtanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens 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 utlåtanden
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 utlåtanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslag 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 på står för storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

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

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

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

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

Revisorns 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 ett format som möjliggör omedelbar elektronisk rapportering (Esef-rapporten) 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 utlåtande avser endast det ingripande kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör omedelbar elektronisk rapportering.

Grund för utlåtandet
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 utlåtande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med ESEF-förordningen, 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 uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra 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 innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Hur som väljer vi 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 tagit ansvaret för att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra att utlåtande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format samt en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och 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 skett enligt FARs rekommendation RevR 18 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 är resultatet av enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra utlåtanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningarna enligt 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen och har gjorts samt är överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Fabege AB (publ) revisor av bolagsstämman 2023-03-29 och har varit bolagets revisor sedan 2002-04-04.

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

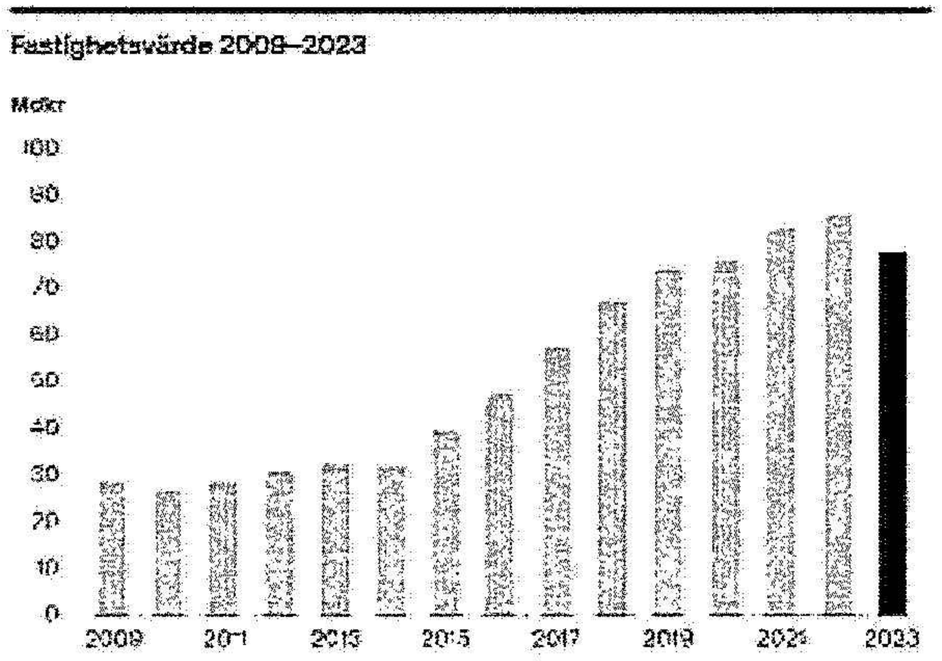
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE92DBAA962A81173BBBBB4110314

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.

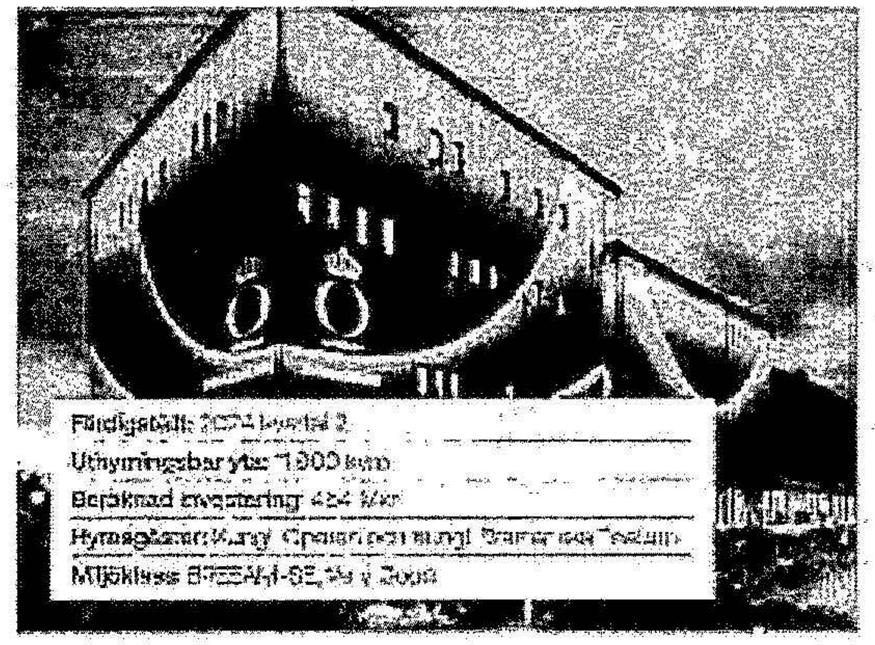
Värdeförändringar på fastigheter
Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år och minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna vid behov. Den externa värderingen utförs av Cushman & Wakefield, Newsec och Svalia.

Fastighetsvärde 2009–2023



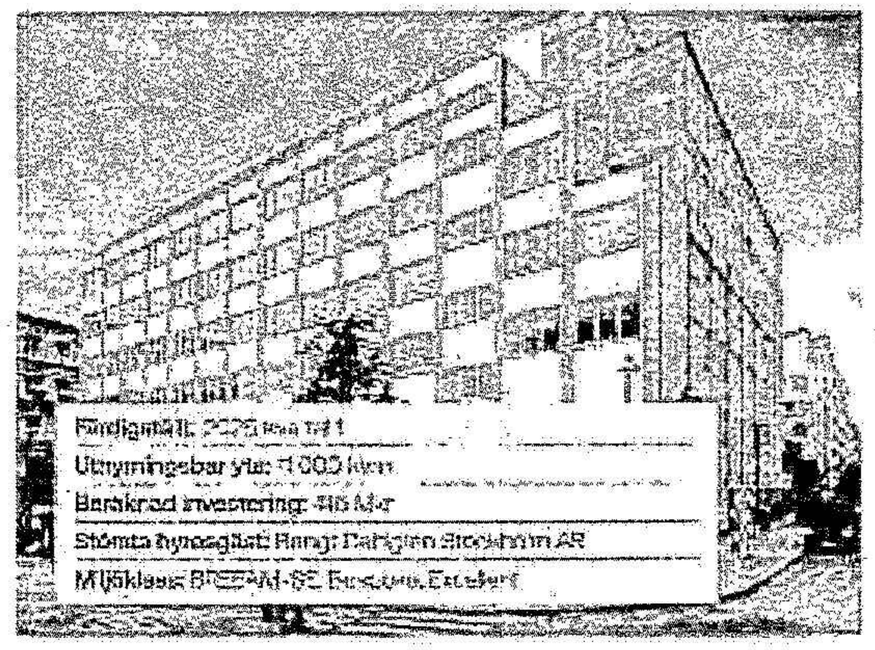
Regulatorn 4
Flemingsberg

Nationalekonomerna Dramaten och Kungliga Operan flyttar gemensamt sina verkstäder, ateljéer, repetitionssalar och arkiv till Flemingsberg. Dramaten och Operan är väldigt viktiga pusselbitar när den nya stadsdelen i Flemingsberg utvecklas. Då flera olika typer av aktiviteter kommer pågå samtidigt i byggnaden ställs höga ljudkrav på avskiljande väggar. Det gäller även krav på fungerande logistik inom byggnaden då dekorateljén tillverkar scenografi för föreställningar som kommer att transporteras såväl inom, som till och från, fastigheten.



Påsen 1
Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad med adress Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1956 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 200 meter från Mårtensdals tvärbanestation. Här finns gott om trevliga restauranger och annan service, till exempel butiker, träningsanläggningar, vårdcentral, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby kaj, där du kan njuta av båtlivet med en kaffe i handen eller ta en härlig promenad på Sjöstaden.



