20240614053386

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Finansnyckeln III AB
556983-7601

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

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.

Solna den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

20240614053327

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Finansnyckeln III AB
556983-7601

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Fabege Finansnyckeln III AB
556983-7601

ÅRSREDOVISNING FÖR FABEGE FINANSNYCKELN LLL AB

Styrelsen för Fabege Finansnyckeln III AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i bolaget Fabege Nyckeln III AB, org 556983-7619.

Bolaget har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 5 000 tkr till Fabege Nyckeln III AB.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 839	3 092	6 751	10 250
Soliditet	1%	2%	1%	0%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-	20 732	3 092	23 874
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			3 092	-3 092	0
Årets resultat				-10 834	-10 834
Utgående balans	**50**	**0**	**23 824**	**-10 834**	**13 040**

20240614053388

Fabege Finansnyckeln III AB
556983-7601

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	23 823 779
Årets förlust	-10 833 575
	12 990 204

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	12 990 204
	12 990 204

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Fabege Finansnyckeln III AB
556983-7601

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1	-1
Övriga externa kostnader		-4	-4
Summa rörelsekostnader		**-5**	**-5**
Rörelseresultat		**-5**	**-5**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	38 643	46 170
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-5 000	-5 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-44 477	-38 073
Summa finansiella poster		**-10 834**	**3 097**
Resultat efter finansiella poster		**-10 839**	**3 092**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	5	-	-
Summa bokslutsdispositioner		**5**	**0**
Resultat före skatt		**-10 834**	**3 092**
ÅRETS RESULTAT		**-10 834**	**3 092**

20240514405389

Fabege Finansnyckeln III AB
556983-7601

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	50	50
Fordringar hos koncernföretag	6	1 646 891	1 327 148
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 646 941**	**1 327 198**
Summa anläggningstillgångar		**1 646 941**	**1 327 198**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49	180
Summa kortfristiga fordringar		**49**	**180**
Summa omsättningstillgångar		**49**	**180**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 646 990**	**1 327 378**

Fabege Finansnyckeln III AB
556983-7601

BALANSRÄKNING	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		23 824	20 732
Årets resultat		-10 834	3 092
Summa fritt eget kapital		**12 990**	**23 824**
Summa eget kapital		**13 040**	**23 874**
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		764 000	600 000
Skulder till koncernföretag		764 000	600 000
Övriga skulder		101 500	101 500
Summa långfristiga skulder		**1 629 500**	**1 301 500**
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 450	2 004
Summa kortfristiga skulder		**4 450**	**2 004**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 646 990**	**1 327 378**

20240614105390

Fabege Finansnyckeln III AB
556983-7601

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 2 §.

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, som har sitt säte i Solna. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år. Bolagets administration och förvaltning har skötts av personal anställd i Fabege AB (publ).

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 0 tkr (fg år 46 170).

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -17 756 tkr (fg år -22 359).

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 050	16 050
Lämnade aktieägartillskott	5 000	5 000
Utgående anskaffningsvärden	26 050	21 050
Ingående nedskrivningar	-21 000	-16 000
Årets nedskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående nedskrivningar	-26 000	-21 000
Redovisat värde	**50**	**50**

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 327 148	3 173 065
Tillkommande poster	319 743	-
Avgående poster	-	-1 845 917
Utgående anskaffningsvärden	1 646 891	1 327 148
Redovisat värde	**1 646 891**	**1 327 148**

Fabege Finansnyckeln III AB
556983-7601

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	764 000	600 000
Skulder till koncernföretag	764 000	600 000
Övriga skulder	101 500	101 500
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-
Övriga skulder	-	-
Redovisat värde	**1 629 500**	**1 301 500**

Solna den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

20240614105391

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fabege Finansnyckeln III AB
organisationsnummer 556983-7601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fabege Finansnyckeln III 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 Fabege Finansnyckeln III 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 Fabege Finansnyckeln III 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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: 5Z3DL-W86B-T1N6L-N8C8E-2H67V-AXY8Q

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 Fabege Finansnyckeln III 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 Fabege Finansnyckeln III 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 5Z3DL-W86TB-T1N6L-N8C8E-2H67V-AXY8Q

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: 5Z3DL-W8B1B-T1N6L-N8C8E-2H67V-AXY8Q

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**

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Solna 2024-04-09

Stefan Dahlbo



Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023

Fabege är ett fastighetsbolag och stadsutvecklare som genom lösningar för hållbart skapande gör plats för människor, möten och mångfald. Hela Stockholm.

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

Document ID:
A7C0E3E5D0A4A6AA4AA1A6EC8E1A6E1

List of Signatures

20240718136O4

Fabege_Års-och-Hållbarhetsredovisning_2023.pdf

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

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

External reference: B7DDFE35D6A0462AB117368D0B41C314

Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023



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

20240718136O5

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 28
Medarbetare 33
Leverantörskedja 35
Finansiering 37
Kunder 38
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

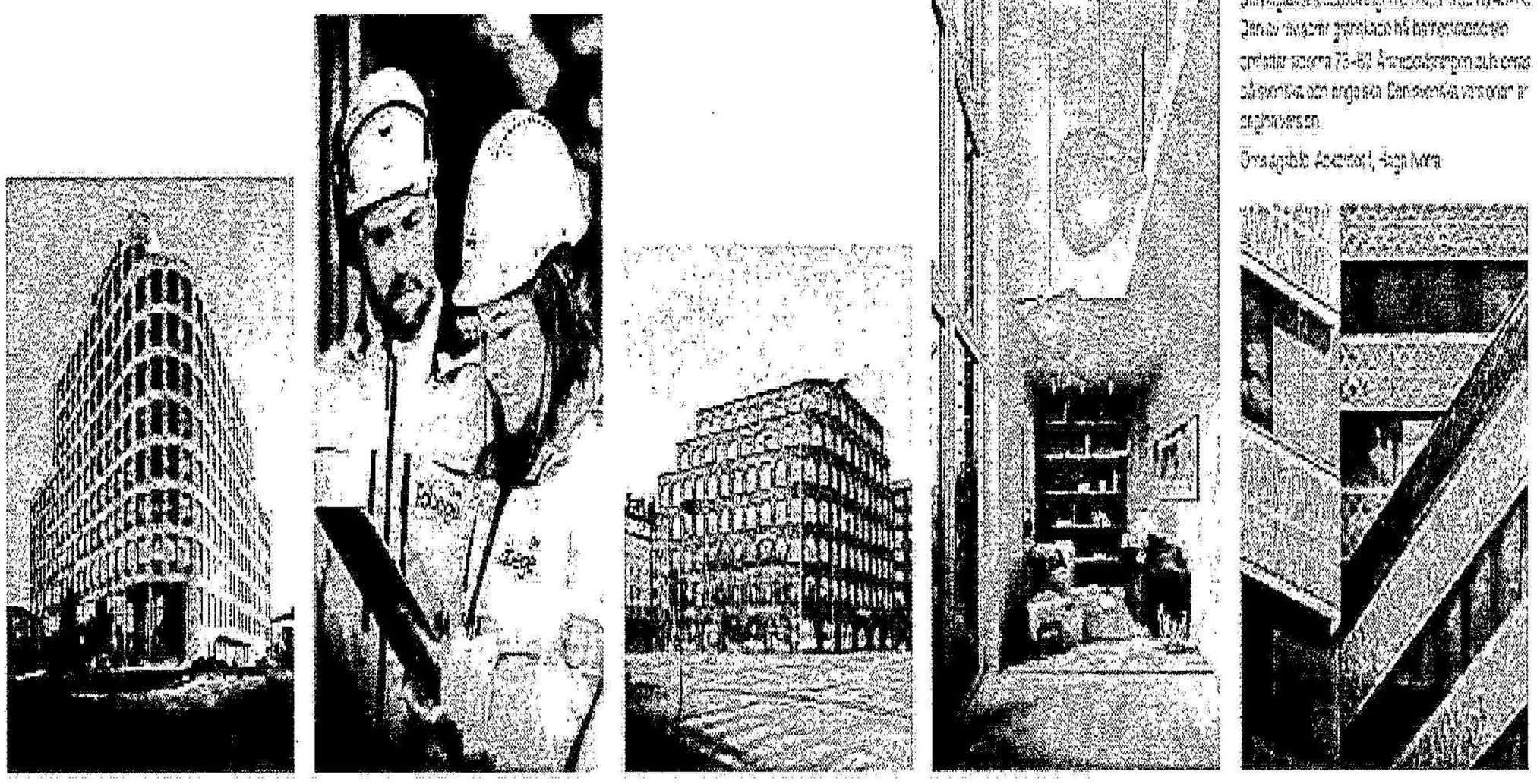
Övrig information

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 43–116. Denna rapport granskades av Deloitte AB och omfattar sidorna 78–80. Årsredovisningen och övriga delar som ingår i den tryckta versionen är upprättade i svenska.

Omslagsbild: Arcadiatorget, Hagastaden



Fabege årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE3BCA81024A1786ED0E41C814

Det här är Fabege

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

Vi är en stor ägare med hög affärskännedom på vår marknad

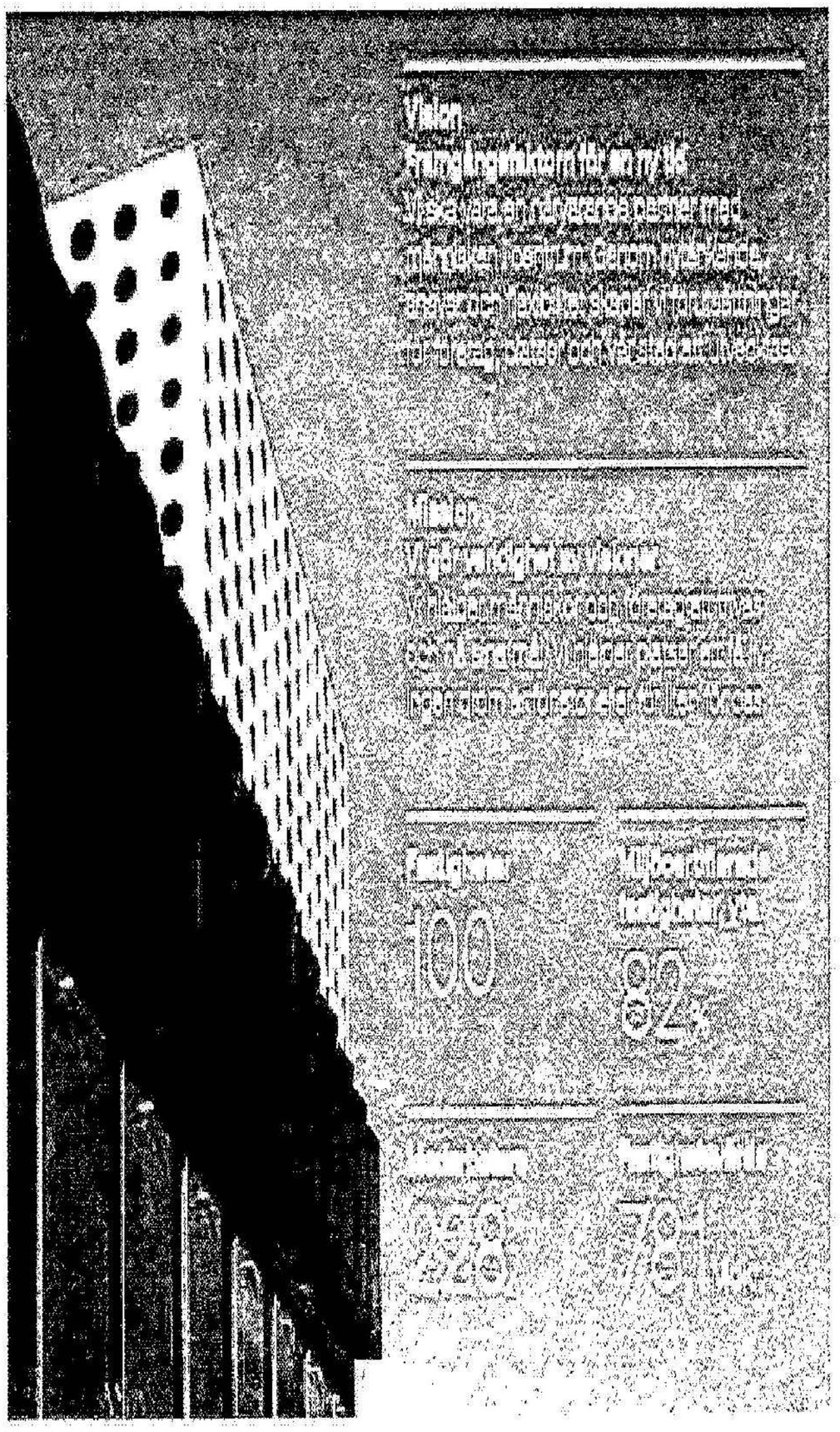
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla erbjuder unika möjligheter att paxla spårburidet. Genom ett samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för effektiv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

→ Läs mer på sidorna 13-17

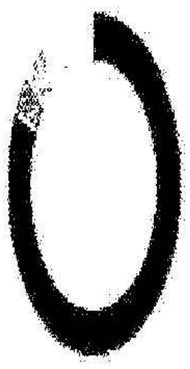
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

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.

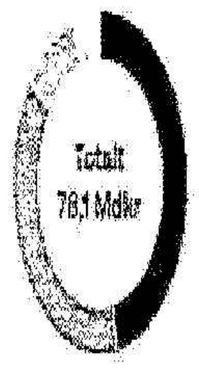
→ Läs mer på sidorna 22-42



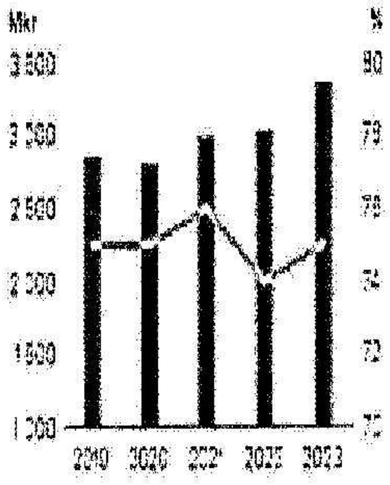
Hyresvärde per lokaltyp



Fastighetsvärde per område



Hyresintäkter och överskottsgrad



2023 i korthet



Sveriges största uthyrning

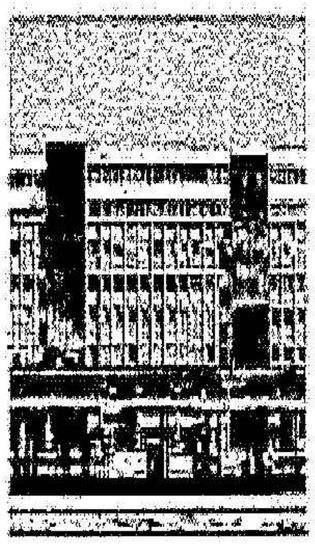
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 88 000 kvm i fastigheten Notan 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 165 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

Vi uppnådde 93 poäng i förvaltningsportföljen och 92 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 Acklerdet i med inflyttning av sitt huvudkontor under 2025. Vi sålde även byggrätter i Huvudsta till JM om knappt 40 500 kvm, motsvarande cirka 450 bostäder.

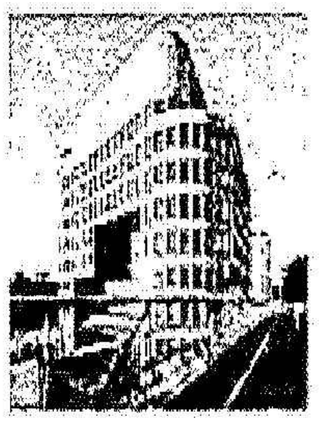


Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

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 nybyggnad med badanläggning och kontorshus och är resultatet av ett framgångsrikt samarbete mellan Solna stad och Fabege. Nyas Bygge är byggbranschens mest prestigefyllda tävling som lyfter alla aspekter och skönhet i ett framgångsrikt byggprojekt.

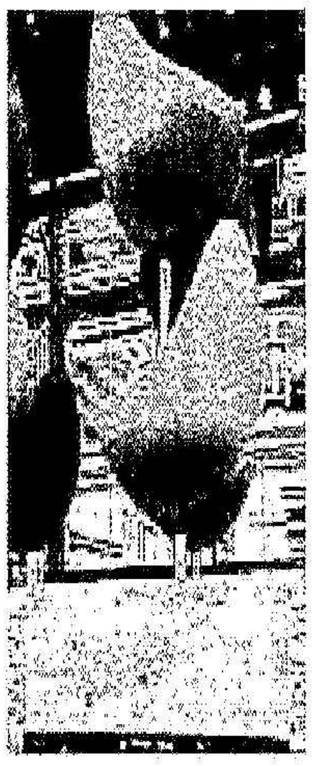


Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

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

Återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, installationer, utrustning och möbler som ska återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Återbrukshubben är en viktig hörnsten i Fabeges återbrukstrategi och bidrar till att halvera CO₂-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	2,6	3,4
Skuldkvot, ggr	10,5	15,8

Hyresintäkter
3 366 Mkr
2022: 3 032 Mkr

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

Förvaltningsresultat
1 458 Mkr
2022: 1 373 Mkr

Andel grön finansiering
100 %
2022: 100 %

Väl rustade för framtiden efter ett år präglat av oro

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

Samtidigt har konjunkturen försämrats, räntorna har ökat brant och dessutom, bostadsmarknaden har varit och är mycket svår där den svenska kronan har fortsatt att försvagas. I tider med så mycket osäkerhet och oro när självfallet beslutsfattarna också mer osäkert. Detta märks, inte minst, i investeringsbeslut. Mot slutet av året kunde vi se tecken på att kronan stärkas något, inflationen började sjunka, precis som räntorna och förser oss på bättre mark.

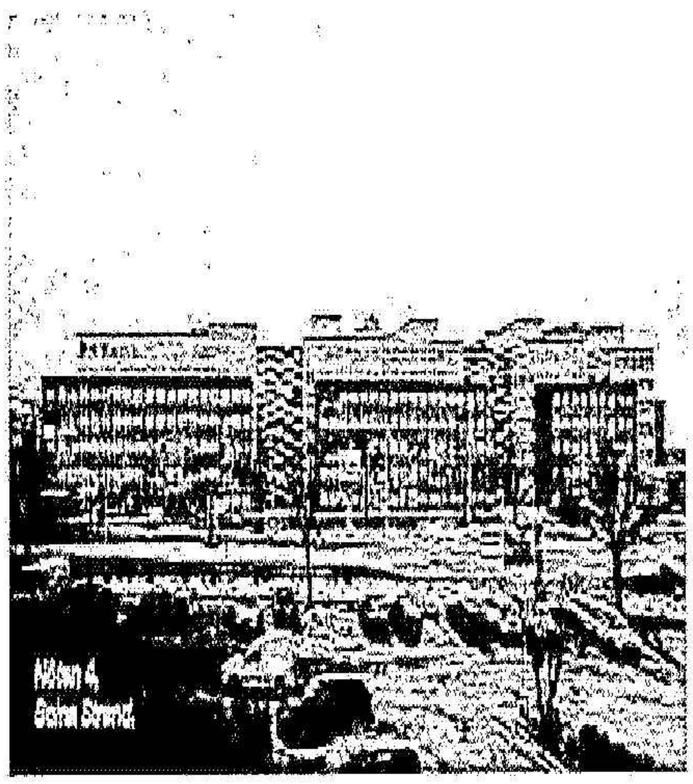
Vi har haft många år med otroligt bra förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har dessutom fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade tromber, minskat riskbegärande och inte minst god kostnadskontroll. De stigande räntorna slår genom på stigande avkastningskrav vilket syns i siffrorna, då vårt resultat efter värdeförändringar är negativt för 2023. Hyresmarknaden är svagare, våra projekt kämpar mot motvinden, byggkostnaderna har inte sjunkit, yieldarna går upp och kapitalmarknaden är dramatiserade. 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 sälja med viktiga frågor, men har också kunnat fortsätta vårt interna arbete med fokus på den dagliga förvaltningen av

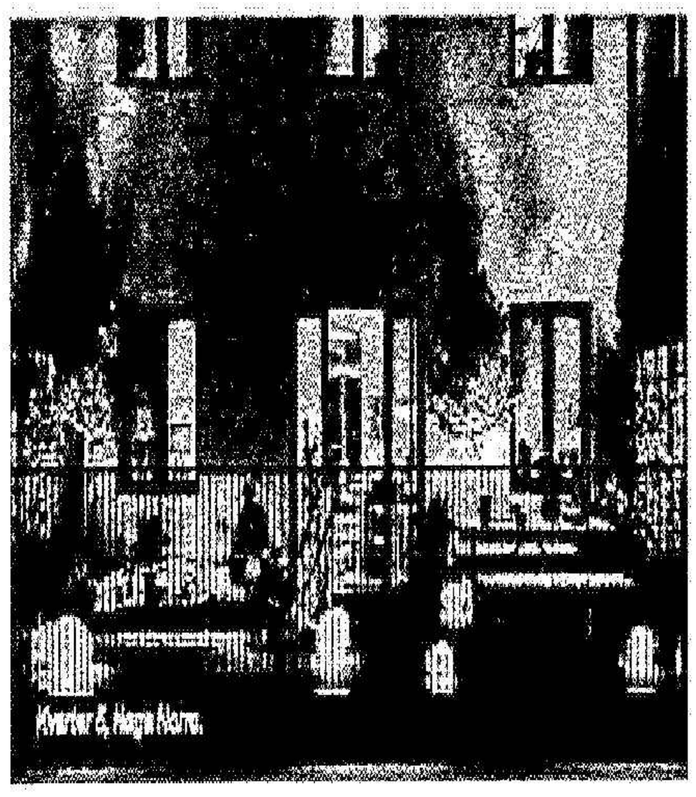
> "Det är bra att vara optimist, men samtidigt viktigt att vara realist."
>
> STEFAN DAHLBO

våra fastigheter, utvecklingen av våra stora projekt, vår försäljning och inte minst hållbarhet, ett område där vi verkar för 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 nettouthyrningarna i fastighetsbolagens historia. Bolagets ekonomiska bestånd med 1 procent mycket påverkat av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Uthyrningsgraden ökade till 75 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntekostnadsökningen, var i stort sett oförändrat mot föregående år. Vår sjukfrånvaro sjönk till 3 procent. Vi har också blivit omcertifierade som en av Sveriges bästa arbetsgivare av Great Place to Work (GPTW). Vi har gjort några större förvärv och har en i grunden stark balansräkning. Listor av positiva nämnelser och styrkor är lätt









Vår strategi är en styrka

Även om det är tuffare förutsättningar och villkor är vi ibland marknaden av de största fastighetsbolagen utsatta 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 uppdelat för bolag, segment för segment och delmarknader för delmarknad. Här är vår strategi med fokus på Stockholm och ett par delmarknader i regionen en styrka. Vi kan våra områden, vi är på plats dagligen, vi känner de lokala näringslivskarna och arbetar nära kommunerna.

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

Förutsättningarna förändras

Vi måste också förhålla oss till de nya förutsättningarna på ett klokt och ansvarsfullt sätt samtidigt som vi måste se till att våra kunder och medarbetare trivs. Vi har varit bra på att hantera utmaningar samtidigt som vi lyckats ta vara på möjligheter. Det är generellt en tuffare uthyrningsmarknad och beslut tar längre tid. För första gången på många år har vi sett att antalet kontorsanställda i Stockholm har 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 potentiella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mänskliga möten, samtal, koncentration samt utveckling av individer och företag. Vi har under året också satsat mer på våra flexibla koncept, NOW, CoW, RUM, WMN och WOW. 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 riksdagsnivå vikta 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 hyr nu hela fastigheten Kvarter 4, totalt 86 000 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 Strandstad i synnerhet.

Transaktionsmarknaden avvaktande

Totalt sett var transaktionsmarknaden kraftigt präglad av försiktighet under året. Det är tydligt att det är svårt att finna balans mellan köpare och säljare. Det är generellt en avvaktande hållning och det är svårt att förutse när det kommer att vända. Vi har under året sålt fastigheter för 1 miljard kronor, vilket är 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 2023 och under 2024, 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 sänkt med våra värden med cirka 13 procent. Ett högre avkastningskrav har till viss del uppvägts av högre hyror.

This file is a digital version of the annual report for the financial year 2023. Fabege AB (publ) 556475-9958

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

WOODROW WILSON

Under 2023 ökade vi vårt Joint Venture (JV) med Brelda, de sista fastigheterna i Arenastaden, Hagastaden Nordens första etapp. Det betyder att samtliga 418 fastigheter nu är sålda. I slutet av året beslutade vi att fortsätta vår utveckling av området och började då bygga ytterligare 285 fastigheter, 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. Bygget fortskrider även helt enligt plan i våra mindre projekt.

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

STEFAN DAHLKO

Den oro för möjligheterna till finansiering som rådde i marknaden sent 2022 och under 2023 känns idag gemensam utefter god dialog med våra banker och de finansmarknaden. Likviditeten i obligationsmarknaden är åter bra och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har återhämtat detta och senast i höstas återemitterat obligationer som en del av vår finansiering. Räntekostnadsutvecklingen är också fallet där främsta orsaken till att räntekostnaderna har ökat kraftigt. Under året har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera räntekänsligheten 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 kontinuerliga samtal med våra kunder för att kunna vidareutveckla våra fastigheter så att det passar världen. Ultimatet för Nöjd Kund Index (NKI) för året var höga 81, upp från 78, vilket bekräftar vårt engagemang i våra kunder.