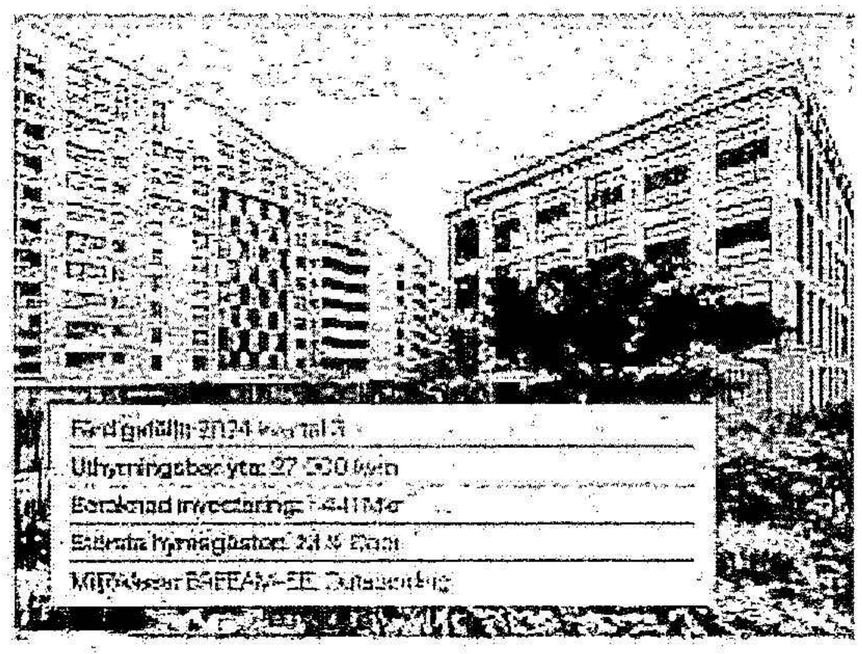
This file is protected with a digital signature.
The seal is the guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
B1182E9A-EA4B-4B2F-9B0F-4B1

2024071813518

Fastighetsbestånd forts.

Ackordet 1
Arenastaden/Haga Norra

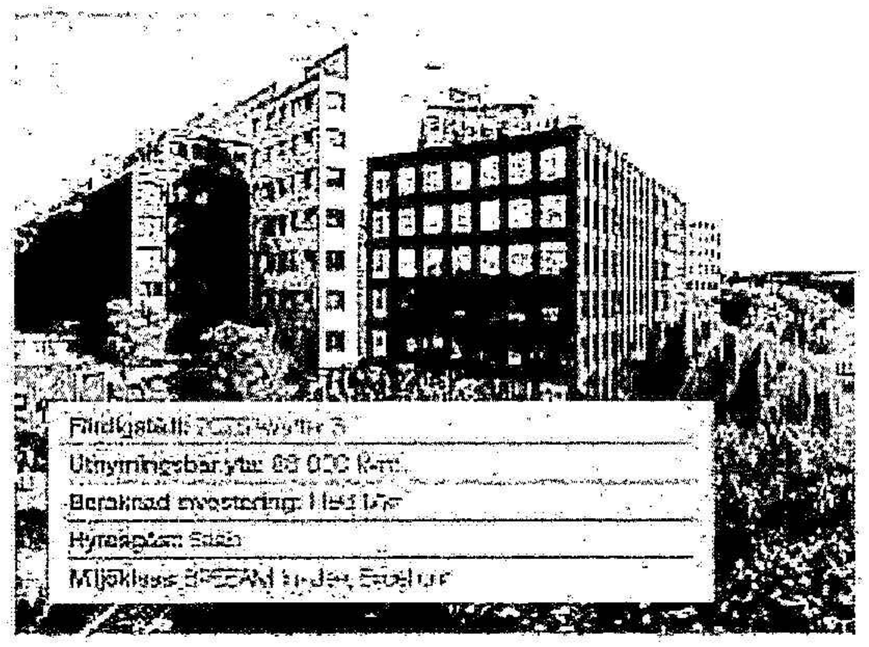
Haga Norra är Arenastadens nya storsatsning, ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med siktet mot framtiden. Med endast sju minuter till City och med Hagaparken runt hörnet, blir det en tillgänglig och inspirerande plats för medarbetare, boende och besökare.



Fastighetsbestånd 2023

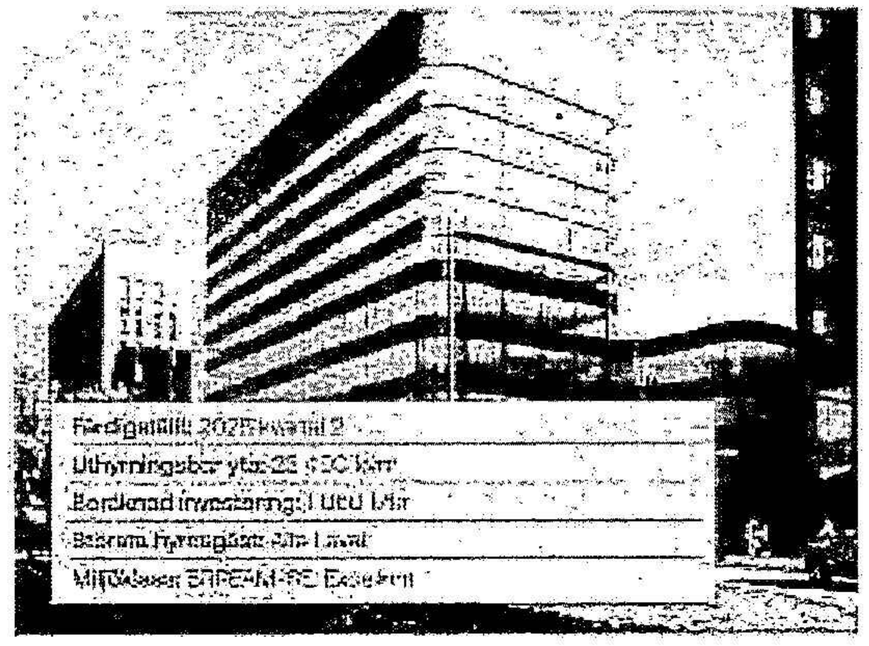
Nöten 4
Solna Strand

Saab AB har tecknat ett hyresavtal om 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 lärfälla: med 1 800 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av återbrukat och förbrukat samt att uppnå en god energiprestanda.



Separatorn 1
Flemingsberg

Idemitet, tekniska innovationer och hållbara lösningar har varit ledord i Alfa Lavals jakt på rätt plats för sina 700 medarbetare. Projektet arbetet aktivt med att minska klimatpåverkan samt säkerställa att husets klimatavtryck under dess livslängd blir så lågt som möjligt, bland annat genom att nyttja förnybara energislag så som till exempel solel samt installera energieffektiv teknik och säkerställa en hög grad av energiåtervinning. Avtalet med Alfa Laval är till 2047.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE35D0AB462A31173690D0B41C311

Fastighetsbestånd

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	100	102	94	94	87
Uthyrningsbar yta, kvm	1 245	1 280	1 247	1 249	1 259
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	88	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 879	3 724	3 559	3 242	3 195
Överskottsgrad, %	75	74	78	78	76

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,05
Solna	4,81
Hammarby Sjöstad	4,62
Flemingsberg	5,13
Övriga marknader	5,12
Genomsnittlig avkastning	**4,43**

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klinken 2 (60%)	Råsunda	Garage	0
Ärnan 4	Flemingsberg	Kontor	992
Totalt			**992**

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvarta 1			
Ingen försäljning			
Kvarta 2			
Huvudsta 3:1	Huvudsta	Mark	0
Kvarta 3			
Ingen försäljning			
Kvarta 4			
Gladan 12			12 693
Orgeln 7	Sundbyberg	Kontor	39 207
Totalt			**51 900**

Fastigheten Gladan 12 avsåg 2023

Största kunder

Kund	Andel, %[1]	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,6	2037
Ica Fastigheter AB	5,8	2030
Convendum Stockholm City AB	5,6	2034
Telia Sverige AB	5,6	2031
Telia Sweden AB	2,7	2028
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Blix AB	1,7	2041
Stolpen Skolverk	1,5	2024
Svea Bank AB	1,5	2027
Telenor Sverige AB	1,3	2028
Summa	**38**	

[1] Andel av total kontraktsvärde nyhyra

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 39	Norrmalm	Kontor	20 466
Nationalgenan 8	Arenastaden	Kontor	48 744
Bocken 36 & 46	Norrmalm	Kontor	14 295
Luma 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	38 357
Barnhusvädurku 38	Norrmalm	Kontor	35 964
Signalen 3	Arenastaden	Kontor	31 432
Fräsaren 11	Solna Business Park	Kontor	39 177
Smeden 1	Solna Business Park	Kontor	44 643
Nätet 4	Solna strand	Kontor	52 179
Pocken 1	Arenastaden	Kontor	28 143
Fräsaren 12	Solna Business Park	Kontor	37 370
Lerdal (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 388
Pågen Mindre 7	Norrmalm	Kontor	13 582

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd, År
Stockholms innerstad	26	684	3,69
Solna	51	405	5,96
Hammarby Sjöstad	10	272	2,66
Flemingsberg	9	78	2,79
Övriga marknader[1]	4	80	1,96
Totalt/genomsnitt	**100**	**1 469**	**4,53**

[1] Två bostadsfastigheter (Borås (Övriga marknader) högre intäkter

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallo-år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024	379	582	17
2025	308	518	15
2026	287	580	17
2027	134	487	14
2028	59	170	5
2029-	80	874	26
Kommersiellt	1 447	3 149	95
Bostadslokaler	189	33	1
Garage- och parkering	629	134	4
Totalt	**2 265**	**3 316**	**100**

[1] Varav avgår 182 Mkr hänför till omförhandlade och gällande avtal enligt IFRS 16

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	86 346
+ Förvärv	78
+ Investeringar nyb- till- och ombyggnad	3 101
- Försäljningar	-3 603
+/- Orealiserade värdeförändringar	-7 831
Utgående värde 2023-12-31	**78 093**

Denna PDF-fil är skapad med iXBRL-teknik för att underlätta
läsning på skärm och utskrift. Den innehåller samma
information som det officiella dokumentet.

20240718135519

Fastighetsbestånd forts.

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	223 660	19 814	18 537	9 347	7 435	32 887	312 471
Solna	514 414	28 520	32 580	33 884	903	74 960	687 141
Hammarby Sjöstad	100 723	7 517	20 584	0	89[1]	8 770	138 665
Flemingsberg	15 542	1 774	51 755	0	0	1 149	68 220
Övriga marknader	20 890	485	2 075	0	4 989	11 683	40 102
Totalt	873 218	58 410	126 931	43 311	14 018	128 929	1 246 819

Fastighetstabell

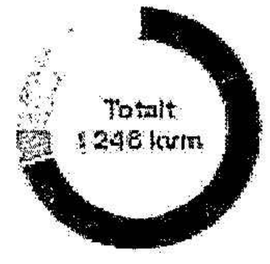
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde[1], Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter[2]	81	845	53 525	3 406	91
Förädlingsfastigheter[3]	19	234	7 431	466	–
Mark- och projektfastigheter[4]	20	54	5 838	6	–
Summa	100	1 246	78 093	3 872	–
Varav Stockholms innerstad	28	312	29 176	1 512	91
Varav Solna	51	687	36 930	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	139	5 045	431	91
Varav Flemingsberg	9	68	2 823	73	–
Varav Övriga	4	40	1 019	84	73
Summa	100	1 246	78 093	3 872	91

Hyresvärde per kategori



- Kontor: 82%
- Butiker: 4%
- Industri/lager: 4%
- Övrigt: 10%

Uthyrningsbar yta per kategori



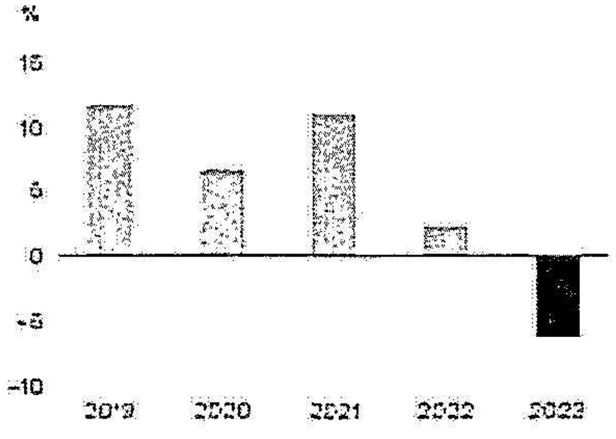
- Kontor: 70%
- Butiker: 5%
- Industri/lager: 10%
- Övrigt: 15%

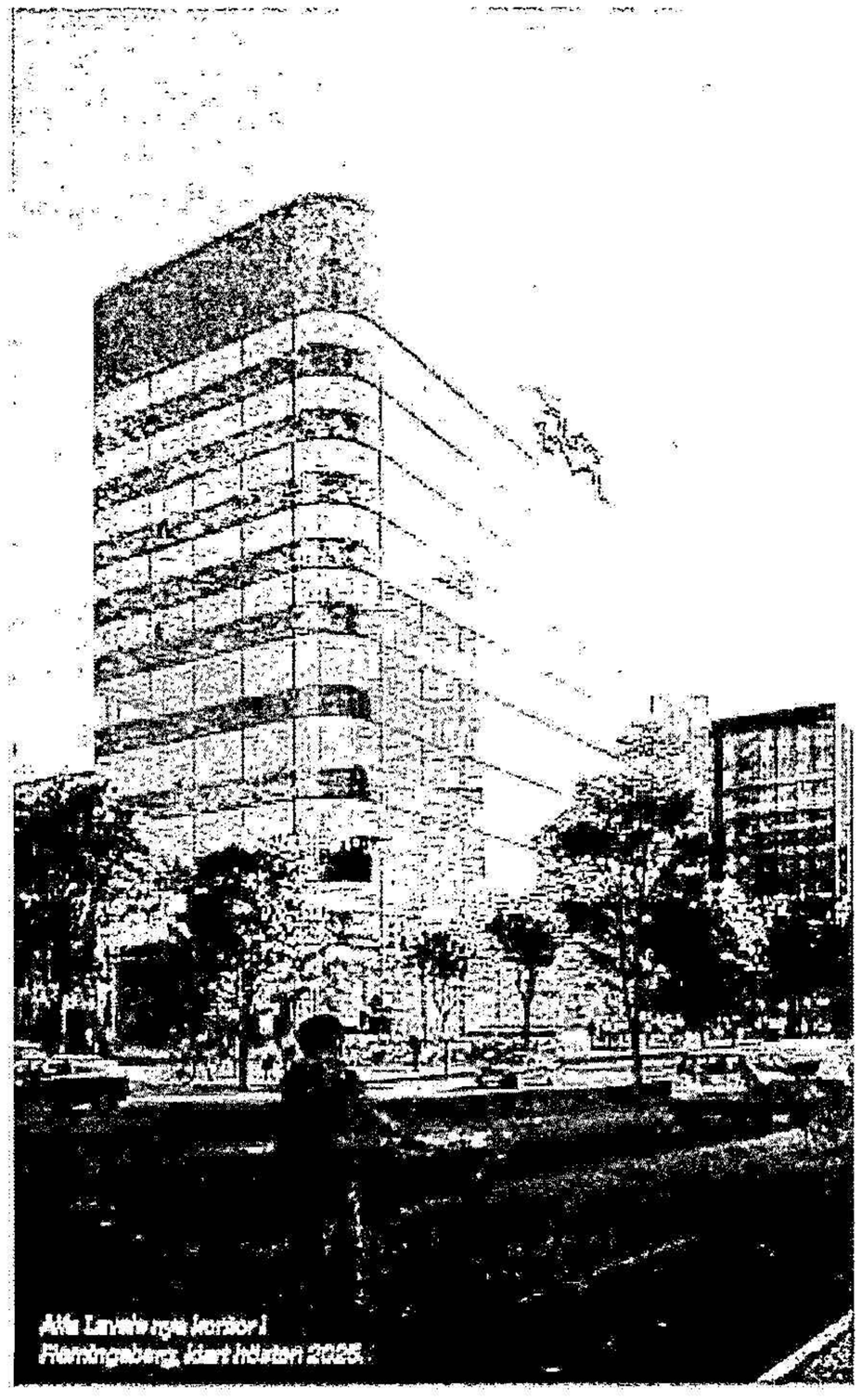
Fastighetsvärde per område



- Solna: 47%
- Innerstaden: 38%
- Hammarby Sjöstad: 10%
- Flemingsberg: 4%
- Övriga marknader: 1%

Totalavkastning fastighetsportföljen, %





Alla Lanelets nya kontor i Flemingsberg, klart hösten 2025.