Totalt uppgick projektinvesteringar till 14802 mkr för helåret. Fyra är kostnadsutvecklingen för projekt fortsatt dämpande. Som marknaden ser ut nu med höga kostnader och nuvarande ramvillkor så har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. Färdigställandet pågår arbetet med Operans/Dramatens nya hus och inflyttning ska även i juni. Arla Lavals nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2025. Under 2025 kommer även inflyttningar i Ackordet 1 och Pricer 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

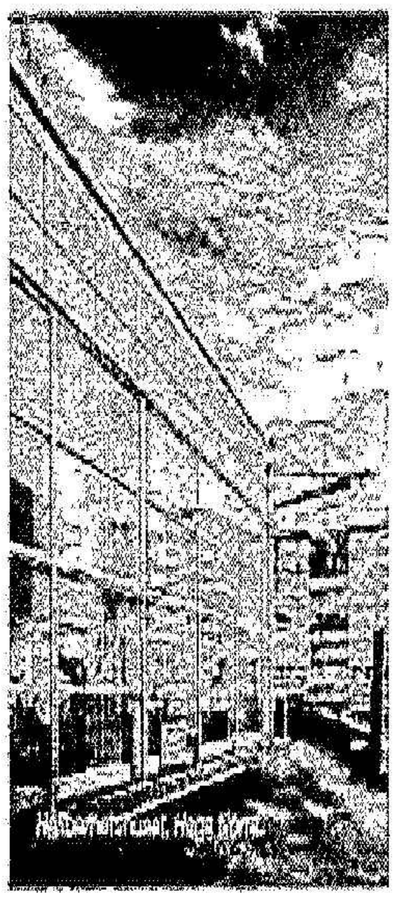
Fortsatt fokus på hållbarhet

Hållbarhet har många gemensamma drivkrafter och är viktigt för att driva utvecklingen av verksamheten. Jag är väldigt stolt över arbetet vi gör och är vikt för att driva utvecklingen av hållbarhetsområdet. Det betyder mycket att ställa omställda 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-In-use certifierade. För varm även vår fastighet Ackordet 1 i Hagastaden, Nordens, Sveriges första Arlas BREEAM-byggnad 2023. Det ser oss till fastigheter som ger vägen inom hållbarhet. Fastigheten är i dag Sveriges största projekt med återbrukat tegel. Just återbruk är något som ligger oss varmt om hjärtat och Fabege lanserade under året en återbrukshub inom ramen för vår återbrukssatsning. 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 hållbarhetshubben.

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

För att skapa attraktiva stadsdelar är det viktigt att vi satsar på trygghet och trygghet. Vi arbetar bland annat mycket med trygghetsskapande åtgärder, belysningsplan 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 hyresmiljön, 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 stöttar på som syftar till att skapa bättre förutsättningar för utbildning, fritid, hälsa och arbete. Utgångspunkter är samarbeta och samverka i våra stadsdelar. Vi måste till exempel prata med – och inte om – de som bor och verkar i de olika områdena.





"Förvänta dig alltid det oväntade."

JAMES PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

Jag hyser hoppfullhet inför 2024, inte minst trots våra lägre mått, men är ödmjuk inför att det tar tid innan vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, oroligheter och geopolitisk oro lägger sordin. Vi måste också vara förberedda på att rätt kan drabba oss av nya svarta svanar.

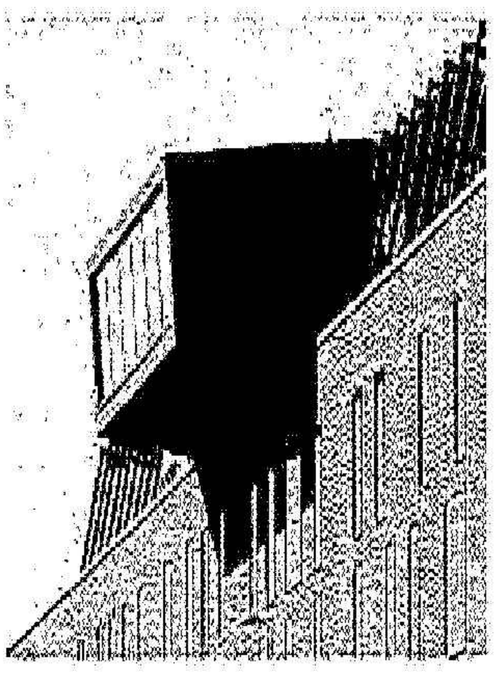
Möjligheterna är många. Det gäller att ta till vara på dem med kunskap, passion, nyfikenhet och drivkraft, så att vi gör Fabege till en framgångsfaktor för framtiden. Vi ska, helt enkelt, göra verklighet av visionerna. Samtidigt fortsätter vi, som alltid, att ta hand om våra kunder, medarbetare, partners,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

Stefan Dahlkvist
VD och koncernchef

20240718136O8

Strategi för hållbar tillväxt

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



Utvalda delmarknader

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

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



Kommersiella fastigheter

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

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



Helhetsperspektiv

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



Utveckling och förädling

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

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

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for authenticity
and that the document
Document ID:
BVDOF3SGGAAPIBSWA6 1

Mål som styr verksamheten

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

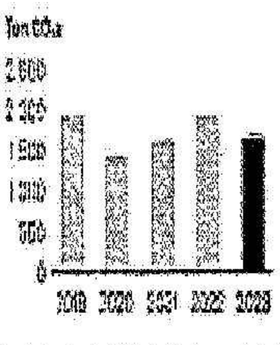
Med vår fastighetsportfölj, strategi, affärsmodell och kompetens ska vi skapa och realisera värden.

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

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

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

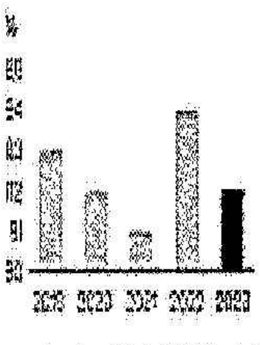
Resultat 2023
171 ton CO_2e



Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

Mål
Alla egenförvaltade fastigheter certifierade enligt BREEAM-SE minst Excellent och samtliga förvaltningsfastigheter ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use minst Very good.

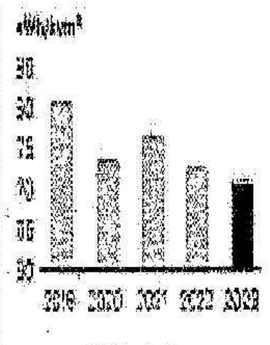
Resultat 2023
82 %



Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm²

Mål
Energieffektivisering med minst 40 % jämfört med 2019 räknat i kWh/kvm. Ska vara klart till 2025.

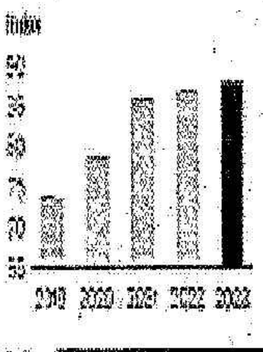
Resultat 2023
71 kWh/kvm²



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.

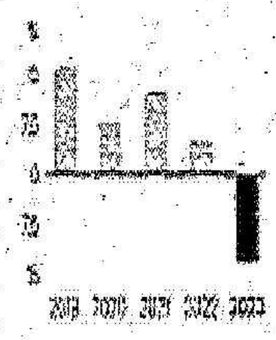
Resultat 2023
88 index



Avkastning på eget kapital

Mål
Att uthålligt vara bland de främsta bland branschens fastighetsbolagen.

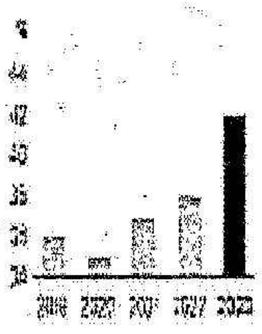
Resultat 2023
−13 %



Belåningsgrad

Mål
Belåningsgrad max 50%.

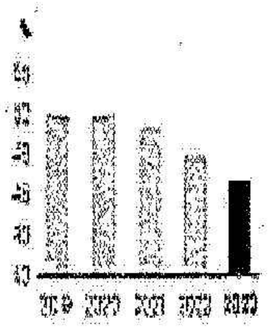
Resultat 2023
42 %



Soliditet

Mål
Lägst 35%.

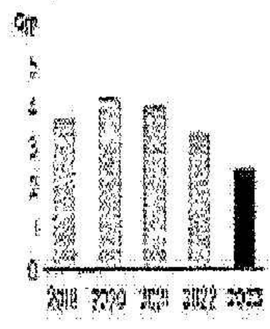
Resultat 2023
47 %



Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,2 gånger.

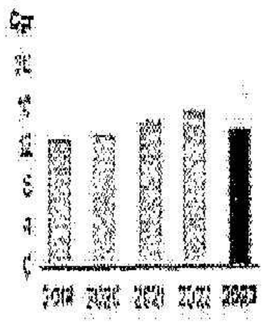
Resultat 2023
2,5 ggr



Skuldkvot

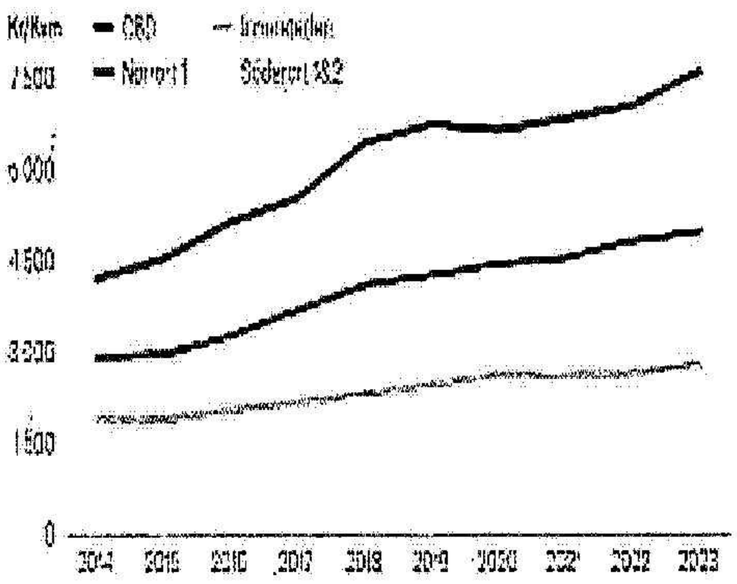
Mål
Lägst 15,5 gånger.

Resultat 2023
13,5 ggr

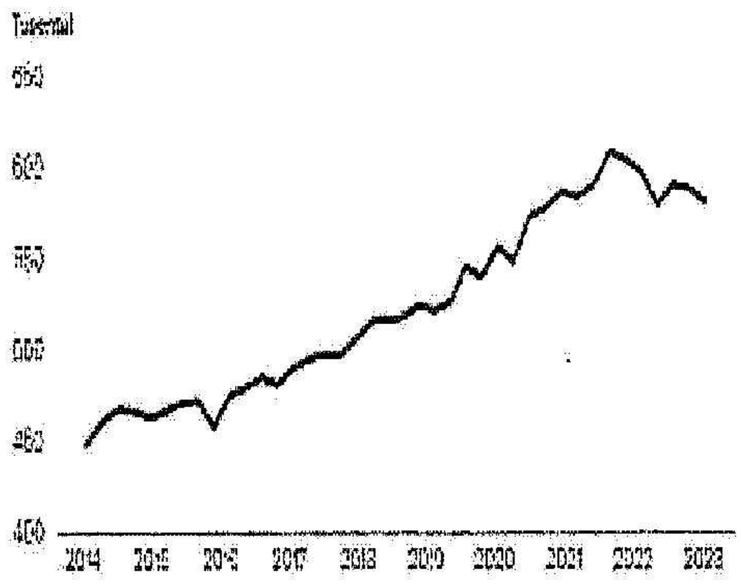


Stockholms fastighetsmarknad

Hyresutveckling de senaste 10 åren[1]



Antal kontorssyssolsatta i Stockholms län[1]



Fabeges kontraktsportfölj i korthet

700 kunder

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

5 år

Genomsnittlig kontraktstid är cirka 5 år.

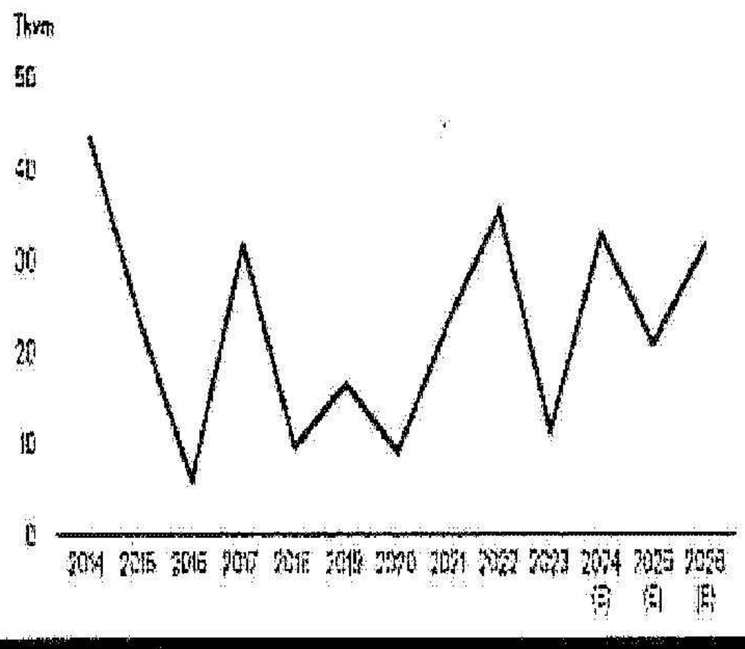
11%

Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2023

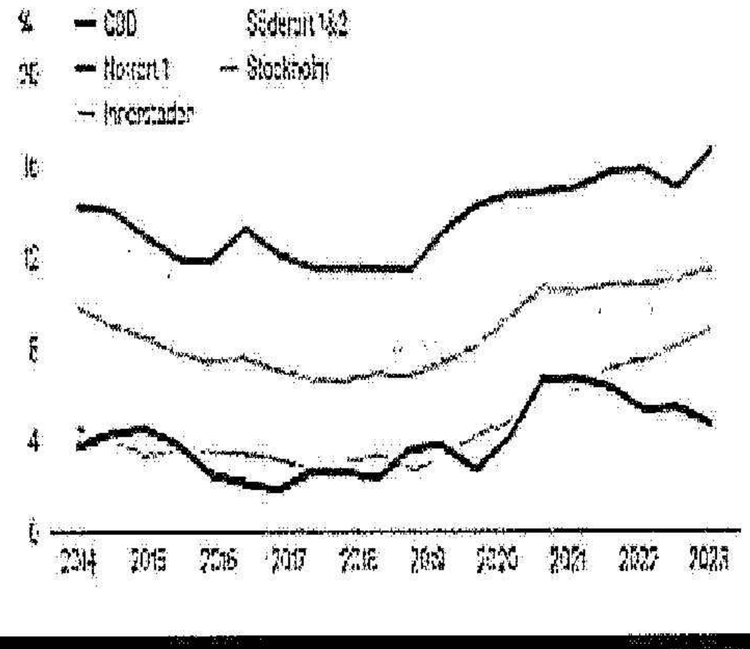
91%

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

Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto[1]



Vakanser de senaste 10 åren[1]



This file is created by EDGAR Online, Inc. and contains data provided by its customers.
Document ID: 87d0fe3520e4b162a11c08e1cc3114

Flexibla kontorslösningar

Kontorsmarknader har traditionellt präglats av långa kontraktstider och varit 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. Uthyrningstiderna har därtill blivit längre vid än tidigare tillfällen samtidigt som kraven på arbetsmiljö ökat. Generellt gynnas fastighetsägare som kan erbjuda attraktiva lägen med flexibla ytor.

Det som efterfrågas mest är moderna och centralt belägna kontorslokaler som går att anpassa och som lämpar sig för aktivitetsbaserat arbete. Både kreativitet, produktivitet och engagemang ökar om medarbetarna möts regelbundet på kontoret. Många arbetsgivare menar därför att tillhandahålla en attraktiv arbetsmiljö där innehåll 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 vid 12 procent under 2023 för hela Stockholm. Det är stor variation 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 4- och 5-tagen. En god arbetsmarknad för kontorsanställda vilken har under flera år bidragit positivt gemensamt som den efterfrågade ytan per anställd minskat. Omställningen på hyresmarknaden som skedde 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 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 restriktionellt ägarstråk framför allt i innerstaden.

Den ekonomiska utvecklingen utmanar oss

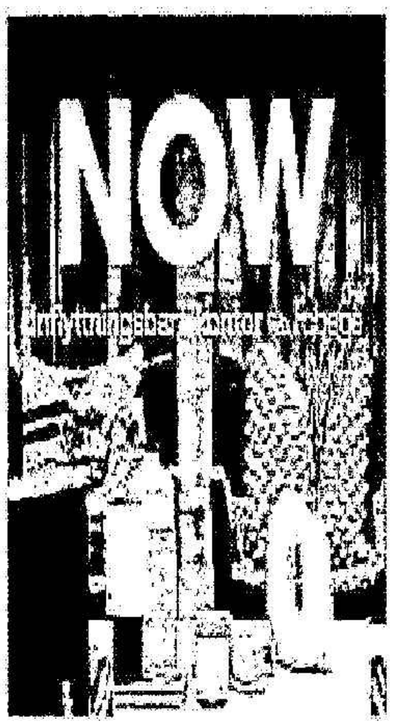
Högre marknadsräntor, hög inflation och lägre tillväxt ställer allt högre krav på fastighetsbolagen. Indexerade hyresintäkter kompenserar inte fullt ut effekten av högre byggkostnader och räntekostnader.

Vid ökade finansieringskostnader är stabila försäljningsvärden och möjlig belåningsgrad därför viktigt för att skapa lönsamhet både nuvärdes- och resultatmässigt. Det är samtidigt alltmer betydande att tänka cirkulärt och fokusera på kostnads- och energieffektivitet. Detta gäller både ur ett rent ekonomiskt perspektiv, detta då efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter ökar när fler och fler av våra hyresgäster arbetar aktivt med att minimera sina klimatavtryck.

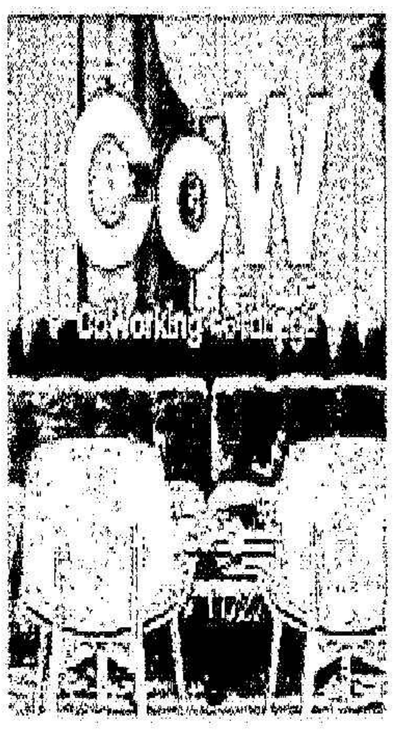
Nya koncept med kunden i fokus

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

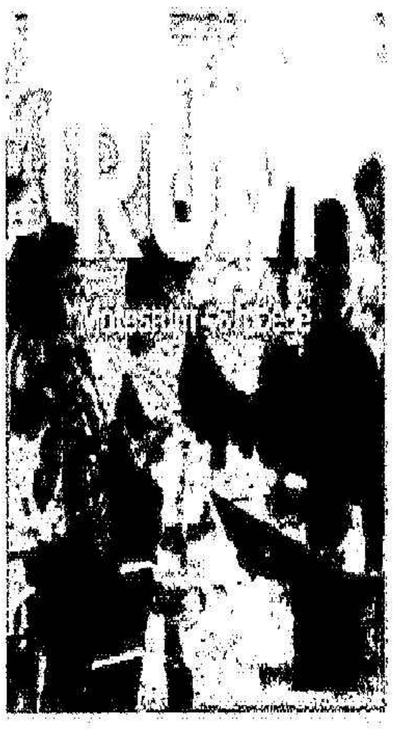
Vi erbjuder ett antal flexibla lösningar för att underlätta våra kunders vardag



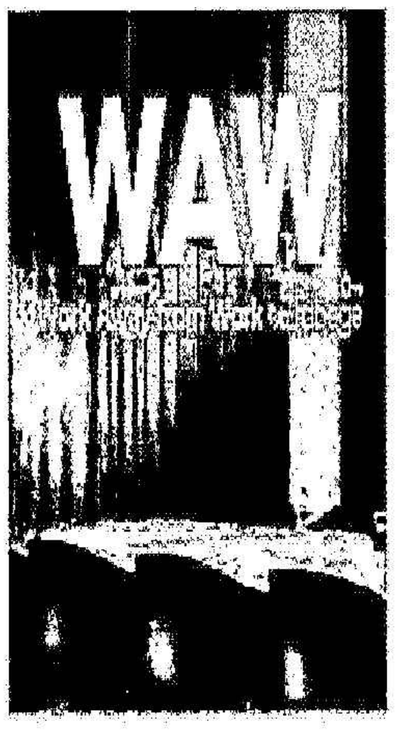
NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorslokaler. Här erbjuds all tänkbar service så som inredning, tele, larm, wifi, städning med mera till en fast månadskostnad och med två månaders uppsägningstid.



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



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



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



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

202407181361O

Convendum Kungsgatan

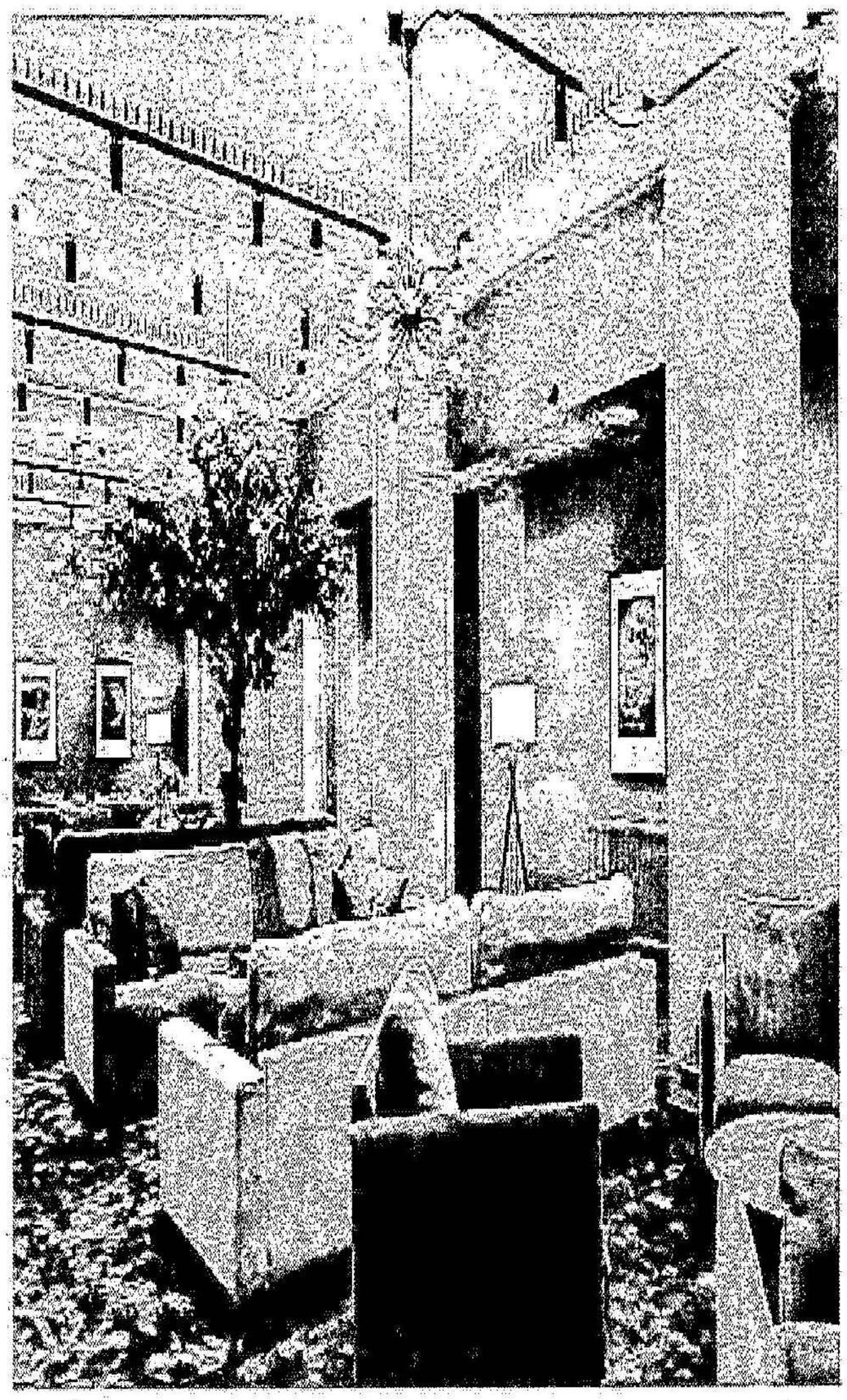
Mitt på Kungsgatan i Stockholms CBD har vi skapat Convendums nya flaggskepp för coworking. På en yta om 8 500 kvm möts historiska detaljer, toppmodern inredning och ett kafé som är öppet för allmänheten.

Det ska bland annat tre faktorer avgöra värdet på en fastighet: läget, läget och läget. Ställen blir sällan mycket mer centralt belägna än när man besöker Convendums nya kontor.