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

Document ID:
87C0FE39DBAB62A811796BD0B41C911

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställd	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta[1]	Hyresvärde, Mkr[2]	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav återstår att investera, Mkr
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2 2024	11 800	100	24	426	486	393
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3 2024	27 000	68	96	1 300	1 441	880
Pasan 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2026	11 000	18	38	586	416	252
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2026	5 900	83	10	850	193	105
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2026	23 400	0*	59	818	1 080	620
Nätet 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2026	66 000	100	155	1 836	1 195	284
Summa				145 100	84	384	5 406	4 771	2 534
Övriga mark- och projektfastigheter							2 084		
Övriga förädlingsfastigheter							6 781		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

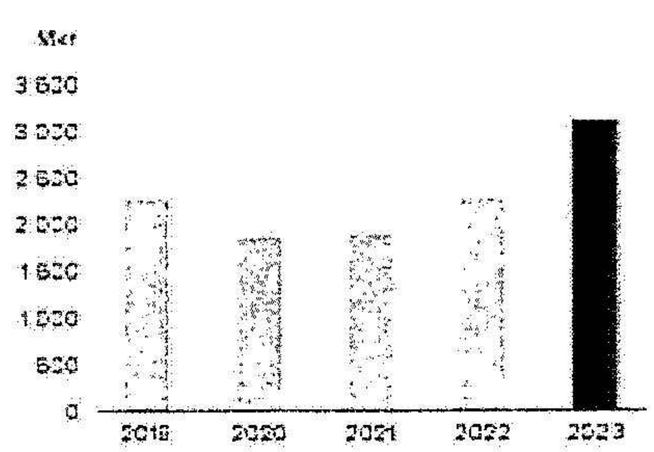
[1] Operativt uthyrningsgrad per 2023-12-31
[2] Hyresvärde inkl. tillägg. För de största pågående projekten, den årsrenderade [illegible] 384 Mkr (full uthyrd), från 4 Mkr i basår årsrenderade per 31 dec 2023

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	52 400	13	9 000
Solna	307 600	21	7 000
Hammarby Sjöstad	49 000	76	6 000
Flemingsberg	228 700	6	4 700
Övriga Bostad	–	–	–
Övriga	20 000	100	1 600
Summa	677 900	21	5 900

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	3 800	0	0
Solna	306 900	44	8 400
Hammarby Sjöstad	24 800	15	14 900
Flemingsberg	284 500	0	5 200
Övriga Bostad	117 800	82	5 300
Övriga	–	–	–
Summa	820 100	31	7 000

Investeringar



Fabege Årsredovisning 2023

20240718135520

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2023

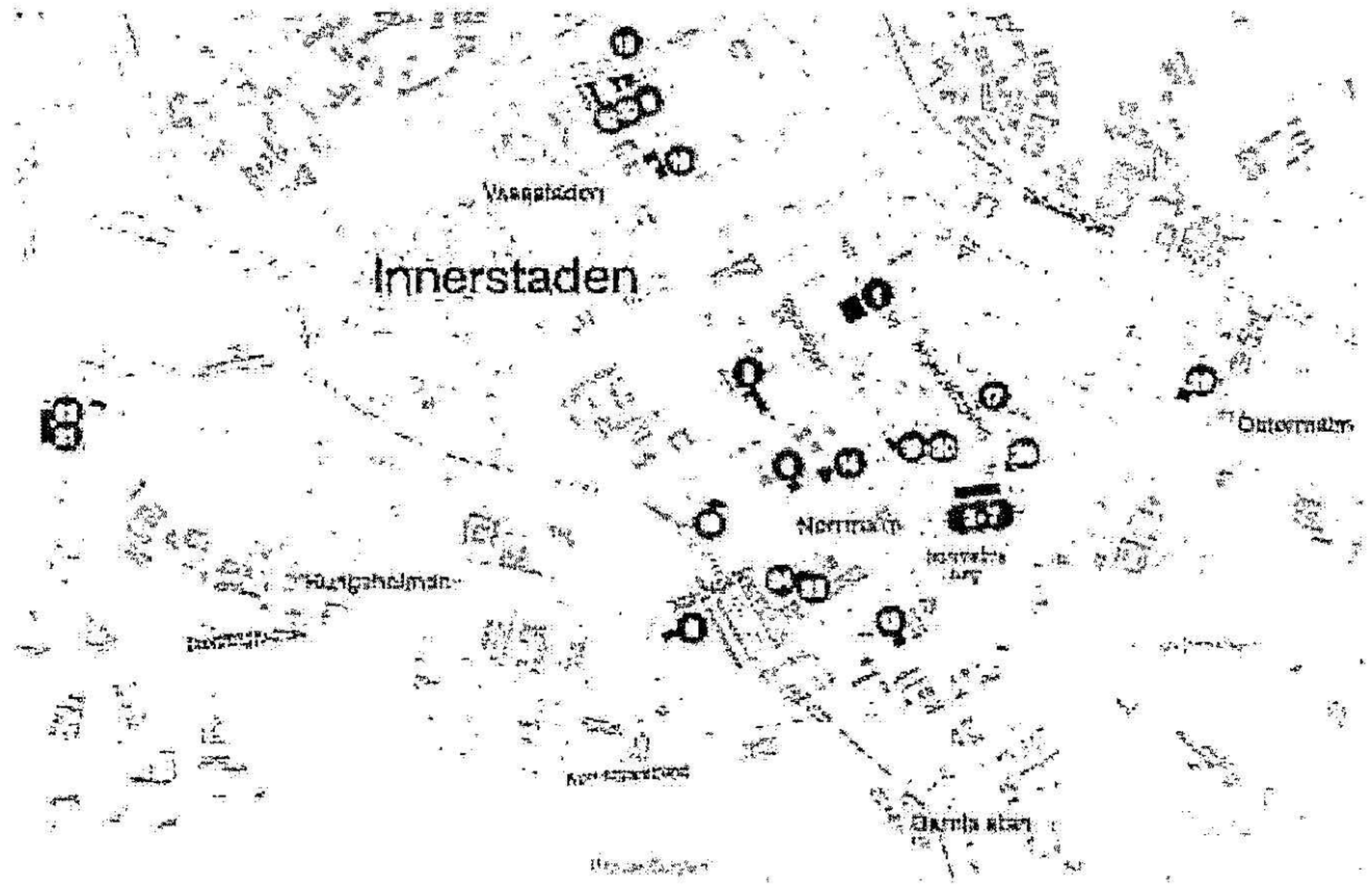
		Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
⊖	1	Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 22, 24, Kungsgatan 21–23, Råsundag 40, 42, Tulegg 7 A–B *3	1902/2002	25 180	880	1 398	C	D	955	28 211	1 186 000
⊖	2	Barnmorskekvarnen 36	Norrmalm	Råsundag 81–85	1963	13 807	1 168	2 370	C	D	5 628	25 964	675 000
⊖	3	Basken 35	Norrmalm	Luntmakareg 22–24	1951	14 607	127	194	C	D	C	14 928	1 296 000
⊖	4	Basken 36	Norrmalm	Luntmakareg 20, Kungsg 7–15	1931	16 946	2 005	1 459	C	D	56	20 466	* 151 378
⊖	5	Basken 45	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	C	0	C	D	C	0	C
⊖	6	Basken 47	Norrmalm	Luntmakareg 8	1929	531	685	0	C	D	C	1 195	67 000
	7	Basken 52	Norrmalm	Luntmakareg 14–18		145	C	0	2 213	D	C	2 358	163 200
⊖	8	Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbropl 3 m fl	1907	5 370	C	249	C	D	C	5 619	243 000
⊖	9	Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 504	48	198	C	D	C	3 750	* 37 898
⊖	10	Gatlingen 13	Vasastan	Sveavägen 148	1983	11 090	838	2 880	C	D	2 415	17 174	409 000
⊖	11	Gatlingen 14	Vasastan	Sveavägen 143–147	1983	6 340	2 505	940	C	D	1123	12 908	284 000
⊖	12	Gatlingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1983	13 406	2 502	4 877	C	D	5 051	26 486	434 000
⊖	13	Hagern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27–29	1971	2 651	* 315	746	C	D	2 187	* 3 892	556 429
⊖	14	Islandet 9	Norrmalm	Holländargatan 11–15	1904	8 249	C	12	C	D	355	8 610	280 148
⊖	15	Läraren 13	Norrmalm	Tavastgatan 4	1904/1929	8 539	C	1	C	D	C	8 540	292 000
⊖	16	Mimer 6	Vasastan	Hagagatan 25 A–C, Vanadisvägen 9	1957	11 749	C	18	C	D	5	* 1 772	C
⊖	17	Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 6–7	1981	6 346	C	216	C	D	525	7 087	425 000
⊖	18	Ormindalot 10	Vasastan	Sveavägen 166–172, 196	1952/1967	15 402	1 537	783	C	D	2 571	20 073	511 000
⊖	19	Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakareg 18	1978	6 894	C	231	C	D	3 320	10 246	352 000
	20	Oxen Mindre 38	Norrmalm	Mårtenstorget 47 A, B	1975	122	C	0	2 822	D	3	2 947	* 58 384
⊖	21	Paradiset 23 [1]	Stadshagen	Stenebergsg 65–67	1944	10 292	68	880	C	D	2 808	13 838	260 000
	22	Paradiset 27 [2]	Stadshagen	Stenebergsg 62–66	1959	* 8 342	3 961	1 844	C	D	2 228	26 348	536 000
⊖	23	Plan 27	Norrmalm	Bryggarg 12A	1907	1 555	C	182	C	D	C	2 057	124 * 30
⊖	24	Plan 31	Norrmalm	Gamla Brog 27–29, Vasag 38	1988	4 810	688	229	C	3 642	571	9 560	801 000
⊖	25	Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21–23, Kungsg 2	1929	1 626	1142	49	C	5 805	C	8 622	860 000
⊖	26	Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 25, 27, Karlav 58–60	1929	7 078	1 252	400	2 451	D	528	11 854	449 000
		Summa Stockholms innerstad				**223 860**	**19 814**	**18 637**	**7 436**	**9 347**	**32 887**	**312 470**	**11 248 290**

⊖ Certifierad/Ansökt för certifiering

[1] Förvärvsfastighet
[2] Mark & projektfastighet

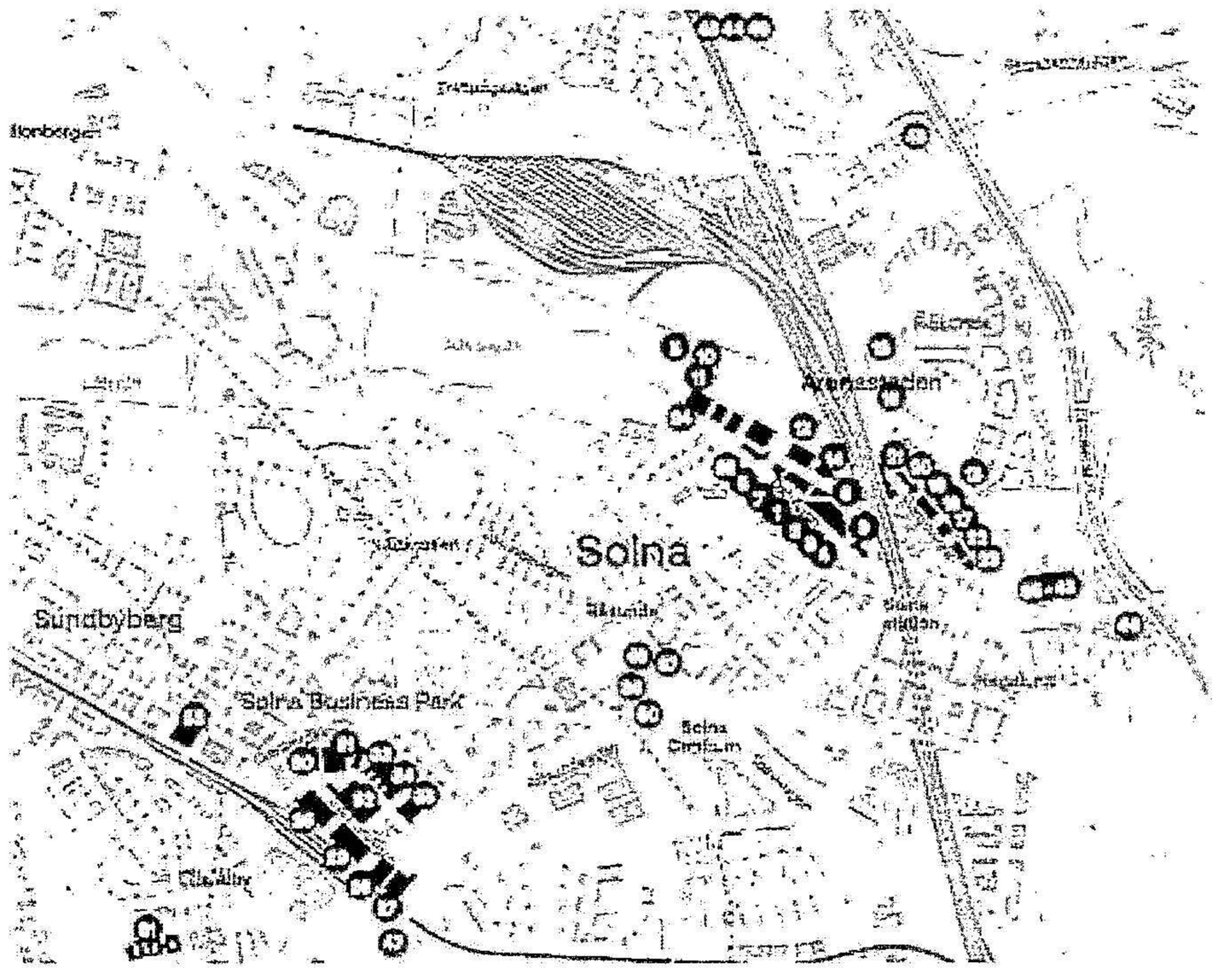
Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE3ADAB162A81730BE2B1C311




Pyramiden 4, Arenastaden


Sinuscen 1, Solna Business Park






Bocken 36
Stockholmshem Investment

Fabege
Fabege is a property company with a clear vision to create attractive and sustainable urban environments in the best locations for the future of cities.
Fabegatan 13
Box 14044
104 40 Stockholm
Tel 08-555 148 00
www.fabege.se