– Här sitter vi på Stockholms paradgata nummer ett. Det ger en otrolig exponering och ett helt nytt sorts varumärkesvärde. Vi ser just nästan som ett före och ett efter Kungsgatan för oss. Detta har blivit vårt allra viktigaste flaggskepp, säger Oscar Umeå, COO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt i city på sex år, berättar Oskar Skeie, marknadsområdeschef på Fabege. En fastighet med så stor yta och så långa värdeingredienser passar förstås inte alla. Men för Convendum, som nyligt utökat premiumkontor med öppna coworkingytor till andra företag, var fastigheten bara en fördel. Avtalet med Convendum löper till 2034.

– Vår miljö är alltså kontoret, ska vara en internationell mötesplats för alla. En plats där olika åldrar, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av miljöer. Allt för att göra dem framgång och känna gemenskap och professionalism – från inredning och konst till akustik och service. Helheten måste sitta ihop. Och det blev väldigt bra, konstaterar Oscar Umeå.









This file is sealed with a qualified electronic seal.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3A1DBA4B9A9B4C11A7C3B4D2E8
Fabege Annual Report 2023

Stadsutveckling

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

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

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

Arenastaden / Haga Norra

Solna Business Park

Stockholms innerstad

Hammarby sjöstad

Flemingsberg

Arenastaden / Haga Norra
Solna

Fastighetsvärde 23,9 Mdkr
Antal fastigheter 32 st
Uthyrningsbar yta 351 Tkvm

Solna Business Park
Solna

Fastighetsvärde 8,8 Mdkr
Antal fastigheter 19 st
Uthyrningsbar yta 386 Tkvm

Stockholms innerstad
Stockholm

Fastighetsvärde 29,2 Mdkr
Antal fastigheter 25 st
Uthyrningsbar yta 312 Tkvm

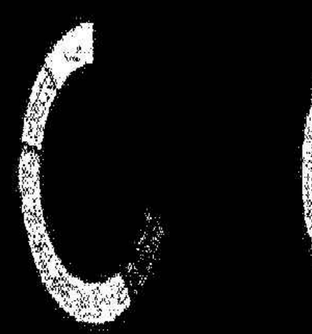
Hammarby sjöstad
Stockholm

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

Flemingsberg
Huddinge

Fastighetsvärde 2,8 Mdkr
Antal fastigheter 9 st
Uthyrningsbar yta 68 Tkvm

Fastighetsvärde, %



Antal fastigheter, %



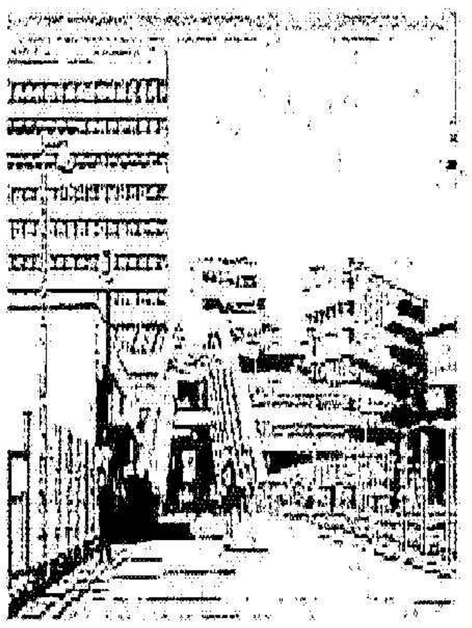
Uthyrningsbar yta, %



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

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 2028.

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

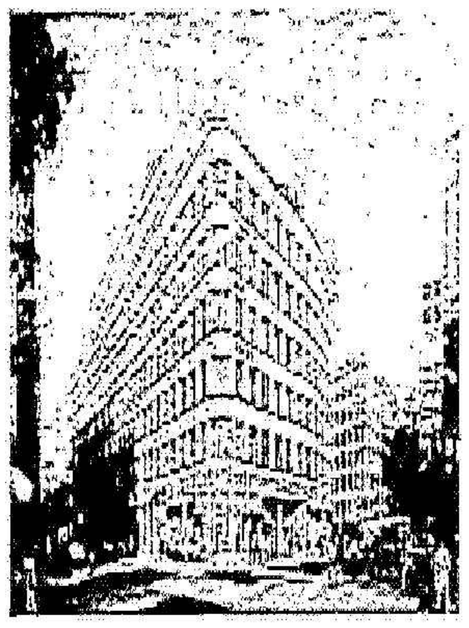
I Haga Norra kommer det första kontorskvarteret, om cirka 28 000 kvadratmeter, på kort för inflyttning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förväntad inflyttning 2025/2026.

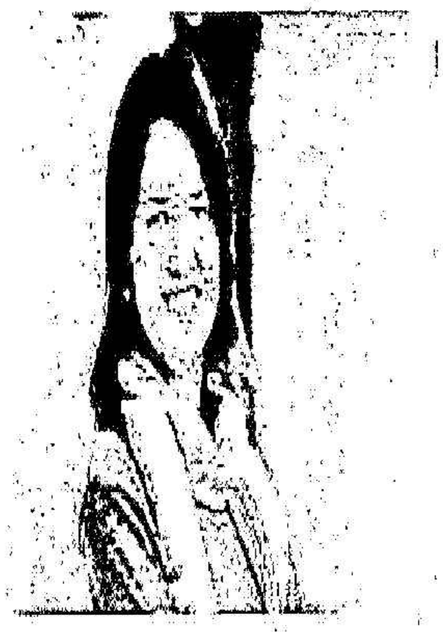
"Med nya detaljplanen är vi redo för nästa fas i utvecklingen av Arenastaden."

[illegible]

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

Solna Business Park
Solna





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

Ett redan bra kollektivområde är på väg att förvandlas till en modern stadsdel med ett ökande utbud av restauranger och service i en dynamisk mix av företag och myndigheter. I december 2023 invigdes Scenen konferens, som drivs av Cesar, med konferensrum för upp till 160 deltagare samt mindre rum för möten och lounge.

Solna Business Park har närhet till både tunnelbana, tvärbana, pendeltåg och Stormens hyggliga vilket gör stadsdelen en stor kollektivtrafikvinnare jämfört med många andra stadsdelar.

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

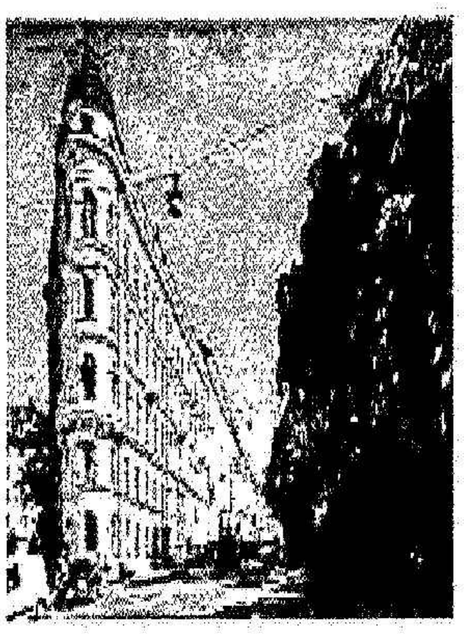
SUSANNA [illegible]

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:
[illegible]

Våra stadsdelar

Stockholms innerstad
Stockholm





Det är en självklarhet för oss med vårt Stockholmshjärta 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 kring Kungsgatan och Drottningatan, men vi äger också fastigheter i Kungsträdgården, ett av Stockholms mest uppskattade och exponerade områden, och på Västra Kungsholmen.

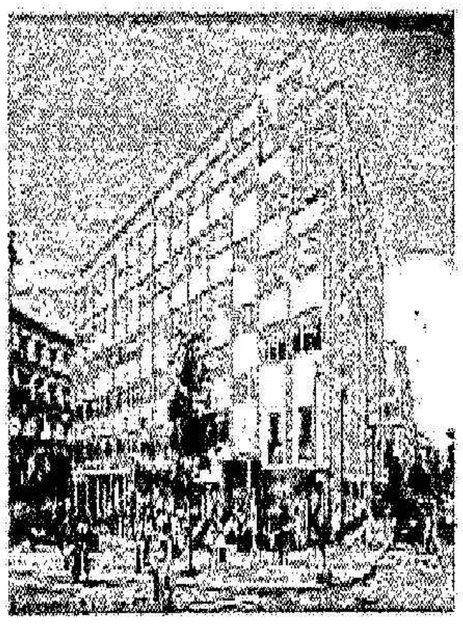
Vår beståndet i innerstaden svarade för ungefär 30 procent av vårt fastighetsvärde och några procent av kommersiella lokaler. Men vi har även många av bostäder, restaurang, butiker och restauranger

"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 ÖKVIST

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 att vackra några prägla området av entreprenörsanda, hållbarhet och kreativitet.

Kompetensen av helt nya hus och förädlade äldre industribyggnader skapar en attraktiv egen atmosfär och också arbetsplatser, caféer, restauranger, klädbutiker, och upplevelser som inspirerar är något som varierar.

Det går redan idag snabbt och enkelt att ta sig från innerstaden till Hammarby Sjöstad. Vår ambition med att förlänga tunnelbanans blå linje till Nacka är klar, kommer stadsdelens attraktivitet öka ytterligare till det även blir betydligt smidigare att förflytta sig till Stockholms västra och östra delar

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

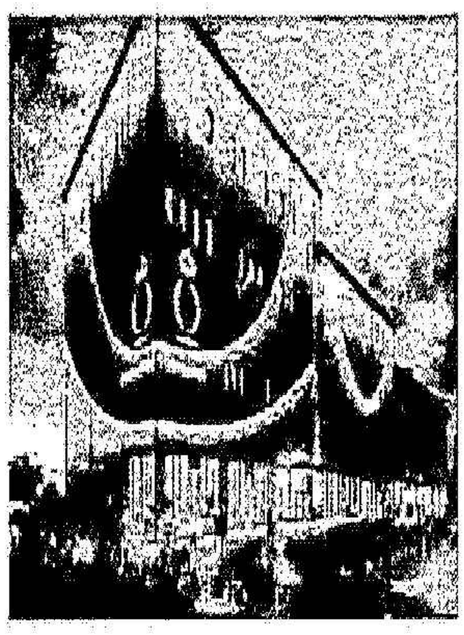
PER NYDÉN

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

20240718135612

Våra stadsdelar

Flemingsberg
Huddinge





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

Med ett växande näringsliv, stående 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 universitetssjukhuset 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 Lavals kontor och laboratorium fortgår med inflyttning våren 2025.

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

Therese Fredman
Affärsområdeschef Flemingsberg, Fabege

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

Planprocessen i Sverige

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

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

2. Eventuellt program
Innan planarbetet påbörjas utgår kommunen om det behövs ett program för att beskriva lämplighet beroende 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 skickas sedan ut till berörda sakägare och myndigheter för synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett samrådsredogörelse. Den berörde nämnden beslutar om ett slutligt planförslag.

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

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

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

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

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

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

Birger Bostad

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

Birger Bostad är ett geografiskt fastighetsutvecklingsbolag med 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, bostadsrättsanpassningsarbetena fortsätter för att kunna starta byggandet så fort marknaden är mogen. Under 2024 påbörjades 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 ALGOTSSON
VD BIRGER BOSTAD

Pågående projekt	Bostäder i produktion	Bostadsbyggrätter
2st	318st	620100kvm



202407181361З

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 2025.

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

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

Vi har sedan länge goda relationer med våra banker vilket har 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 pressat marknadsläge?

Vi känner att det som en följd av vår fokuserade affärsmodell och vår finansieringsstrategi finns ett starkt förtroende för oss. Vi är transparenta och har inte 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 stadiga. Sedan marknaden toppade så har vi sänkt våra 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 60 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 försäljningen av Birger Bostad ökade er exponering mot bostadsmarknaden. Är det en satsning ni kan behöva omvärdera givet det nuvarande marknadsläget?

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

Ni har ett mål om en uthyrningsgrad på 96 procent, finns det anledning att se över era mål givet de förändringar vi sett på marknaden med krav på ökad flexibilitet och ökade vakanser?

I dagsläget ligger uthyrningsgraden på 91 procent och målet är fortsatt 96 procent. Att realisera den potential vi har i befintligt kassaflöde genom att nyuthyra vakanserna är fortsatt högt prioriterat. En viktig del i det är att säkerställa att våra lokaler är attraktiva genom olika investeringar mellan husen och genom att se till att lokalerna 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 vakanser 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 givet snårare att få ihop kalkylerna. Vi är framför allt fokuserade på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men man kan också utveckla 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 kvarstad vilket kan påverka efterfrågan på kontorslokaler. Vi ska fortsätta att bygga förtroende, utveckla affärsmodellerna och säkerställa goda relationer med både befintliga och nya kunder. Även finansiering och obelånade goda relationer med våra finansiärer kommer fortsatt vara i fokus.

Åsa Bergström, CFO

This file is protected by Intellectual Property Rights and other laws. Any unauthorized use of this document is prohibited.
Document ID: 82DDFE8D0A8-1C9E-4D3E-8D1-1C9E-1

Varför investera i Fabege

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



1.

Geografisk koncentration i en tillväxtregion

Vi driver stadsutveckling på ett begränsat antal delmarknader i Stockholmsområdet. Vårt främsta fokus är kommersiella fastigheter 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.

202407181361 4

Fabegeaktien

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

Utdelningspolicy

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

Utdelning 2023

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

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under året 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 rättigt 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 minst hälften, 5 procent av omsättningen vara knutna 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 driftskostnaderna och 67 procent av investeringarna på Fabege klassificeras som gröna. Fastigheterna erhöll rating Medium och bolagsstyrningen Excellent.

Största ägare

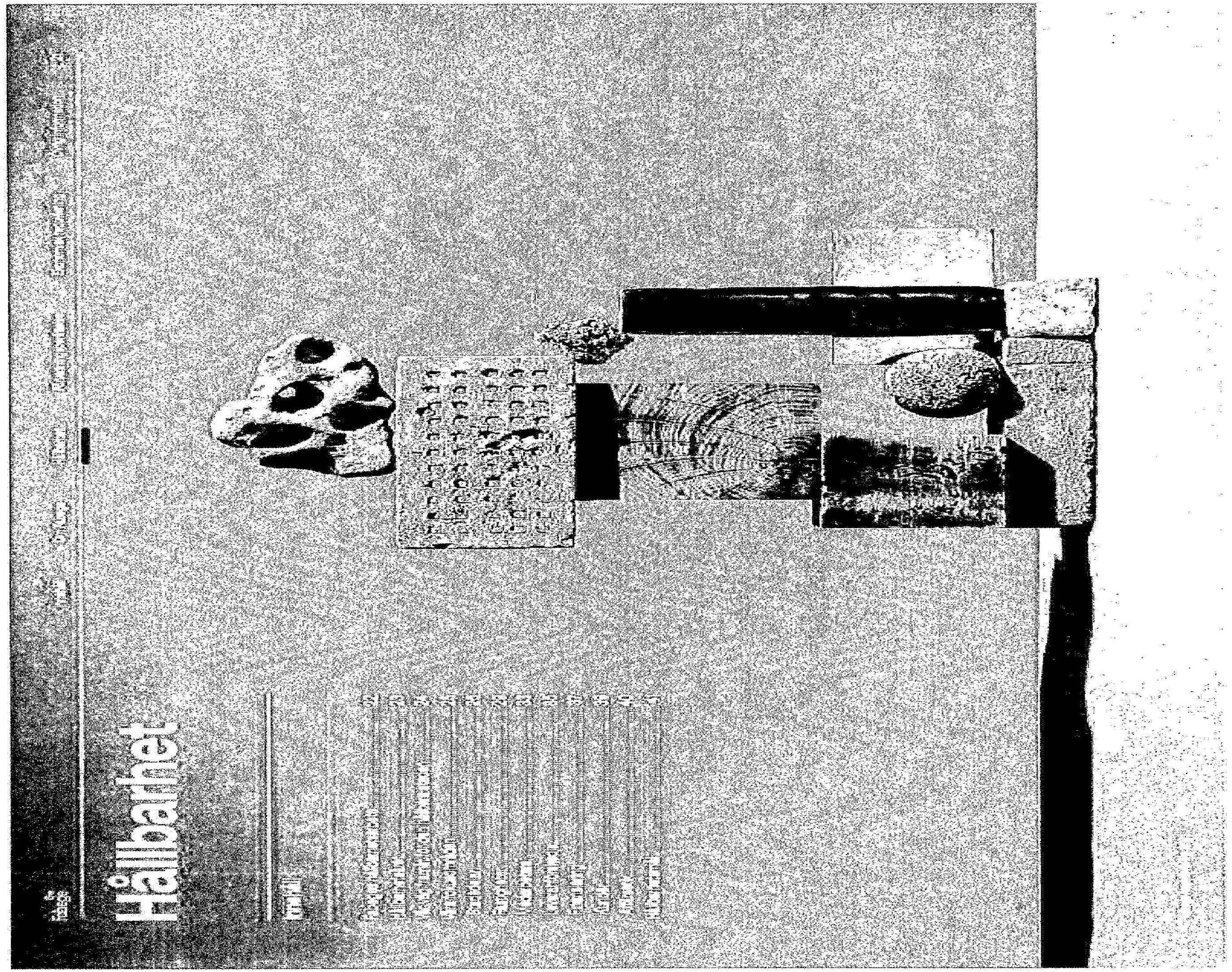
Största ägare 2023-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Blackrock AB	52 423 715	15,70	12,59
Lynn Frederiksen	37 757 551	11,42	12,00
Nordea Fonder	13 626 496	4,12	4,23
Länsförsäkringar Fonder	12 758 338	3,86	4,03
Vanguard	10 347 698	3,13	3,20
BlackRock	9 745 504	2,95	3,10
Handelsbanken Fonder	8 050 086	2,43	2,56
Tredje AP-fonden	7 575 432	2,29	2,40
E.N.A City Aktiebolag	7 144 708	2,16	2,27
Folksam	6 949 420	2,10	2,21
Norges Bank	6 436 230	1,95	2,04
APG Asset Management	5 202 683	1,60	1,65
AFA Försäkring	5 255 793	1,59	1,67
BNP Paribas Asset Management	3 952 474	1,20	1,27
Compano Asset Management	3 003 892	0,91	0,95
Totalt 15 största aktieägare	190 345 866	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

Källor: Modular Finance AB. Sammanställd av innehavsdata från depåinstitut, förvaltningsbolag och fondbolag.

Aktiehistorik

År		Förändringar antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2004	Split 2:1	165 391 572	330 783 144	5 097 365 249	15,41
2014–2017		–	165 391 572	5 097 365 249	30,82
2018	Indragning av återköpta aktier	-5 228 400	160 391 572	5 097 365 249	30,82
2020	Konvertering av förlagslån	9 418	160 400 990	5 097 665 057	30,10
2022	Konvertering av förlagslån	5 308	160 406 364	5 097 834 808	30,10
	Indragning av återköpta aktier	-5 163 673	160 308 248		
2007	Split 2:1	80 228 081	178 456 329	5 663 679 348	28,50
	Konvertering av förlagslån	35 793			
	Inlösen minoritetsägare Klövern AB	-5 648 205			
	Indragning av återköpta aktier	-15 444 120			
2008	Konvertering av förlagslån	93 436	100 593 340	5 693 289 130	56
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 338 370			
2005	Konvertering av förlagslån	5 178	95 165 970	4 457 775 630	50

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) 910/2014. The seal is a guarantee of the document's origin and integrity. Document ID: E7C0F3E5-3DA4-4C41-A



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

202407181361S

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 använder oss från och med räkenskapsåret 1 jan. 2025. Våra övergripande mål att nå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) och halvera vårt relativa klimatavtryck (scope 3) per BTA till år 2030 ligger fast.

I slutet av året invigde vi vårt nya återbruksHub i Solna vilket är en pionjär i vårt arbete med cirkulära materialflöden, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Vårt arbete med energieffektivisering har under året avancerat vilket bland annat resulterade i att vi sänkte elanvändningen med 10 procent vintern 2022/2023. För en byggnad i stadsdelen Haga Norra har vi lyckats sänka klimatavtrycket med 25 procent, nått den högsta BREEAM-certifieringen Outstanding, erhållit 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."

VD Hållbarhet, Hållbarhetschef

Ett viktigt arbete i våra stadsdelar är våra sociala förvaltningar 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 arbetsområde Solnabor". I slutet av året ansökte och erhöll vi den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien medför transparent och ägarstyrd klimatpåverkan och syftar till att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.



Långsiktigt arbete med hållbarhet

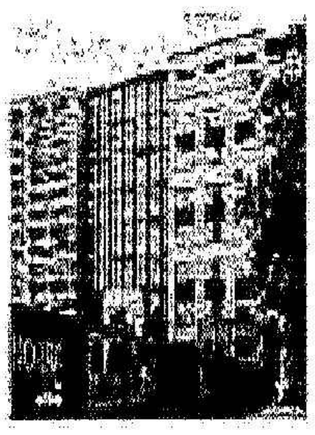
- Science Based Target sedan 2020
- 100% grön finansiering
- GRESB – högsta betyget bland noterade bolag i Norra Europa 2023
- 100% miljöcertifierad förvaltningsportfölj
- ÅterbruksHub invigd 2023
- Godkänd grön aktie på Nasdaq – Green Equity Designation 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67C0FE3500...

Hållbarhetsåret

Fortsatt topplacering i GRESB

Med 98 poäng i förvaltningsportföljen och 88 poäng i projektportföljen fick vi högsta betyg, 5 stjärnor, och placerades på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.

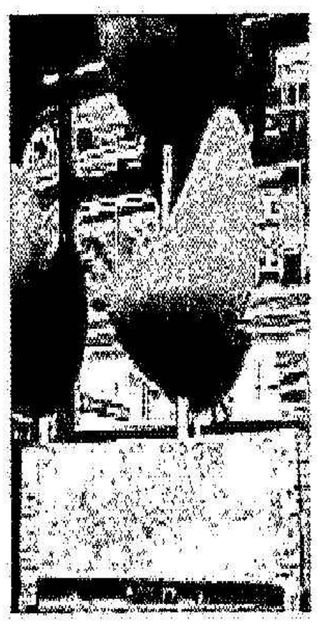


Ackordet 1 i Haga Norra utsedd till Årets BREEAM-byggnad på Sweden Green Building Awards

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

Årets CSR-företag enligt Solna stad

CSR-priset delas ut till företag som genom ett socialt ansvarstagande gett ett värdefullt mervärde för arbetsverksamheten i Solna.



Återbrukshubb i Solna Business Park

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



Fabege har Sveriges snyggaste kontor

Tidningen Fastighetsvärlden kårade vårt loveliekontor i Solna till Sveriges Snyggaste Kontor 2023. Bland 65 kontor och 48 300 röster vann vi med ett banbrytande koncept som genomsyras av återbruk, kreativitet och innovation.

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi är enhort stolta över att vi även i år placerar oss på plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser™ för medelstora organisationer i Great Place to Works årliga medarbetarundersökning med ett True Index på 88.

Grön aktie

Vi erhåll märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparens kring bolagets klimatpåverkan och syftar till 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 uppvisades ej 98% på nytecknad yta och 91% på total yta.
- Minskning av energiförbrukning från 168 kWh/kvm Atemp (2010) till 79 kWh/kvm Atemp (2023).
- Ständigt mycket hög ranking av GRESB.

2023

- Energiprestanda: 79 kWh/kvm Atemp
- Miljöcertifiering: 91%
- Förnybarhetsgrad: 93%

Mål 2025

- Minskat klimatavtryck med 20% per kvm BTA jämfört med 2018 (scope 3).
- Åtgärder från genomförda klimatriskanalyser implementerade på samtliga fastigheter.

Mål 2030

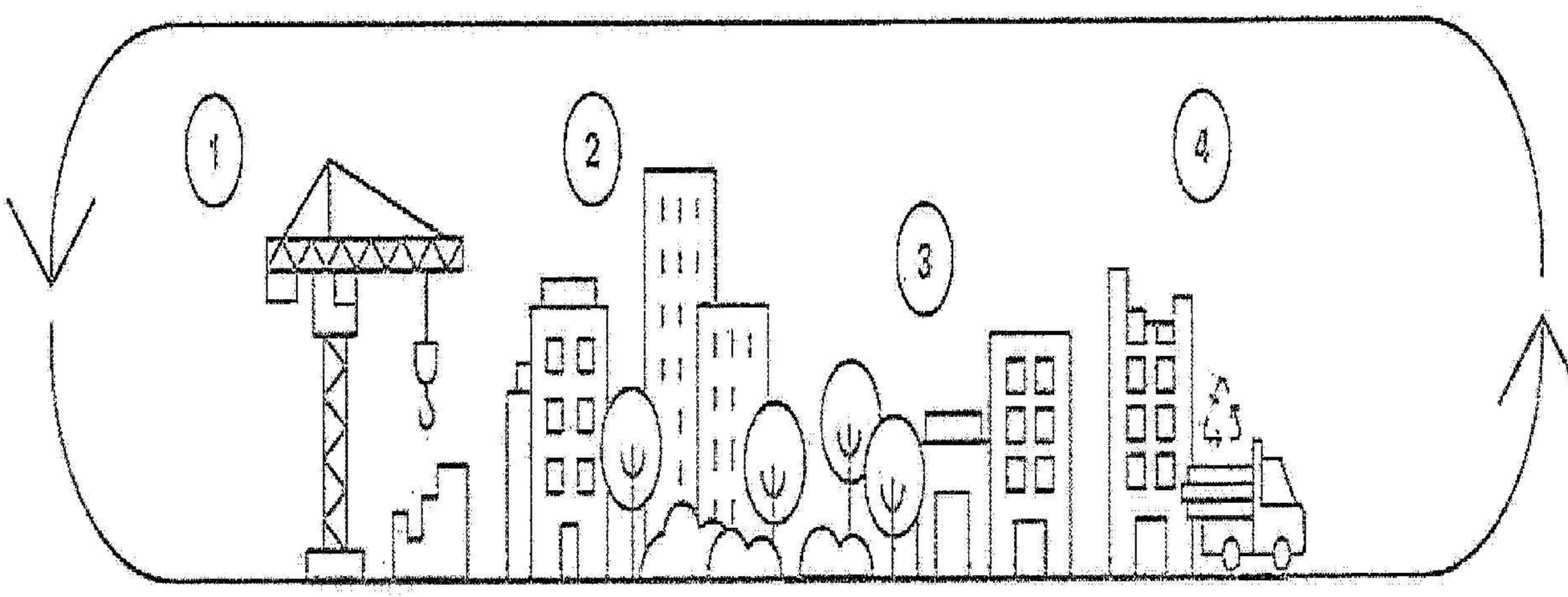
- Minskat klimatavtryck med 50% per kvm BTA jämfört med 2018 (scope 3).
- Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2).