20240718135521

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 Faran 14[1]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	0	0	0	0	0	0	0	75 850
	2 Faran 15[1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1961	6 427	723	1 009	0	0	1 020	9 171	74 200
	3 Faran 18[1]	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1975	2 792	1 287	1 722	0	0	0	5 801	47 041
	4 Faran 17[1]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 180	786	2 881	0	0	385	7 182	47 600
	5 Faran 19[1]	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
⊕	6 Faran 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1964	7 280	0	188	0	0	375	7 831	208 000
⊕	7 Faran 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 1[2]	2001	5 839	0	347	0	0	0	6 186	142 000
	8 Järva 317[1]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	522
	9 Karo 1[1]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	84 200
⊕	10 Nationalarenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		2 468	0	0	0	16 677	0	19 185	574 000
	11 Nationalarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 33	2013	0	0	0	0	0	25 600	25 600	74 000
⊕	12 Nationalarenan 8	Arenastaden	Stjärnsorgat 1, Råsta stranavväg 150, Evenemangsgatan 20	2018	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1 134 000
⊕	13 Pollen 1	Arenastaden	Kalonavägen 24	2022	27 106	912	122	0	0	0	28 143	489 000
⊕	14 Pyramiden 4	Arenastaden	Stjärnsorgat 3–5, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 5–12, Råsta stranavväg 5–9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 081 000
	15 Samariten 1	Arenastaden	Gustav Ericssons boulevard		0	0	0	0	0	159	159	0
⊕	16 Signalen 3	Arenastaden	Kalonavägen 22	2018	31 116	0	376	0	0	0	31 492	704 000
⊕	17 Stigbygen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	7 648	96	328	0	0	348	8 416	183 000
⊕	18 Stigbygen 3[1]	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1980	6 047	282	638	0	0	0	6 917	97 026
⊕	19 Stigbygen 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1983	6 784	0	50	0	0	670	7 414	143 000
⊕	20 Stigbygen 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12–18	2001	8 880	581	372	0	0	0	9 833	248 000
⊕	21 Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13–21	2001	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	131 599
⊕	22 Tömmen 1[1]	Arenastaden	Gårdsvägen 2–4	1952	3 063	0	1 320	0		2 650	7 033	27 643
	23 Tömmen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 810	2 810	0
⊕	24 Vårdal 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Victoravägen 33	1987	22 601	1 248	490	0	0	30	24 369	653 000
⊕	25 Vårdal 4[1]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1982	6 529	0	1 353	0	0	0	7 882	143 106
	Summa Solna, Arenastaden				278 077	5 804	11 084	0	16 677	38 896	350 540	7 344 668

⊕ Certifierad/Registrerad för certifiering

[1] Förvärvsgatafastighet

[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:
B7DDFE35DFAB4B24311736E6CB410311

Solna Business Park

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
	26 Prästgården 9[1]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1982	4 108	0	5 610	0	0	0	9 718	33 449
♻	27 Prästgården 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	7 224	4 241	138	0	0	9	11 612	191 000
♻	28 Prästgården 11	Solna Business Park	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1982	33 144	265	824	0	1 843	3 214	39 177	972 000
♻	29 Prästgården 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12–16, 20, 20A	1984	19 403	15 183	984	0	0	6 940	37 370	652 000
	30 Silvergården 11	Solna Business Park	Ekonomibergsv 16, Svetsarv 1–3	1965	382	0	3 032	0	0	1 388	4 782	25 000
♻	31 Silvergården 2	Solna Business Park	Ekonomibergsv 13, Svetsarv 3–5	1984	17 437	344	704	0	0	3 318	21 800	281 287
♻	32 Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 6–14, Smidesv 3–7, Svetsarv 5–17	1967	34 338	4 198	1 770	487	0	3 809	44 643	725 447
♻	33 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1984	12 410	742	588	0	0	2 430	16 170	191 000
	34 Svetsaren 3[1]	Solna Business Park	Englundavägen 9–13		15 272	328	1 979	436	2 491	3 860	24 107	293 897
	35 Yrket 3[1]	Solna Business Park	Smidesvägen 2–8	1982	2 884	0	3 350	0	0	1 470	7 410	35 000
	Summa Solna Business Park				146 210	20 253	19 086	923	4 334	26 936	216 885	3 072 180

Solna, Haga Norra

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
♻	36 Ackordet 1[2]				0	0	0	0	0	0	0	386 040
	37 Ackordet 2[2]				0	0	0	0	0	0	0	181 300
	38 Kvarten 1[2]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	386 155
	39 Kvinten 1[2]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	1	0	0	0	0	0	486 548
	40 Tersen 1[2]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	90 138
	41 Hagalund 2:65[2]	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
♻	42 Hagalund 2:1[2]	Haga Norra	Kolonnvägen	2021	15 017	158	160	0	0	0	15 355	284 900
	Summa Solna, Haga Norra				15 017	158	160	0	0	0	15 355	1 775 956

Solna, Övrigt

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
	43 Datanom 4[2]	Ulriksdal		2018	0	0	0	0	0	0	0	15 900
♻	44 Datanom 6	Ulriksdal	Kolonnvägen 43–55	2018	10 500	538	0	0	0	0	11 038	152 200
	45 Datanom 7	Ulriksdal	Kolonnvägen 57–59	2018	0	0	0	0	0	9 810	9 810	41 762
♻	46 Fortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1–3, Hagavägen 1	1966	0	0	0	0	7 535	17	7 552	75 000
♻	47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31–35, Gamla Carlsons gata 1–9	2018	15 628	732	32	0	0	0	16 480	487 000
♻	48 Järnvägen 3	Frösunda	Enköpingsvägen 1	2018	0	0	0	0	7 423	0	7 423	238 000
	49 Kocken 2	Råsunda	Gamla Carlsons gata		0	0	0	0	0	0	0	14 000
	50 Lagern 2[2]	Råsunda	Solnavägen 37, drottningg 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
♻	51 Nyckeln 4[2]	Solna Strand	Solna strandväg 2–8C	1971	48 903	955	2 320	0	0	0	52 178	979 000
	Summa Solna, Övrigt				75 102	2 225	2 352	0	14 958	9 827	104 462	2 017 862
	Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt)				514 414	28 520	32 681	923	38 964	74 660	537 142	14 210 657

♻ Certifierad / Registrerad för certifiering

[1] Rättighetsfastighet
[2] Mark- & byggnadsfastighet

Fabege Årsredovisning 2023

This file is saved and archived digitally in accordance with the Swedish National Archives Act (1990:782) and the Swedish National Archives Ordinance (1991:446). Document ID: [illegible]

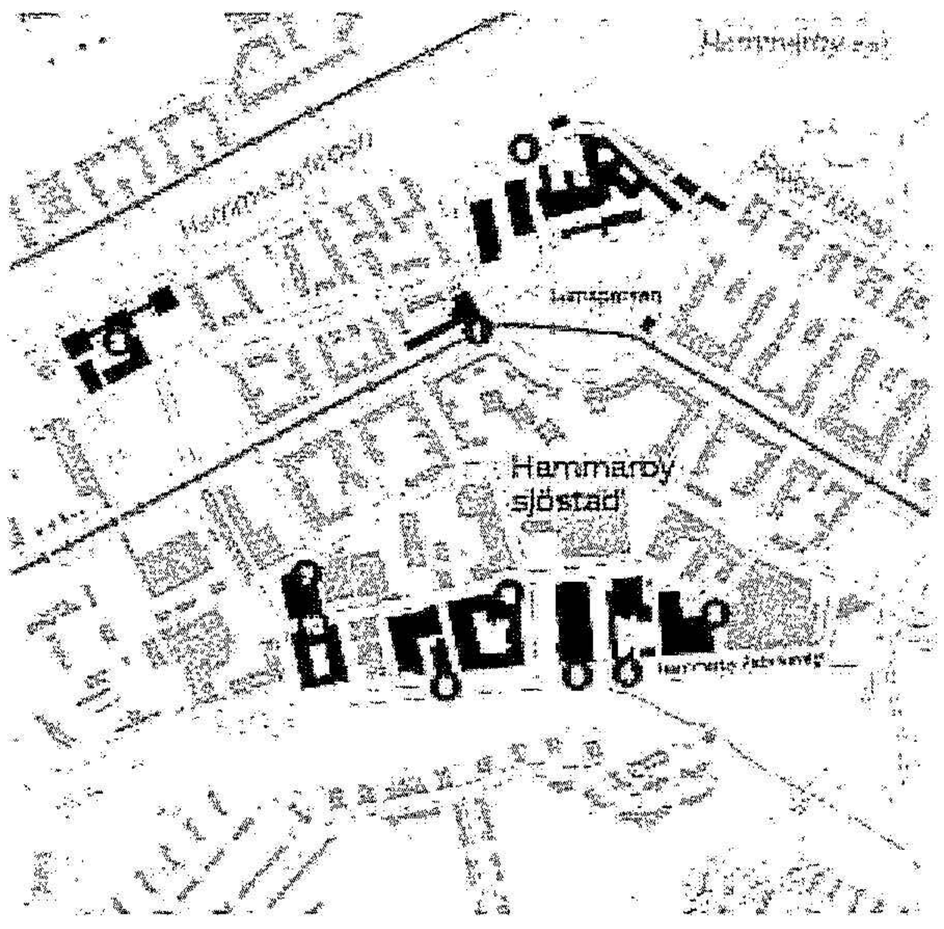
2024071813522

Hammarby Sjöstad 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	Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1958	9 721	1 840	188	0	0	0	8 729	191 000
⚙	2	Båtturen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14–19	1927	14 099	276	467	0	0	1 350	16 092	621 000
⚙	3	Korshoppet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24–28	1949	2 472	676	3 678	0	0	1 244	14 167	196 400
	4	Korshoppet 3[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37–39	1966	0	0	0	0	0	0	0	3 450
⚙	5	Korshoppet 5	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1969	0	435	4 284	0	0	0	4 963	95 000
⚙	6	Luma 1	Hammarby Sjöstad	Lumaringen 1–17, 2–28, Godsmagasinsgränd 1–6, Lumaparksv 2–16, 8–16, Kiknäg 3	1930	20 069	2 304	1 369	901	0	3 846	38 387	605 866
⚙	7	Fåsan 1[2]	Hammarby Sjöstad	Textilgatan 41–43		8 425	0	3 051	0	0	384	11 860	126 673
	8	Tiktåfabriken 12[2]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8–10	1942	4 832	931	4 291	0	0	976	10 792	168 604
⚙	9	Tiktåfabriken 8[2]	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Halsagatan 1–3	1930	11 623	1 027	2 849	0	0	12	15 921	381 000
⚙	10	Tiktåfabriken 6	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2–4	1928	14 571	376	477	0	0	1 068	16 888	548 000
		Summa Hammarby Sjöstad				100 723	7 816	20 584	901	0	8 770	138 884	2 872 073

⚙ Certifierad/Ansökt/Planerad för certifiering

[1] Förvaltningsfastighet
[2] Mark- & projektfastighet




Luma 1, Hammarby Sjöstad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97DDFE31D8A8492AB1179BE0BA10C311

Flemingsberg per 31 december 2023

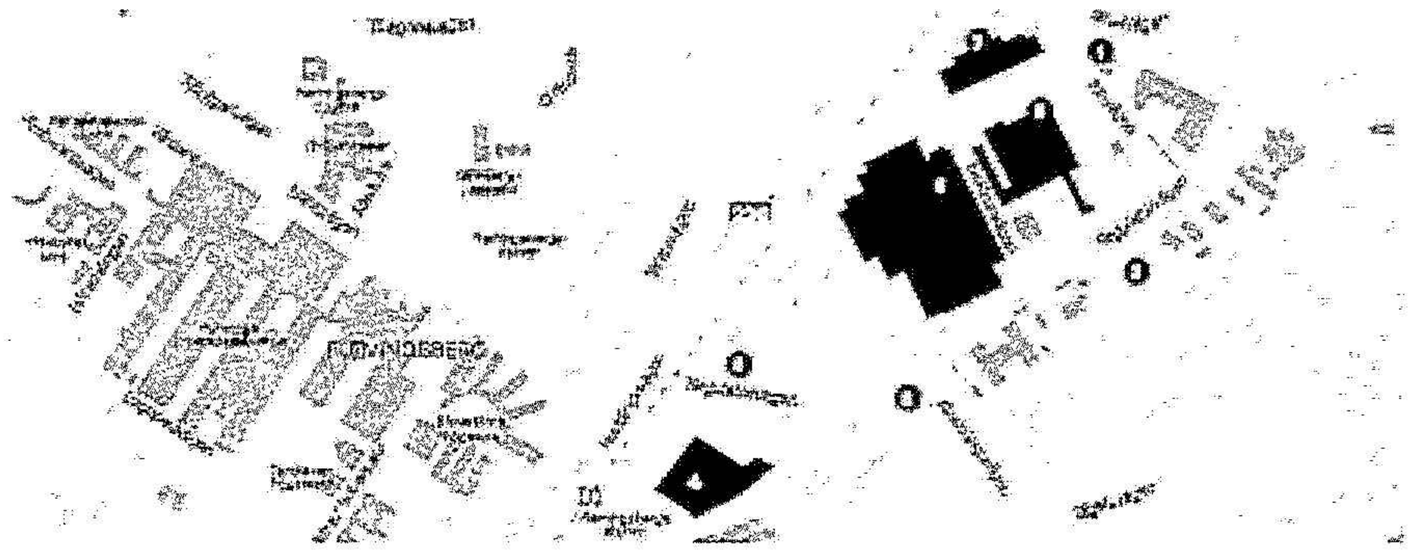
	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
1	Anoden 4[1]	Flemingsberg			0	0	1 500	0	0	0	1 500	12 314
2	Batteriet 3[1]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1961	0	0	900	0	0	0	900	5 725
3	Batteriet 4[2]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 684
4	Generatorn 10[2]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5	Generatorn 11[2]	Flemingsberg	Björnkullavägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6	Reglatorn 3[1]	Flemingsberg	Jonvägen 1, 3, 5 Elektronvägen 2, 4, 6, Regulatorvägen 6, 8	1983	9 678	1 774	11 938	0	0	0	23 387	111 136
7	Reglatorn 2[1]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 887	0	36 017	0	0	1 148	43 033	173 586
⊙ 8	Reglatorn 4[2]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 600
⊙ 9	Reglatorn 12	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	25 386
	Summa Flemingsberg				13 542	1 774	51 755	0	0	1 148	68 220	349 184

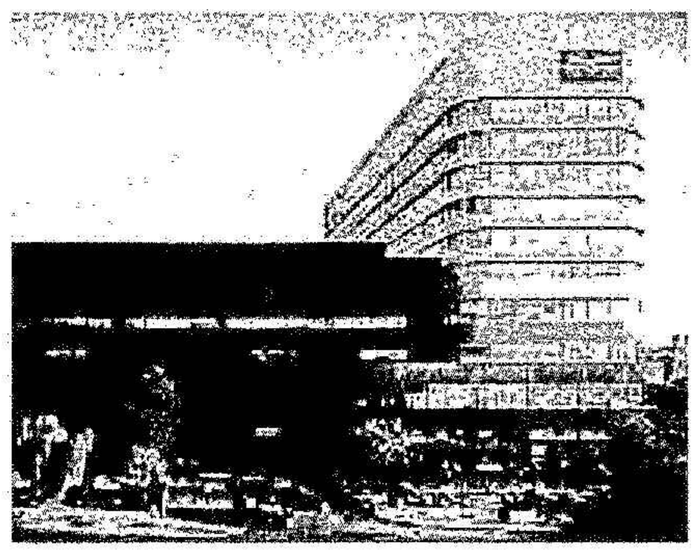
Övriga per 31 december 2023

Sollentuna och Barkarby

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
1	Tekniken 1[2]	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	126
2	Kabelverket 2	Åkeshov	Bastiongatan 8-14 mfl	1986	19 115	486	2 076	0		1 883	33 538	261 000
3	Dagg-Ängen 2	Barkarby	Baskarbystigen 4 A-D, 6 A-F	2021	1 775	0	0	3 706	0	0	6 490	108 520
4	Solrosen 16	Barkarby	Druvefrejdsgatan 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	38 600
	Summa Övriga				20 890	486	2 076	4 989	0	11 883	40 102	384 246

⊙ Certifierad/Registrerad för certifiering





Fastighetsförteckningen omfattar samtliga fastigheter i våra ägor per 31 december 2023.
Om inget annat anges ägs fastigheten som en förvaltningsfastighet där vi äger all fastighetsrelaterad verksamhet.

[1] Förädlingsfastighet – Fastighet med pågående eller planerad omvandling till byggnad som väsentligt påverkar fastighetens framtida exploateringsbara yta. Omfattande åtgärder innebär att fastigheten helt eller delvis måste avvecklas för att möjliggöra ny- eller ombyggnation. Nyttjandet förändras fastigheten tillfälligt och med pågående arbete förväntas väsentligt förbättra fastighetens framtida exploateringsbara yta och värde.