[1] kWh/kvm Atemp är uttryckt som energiförbrukning för värme och kylning per kvm värmeenergireducerad Atemp (BTA).
[2] Andel av Fabeges fastighetsvärde som har miljöcertifiering för byggnaden i förhållande till fastighetsvärde.

20240718136l6

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. Den omfattande produktion släpper ut mycket CO_2 och tillhörande kalkbrytning påverkar ekosystem och vattendrag. Vår största 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 bygga 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 förnybar energi och en fossilfri uppvärmningsmix. 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. Vi aktivt arbete med dessa delar kan vi indirekt bidra till en bygg stadsmiljö och ett attraktivt, anseg system. Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vårt engagemang för dem 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 of the document's authenticity and integrity for the archive.
Document ID:
67CDDE3E-CC0A-4361-A1F2-2EDDB4D1C9A5

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 FN:s 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 fiera globala mål numera är integrerade i våra verksamhetsprocesser.

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder
Väsentliga frågor	• Energieffektivisering • Livscykelkostnader/hållbarhetsmål • Återbruk • Utsläpp • Kemiskt fritt • Trygghet	• Energieffektivisering • Klimatanpassning • Avfall	• Hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Kompetensutveckling	• Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• Hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energieffektivisering • Klimatanpassning
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hälsofrämjande program för varje stadsdelsområde • Fortsatt låg social risknivå i leverantörskedjan • Platsgenerositet med andra intressenter • 100% vägar förbrukar energi	• Klimatanpassad förvaltning (senast i par 2) samt minskning av värmeförlust via klimatskal (senast 3) per 2014 till 2030 • 100% av identifierade fastighetsbrister åtgärdade • Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp till 2025 • Cirkulär målsättning 80% vid större ombyggnationer	• Låg sjukfrånvaro • Personalomsättning < 30% • Arbetsmiljöutbildningar för arbetare och maskinpassare	• 100% hållbarhetsgranskning av identifierade leverantörer • System för uppföljning av uppförandekoden • Värna om mänskliga rättigheter och miljö via arbetsgemenskaper och avtal	• 100% grön finansiering • Hållbarhetsdriven del av den obligationen	• 100% grön hyresavtal • NKI på minst 80 • Över 150 hyresgästevenemang • Hyresgästanpassade ombyggnationer

	Affärsetik	Säkerhet och krisberedskap	Attraktiv arbetsgivare
Väsentliga frågor	• Antikorruption • Säkerhet		
Exempel på mål och aktiviteter	• Årlig utbildning i vår uppförandekod • Egenåtgärder och/eller leverantörsrevisioner vid upptäckt av avvikelser i leverantörskedjan	• Riskanalyser med fokus på både externa och interna risker för personal, egendom och varumärke med tillhörande åtgärder • Transparent och öppen kommunikation av koncernens hållbarhetsarbete	

20240718135617

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 förvaltningsåtgärder 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 riktlinjer 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 välbefinnandet 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.

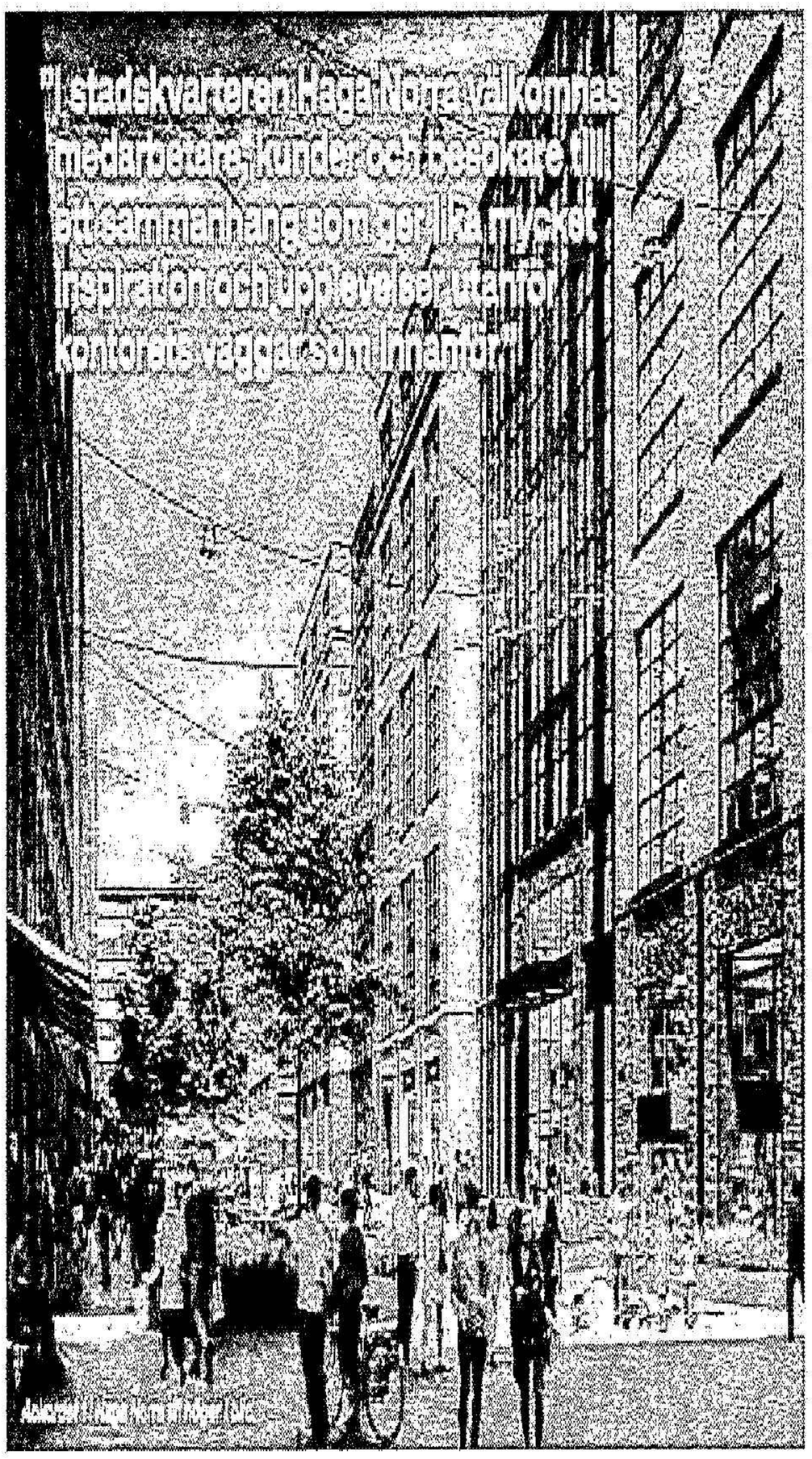
Syftet är att uppnå trygghet och trivsel, gynnsam näring och välbefinnande och tillgängligt område. Merparten av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

Minskat klimatavtryck driver mobilitet

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

Vi arbetar med processverktyget CERO där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste resevaneundersökningen gjorda medarbetarna i Solna Business Park resor redan 61 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Arenastaden är motsvarande resultat 80 procent. Till sammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Kanik och MCR har vi ett nätverk som nu tagit fram en ny handlingsplan för att öka andelen hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder är utöver utbyggnad av platser för att laddа elfordon, förbättrade cykelvägar, nya cykelparkeringar förbättrade kollektivtrafikförbindelser samt att bredda utbud av delningstjänster för bilar, e-mopeder och e-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
- Utsläppsmål i fokusområdet
- Klimat
- Utsläpp
- Klimatpåverkan
- Trygghet

Mål

- Bidra till att nå den globala uppvärmningen under 1,5 grader.
- Fokusera på enkla klimat- och sociala hållbarhetsåtgärder som fysiska miljön och livet i våra stadsdelar.
- Göra kvarteren i de stadsdelar där vi är verksamma till en plats för alla att vilja vara på även på barn och unga.

This title is scanned with a view to the sustainability of the document.
Document ID: 8706E5ADA4902A8E1A3A1736BD0B1AC9

Fokusområde – Stadsdelar

vara kunders medarbetare att resa mer hållbart installerar vi kontinuerligt nya platser för att laddar elbilar i publika fastigheter och garage. 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 samt verktyg, mötesrum 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 större exploateringar har tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till ett fossilfritt samhälle ställt till allt större belastning på elnäten. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt effektiviteten och tillförlitligheten för att undvika elavbrott och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. Vi på Fabege kan vara med och bidra till att minska de utsläppen och på så sätt främst försäkra elsystemet. Att bestämma vårt effektbehov är sedan flera år ett prioriterat område för oss, detta trots att kostnadseffektivitet, men framför allt sett till vårt mål om minskad klimatpåverkan. Därför är vi bland annat engagerade till Stockholm Exergi, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Ellevio och Vattenfall går 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. Elnäten under perioder av stor efterfrågan.

Utöver vårt arbete med elnätet har vi under lång tid arbetat med effektbehoven för våra många energikällor

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

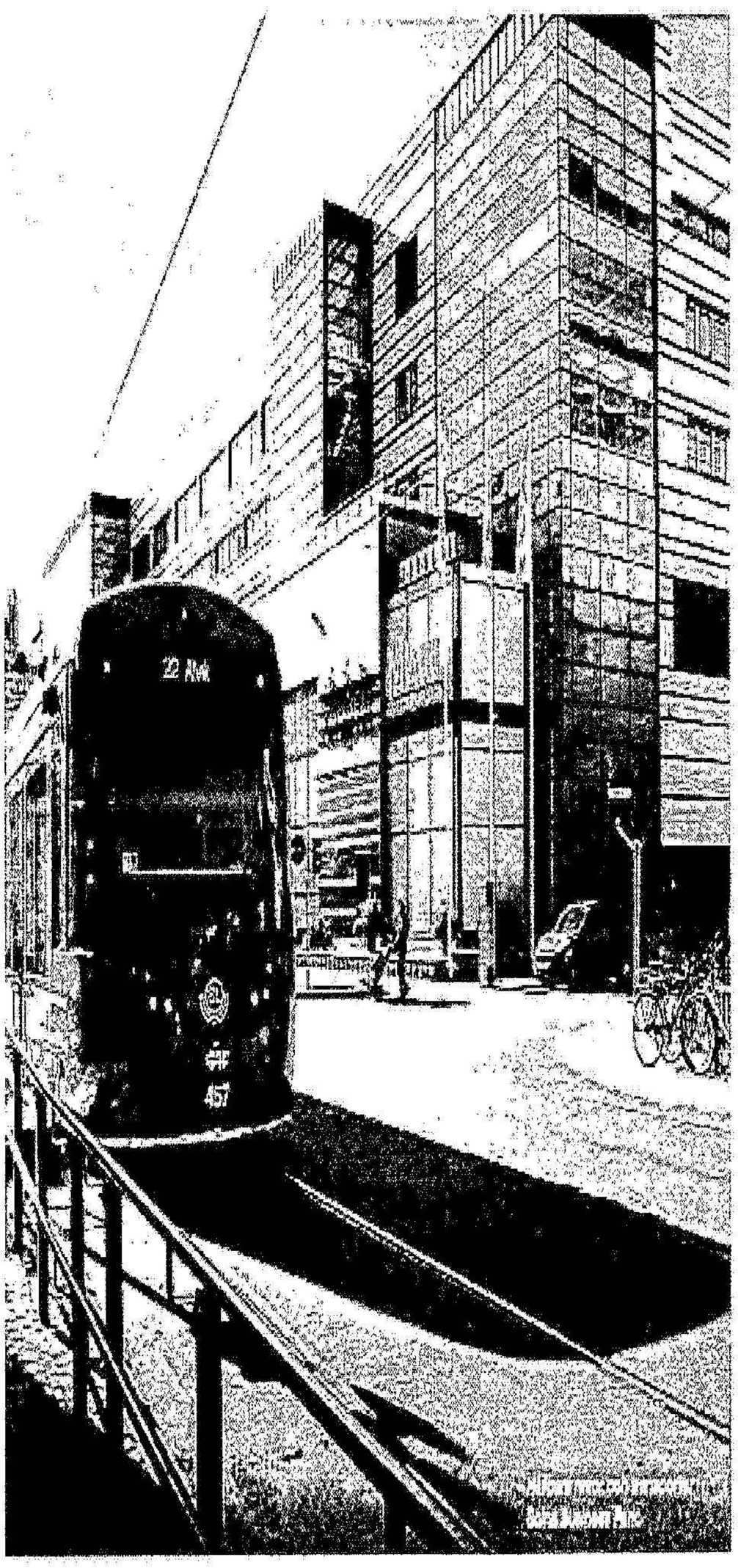
Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av nyanläggningen av fastigheter för att jämna ut nybehovet. Vi balanserar behoven över på värmesidan.

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 möten och blandade utbud av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och rekreation inom stadsdelen.

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

- Attraktiva gatumiljöer som främjar känslan av gemenskap, välbefinnande 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 HANG
- Pop Parker
- Samarbete med Changer's Hub
- Stadsmuseerna
- Brittisar Jazzklubb
- Street Gallery
- Tullinge Akademin i Huddinge

Fokusområde – Stadsdelar forts

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

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

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 ekosystem är med och skapar. Ett exempel är konstutställningen Street Gallery i Solna Business Park där svenska 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 ekosystemet genom Operans verksamhet för barn och unga (unga på Operan) för att bidra till att fler barn och unga får upplevt 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. Dessa som 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 regin Stockholm. Inom ramen för BID Flemingsberg (Business improvement District), som är en metodik för samverkan med fokus på skola, fritid och företagsamma aktiviteter, har det bland annat skapats kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn och unga, byggts pulkabackar, anlagts nya övergångsställen, installerats bättre belysning, rustbanorna 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 testar åtgärd på Operaterna under Projektveckan i samarbete med Kulturnämndens kulturskolekontor Södertörn 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 Education, som arbetar för barns rätt till en barndom, samt Idrottsföreningarna AIS Fotboll och AIK med inriktning framför allt mot ungdomar i Huddinge.

För att stötta fler barns skolgång i Flemingsberg är vi sedan 2021 huvudsponsor för stafetten Läxlöpare. 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 senast 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 också inom ramen för detaljplaneprocessen. När vi anlade och fått ett beskedet att kommunen framlagt planförslag och då finns det tillfällen för berörda parter att lämna synpunkter. Samråden omfattar både den som fastighetsägare, som till exempel lägenhetsrätter och kommunala myndigheter liksom hyresgäster. Vanligen kallar kommunen till ett samrådsmöte och de kan, om det finns skäl, ändra planförslaget med hänsyn till de synpunkter som kommer fram. Därefter ställs planförslaget ut för granskning och då finns det ytterligare ett tillfälle för hyresgäster och andra berörda att lyfta till om förslaget.

Fabege AB (publ)
Box 14044
167 14 Bromma
Besöksadress: Alfred Nobels Allé 10
Telefon 08-555 148 00
www.fabege.se

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 energianvändningen. Det handlar om allt från resurssnåla, klimatsmarta materialval och hållbarhetscertifiering av byggnader till digitalisering och nytänk. Vi fokuserar både på våra fastigheter under förvaltning samt på våra byggprojekt som omfattar såväl lokaler som bostäder.

Mänskligt 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 tillsammans 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 i Hagastaden i Stockholm utvärderingen klass BREEAM-byggnad 2023 – ett pris som hyllar fastigheter som reducerar och leder vägen inom hållbarhet – och har erhållit BREEAMs högsta betygsnivå Outstanding. Fastigheten är för närvarande Sveriges största projekt med Outstanding-nivå.

Det kommer att krävas en stor omställning för att nå våra klimat- och energimål och vi är bekymrade över att arbeten 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.

Styrning och uppföljning

Till grund för vårt hållbarhetsarbete ligger vår hållbarhetspolicy samt de hållbarhetsmål vi satt upp för klimat och energianvändning. Dessa är i sin tur knutna till FNs 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG). Målen stödjer vår koldioxidpolicy, energieffektivitetsriktlinjer för CO_2-beräkning. Vi följer kontinuerligt upp resurs- och energianvändning, samt lämnar klimatberäkningar.

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

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

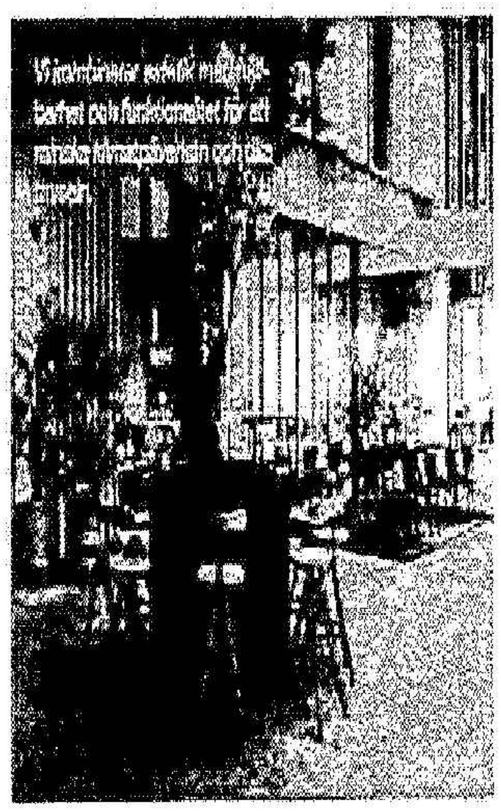
Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med syfte att ställa om verksamheten för att bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet antagde vi 2018 ett Science Based Targets initiative (SBTi), och tog fram ett klimatmål, enligt dåtidens ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2045 som utgångsår ska minska utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030, samt ett åtagande att mäta och minska våra scope 3-utsläpp. Men vårt högst 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 klimatneutralitet i befintliga fastigheter krävs nu samarbete med energileverantörerna som 2030 måste ha 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 kompensation från fjärrvärmeleverantören. Vi har kontrakt avtal med Stockholm Exergi avseende infångning av biogen koldioxid kallat bio-CCS och framtida köp av minusutsläpp för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta åtgärden inom energiförsörjningen ligger i högre grad på förnybara bränslen och byggnaders förbrukning med utbyggnad av elnätet för högre effekt.

Ett stort mål är att verka för investeringar i solceller om minst 320 MWh i nya och befintliga fastigheter och år 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvm A/temp per år.



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

Vårt goda resultat kopplar till energiprestanda har uppnåtts genom ett systematiskt energiarbete med starkt fokus på att bygga snålt och kompetens inom organisationen. Vi har dessutom effektiviserat våra energibesparingar genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, förbättrad återvinning av både värme och kyla, effektbesparande åtgärder och klimatanpassningsåtgärder. Vi arbetar aktivt i enlighet med vår koldioxidpolicy vilket innebär att välja koldioxidsnål 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. Gränsen för CO_2-beräkning är med emballage tillsammans med byggvatten och innefattar för byggdelar och byggkomplexen samt även ombyggnationer över 20 miljoner. Vi gör klimatberäkningar via verktyget Klimatkollen.

I korthet

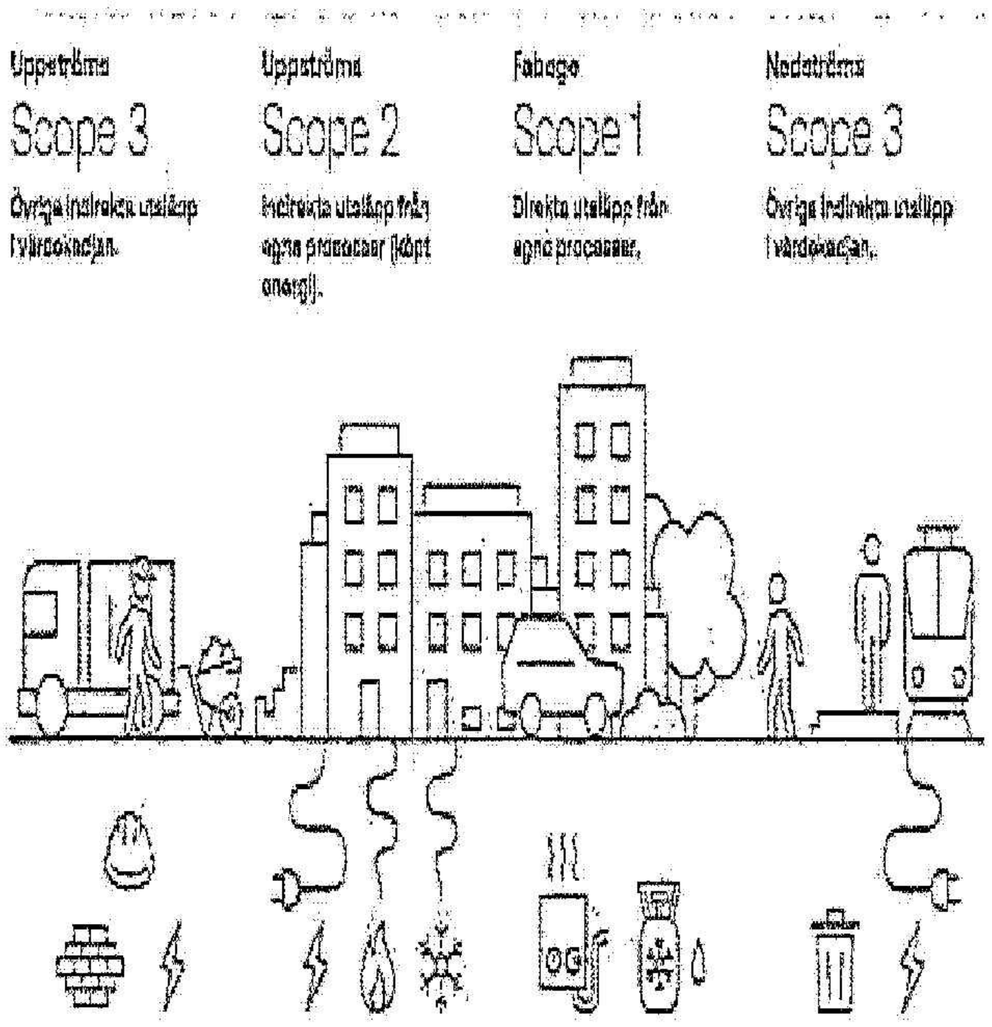
Väsentliga frågor

- Energiomställning
- Klimatanpassning
- Avfall

Mål

- Klass- och miljöcertifierade kontor, byggnader och stadsdelar som gör kunder och hyresgäster att välja och trivas i våra lokaler
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara koldioxidneutral 2030 mot CO_2-ekv
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår nyproduktion mot nollan jämfört med 2019
- Energiprestanda under 70 kWh/kvm A/temp till 2025

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



Utsläpp från inköp av varor och tjänster
- Byggmaterial och brandisolerande användning på våra byggnadsbestånd
- Transporter till och från våra byggnads-platser och fastigheter
- Våra pendlingsoch tjänsteresor
- Avfallshantering

Användning av köpt energi
- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

Förbränning i egna fordon, anläggningar och fastigheter
- Läckage av köldmedia
- Egna och leasade fordon

Utsläpp relaterade till kundens lokalanvändning
- Hyresgästens egna elabonnemang
- Hyresgästens och innehavartjänstens arbets- 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[1]	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Marknad-based)	1 711	1 966	Fuel-based
	Värme	1 711	1 966	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elnätsförlust	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	5 495	5 861	Fuel-based
	Värme	1 711	1 966	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elnätsförlust[2]	1 749	1 895	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 256	28 786	
	Avfallshantering	67	108	Spend-based
	Leasingbilar och tjänsteresor i tåg	5	5	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsverksamhet[3]	11 966	27 466	Average-based
	Fastighetsenergi	870	927	Fuel-based
	Pendlingsresor	93	96	Average-based
	Energiförbrukning hyresgäster	405	394	Average-based
Summa		14 970	30 719	
Klimatkompensation av tjänsteresor/leasingbilar		-1 556	-1 857	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		13 412	28 862	

[1] Bensinpumpar som har använts under perioden 2022.
[2] Förlustfaktorn för Scope 2 är ännu inte tillgänglig för 2023 och är därför samma som för 2021.
[3] Innefattar: egenproducerad och inköpt energi under vakanser. Det inkluderar även fastighetsrelaterade utsläpp från hyresgästernas fastighetsspecifika rapport. Läs mer om Scope 3 för fastighetsägare.

This file is protected with a digital signature.
You can read it in Adobe Acrobat Reader.
Document ID:
67D0FE650A9A4B2AB1A3...
Sign here: ...

Fokusområde – Fastigheter

mindre projekt. Platt har även utvecklat moduler för att göra enklare beräkning av nyproduktionspåverkningar samt förenklade beräkningar i tidigt skede vilket vi tror kan vara ett bra hjälp för att påbörja beräkningar tidigt och få med oss nyproduktionerna 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 utöver långt än vad lagkravet på klimatdeklarationer anger. Både nyproduktioner och ombyggnader över 20 Mkr ska beräknas och livscykelanalysen liksom byggnadsdelar omfattas av beräkningen. Våra CO_2-beräkningar ska vara inarbetade 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 av olika mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 63 av våra fastigheter, en mindre del hämtar istället då våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi arbetar efter god resursåtervinning och uppmuntrar alla kunder att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

Byggavfallet från våra projekt hanteras av respektive entreprenör och under 2020 skärpte vi våra avtal gällande rapportering av avfallsstatistik. För fastigheter som är BREEAM-certifierade gäller dessutom särskilda regler för hur återvinning och avfallshantering ska skötas.

Miljövänliga 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 i tidigt skede att våra projekt väljer rätt material och använder rätt metoder. Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljövänliga i enlighet med Byggvarubedömningen. Vi är anslutna till Svenskt Näringslivs för bygg- och anläggningsektorn samt Klimatkontrakt 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 materialval också, att det finns möjlighet till demonterbarhet, återbruk och återvinning. Vi försöker att välja rätt material så och använda rätt monteringsmetoder liksom att ta tillvara material från våra ombyggnationer. Vi inventerar möjligheten att återanvända material och komponenter av våra befintliga fastigheter liksom byggnader som ska rivas.

I utvecklingsplanerna för Hagastaden ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbrukt bygg. Tillsammans med 24 samverkanspartner deltog vi i projektet Återhus – att bygga hus av hus som utvecklade metoder, processer och verktyg för återbruk av tunga byggnadsdelar såsom stommar och fasader av stål och betong. I samarbete med entreprenören Zengun uppförde vi Hållbarhetshuset i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den nya återbrukan har medfört ett minskat klimatavtryck med 106 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 projekt och återbruk.



Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, möbler och utrustning som ska återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Målet är att skapa en fungerande återbrukskonceptet och minskade klimatutsläpp för hyresgästkonceptet. Återbrukscentrumet är en viktig del i arbetet med att förutsättningar för att skala upp återbrukarbetet 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 använda 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 väljer sig från andra certifieringssystem genom att fokusera på människorna verksamma i byggnaden. Certifieringen syftar till att öka social hållbarhet och jämställdhet, välbefinnande, fysisk aktivitet och aktivitet samt reducera sjukfrånvaro och sjukförsäkring. Systemet är designat för att kunna appliceras på alla byggnader oavsett budget, byggnadens storlek eller ålder.

CITYLAB ACTION

Citylab Action är ett välgrundat forum för dialog kunniga inom hållbar stadsutveckling anpassat av Sweden Green Building Council (SGBC). Åtagandet och definitionen är fastställda av SGBC, medan projektmål och åtgärder är specifika för det angivna projektet. För att certifiera hållbarhetsarbetet ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

SVANEN MÄRKNING

Syftet är att miljöcertifieringssystem för nybyggnation av flerbostadshus, småhus, förskolor och äldreboenden. Att en byggnad är Svanen-certifierad innebär att den har en låg energianvändning, goda innemiljö, hållbara materialval, inga farliga kemikalier och att byggprocessen har en minimerad miljöpåverkan. Jämförelse med övriga certifieringssystem som mest finns på marknaden skiljer Svanen ut mäkten när det gäller krav på innemiljö och material.

2024071813620

Fokusområde – Fastigheter

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

Under 2022 utformade vi en återbrukstrategi för att skala upp arbetet med återbruk och satte ett nytt mål, cirkulationsindex, med målet att 20 procent av mängden material som tillförs vårt ombyggnadsportfölj ska vara cirkulära. Strategin beskriver mål för återbruket samt rutiner och arbetssätt för hur vi ska nå målen. En del i återbrukstrategin är vår fullskaliga återbrukshub i Solna Business Park. Målet är att skapa en fungerande återbrukskedja med minskade klimatutsläpp.
Läs mer om Återbrukshubben på sidan 31.

Minskat energibehov

Energieffektivisering i verksamheten

Vår energistrategi innebär att vi har ett helhetsgrepp om energifrågan i våra fastigheter, projekt och stadsdelar. Vi har höga ställda miljökrav vid inköp av energi och påverkansmöjligheten 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 effektivisera. På byggnads- och bolagsnivå sker dessutom en omfattande kontroll via vårt energiuppföljningssystem som läser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden.

Till fastighetema 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.

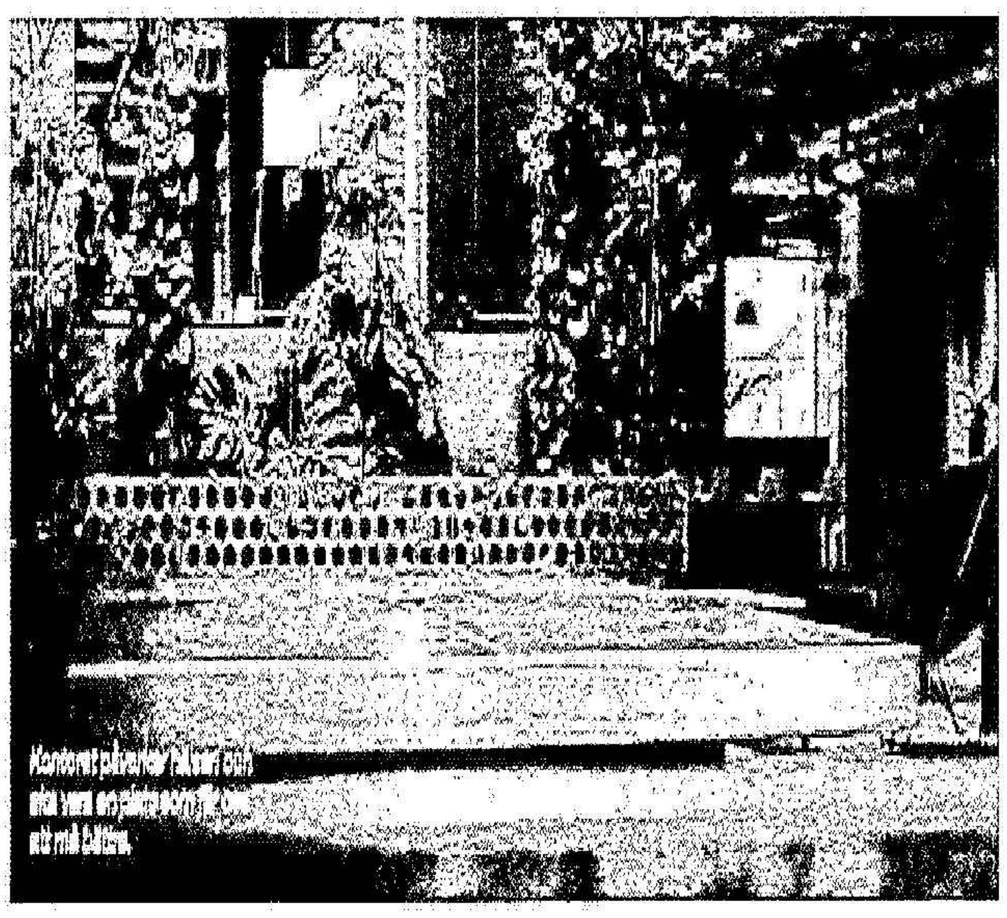
Våra energieffektiviseringsmål

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

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 primärt på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt sänkt under början av året på grund av låg aktivitet under pandemin.



Kontorsfastigheten Kvarnfallet med vyer mot Solna Centrum och Stockholms city.

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 medför. 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 beteenden och att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala tjänster får vi tillgång till data i realtid som gör det enkelt att till exempel optimera energianvändningen. Våra uppkopplade byggnader får också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människan står i centrum. Tack vare detta kan vi maximera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förebyggande säkerheten inomhus och på så sätt skapa förvaltningen mer proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fibernätverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till en mer hållbar och effektivt resursanvändande.

Hälsa i huset

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

Vårt arbete handlar framför allt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan vara såsom att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna i stället för hissen, men också om att erbjuda konferenslokaler, möjligheter 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 att strategiskt införa och med avsikt att förbereda fastighetsarena inför kundens önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av certifieringen Fitwel. SEBs kontor i Arenastaden liksom 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	348 380	32
BREEAM Bespoke	2	16 294	1,5
Miljöbyggnad	1	6 480	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 207	100

[1] Om fastigheten som ännu ej påbörjat certifiering ska ingå i nästa certifieringsperiod förkommande projektbenämning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE8ED8A2B462BA1A3D6DB1C9E1A4

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 enskild medarbetare och deras unika förmågor kan vi tillsammans skapa en stark helhet där vi ser varandras styrkor och utvecklas väl för duktiga och drivna personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar aktivt med att attrahera vår attraktiva 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. Kinat såväl som arbetsmiljö är centralt hos oss och styrs genom vår arbetsmiljöpolicy samt hållbarhets- och miljöpolicy. Vi ska vara ett företag för alla och aktivt värdegrundsarbete för likabehandling sätter ramarna för vårt jämställdhetsarbete.

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

Medarbetarna delaktiga i utvecklingen

Varje år genomför vi medarbetarundersökningen Great Place to Work. Vårt mål för 2023 var att nå ett Trust Index om 88 vilket överträffades då vi uppnådde hela 89. 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 målsättningar för det kommande året.

Hållbart arbetsliv

Vi har en bred ansats kring den hållbara medarbetaren och arbetsmiljöfrågor. Vi vill inte bara ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska känna att de mår bra och har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, generösa friskvårdssatsningar och skapar möjlighet till flexibelt arbetssätt på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, samtliga chefer genomgår bland annat dialog med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan arbetslivet och fritid. Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och plan finns 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 utifrån genomförda undersökningar, så som utförda skyddsronder, anmälan- och tillbudsstatistik. 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 högtryckstvätten och arbete på tak. Vi har ett väl fungerande samarbete med fackliga och skyddsombud. Vid eventuella arbetsplatsolyckor genomförs alltid en analys för att undersöka orsaken till incidenten och hur den kan undvikas i framtiden. Ett omfattande utvecklingsarbete sker kontinuerligt för att förbättra hälso- och säkerhetsarbetet.

I korthet

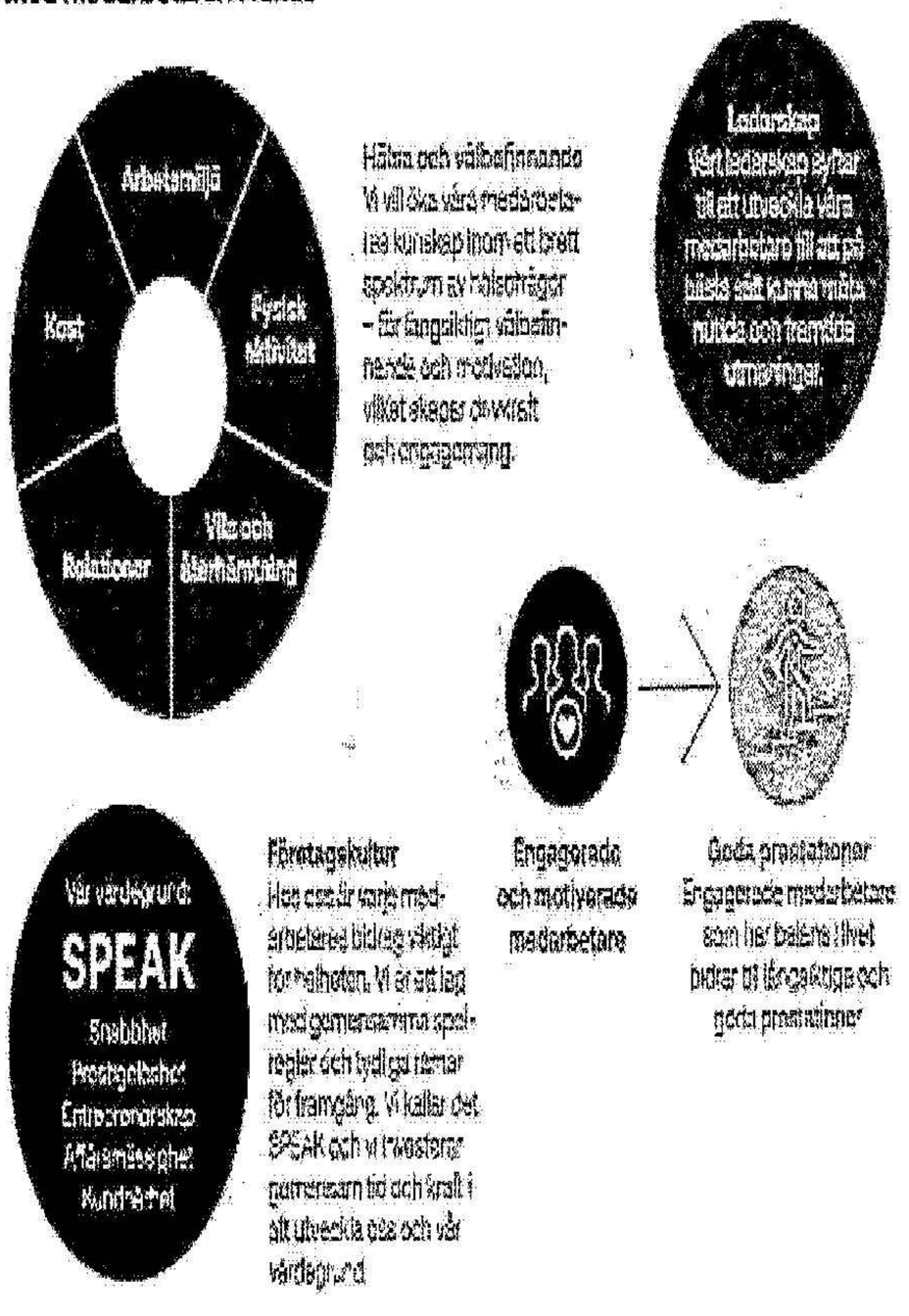
Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kompetensförsörjning

Mål

- Engagerade medarbetare och högsta arbetsglädje
- Nå minst 90 Trust Index i Great Place to Work.

Med medarbetaren i fokus



Fokusområde - Medarbetare



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

Medarbetare och miljö

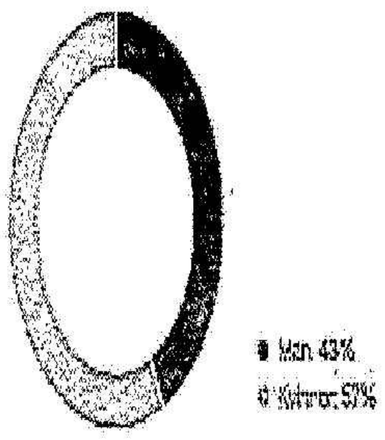
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men något är också ett fossilfritt tjänsteresande. Detta för att bidra till Fabeges mål om klimatneutral förvaltning för alla transporter är från sektor i Sverige som har de största fossila utsläppen och den största användningen av fossila energikällor. Vi har de senaste åren drastiskt mer på resandet och uppmuntrar till hållbart resande. De bilar som används i tjänsten är sedan 2017 elbilar och vår förmånsbilspolicy tillåter endast miljöbilar

Vår värdegrundsförankring

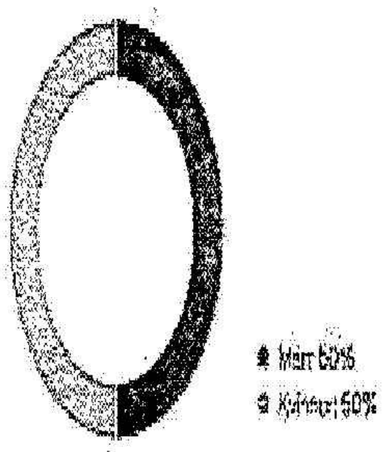
Varje anställd medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår värdegrundsförankring och samman som avsätts är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i form av att avsättningen och uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2023 har styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 65 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 78 850 kr

Könsfördelning

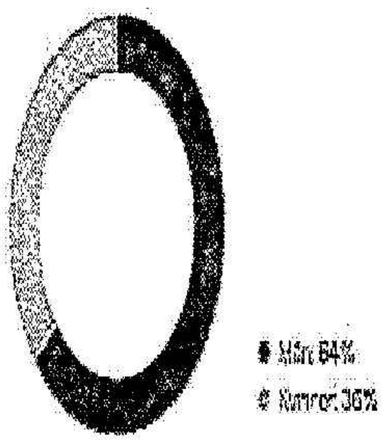
Styrelse



Koncernledning



Fabege totalt



Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

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

Fokus på utveckling och utbildning

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

En viktig funktion inom företaget är vår tekniska avd. I takt med ökad digitalisering och teknisk utveckling har det funnits behov att höja utbildningsnivån. Det har lett till att vi sett ett behov att genomföra direkta utbildningsinsatser 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 hån, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Great Place to Work

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

Denna handling är elektroniskt signerad.
Detta dokument har undertecknats elektroniskt med Penneo.
Dokumentet har förseglats med Penneo e-underskrift.
B7D0E8E8-EBDA-4D22-8E1-7A6E0D0A1C61

Fokusområde – Leverantörskedja

Nära samarbete en förutsättning för hållbarhet

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

Vi strävar efter att bedriva ett ansvarsfullt företagande, minska vårt klimatavtryck och säkerställa mänskliga rättigheter i alla led, inom ramen för vårt arbete med leverantörskedjan är ett av våra mest prioriterade områden att begränsa utsläpp som orsakas av material, transporter, byggenergi och avfall. Dessa klimatutsläpp som genereras indirekt i både led av värdekedjan benämns som scope 3-utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och utgör den absolut största 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 hälso- och miljöpolicy, upphandlings- och inköpspolicy samt Allmänna villkor viktiga styrdokument för att sätta ramarna för våra förväntningar. Vi har idag 330 leverantörer med ramavtal och drygt 530 aktiva leverantörer. Alla nya leverantörer måste svara upp till våra kriterier för

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

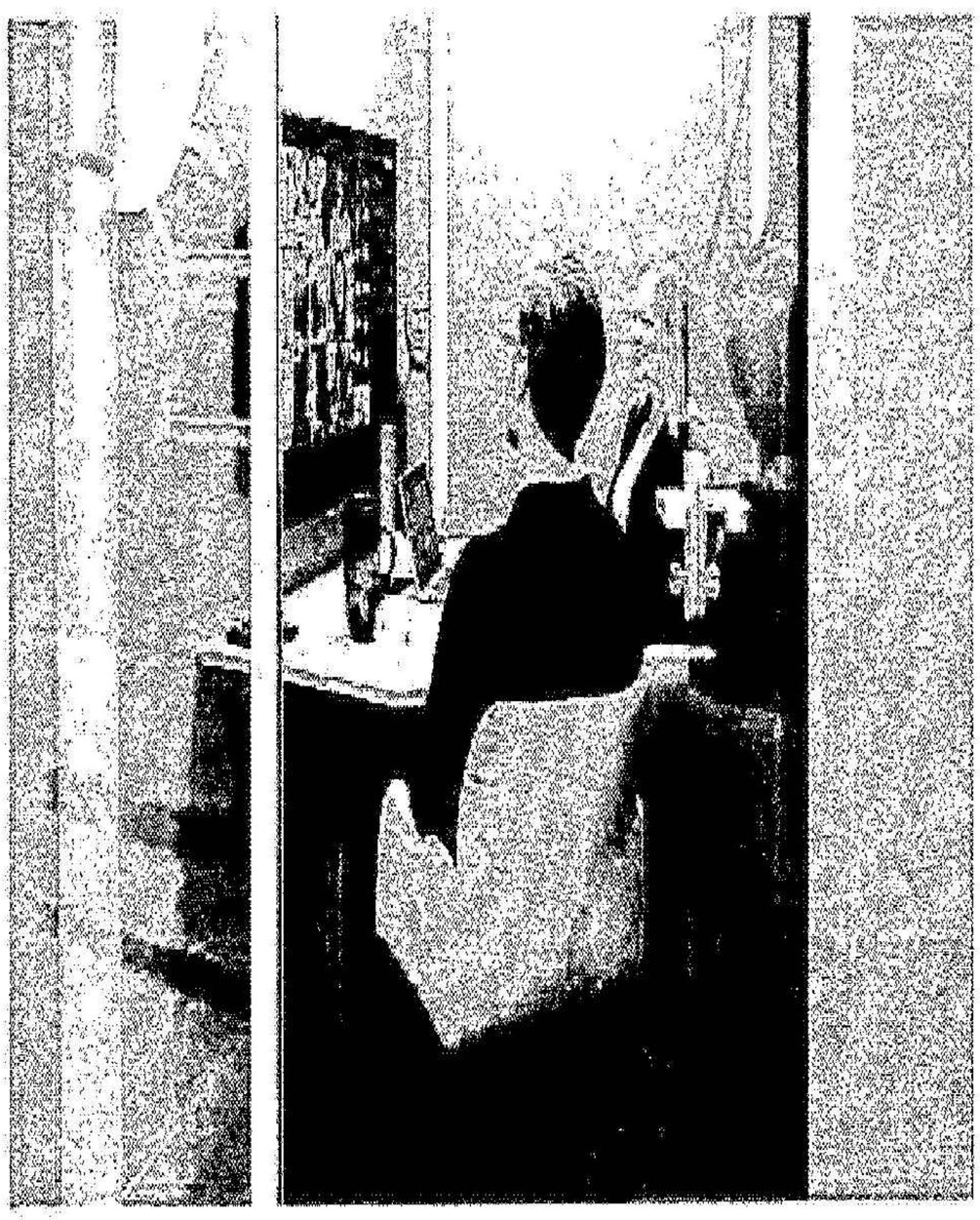
att bli godkända och samtliga befintliga leverantörer granskas löpande. Uppföljningar är en viktig del i vårt riskbaserade arbete för att säkerställa nolltolerans mot etiska, respekt för mänskliga rättigheter, jämställdhet, sund konkurrens, korruption och likabehandling.

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

Hög måluppfyllelse

Vi har sedan 2013 hållbarhetsgranskat våra 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 avtal 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 vid våra granskningar ska leda till att de aktuella bolagen upprättar en åtgärdsplan som sedan ska genomföras. Om ingen förbättring sker kan vi avbryta samarbetet.



I korthet

Väsentliga frågor

- Granskning av leverantörers hållbarhet, inkl miljö och mänskliga rättigheter

Mål

- 100% av våra leverantörer mot ramavtal ska granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policyer och ingångna avtalsvillkor

Utvecklande samarbeten

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

Kvalitetsgranskning av tjänster

För att säkerställa kvaliteten i leveranserna genomför vi även löpande granskningar av leverantörer som arbetar

vara särskilt betydelsefulla för våra kunders upplevelser i vardagen. För oss är det viktigt att vi snabbt identifierar eventuella avvikelser mot avtalen och kontinuerligt förbättrar kvaliteten.

Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsplats, fri från korruption och otillbörlighet, där risker förebyggs och minimeras är en mänsklig rättighet och en förutsättning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få stärkt kontroll över vilka som arbetar i större projekt.

Fokusområde - Leverantörskedja

Det genomförs riskanalyser och inventeringar i varje skede av byggprocessen och dessa ska också följas upp. Detta är för närvarande entreprenörens huvudansvar. På arbetsplatserna finns byggarbetsmiljösamordnare, 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 upplever en aktiv roll i att förebygga tillbud och kontrollerar att alla säkerhetsrutiner följs samt att riskerna på arbetsplatsen minimeras. Detta säkerställs genom systematiskt arbetsmiljöarbete med digitala och fysiska skyddsronder där fel och brister måste åtgärdas och dokumenteras i vår databas.

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

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

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

Olyckor och tillbud

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

Leverantörer	2023
Olycksfallsfrekvens, entreprenörer (LTAF)*	2

* Rapporteringen avseende olyckor har entreprenörer som huvudansvarig på samtliga projekt som ingår i rapporterar entreprenörernas olyckor i leverantörer. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till sjukskrivning eller fler antalet arbetstimmar per 200 000 arbetade timmar (motsvarande 100 anställda).

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan
Samtliga leverantörer som kommer anlitas för entreprenadarbeten bedömer hållbarhetsgranskas. En frågeenkät måste besvaras innan det på vår Upphandlingsdag leverantörer väljer kompetensmiljö, säkerhet, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och ekonomi. Kraven gäller även för anlitade underleverantörer.

2 Vid kontraktsteckning
Uppförandekoden är en bilaga till avtalen som alla medverkande entreprenörer måste skriva under.

3 Avvikelsehantering
Det går att kontakta avtalsansvarig och upphandlare via webben. Det finns även en visselblåsarfunktion för externa och interna parter.

4 Löpande under avtalstiden
Särskilda säkerhetsmöten och hälsobesiktningar görs. Granskningarna för mitt vara utan fyra år. Granskningarna kan genomföras både internt och av externa granskare.

5 Resultat av hållbarhetsgranskning/revision:
Utan anmärkning.
Samarbetet fortsätter.
Vid mindre anmärkningar.
Samarbetet utgångsläget med fram.
Vid allvarliga anmärkningar.
Samarbetet avslutas och ny upphandling påbörjas, om inte acceptabla förbättringar kan presenteras.

Kategoriansvarig säkerställer processen, som genomförs av kategorigrupp 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 leverantörskravställningar. 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 genomför granskningar. 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 is a copy of the electronically signed document.
The seal is a guarantee of authenticity
Document ID:
BF BDFE5ED0-AB10-4D24-B1

Fokusområde – Finansiering

Grön finansiering för långsiktig lönsamhet

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

Styrning och ansvar

Vår finansiering utgörs i dag av gröna obligationer och gröna obligationer. Vi har dessutom hållbarhetsobligationer och rapportering gentemot våra finansiärer som består diskussioner avseende utveckling av gröna låneprodukter. Utöver vårt ramverk för grön finansiering ligger främst vår hållbarhets- och miljöpolicy, finanspolicy, utdelningspolicy och inköpspolicy till grund för vårt arbete.