[2] Mark & projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/ombyggnation

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1EFE3C0-0000-0000-0000-000000000000

20240718135523

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 568	3 052	2 589	2 606	2 856
Bruttoresultat	3 035	2 191	2 178	2 112	2 144
Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning+ driftsöverskott	2 624	2 240	2 186	2 112	2 144
Varav bruttoresultat bostadsutveckling	4	-79	-9	–	–
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	0	74	56	49	0
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-7 831	-233	4 686	2 715	5 743
Förvaltningsresultat	1 495	1 373	1 537	1 474	1 582
Resultat före skatt	-7 380	2 364	8 712	4 007	7 034
Resultat efter skatt	-5 816	2 378	5 400	3 167	6 026
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	305	205	205	–	–
Fastigheter	76 095	86 348	83 267	76 648	74 250
Nyttjanderättstillgång tomträtt	948	1 248	1 082	897	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	26	22	15	8
Derivatinstrument	925	1 880	121	20	58
Finansiella anläggningstillgångar	1 316	456	852	1 108	510
Projekt- och exploateringsfastigheter	519	882	821	–	11
Övriga omsättningstillgångar	897	1 042	1 411	350	318
Kortfristiga placeringar	96	96	96	108	134
Likvida medel	86	87	131	20	24
Eget kapital	39 244	45 614	45 574	41 642	40 088
Avsättningar	5 305	10 195	9 503	6 288	7 813
Räntebärande skulder	32 882	33 541	30 398	28 889	25 414
Leasingskuld	948	1 248	1 083	897	942
Derivatinstrument	240	0	186	617	426
Ej räntebärande skulder	1 342	1 633	1 538	870	1 079
Balansomslutning	83 220	92 083	87 988	79 158	76 842

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Överskottsgrad, %	74	74	78	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	49	51	52	52
Skuldkvot, ggr	13,9	16,8	14,7	13,2	12,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,8	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38	36	35	36
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	6,2	12,5	7,8	18
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,13	2,31	1,62	1,57	1,72
Totalavkastning fastigheter	-6,2	2,4	8,7	6,6	11,5
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	3 101	3 325	2 826	1 854	2 566
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 559	–	–	3 641	1 700
Medelantal anställda	217	208	186	180	172
Data per aktie, kr[1]					
Resultat	-17,54	7,49	16,73	9,65	18,18
Eget kapital	125	145	141	127	121
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,99	6,23	4,7	4,11	5,1
Utdelning[2]	1,80	2,40	4,00	3,80	3,20
Direktavkastning, %	1,7	2,7	2,8	2,8	2
Börskurs vid årets slut[3]	108,20	88,7	151,55	125,35	159,5
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	326,2	330,5
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	326,2	330,5

[1] Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget kapital och räntebärande skulder har beräknats utifrån ingående balans justerad efter split 2:1.
[2] Koncernbidelning 2023 enligt förslag att utbetala en kvartalsvis utdelning om fyra gånger 0,45 kronor.
[3] Senast betalt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE32-DrAB-4323-1736-BDVB-11C914

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	-8 618	2 378
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	43 979	46 344
Avkastning på eget kapital, %	-19,0	5,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	39 244	46 514
Balanserad utdelning, Mkr	93 220	92 053
Soliditet, %	47	48
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
Bokfört värde fastigheter, Mkr	78 083	86 349
Bokfört värde projekt- & explo teringsfastigheter	619	892
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 829	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Centra administration, Mkr	-107	-102
Summa, Mkr	2 457	2 140
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
Skuldkvot, ggr	13,5	15,6

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 829	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Tomträttsavgäld, Mkr	-46	-42
Central administration, Mkr	-107	-102
Summa, Mkr	2 383	2 068
Räntenetto, Mkr	-982	-612
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
Eget Kapital, Mkr	39 244	46 514
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	2 824	2 240
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 851	-169
Marknadsvärde vid periodens investeringar, Mkr	86 824	88 607
Totalavkastning fastigheter, %	-5,2	2,4

Finansiella mål

Fabeges finansiella mål är fastslagna av styrelsen

- Soliditeten ska vara lägst 36 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Skuldkvoten ska högst vara 13 gånger
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67C1FE7F-7DA6-4A1A-A5F1-7E4E4A4E1...

2024071813524

Härledning av nyckeltal forts.

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter justerad skatt), Mkr	1 314	1 248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,18	3,83
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	60 828
EPRA NTA, kr/aktie	140	193
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 228	45 823
EPRA NDV, kr/aktie	125	145
EPRA Vakansgrad, %	8	11
EPRA Hyresnetto: förändring identiskt bestånd, %	11	5
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 458	1 573
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-758	-787
Summa, Mkr	**700**	**808**
Nominell skatt, Mkr	-14	125
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	**1 314**	**1 248**
Antal aktier, miljoner	314,8	327,2
EPRA EPS, kr/aktie	**4,18**	**3,83**

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	38 244	46 514
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	188	314
Återläggning räntederivat, Mkr	-653	-1 688
Återläggning av uppskjuten skatt	8 303	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	-205	-205
Avdrag av varaktig uppskjuten skatt, Mkr	-2 670	3 820
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	**44 177**	**60 828**
Antal aktier, miljoner	314,8	314,8
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**140**	**193**
Avdrag av räntederivat	-653	1 688
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av beräknad varaktig uppskjuten skatt, Mkr	-5 054	-6 895
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	39 228	45 823
Antal aktier, miljoner	314,8	314,8
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	**125**	**145**
EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta hyror, Mkr	318	363
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	3 436	3 315
EPRA Vakansgrad, %	**9**	**11**
EPRA investeringar[1]		
Förvärv, Mkr	79	1 086
Investering i förbättrings- och projektfastigheter, Mkr	3 084	1 427
Investering i förvaltningsfastigheter, Mkr	1 037	850
Övrigt, Mkr	–	–
EPRA investeringar totalt, Mkr	**3 179**	**3 328**

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3E-EDBA-B162-A811-780EDC0B11C311

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 omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen[1]
Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter 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 nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattebelagt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

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
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Identiskt bestånd
De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Förvaltningsfastigheter[1]
Fastigheter i pågående 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 bedömd årshyra för outhyrda ytor efter rimlig generell uppräkningsinsats.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde[1]
Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och nyressatsläggg.

Mark- och projektfastigheter[1]
Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning[1]
Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Resultat/vinst per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad
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
Beloppet 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 ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 8 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

Återköpsgrad
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[1]
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltal är ej granskat och årsredovisningens alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

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

2024071813525

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 (f.d. VPC AB) förda aktieboken torsdagen den 28 mars 2024, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 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 65
- Per mejl:
  generalmeetingservice@euroclear.com
- Via Euroclears webbplats:
  anmalan.vpc.se/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 sitt 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/arsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller till vissa 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 tillsett att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte förse 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 i 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.

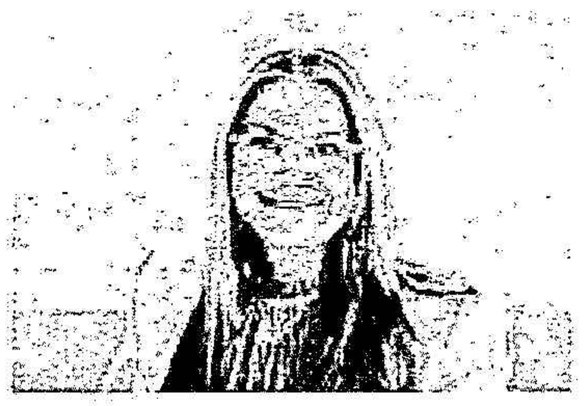
Kalender 2024

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	22 oktober 2024

Kontaktinformation



Peter Kangert
IR-ansvarig
08-555 148 40, peterkangert@fabege.se



Mia Häggström
Hållbarhetschef
08-555 148 64, miahaggstrom@fabege.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE39DAA9628A1173BBC0B1023E11

Fabege