Vårt gröna ramverk/utökade finansieringskällor

Vårt ramverk för grön finansiering utvecklas kontinuerligt i takt med att mål vi satter. 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 har dessutom vårt gröna certifikatprogram, under vilket vi emitterar gröna certifikat avseende att användas för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även basupplysningen för certifikatprogrammet är knuten till ramverket och därmed grön. Vi har även kopplat ett grönt MTN-program

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

(Medium Term Notes) som etablerades 2018 och som innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö.

Vi har därtill en aktieägarpolicy som innebär att investerare med hållbara strategier prioriteras vid aktieägarsammansättningar. Det oberoende analysinstitutet Sustainalytics har granskat det gröna ramverket för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. De har utfärdat en second opinion med betygen "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 fastighetsnära investeringar. Vi bedömer både byggnaden (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 ligger 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 mål område 1,2,3 och 6, men att vi inte är helt i mål med mål område 4 och 5, delvis på grund av otillräckliga förtydliganden och tolkningar av kriterierna, delvis för att branschen inte är tillräckligt mogen.

Vi väljer att vi endast väsentligt till att av Taxonomiförordningens två miljömål, mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM), då det är det mål som är mest relevant för vilka klimatanpassningar vi bör göra för att minska de långsiktiga riskerna.

Ett annat viktigt kriterie i taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt framme och ständigt arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 67 kWh/kvm Atemp. Så mycket som 83 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger inom topp 15 procent energiprestanda (certifikatsomfattningen). Fastighetsägarnas utredning visar att topp 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 90 kWh/kvm Atemp.

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023

För 2023 bedömer vi att 82 procent av omsättningen, 83 procent av driftöverskotten 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 82–88.

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 krav för grön finansiering. Målet är 100 procent grön finansiering och uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. I samband med förvärvet av Birger Bostad under 2021 minskade andelen till 93 procent. Under 2022 nådde vi återigen 100 procent när Birger Bostads lån omvandlades till gröna.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2023 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatmålens, att ansluta som gästbolag under 2021. Utöver våra resultat i detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och

Förenlighet med EU-taxonomins krav

1. Väsentligt bidrag till miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar.
2. Gör de övriga fem miljömålen uppfyller vi kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)
3. Vi uppfyller taxonomins minimiskydd kring mänskliga rättigheter

KPI	Total, MKr	Omfattas av taxonomin, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 877	100	0	82	82
Driftöverskott	1 859	100	0	83	83
Kapitalutgifter	3 116	100	0	23	19

I korthet

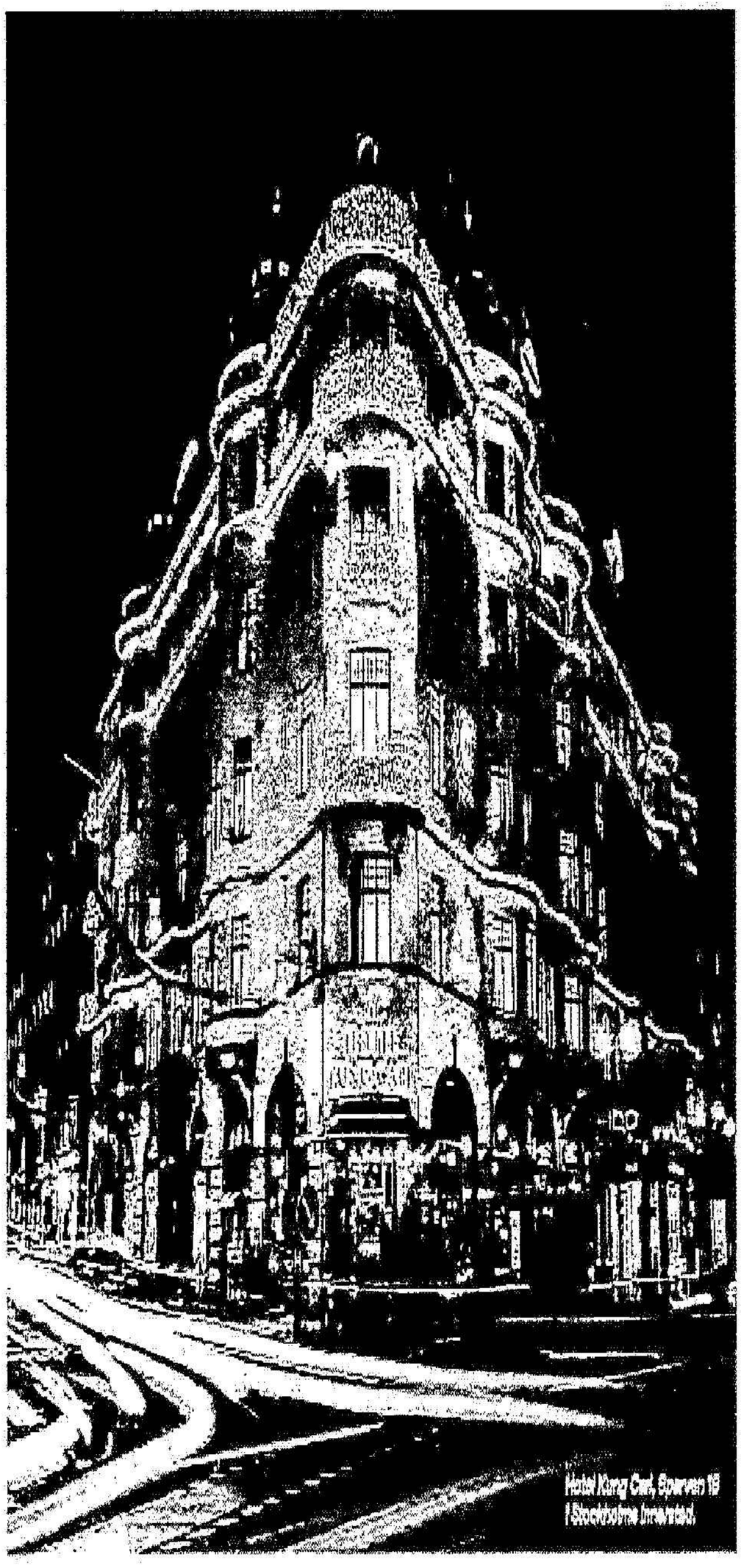
Väsentliga frågor

- Grön finansiering

Mål

- Vår finansiering ska bestå av 100% hållbar och grön

Fokusområde – Finansiering


Hotel Klara Cast, Sparvvägen 19 i Stockholms innerstad.

vår verksamhet. De aktiviteter som huvudsakligen är vår verksamhet beskrivs inom ramen för 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 kategorierna 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 tillgår 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 skattebetalning samt för konkurrens.

Kraven i EU-taxonomin ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete. Därför bedömer vi aktiv 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 rapporterar vi 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 tillägg och övriga 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 kostnadsförd hyresgästanpassning. Singer Sextads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men har inte upptagits här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Årets kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter. Kapitalutgifter 3 107 Mkr mot-

avser 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 18 på sidan 109 respektive 71.

Grön aktie på Nasdaq

Sedan november 2023 är Fabege noterad som grön aktie, på kallas Green Equity Designation

"Fabege driver sedan länge ett medvetet hållbarhetsarbete för att minska bolagets 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."

Ann Bergeström
Vice VD, Ekonomi- och finansche[illegible]

Fabege årsredovisning 2023

This file is a certified version of a digital original.
Document ID:
670DF8E5CDF1
Issuer: Fabege
Timestamp: 2024-03-18 10:00:00 UTC

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. Förutom vår decentraliserade drifts- och serviceorganisation, analys av våra dialoger samt våra hållbarhetsmål utgör dessa 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 byggnadsutvecklande åtgärder, Breeam- och BREEAM-certifieringar samt olika utvecklingssamarbeten. Hållbarhetsnätverket Arenastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här har vi även ytterligare ett tidigt större förslag 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 samhällsviktiga delar som skapar förutsättningar för barn och unga att utöva kultur, här i Alviks centrum i Ekerö kommun. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Årsmötestema kan bestå av film, teater, musik eller något annat där produktionen har varit.

Gröna hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera lagkrav och Fastighetsägarnas gröna bilaga är en standard använd bilaga för minskad miljöpåverkan från lokaler. Det innebär att både avtalsparter arbetar aktivt med energieffektiv miljöanpassade för- och drift genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel innehålla åtgärder för att behålla eller förbättra BREEAM-klassificering av byggnaden, energiuppföljning 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 hållbarhetsegenskaper, projektet och dess tillhörande miljöcertifiering. 2023 var 95 procent av total nytecknade ytor över med gröna avtal.

Flexibla lösningar med kunden i centrum

Vi är idag hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer och har än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta ett allt större behov av flexibilitet och vi erbjuder alltid att vara lösningsorienterade och lyhörda för våra kunders önskemål. Vi erbjuder kontinuerligt nya möjligheter kopplat till delningsekonomin för en ökad flexibilitet i såväl antal som erbjudandet och användning. Läs mer om våra flexibla koncept på sidan 11.

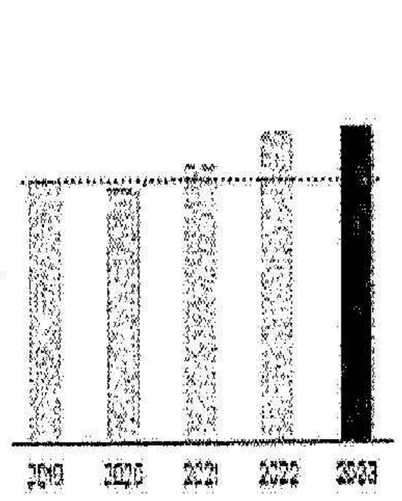
> ”95% av kunderna skulle rekommendera oss som hyresvärd enligt NKI-mätningen.”

Fördjupad relation tack vare närhet och kontinuitet

Vi är närvarande i våra kunders vardag genom egna kontor i alla våra städer där vår 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. Vid 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 eller varannat 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 städer. Det är en uppskattad aktivitet för erfarenhetsutbyte och uppdatering om vad som är på gång i våra stadsdelar. Under 2023 genomförde vi 150 dialoger med våra kunder för att följa upp genomförda NKI-mätningar. I Nöjd Kund Index, varierar det från 0 till 100. Vid vår mätning 2023 nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 95 procent angav att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 88 procent att de skulle vänta sig till oss i första hand för att lokalbyte

Andelen gröna hyresavtal[1]



[1] Vår egen mätning av befintliga hyresavtal

I korthet

Väsentliga frågor

- God relation
- Samverkan
- Hållbarhetsanpassning
- Energieffektivisering
- Klimatanpassning

Mål

- Nöjd Kund Index (NKI) 2023: 81% (mål: 80%)
- Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta 2023: 95% (mål löpande: 100%)
- Gröna hyresavtal, andel total yta 2023: 81% (mål löpande: 100%)

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 ett enkelt knappval 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 hur vi bättre kunnat agera framöver. 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, måluppfyllnaden är 100 procent.

202407181362 4

Fokusområde – Affärsetik

Hög etik, en förutsättning för en hållbar affär

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

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i organisationen och följer vårt ramverk för styrning och uppföljning. Vårt åtagande gällande ansvarsfull 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 25-28 och Kunder på sidan 38.

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



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

Uppförandekoden tydliggör vårt 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. Dessutom gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILOs grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar som har regelbundna möten. Gruppen som rapporterar till koncernledningen har till uppgift att leda och driva arbetet med etikfrågor samt bevaka relevanta omvärldsfrågor.

Övriga policyer och riktlinjer

Utöver uppförandekoden så utgör vår skattepolicy, insiderpolicy, riktlinjer mot korruption samt vår policy för visselblåsarfunktion ett viktigt ramverk för vår styrning och uppföljning. Se sidan 75 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 anonymiserade för den som önskar. Samtliga anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av HR chef, hållbarhetschef och bolagsjurist och de ansvarar för att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2023 rapporterades inga incidenter via 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 skatterna i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för bolagets skattehantering. Där står bland annat fast att vi ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och där regelverket är otydligt ska vi agera transparent och med försiktighet. Vi ska ha en etiskt, legalt och affärsmässigt motiverad skattehantering och helt avstå från aggressiv eller överdriven skatteplanering. Vi bedriver inte politiskt påverkansarbete kring skattelagstiftning. Vår skattepolicy finns i sin helhet på vår hemsida.

I korthet

Väsentliga frågor

- Antikorruption
- Skatt

Mål

- Årlig utbildning av medarbetare i uppförandekod: 100%.

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 gemensam tid och kraft i att utveckla oss som vår värdegrund.

Document ID: 20240718136244
Version: 1.0
Status: Released
Classification: Public
This file is created within the SEAL framework of rules and classification.

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målbeskrivning
Andel förnybar energi, %	100	94	100% energi från förnybara källor

Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målbeskrivning
Energianvändning fastighetsnära, kWh/kvm Atemp	71	73	70 kWh/kvm Atemp 2025
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	12	10	Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2025
Klimatpåverkan, kg CO_2e/kvm Atemp	30	34	30% minskad klimatpåverkan
Vattenförbrukning, l/kvm Atemp	364	337	Minska vattenförbrukningen per kvm Atemp med 2% per år jämfört med 2016
Miljöcertifiering, andel förvaltningsfastigheter	83	85	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av total ytа, %	100	100	100% av nyproducerat enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsenheter, andel av total ytа, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. tomträtter och fastigheter med tidsbegränsade avtal) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good
Andel miljöklassade bilar i tjänstebilspark (förnybara), %	99	98	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e

Scope 1	0	84
Scope 2	1 771	1 858
Scope 3	12 268	26 795
Totalt scope 1-3	14 039	28 736
Klimatpåverkan per kvm Atemp	11	11
Koldioxidutsläpp efter klimatkompensation	13 342	28 652

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030. Investeras utifrån scope 3 ska målvärde per SCA till år 2045 jämfört med 2015



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

Mia Hägerström

2024071813625

Hållbarhetsmål forts.

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung ekt
Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index	88	87	GPTW Trust Index på minst 80
Rekommenderar Fabege som arbetsgivare, %	96	91	Över 80% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	2,0	2,0	Sjukfrånvaro på max 3% med hänsyn till pågående rehabiliteringsåtgärder och förväntade frekvensfluktuationer
Jämställdhet ledning, % kvinnor	40	39	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet chefer, % kvinnor	38	47	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	38	38	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung ekt
Genomsnitt av ramavtalade leverantörer, %	96	90	Fabege ramavtalade partners ska vara miljöcertifierade och godkända.

Finansiering

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung ekt
Grön finansiering, %	100	100	100% grön finansiering

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung ekt
Nöjd Kund Index	81	80[1]	NKI över 80
Grönare nyuthyrningsavtal[2], andel miljöcertifierad yta, %	98	100	Grönare hyresavtal ska uppgå till 100% av nyuthyrningsytan
Grönare nyuthyrningsavtal[2], andel total yta, %	91	99	Grönare hyresavtal ska uppgå till 100% av total yta

[1] Nöjd Kund Index mäts i jämna årtal vilket är anledningen till att det saknas värde för 2022.
[2] Avser avtal med externa hyresgäster.

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung ekt
Andel utbildning i vår uppförandekod	0[1]	100	Att höja affärsetiken genom att skapa tydliga ramverk för att uppnå gemensamma riktvärden och forum.

[1] Under 2023 utbildningen uppdaterad.



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

GUNILLA BERGELL, CHRO

Document ID: 20240718136251
Signature Page
Please sign in the area(s) marked
This seal is a Guarantee
of the authenticity of the document.

Förvaltningsberättelse 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse

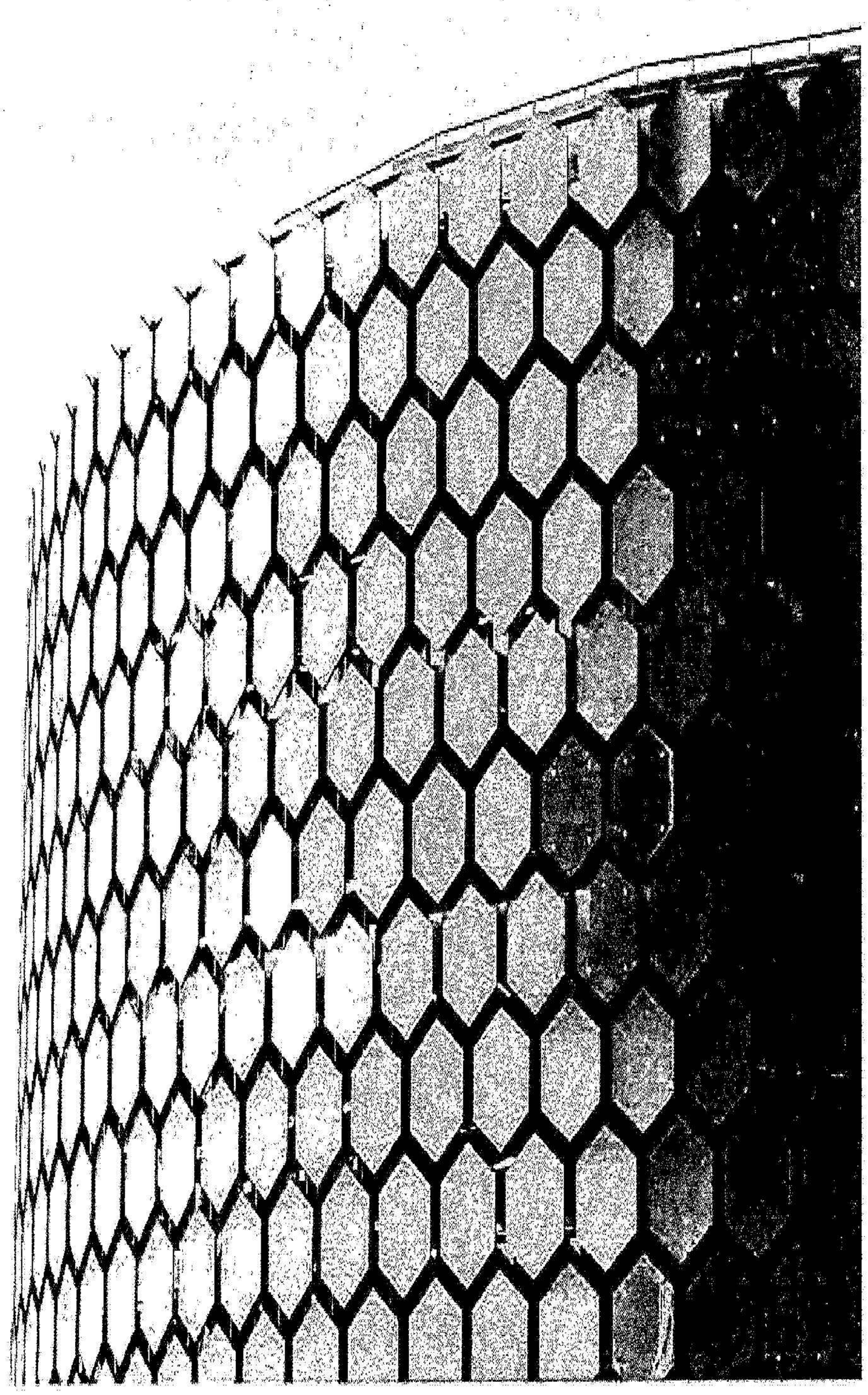
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och möjligheter 50

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet 61
Styrningsstruktur 62
Policyer och riktlinjer 64
Bolagsstyrningen 2023 65
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 83
EU-taxonomin 85
GRI-index 87
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning 90



2024071813626

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 värdefulla kvarter. Inom koncernen ingår Berger Bostad, 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 områden. Genom våra samarbetsformer 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 103 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 39 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,5 Mdkr (85,3) varav förädlings- och projektfastigheter 14,3 Mdkr (14,4). Av hyresvärdet avsåg 84 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 91 procent (89).

Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, också uppvisar vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 155 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (278) varav 96 procent (280) av dylika avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till –217 Mkr (–190). Netto uthyrningen uppgick till 165 Mkr (88). 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 närvaro i centrum får företag, platser och vår stad att utvecklas.

Ansvarsfullt företagande

När 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 sammantaget på sidorna 22–42 samt 73–80. Vår strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och invärkar idag på olika sätt våra 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 goda 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 förvaltade index visar att högt resultat, att upprätthålla en sund företagskultur och att arbeta korrekt beträffande 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

Lång ränk med stabilt kassaflöde

Att hitta och förstå för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs inklusive den närmiljön är en förutsättning i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

Förädling

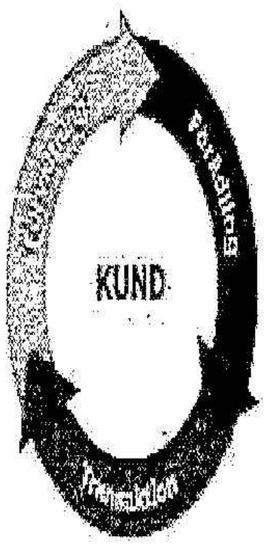
Skapar värden
– ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsutveckling och ombyggnationer är den enskilt viktigaste förutsättningen i verksamheten. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till dessa fastighetsutvecklade fastigheter som förvaltas utifrån kundens specifika behov.

Transaktion

Finansierar projekt
– ökar potentialen i portföljen

Fastighetsaffärer är också en förutsättning och naturlig del av vår affärsmodell. Vi möjliggör kombinerat fastighetsaffärer för att ta vara på möjligheten att skapa värdetillväxt, genom både förvärv och försäljningar.



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	103	102	101
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 246	1 250	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	93
Hyresvärde, Mkr	3 872	3 724	3 358
Nettouthyrning, Mkr	165	86	102
Överskottsgrad, %	75	74	76

This is a verified signature.
The certificate is issued by Swedish Litigation Authority.
All rights reserved.
Document ID
BYDDEEE3-3ED0-4A0A-A0B5-1C3A1

Verksamhetens resultat

Förvärv och försäljningar

I februari förvärvades andra hälften av delägda Kvadern 7, en garagefastighet i Råsunda. I april förvärvades bostadsbyggrätter i Hjulsta i en affär med JM om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Ärtodden 4, i Flemingsberg. I oktober frånträddes fastigheterna Örjan 7 och Gläntjen 12 i Nacka. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,9 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 Nyfiken 4, Solna Strand i samband med att hyresavtal tecknades med Sasta. Vidare fattades beslut om byggnation av nästkommande bostadsetapp Hagastaden.

Hyresgästanpassningen för Conversum Hagastaden, Wenner-Gren 7, Drottninggatan, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Den sammantagna projektvolymen i de större pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsgrad uttryckt som 146 basen kvadratmeter uthyrningsgrad i de större projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper på enligt plan, dock med vissa omfattningsändringar då byggnationerna som ökat till följd av ombyggnationernas värden ligger kvar på en hög nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj, uppgick till 3 101 Mkr (2 267) varav 2 094 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter inklusive markförvärv i förvaltningsportföljen, en som uppgick till 1 007 Mkr (838), som avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 385 Mkr (3 032) och driftöverskottet uppgick till 2 524 Mkr (2 240). Övriga intäkter om 1 Mkr avsåg elavtal. I samma period ökade marknadshyrorna med cirka 7 procent (5). Intäktsökningen var främst hänförlig till nyanskaffningar som bidrog med högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från inflyttningar under perioden varav Conversum inflyttningar Bocken 29 var den största. Detta motverkades delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Nipan 4 den 31 mars 2022. Återföring av fastighetskostnader avsåg främst ökade värmekostnader i in- samt utgången av året. Driftskostnaderna i övrigt bestående ökade med cirka 14 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

Resultat från bostadsutveckling

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 663 Mkr (295). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -649 Mkr (-334), varav administrativa kostnader -28 Mkr (-34) och nedskrivning av byggrätter med -8 Mkr (-87). 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 ej 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 -87 Mkr (-102).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -982 Mkr (-602). Snitträntan ökade successivt under året, tack vare att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga Stibor. Snitträntan per 31 december uppgick till 2,13 procent (2,38). Tomträttsavgälder uppgick till -45 Mkr (-42).

Resultat från intressebolag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 34 Mkr (-32) varav -60 Mkr (-64) avsåg tillskott till Arenastaden, 103 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projekten i Hagastaden, 9 Mkr avsåg bidrag från delägda projekt i Birger Jarlstad 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 och senaste fem kvarter har under fjärde kvartalet externvärderades cirka 70 procent av portföljen och tillhörande fastigheter externvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 78,1 Mdkr (68,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -7 83 Mkr (-239). 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 skattenetto/kostnad uppgick till 1 862 Mkr (-568) och avsåg uppskuten skatt, varav 477 Mkr avsåg återförd uppskuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på eventuell beskattningsbart resultat. Räntesnedvridningsregelns begränsningsregler bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skattekostnad/skattefordran

Per 31 december 2023 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärden till cirka 43,4 Mdkr (58,3). Netto uppskjutna skattekostnader uppgick till 9,3 Mdkr (10,2).

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	-419	-573
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 688	10 439
Derivat, nettonuvärden	141	348
Övrigt	-23	-19
Nettoskuld uppskjuten skatt	8 309	10 196

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	3	3
Fastighetsskatt	274	262
Mervärdesskatt	18	18
Stämpelskatt	77	38
Energiskatt	21	22
Summa	386	323

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 353 Mkr (2 128) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (88). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 454 Mkr (1 418). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6 228 Mkr (-757).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om -26 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 66 procent (44). Förvaltningsresultatet uppgick till 29 Mkr (-3). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -732 Mkr (-94).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om -852 Mkr (12). Projektvinster mättes av nedskrivning till 5 % av ökade avkastningskrav vid bedömning av substansvärden 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 (-53). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -20 Mkr (8). 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 Jarlstad.

Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive 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 Jarlstad.

2024071813627

Verksamhetens resultat forts



Sergel Arena, sid 72

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

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 38 244 Mkr (46 514) och soliditeten till 47 procent (49). Beaktas ej, utbetald utdelning om 158 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (143). EPRA NRV uppgick till 150 kr per aktie (173).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 318 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 262 Mkr (603). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –330 Mkr (–3 232), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –1 240 Mkr (1 188). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av fastighetsförvärs- och försäljningsaktiviteter samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 443 Mkr (352) och resultat före skatt till –309 Mkr (3 111). Framför allt påverkades resultatet av lägre utdelning från dotterbolag om 760 Mkr (1 200). Koncerninterna investeringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 6 Mkr (0).

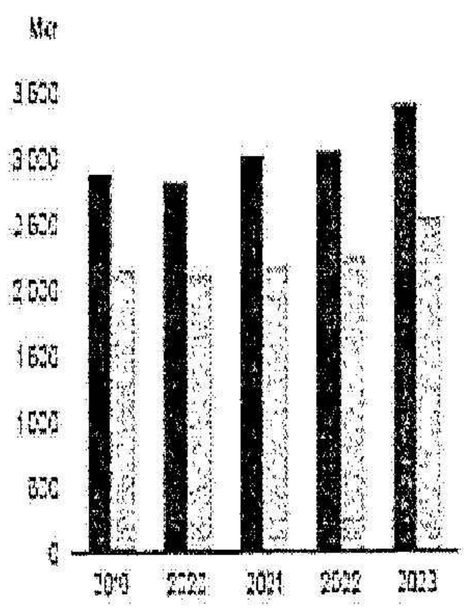
Styrelsens arbete

En utförlig beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten på sidorna 67–72.

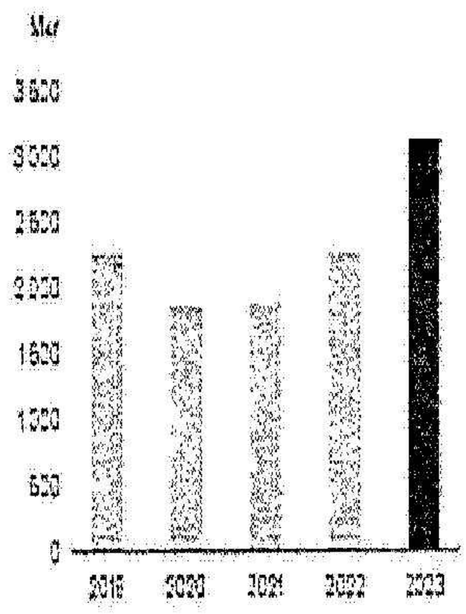
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (208), varav 69 kvinnor (72). Medelantalet anställda beräknas på årsbasnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 83 (88) kvinnor. Av samtliga anställda var 205 (207) anställda i moderbolaget och 23 (24) anställda i helägda dotterbolaget Birger Bostad. Se vidare not 6 på sidan 108. Se även not 6 för information kring skillnader avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



Varav cirka 2 900 Mkr avser förvärven av Kungsleden och Entrea.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE8B0D4A4B2A9A1A6DCDB1AC3114

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 försvårning för 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 vi följer av förbättrade villkor under hösten emitterade vi 1,8 Mdkr via vårt eget MTN-program och via SFF. Bankfacilitater refinansierades bakom god bid, normalt cirka tolv månader före förfall. Vidare tecknade vi nya bankfacilitater om totalt 1,7 Mdkr. Samtliga nya facilitater tecknades med befintliga långivare, det vill säga de nordiska bankerna. Cert-marknaden 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 kreditlinjer för att täcka samtliga utestående certifikat inklusive back-up-faciliteten för certifikatprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,3). Finansnettot inglick övriga finansiella kostnader om -37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade upplägg-ningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Under perioden har räntor om totalt 53 Mkr (21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %		
Soliditet, %	> 35	47
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	2,8
Belåningsgrad, %	Max 60	42
Skuldkvot, ggr	Max 3,0	1,3

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	33 952	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 870	10 760
varav utestående SFF, Mkr	764	800
varav utestående certifikat, Mkr	1 855	2 797
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	6 960	7 960
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	63	68
Totalt marknadsvärde, Mkr	689	1 669
Genomsnittlig räntekostnad inkl. effekten, %	3,13	2,39
Genomsnittlig räntekostnad exkl. effekten, %	3,04	2,31
Ej pantsatta tillgångar, %	45,8	46,2
Belåningsgrad, %	42	39

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kredit-ramar	Utestående lån och obliga-tioner
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 870	9 870
Gröna obligationer via SFF, Mkr	764	764
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 855	1 855
Gröna lån, övriga, Mkr	27 353	20 953
Totalt grön finansiering, Mkr	39 842	33 842
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	46 818	
varav ej utnyttjat 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 uppgå till minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från försäljningar 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 oss 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 kompetens, personal, det påverkar värdet av våra fastigheter och attraktionen bland våra medarbetare, det påverkar våra möjligheter att hantera kommande klimatförändringar och det påverkar bedömningen av oss hos såväl analytiker som aktie- och hållbarhetsinvesterare. Grön finansiering är en naturlig fortsättning på det hållbarhetsarbete som bedrivs inom organisationen. Det ger oss en mer ansvarsfull finansiering, en bredare investerarbas och förtroendefulla relationer med våra finansiärer.

Alla våra finansiärer, såväl banker som kapitalmarknad, erbjuder grön finansiering genom finansiering av miljöcertifierade fastigheter. Grön finansiering ger oss bättre villkor både i bank och på kapitalmarknad samt tillgång till fler finansieringskällor. Per årsskiftet var 100 procent, 100 procent 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 som bygger på investeringar i gröna fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och kopplingar till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Cicero har utfärdat en second opinion med betygsnivå medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Till ramverket kopplas såväl vårt MTN-program, certifikatprogram och en back up-facilitet. För detta ramverk MTN-programmets ram uppgår till 18 000 Mkr och ramen för certifikatprogrammet är 6 000 Mkr.

Rapportering till investerarna 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 med undantag för huvudsakligen varit säkerställd med pantbrev i fastigheter och till viss del även under fastighetsägande dotterbolag. Upplåningen på kapitalmarknaden via vårt MTN-program och certifikatprogram är inte säkerställd vilket innebär att vissa fastigheter är obelånade. Per årsskiftet uppgick andelen obelånade fastigheter till 47 procent (45) av det totala fastighetsvärdet.

Covenanter

Vår åtagande gällande covenanter är kopplade i de olika kreditavtalen och utgörs av, förutom begränsning av säkerheter, 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen av avsedda 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 räntederivat. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år (2,7) exklusive checkräkningskredit samt justerad räntebindning inklusive checkräkningskredit uppgick till 2,1 år. Derivatportföljen bestod av fastförräntade ränteswappar om totalt 18,5 Mdkr samt räntegränsade swappar om totalt 8 Mdkr. De fastförräntade swapparna löper med förfall till och med 2032 och har en fast årlig räntenivå mellan -0,15 och +1,30 procent. De räntegränsade swap-

202407181362B

Finansiering forts

swapparna ligger med förfall upp till tio år men kan avregleras 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 586 Mkr (1 583). Värdeförändringen är av redovisningsmässig karaktär 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 (6 097) fördelat på 330 783 144 aktier (330 783 144). Samtliga aktier ger samma rättigheter och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 18,43 kr per aktie. Följande ägare innehar, indirekt eller direkt, aktier som representerar en tiondel eller mer av rösterna för samtliga aktier i bolaget.

Innehav 2023-12-31

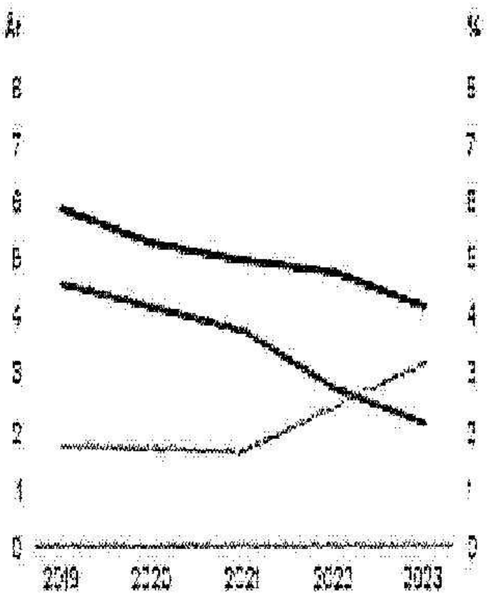
	Andel av röster/aktier, %
Backahill AB	19,8
Cevian	12,3

Antalet aktier per årsskiftet via Fabeges ömsesidiga försäkringsbolag och Wihlborgs ömsesidiga försäkringsbolag uppgick till 1 357 157 aktier motsvarande 0,42 procent (0,42 i fjolårets).

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 16 208 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Under 2023 genomfördes inga återköp.

Finansiering



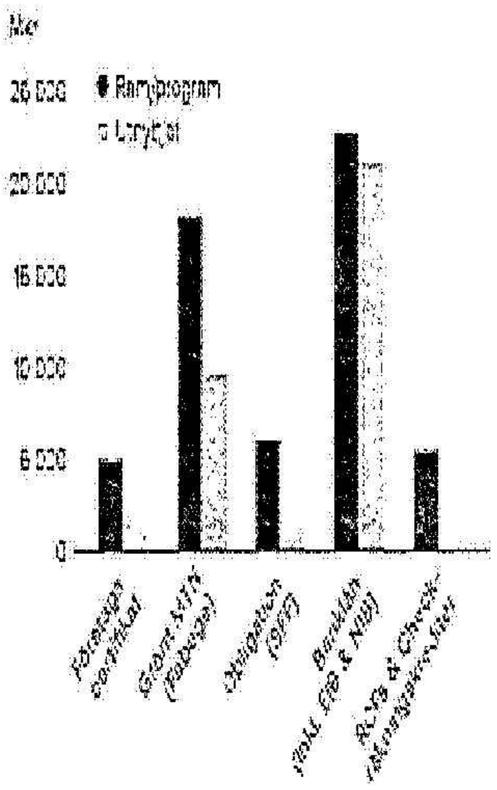
Finanspolicy

Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställts av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska anpassas till omsättningshastighetens vid varje given tillfälle. Eventuella valutaexponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och regler för behörigheter och ansvarsfördelning för organisationen.

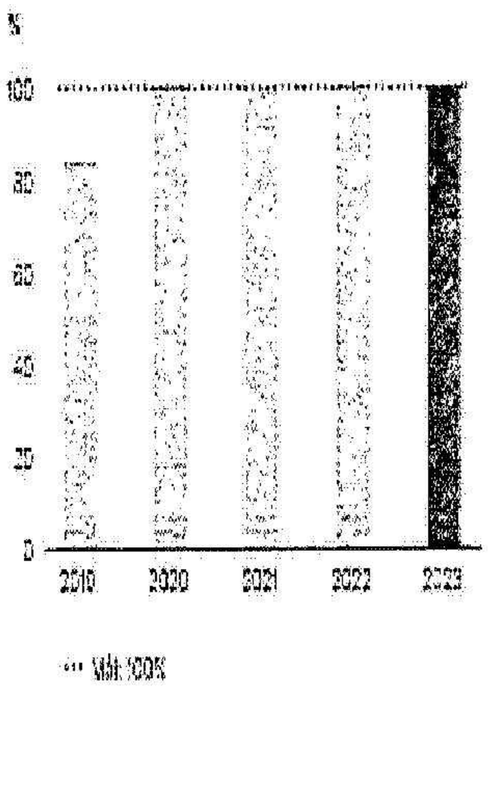
Likviditet

Likviditeten i ett fastighetsbolag varierar betydligt över året, då nyuppbetalningar kommer in kvartalsvis medan driftskostnader är relativt jämnt utspridda över året. 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 använda överskottslikviditet.

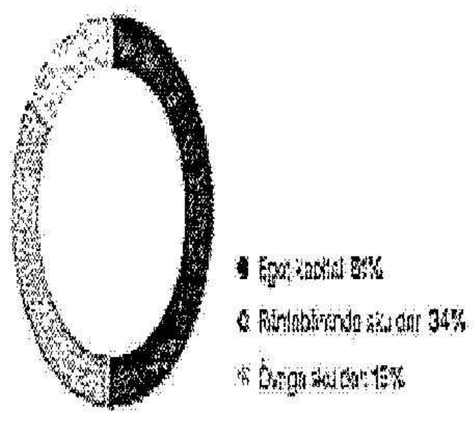
Fördelning finansieringskällor



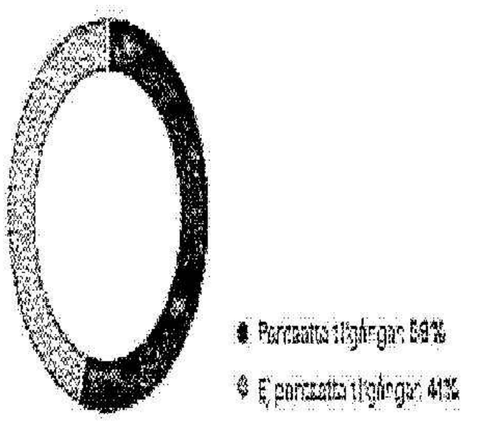
Grön finansiering



Kapitalförsörjning



Säkerhetsförcelning



Document ID: SV20240718136281A1
Digitally signed by Fabege AB
Date: 2024.07.18 15:00:14 CEST
This file is digitally signed with the qualified electronic signature of the document's author.

Finansiering forts

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	13 535	13 535
<1 år	7 178	7 168
1–2 år	7 410	5 910
2–3 år	11 622	5 060
3–4 år	762	762
4–5 år	2 626	2 626
5–10 år	5 162	5 162
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 186	1 186
Totalt	39 942	32 582

Räntefallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år	16 588	3,37	50
1–2 år	2 600	0,67	8
2–3 år	3 100	2,93	9
3–4 år	3 350	1,04	10
4–5 år	3 276	1,67	10
5–6 år	2 000	0,80	6
6–7 år	850	2,38	2
7–8 år	650	3,72	2
8–9 år	650	3,81	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt	33 982	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. Avtalstiden på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt gäller att merparten av uppsägningar under andra och fjärde kvartalet ofta är högre

Utsikter inför 2024

Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande under hösten men med bibehållet stabila hyresnivåer. Utsikterna gällande bibehållen indexuppräkningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar mindre gällande butiker.

På osäkerhetsområden finns kapitalmarknaden där bolagen har stabiliserats under hösten. Fortsatt är det osäkert omfattningen och vilket räntegenererat mot ökad andel bankfinansiering. Vi ser för närvarande marknadsräntor successivt en negativ effekt på nyförhyrningen. Fabegas bundna andel uppgår till 80 procent vilket minskar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har delvis mötts av högre inflationsantaganden. Även om affärsvolymen på transaktionsmarknaden är få så bekräftar de affärer som genomförts att de långsiktiga investerarna fortfarande är villiga att betala bra för kvalité i Stockholm.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp

Kr	
Balanserat resultat	3 393 588 209
Årets resultat	-139 526 426
Summa	3 246 732 683

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande.

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	668 239 772
Balanseras i ny räkning	2 578 492 910
Summa	3 246 732 683

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

Styrelsens yttrande avseende förslagen vinstutdelning motivering

Vår koncerns egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (”IFRIC”) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att förslagen 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 kapitalbehov.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och deras möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det utdelade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förvaltningen som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolagets och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. Moderbolagets har visats tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med -833 Mkr (1 323), har beaktats.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att fullgöra 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 vanliga 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

2024071813629

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin med fokus främst på Stockholmsregionen 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 värdenivåer. 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, etik, hälsa och mänskliga rättigheter. I dagens digitaliserade värld utgör också cyberhot och risker för informationsläckage faktorer som vi behöver förhålla oss till och hantera. Fabege följer samhällsutvecklingen och vi ligger långt framme när det gäller att ta vara på digitalisering och teknikutveckling, särskilt avseende styrning och uppföljning av driften av 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 förankrad i Fabeges olika processer. Nedan beskrivs vår syn på den hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

Marknad och affärer

	Sannolikhet	Konsekvens
Hyresnivåer – lägesfaktorer		
Hyresnivåer – vakansgrad		
Hyresnivåer – hyresnivå		
Framtidens kontor		
Geopolitisk osäkerhet		
Fastighetskostnader		
Fastighetsägarnas drift och underhåll		
Projekt – tidplan och leveranser		
Projekt – ekonomiska projektrisker		
Pensionsskuld		
Bostadsutveckling		
Fastighetsavdelningar		
Fastighetsområden		
Fastighetsförsäljningar		

Finansiellt

	Sannolikhet	Konsekvens
Likviditets- och refinansieringsrisk		
Ränterisk och värdering av finansiella instrument		

Miljö

	Sannolikhet	Konsekvens
Föroreningar och miljöskador		
Klimatförändringar		
Klimatpåverkan – förvaltning		
Klimatpåverkan – projekt		

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning		
Höjd fastighetsskatt		

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, otillåtet påverkan		

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning		
Beroende av nyckelpersoner		

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Otrygga anställningsförhållanden		

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläcka, bristande sekretess		
Media, varumärke		
Informationssäkerhet, intrång		
Systemstöd tillgänglighet		

Låg Måttlig Hög

This file is created by EDOCSITE
The seal is an electronic seal
of the document.
Document ID:
8F0DE3E3-B0AA-4B7F-9C1A-1F2B4D5E6C7A
Page 1 of 1

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Vissa moderna fastigheter i Fabegeägen 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 vakanta lokaler. Osäkerheten på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med minskande på utveckling av hyresnivåer och mångomtalat behov av kontorslokaler. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturutvecklingen. Vi motverkade en förbättrad vakansgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna ökade under året, främst till följd av index och färdigställda projektfastigheter som färdigställdes helt under kommande år med index och färdigställda projektfastigheter

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	+/-	330
Hyresnivå, kommersiella ytor	+/-	222
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-	35
Fastighetskostnader	+/-	45

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Hyresintäkter – marknad, kundförluster	Sannolikhet: ⊗ Konsekvens: ⊗ Kunderna påverkas negativt av den ekonomiska utvecklingen och det allmänna läget på marknaden. Vanligt som är risken för minskade beläggningar och kundförluster vilket potentiellt kan bidra till sämre resultat och kassaflöden. Risken har också ökat för företag i utsatta branscher som har drabbats av högre räntor	Kontraktsportföljen är relativt bred med många olika branscher och relativt få företag som står för en stor del av hyresintäkterna. De 20 största hyresgästerna står för cirka 40 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är relativt små. Det är också vår goda kreditvärdighet, som bland annat gör att vi har bra beläggningsgrader över tid
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: Konsekvens: Vår bedömning är att risken för ökade vakanser är låg. Skulle den emellertid ändå inträffa kan det påverka kassaflödet på kort sikt. Förändring vakansgrad i portföljen påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt mot föregående period Nyproduktion av kontorsmarknader och utbyggnader på befintliga fastigheter påverkar hyresnivåer och vakansgrad Ändrade perspektiv har digitalisering och hemmakontor skapat och trängsel kommer att minska framöver. Vår bedömning är att det även på längre sikt kommer att finnas behov av kontor som attraktiva och välfungerande och att moderna kontor i attraktiva lägen kommer att vara efterfrågade	Risken för strukturella vakanser i Fabegeägenheter bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsnära centrala lägen, moderna lokaler och attraktiva kvarter. Fastighetsportföljen har ett stabilt kassaflöde från långsiktiga hyresavtal. Långa uppsägningstider kombinerat med bra, under förutsättningar, väljet balanser kassaflödet negativt under perioden. Detta gäller medvetet för att långsiktigt skapa stora värden. Våra vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, ingen vakanser är strukturella utan det är mer av tillfällig art och kan rätt snabbt åtgärdas i takt med att hyresgästerna vill flytta in. Uthyrningsgraden i Fabegeägenheterna uppgick till 91 procent (88). Hyresintäkten i jämförbart bestånd uppgick under året till 1 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ⊗ Konsekvens: ⊗ Utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm. Fastighetsnära är under det senaste året generellt i nyproduktionen som färdigställts och tillkommit. Enligt Stockholm Business Region har det tillkommit 200 000 kvm kontorsyta i Stockholm under 2023 och prognosen är att det kommer att tillkomma ytterligare 200 000 kvm under 2024. Det har medfört att hyresnivåerna har påverkats negativt. Vi bedömer risken för ytterligare hyressänkningar i centrala Stockholm som låg på kort sikt. På mellanlång sikt bedömer vi risken för hyressänkningar som måttlig. Det är svårt att påverka hyresnivåer av fastigheter som ofta ligger på kommersiella och attraktiva lägen på kommersiella och attraktiva lägen med tillgång till kollektivtrafik och service. Vi följer också utvecklingen av hyresnivåer och vakansgrad i nyproduktion med tillväxt och för större variationer i hyresnivåer	Efterfrågan på kontor i Stockholm har under året varit mycket stark med stigande hyresnivåer i det övervägande beståndet. Under året har en större portföljaffär genomförts med tillträde i januari 2024. Vår bedömning är att det kommer att finnas en fortsatt god efterfrågan på kontor i Stockholm och att vi kommer att kunna hyra ut våra lokaler till attraktiva hyresnivåer. Stockholm hyresnivå generellt ligger på 3–4 år för de lokaler med tillväxt. Under 2023 omförhandlade vi ungefär 10 procent av vår hyresstock med en genomsnittlig förlängning på 3,2 procent. Totalt förlängdes hyreskontrakt om 340 kvm. Vi har också förlängt en 65 procent, eller lägenhet från

20240718136301

Risker och möjligheter forts.

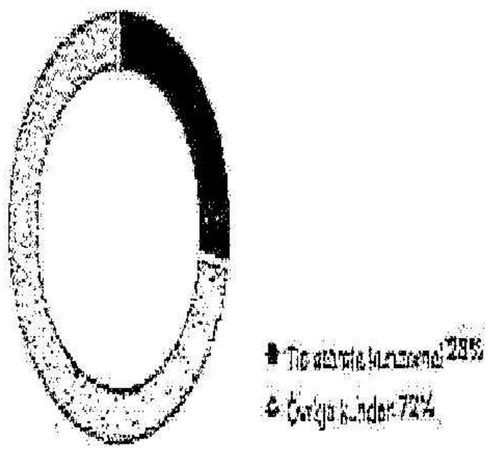
Marknad och affärer forts.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodag	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024[1]	570	942	9
2025	303	518	16
2026	287	530	17
2027	132	467	14
2028	99	170	5
2029-	80	674	20
Kommersiellt	1 447	3 140	89
Bostadsavtal	155	33	1
Garage- och parkering	639	134	4
Totalt	2 285	3 313	100

[1] Varav avser 167 hyreskontrakt för omförhandlade och gällande avtalen löper ut.

Tio största kunderna, kontraktsvärd årshyra



Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Framtidens kontor	Sannolikhet: · Konsekvens: Den digitala utvecklingen och möjligheten att arbeta hemifrån påverkar efterfrågan på kontorsarealer/platser i framtiden. Samtidigt som många företag vill ha en utpräglad närvaro på kontoren märks också företag som vill minska sina ytor och vill minska sin yta. Planer för lång miljö och ingen tydlig trend när annu utkristalliserats	Fabege vill ge människor inte bara en bra plats att arbeta på utan också en bra plats att leva på. Vi arbetar med att skapa attraktiva kontorsmiljöer som har ett tydligt hållbarhetsfokus och bidrar till en levande stadsmiljö. Vi erbjuder flexibla kontraktslängder och anpassade lösningar för att möta kundernas behov. Vi arbetar aktivt med att utveckla befintliga kontorsområden och skapa attraktiva mötesplatser för våra kunder och besökare. Vi arbetar med att minska vår klimatpåverkan och bidra till en hållbar stadsutveckling. Vårt cykelvänliga kontor under kongresstorget NCKV och våra kundcenter är några exempel på hur vi har anpassat våra kontor för att möta kundernas behov.
Geografisk koncentration	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsregionen, vilket innebär att lokalisering och utveckling på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Mot bakgrund av Stockholms starka ställning, tillväxt och branschsamlingar medför lokalisering i Stockholm begränsad risk. Antalet uppsagda ytor på kontorsmarknaden i Stockholm har haft en tillväxt under en lång rad år. 2023 minskade för första gången antalet kontorsanställda på Stockholms kontorsmarknad	Vår strategi för många skattefrågor och bidrar till både ökad attraktivitet och ökat värde på fastigheterna. Läs mer på stadsutveckling i årsredovisningen. Sparkonto vi påverkar stadsmiljön och utbudet i stadsdelarna. Vi har god kunskap om våra marknader och kundernas behov och efterfrågan
Fastighets-kostnader	Sannolikhet: · Konsekvens: Risken för ökade fastighetskostnader avser främst högre driftkostnader, fastighetsskatt, försäkringspremier, energikostnader och kostnader för avfallshantering. En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och kostnadsnivån för många av dessa påverkas av politiska beslut och myndighetsbeslut. Andra kostnader som påverkas mer av omvärldsfaktorer är bland annat fastighetsskötsel och service, där kostnaderna påverkas av bland annat löneökningar och inflation. Vissa kostnader för uppvärmning och avfallshantering är också beroende av externa faktorer som väder och klimat	Vi arbetar aktivt med att minska förbrukningen av värme, el och vatten. Vi genomför också löpande energieffektiviseringar och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med kostnadseffektivitet och kostnadsmässig lönsamhet i syfte att skapa en långsiktigt hållbar kostnadsnivå. Hyresavtalens utformning ger möjlighet att löpande debitera förbrukningsberoende kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel. Standarden för avfallshantering är hög, vilket innebär att kostnader för avfallshantering 2023 uppgick i genomsnitt till 75 procent
Fastighetens skick och funktion	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Åtgärder kan vara på en sämre nivå än vad som är optimalt för verksamheten, exempelvis för att de är för dyra eller för att de är för omfattande. För vår portfölj som helhet bedöms risken vara låg medan den för enskilda fastigheter kan vara hög.	Vi har en kontinuerlig dialog med våra kunder för att kunna anpassa våra fastigheter och kundernas förutsättningar. Vi arbetar med långsiktiga planer för underhåll och investeringar för att säkra fastigheternas värde och kundernas behov. Vi har god kunskap om våra fastigheter och kundernas verksamheter. Vi arbetar med att utveckla våra fastigheter för att möta kundernas behov och efterfrågan

● Låg ● Måttlig ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0E8EB-EBDA-4152-A81D-1C3C1
Validity: January 2025

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Stadsutveckling och Projekt

Vi driver egna stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär att vara beroende av att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva stora ny- och ombyggnadsprojekt. Byggkostnader avseende material som bl.a. stål av pandemi och krig ökade kraftigt under våren. Även hur stabiliteten på en hög nivå. Förutsägbar lönsamhet är därför avhängig att aktiva åtgärder om anpassningar för ändrade förutsättningar i kombination med högre nyttor eller sänkta grundläggningskostnader. Marknaden. Med vår erfarenhet och vårt fokus på utveckling av attraktiva och kommersiella projekt bedömer vi att risken för strukturell vakans eller försämd lönsamhet är liten.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Tillgång och kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Medelstor risk. Svårigheter och förseningar i upprendingar och marknadsgrundade marginaler på projekten få möjligheter att kommersiellt tillgodose i projektområden är därmed osäkerhet till följder om kommersiell upprendingar byggföretag. Risken att projektportfölj och lägre investeringar om 2-4,5 Mdkr är det viktigt för oss att realisera dessa projektidéer på bästa sätt.	Vi arbetar aktivt med byggprocess och entreprenadupphandlingar att de ingår en väsentlig värdeökning. Längre genomförda projektupprendingar av både bundet bestånd för dessa ligger på förväntat projektresultat som har lång erfarenhet och kompetens av upprendingar som av att driva och följa upp stora och komplexa projekt. Upprendingar görs med stöd av ramavtalsgrupper, konsult och entreprenörer. Bestånd avseende investeringar om 25-50 Mkr hanteras av VD och ordförande tillsammans. Investeringsbeslut över gränsen 50 Mkr hanteras av styrelsen
Outhyrda projektytor	Sannolikhet: Konsekvens: Vår största nyckeltalsprojekt finns en risk att projektbestånd plan inte hyrs ut. Vår medvetenhet är att risken är låg med anledning av att projekt är under attraktiva lägen och att gränsen av projekt på anskaffaden är låg.	Uthyrningsgraden projekten uppgick per årsskiftet till 84 procent. Större projektområden består främst av nyckeltalsprojekt, kontorsfastigheter. Vi arbetar aktivt med uthyrningsarbete på projektområden med att skjuta avgående hyresinvesteringar och projektområdet utgörs därför varje enskild projekts förutsättningar och potential.
Planprocesser/	Sannolikhet: Konsekvens: Medelstor risk då planprocesserna normalt är långa och kan innebära betydande osäkerheter är osäkerhetsområden kan innebära att resultat har kommunens Möjligheterna att realisera byggrätter riskerar att bli en lång väntan	Ledtiderna för planprocesserna är långa, ofta över två år. Vi försöker alltid att ha samarbete med de kommuner som berörs. Vi arbetar med egen personal med hög kompetens och erfarenhet av projektägar i portföljen ingår 277 000 kvadratmeter huvudsakligen kommersiella byggrätter varav 21 procent av planlagda i portföljen ingår också 850 000 kvadratmeter nyttiga bostadsbyggrätter varav 51 procent är planlagda
Bostads-utveckling	Sannolikhet: Konsekvens: Svenskt bostadsbyggande är mycket känsligt för makroekonomiska förändringar och har betydande påverkan på projektmarknaden. Riskerna i bostadsprojekten är främst relaterade till konjunkturen, lönsamheten och byggkostnader samt makroekonomiska förändringar av räntenivå och ekonomisk tillväxt som påverkar efterfrågan på bostäder och därmed värdet på projekten. Bostadsområden som förväntas generellt innebära tillgänglighet med tillgång av tillräcklig byggkapacitet och lägre bostadspriser	Färdigställandegraden för ett projekt i pågående produktion uppgick vid årsskiftet till 55 procent, vilket är lägre än för andra tillgångsslag och därför är det viktigt att bedöma risk och marknadsläge. Bostadsområden ligger i dagsläget på begränsad nivå då det är svårt att få lönsamhet med att starta nya bostadsprojekt. Vår bedömning är att byggkostnaderna är relativt stabila i nuläget. Vårt fokus är att skapa attraktiva områden med god lönsamhet och att erbjudet kommer att vara väldimensionerade

2024071813631

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det ett stort potential för värdeskapande genom projektverksamhet. Fortsatt låga kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Sammantaget är marknadens avkastningskrav en faktor som svårt kan påverkas. Mot bakgrund av högre marknadsräntor och därmed stigande avkastningskrav finns risk för fortsatt sjunkande fastighetsvärdering under 2024.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	320	47,5	42,0
0	0	47,2	42,3
-1	-320	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, Mkr
Hyresnivå	±10 %	7
Driftskostnad	±50 kr/kvm	11
Avkastningskrav	±0,25%	4
Långsiktig vakansgrad	±2%	15

Transaktioner

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Högre risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastighetsernas värdering. Känsligheten påverkas också av belåning och villkor för finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av ett antal olika komponenter, av förutsättningar och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr utifrån. Vår fastighetsportfölj med stabila kunder och moderata förhållanden för långsiktig investeringsskapital över tid med konjunkturen. Fortsatt utveckling av projekt och förädlingsmöjligheter kommer också innebära att nästa värdetillväxt realiseras.
Fastighetsförvärv	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelhög risk för marknad & externa faktorer såsom kommande ekonomisk utveckling, möjligheterna med mera.	Fastighetsförvärv bedöms av storleken Förvärv utvärderas utifrån fastighetsägarens och bedömd möjlighet att tillföra framtida värde till det område. Vi har väl etablerade rutiner för due diligence-processer.
Fastighetsförsäljningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risk att fastigheter säljs till fel tidpunkt och till fel pris.	Fastighetsförsäljningar bedöms av storleken, internt och diligenceprocesser görs för att maximera bästa möjliga marknadsvärde. Fastighetsmarknaden är dynamisk och kräver en flexibel anpassning av strategi vilket också påverkar i förvärvsverksamheten.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0F8E3-0DBA-4B02-A3

Finansiellt

Finansiering

Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i såväl bank som på kapitalmarknaden. Genom förtätning av 60 procent av fastportföljen förväntas förändringar övervägande genereras i uppförandefasen

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntelöptider, rullande 12 månader (inkl derivat)	+1 %-enhet	-123
Räntelöptider, längre perioder	+1 %-enhet	325,3

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kortsiktigt 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Sannolikhet: Konsekvens: Likviditetsrisk avser det långsiktiga som kan fås genom refinansiering eller nyupplåning samt snabbigt marknadsmässiga. Fabeges bedöms vara måttlig utifrån fastighetsmarknaden är kassaflödesnära och kvalitet och långsiktigt stabil. Utgång till finansiering är bedömd

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat

Miljö och klimat

Klimatförändringar bedöms inte utgöra något betydande fysiskt risk för bolagets tillgångar, givet fastighetsbeståndets geografiska lokalisering. Vi har valt att successivt utveckla 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	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Förändringar och miljöavgifter	Sannolikhet: 6 Konsekvens: 8 Utgör risk med avseende på fastighetsnära skatter och avgifter. Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för uppkomna föroreningar och andra miljöskador samt har det ansvaret för efterbehandling. Vi bedöm förekomsten av en potentiell föroreningsskuld avseende bolagets efterbehandling av en fastighet är den som ägde fastigheten omkring. Sådana efterbehandlingskostnader kunna uppstå på sikt. En bristfällig hantering i enlighet med miljölagstiftningen kan påverka Fabeges lagefterlevnad varumärke samt därmed kostnader.	Vi bedömer därmed risk som liten och fastighetsbeståndet huvudsakligen lokaliserat till kommersiella kontorslägen. Vi undersöker och dokumenterar kontinuerligt eventuella föroreningsrisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Fabege arbetar med välbeprövade saneringsmetoder enligt BREEAM och Fkrav för att minska miljö- och hälsorisker. Cirka 100 procent av förvärvsfastigheterna är certifierade. En värdehöjande åtgärd med fokus på minskad resursanvändning minskar risker för höjda kostnader, miljö- och hälsoskadeverkan samt gör fastigheterna mer attraktiva på sikt. Under 2023 har inga incidenter som orsakat betydande påverkan på omgivningen inträffat.
Klimatförändringar	Sannolikhet: 8 Konsekvens: 8 Medelstor risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka skador på fastigheter. Omställningsrisker: Högre krav för utsläpp av växthusgaser högre kostnader för energi. Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, värme, torka, översvämningar och miljöskador samt kan påverka fastigheter. Risker med dessa förändringar är bland annat förändrade förutsättningar för att hantera vattenmängder och påverkan på byggnadsmaterial och konstruktioner. Risken för skador till följd av klimatförändringar bedöms som måttlig. Omställningsrisker är förändringar som kan leda till ökade kostnader för energi, material och transporter. Det kan också innebära att fastigheter som inte uppfyller högre krav på hållbarhet och energieffektivitet kan bli svårare att hyra ut och därmed förlora i värde.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use innehåller bedömningskriterier som syftar till att göra byggnaderna klimatsäkra. Åtgärdsförslagen kan exempelvis påverka hur byggnaden kan användas och därmed förlänga dess livslängd. Exempel på åtgärder är att minska påverkan från byggnadens klimatskal genom förbättring av isolering, fönsterbyten och tätningar av otätheter, installera solceller och batterilager för att minska fastighetens behov av köpt el samt att installera laddstolpar för elbilar. Vi har genomfört klimatriskanalyser på byggnaderna i stadsdelarna Solna Business Park, City, Arenastaden och Hammarby Sjöstad. Analyserna identifierade ökad nederbörd och översvämningar som två av de största fysiska riskerna. Vid nybyggnation och ombyggnation ställs krav på att byggnaderna utförs för att hantera identifierade risker, såsom täta ytbeläggningar. Vi arbetar i övrigt med olika åtgärder för att förbättra vår förmåga att hantera klimatrelaterade risker

Risker och möjligheter forts.

Miljö och klimat forts.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2024
Klimatpåverkan från förvaltning	Sannolikhet: Konsekvens: Det finns risk för att vi inte uppnår det av parisavtalet anpassade klimatmål som vi satt för 2030 och att vi inte lyckas arbeta med att minimera klimatpåverkan. Därutöver kan från kunder och andra intressenter på affärsverksamhet och investeringar.	Bolagen arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan från energianvändning, avfallshantering, transporter och tjänsteresor. Genom att maximera energieffektiviteten, använda förnybara källor och kontinuerligt förbättra våra processer strävar vi efter att minska vårt klimatavtryck. Fabeges klimatmål är klimatneutral förvaltning 2030. Vårt klimatmål är vetenskapligt förankrat, huvudsakligen genom BREEAM-systemet och samtliga certifieringar är aktiva. Den genomsnittliga energiförbrukningen uppgick 2025 till 71 kWh per kvadratmeter, vår målsättning är 70 kWh per kvadratmeter år 2025.
Klimatpåverkan från projekt	Sannolikhet: Konsekvens: Det finns risk för att vi inte lyckas med att minska klimatpåverkan från byggmaterial, energi, avfall och resursförbrukning vid byggprocesser. Det kan leda till krav och andra intressenter på affärsverksamhet och investeringar. Åtgärder för att minska klimatpåverkan från byggmaterial med låg klimatpåverkan. Arbeta med metoder och tekniker för att minska energi, avfallshantering med mera.	Samtliga nybyggnadsprojekt certifieras enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivån Excellent. 2025 målsatte Fabege att alla nya mål avseende energi skall vara minst 25 procent av maximalt tillåtna energiförbrukningen vilket innebär att vara klimatneutral. Vidare är den övergripande målsättningen att minska klimatpåverkan per kvadratmeter BTA från projekt till 2030. Vår projektorganisation arbetar tillsammans med hållbarhetsavdelningen med hur ny teknik och nya miljömässiga material kan passa till olika klimatscenarier.

Skatt

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2025
Skattelagstiftning	Sannolikhet: Konsekvens: Det finns risk att gällande regler på skatteområdet kan tolkas eller tillämpas på annat sätt än vad vi förväntar oss. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar förutsättningar, lönsamhetskalkyler och investeringsbeslut, vilket vid ogynnsamma förändringar kan leda till högre skatter och avgifter.	Inga konkreta förslag på förändringar föreligger för närvarande men vi bevakar utvecklingen.
Hållbar skattehantering	Sannolikhet: Konsekvens: Risken för omvärldens på olika skattehantering har ökat. Risken vid avsaknad av hållbar skattehantering är att vi inte lever upp till de förväntningar som finns på oss som ansvarstagande bolag.	Vi är verksamma och betalar i Sverige och vi betalar 100 procent av skatterna i Sverige. Vår skattestrategi gäller för hantering av skattefrågor för alla koncernens bolag. Den innebär att vi följer alla regler och riktlinjer som gäller på skatteområdet och att regelverket är tydligt. Alla våra transaktioner och avtal förhandlas fram på affärsmässiga villkor och i enlighet med den s.k. armlängdsprincipen. Vi avser att betala skatt i det land där vi har verksamhet och där värden skapas.

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kalenderår 2023
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	Sannolikhet: 6 Konsekvens: 8 Risken bedöms vara låg med tanke på hög grad av styrda och digitala processer. Byggbranschen är emellertid bransch inom vilka större projekt ställer många aktörer och tjänstepaket där oegentligheter kan förekomma. Det är därför viktigt att ledningen är engagerade och tydlig i sitt budskap om nolltolerans och att det finns tydliga rutiner för att hantera misstänkta oegentligheter. Det är också viktigt att samtliga medarbetare är medvetna om vilka risker det finns och hur de ska agera om de misstänker att något är fel.	Vi accepterar ingen form av mutor, korruption eller oetiskt beteende. Etiska frågor och konsekvenser beaktas inom ramen för affärsmöjligheter och riskbedömningar. Vi har också tydliga rutiner att följa upp och hantera misstänkta oegentligheter inom samtliga verksamhetsområden och genomför regelbundet utbildningsinsatser för att öka medvetenheten och kunskapen om hur vi ska agera. Samarbetet med antagna leverantörer säkerställs genom att alla samtliga leverantörer måste godkänna vår uppförandekod. Samtliga leverantörer måste även genomgå en process för att kvalificera sig som leverantör. Vissa av våra leverantörer måste också genomgå en utökad kvalificeringsprocess för att säkerställa att de lever upp till våra krav. Vi har också en visselblåsarfunktion där både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstänkt oetiskt beteende.

Medarbetare

Medarbetare

I förhållande till det värdeskapande som företaget har vi en relativt liten medarbetarstyrka där att varje kompetens är unik för den funktionen. Detta kan i vissa män göra företaget sårbart.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kalenderår 2023
Kompetens-försörjning	Sannolikhet: 6 Konsekvens: 8 Läget på, och förväntningarna om, arbetsmarknaden är i fokus med den tekniska och digitala utvecklingen. Det är därför viktigt att säkerställa att vi har rätt kompetens och medarbetare för att på bästa sätt kunna bedriva och utveckla vår verksamhet. Under 2023/2024 genomgår samtliga chefer på Fabege ett utökat ledarskapsprogram som omfattar arbetsrätt och arbetsmiljö. Vidare har vi under året även infört ett nytt rekryteringsprogram.	Vi investerar för att i den gemensamma värderingsmodellen SPEAK med ambitionen att vara arbetsplatsen med attraktiva arbetsplatser. Vi arbetar med strukturerade rekryteringsprocesser som säkerställer att rätt kompetens med rätt värderingar får rätt på rätt plats. Under 2023/2024 genomgår samtliga chefer på Fabege ett utökat ledarskapsprogram som omfattar arbetsrätt och arbetsmiljö. Vidare har vi under året även infört ett nytt rekryteringsprogram.
Beroende av nyckelpersoner	Sannolikhet: 6 Konsekvens: 8 Medarbetare är vår viktigaste tillgång och personalrörlighet och vissa nyckelfunktioner är personberoende.	Vi arbetar aktivt för att skapa former för kunskapsöverföring från personal som kan komma att sluta eller gå i pension. Vissa uppdrag kan också säkerställas av konsulter. Vid genomgripande förändringar av företagets verksamhet genomförs

This file is protected with digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
67C0DE6E-9E3C-4D0D-B1C2-1

Risker och möjligheter forts.

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod

Vår värdegrund S²GAK sätter ramarna för ett etiskt beteende. Detta understöds av vår uppförandekod samt mer detaljerade policyer och riktlinjer. Genom utbud och en speciellt anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att erbjuda vår medarbetarna mot sunda arbetsvillkor och anständiga

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2022
Dåliga arbetsvillkor, korruption	Sannolikhet: ● Konsekvens: Låg risk med bakgrund av erfarenhet av svensk regelstyrning och tydliga riktlinjer. Inom våra stora projekt delar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav, samlade upphandlingar och långa kedjor är det svårt att säkerställa att inte någon av leverantörerna bryter mot våra värderingar inom	Vi accepterar ingen form av förekomst av människor, ett gratis eller annan form av tvångsarbete eller behandling eller dåliga arbetsvillkor vare sig internt eller hos våra samarbetspartners. Vi genomför årligen en medarbetarenkät som ger oss en bild av hur medarbetarna mår och vilka förbättringar det behövs. Vår värdegrund S²GAK är ett återkommande tema för utveckling och diskussion i samband med utbildning, arbetsplatsmöten och genomgångar. Samarbetet med entreprenörer, underleverantörer och alla samarbetspartners granskas med inriktning mot hållbarhet och miljömässiga riskområden, med syfte att identifiera, förebygga och åtgärda eventuella negativa effekter av verksamheten. Vår ambition är att kontinuerligt öka andelen leverantörsmöten på plats. Genom utbildningar och samtal arbetar vi med att förankra vår uppförandekod. Den avvikelse som påpekats kan avhjälpas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra anställda leverantörer och entreprenörer att på ett tydligt sätt anmäla misstänkta oegentligheter i syfte att kunna åtgärda hanteringen/händelsen.

● Låg ● Måttlig ● Stor

Risker och möjligheter forts

Kommunikation och cybersäkerhet

Informationshantering

Som börsnoterat bolag måste vi förhålla oss till aktuellt regelverk för informationsgivning. Den ökande digitaliseringen ställer också krav på att information hanteras på ett korrekt och tillförlitligt sätt.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Informationsläckage, bristande regelefterlevnad	Sannolikhet: 6 Konsekvens: Låg risk med bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering.	Vi har starka och väletablerade rutiner för informationshantering med stärkt medvetande kring vikten av att hantera och skydda information på ett korrekt sätt. Vi genomför regelbundet utbildningsinsatser för att öka medvetenheten om informationssäkerhet och dataskydd för medarbetare.
Media, varumärke	Sannolikhet: 4 Konsekvens: Låg risk med bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering och hög transparens	Vi arbetar aktivt för att skapa förtroende i enlighet med vår uppförandekod. Vår målsättning är vanlig förekommande och hög transparens vilket bidrar till en god dialog med media och omgivning.
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: 8 Konsekvens: Digitalisering och ökad användning av IT-lösningar utgör en medelhög risk. GDPR ställer krav på informationshantering.	Vi arbetar aktivt med IT-säkerhetsfrågor, sårbarhet och penetrationstester. Vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och rutiner och riktlinjer har att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som agerar i vårt namn är medvetna om och kan hantera risker. Vi har ett av marknadens mest attraktiva skydd mot att kollegor hamnar i psykosociala och fysiska riskzoner.
Systemstörningar	Sannolikhet: Konsekvens: Beroendet av verksamhetskritiska system ökar bådas risknivå och förväntningarna under	Vi har flera kontinuitetsplaner för verksamhetskritiska system, tjänster och processer. Allt för att minimera sannolikheten för att driftstörningar ska uppstå.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: 202407181363
Document ID: 202407181363

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 ansvarstagande råder i 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 agerat mycket tidigt på att diskutera och hantera under året. Vi har istället sett vikten av ökad försiktighet i samband med nya projekt och det är prioriterat att säkerställa utlåning och kassaflöden innan investeringsbeslut tas. Givetvis 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 återkommande 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 beslutar i dagarna att revisorsnämnden kommer att arbeta framöver även kommer att inkludera hållbarhet för att säkerställa kontinuerlig uppföljning. Att Fabege har blivit godkänd som grön aktie på Nasdaq Stockholm är ett bevis på hur långt ledningen har kommit med hållbarhetsarbetet.

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

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

Jag vill å styrelsens vägnar tacka aktieägarna för förtroendet. Det är ett privilegium för styrelsen att stödja Fabeges strategi för att fortsätta skapa långsiktigt värdetillväxt. Fabege är idag väl positionerat, har en stark förankring 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



20240718136

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.

Innehav 2023-12-31

Andel av röstetalet, %	
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	16,6
Övriga	83

Fabeges ägarstruktur framgår på sidan 201 i årsredovisningen.

1. Aktieägarna
Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 vikr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 18 205 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av rösterna för samtliga aktier i bolaget.

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 vissa ingångsfrågor. Valberedningens uppgift är att lämna förslag avseende stämmoordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisorsarvoden samt eventuella förändringar i principer för tillsättande 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 ir@fabege.se eller via brev till Fabege AB.

4. Styrelse
Styrelsen utses 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 innefattande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

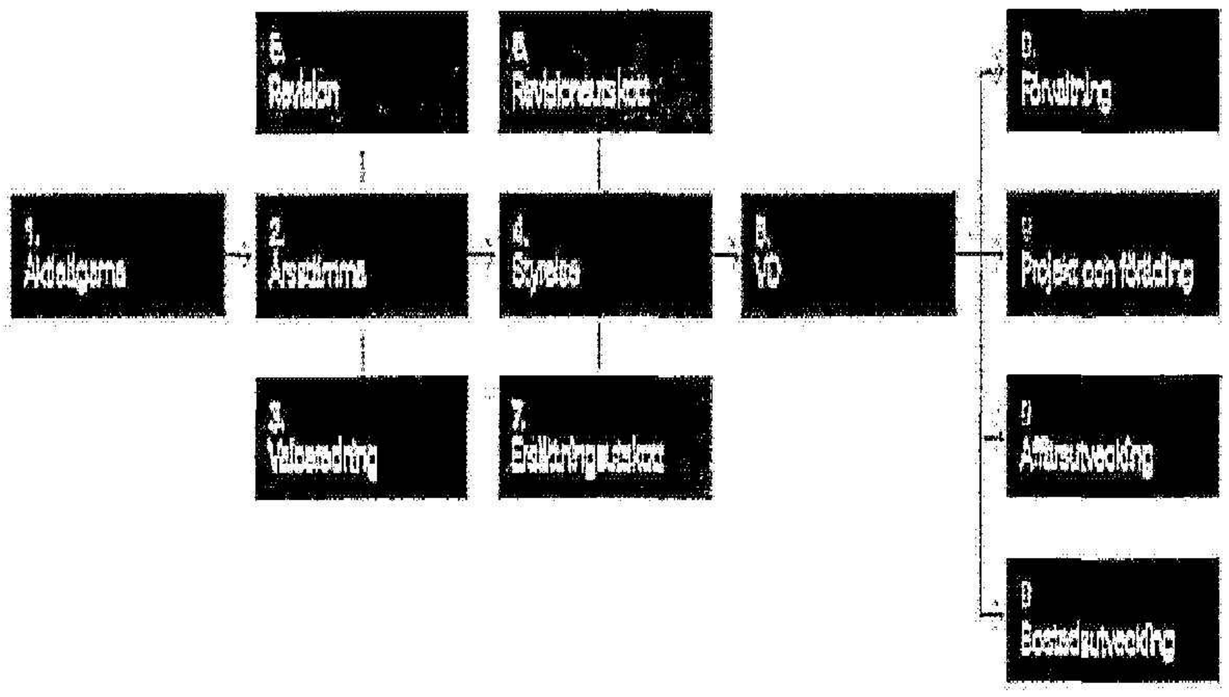
5. Revisorn
Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2023 utsågs revisionsbolaget Deloitte till revisor med auktoriserade revisorn Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2024. Till följd av rotationsreglerna ska en ny revisionsfirma väljas vid årsstämman 2024. Förslag föreligger 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 ingått uppdragsavtal vilka är närstående till Fabeges större ägare eller VD. De olika revisionsuppdragen har ersatts med [illegible] vid sidan av det uppdrag som vald revisor liksom bistånd och revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en upphandlad 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 (inkl. utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisorns [illegible]. Utskottet träffar löpande ledande befatt-

Bolagsstyrning på Fabege



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is authentic and that no changes have occurred after the signature was applied.
Document ID:
20240718136

Styrningsstruktur

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

7. Ersättningsutskott

Styrelsen har inom sig utsett ett ersättningsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter inklusive ordföranden. Utskottet bereder underlag för beslut i ersättningsfrågor till VD och policys avgörs av styrelsen. Utöver den årligen återkommande uppgiften att bereda ersättningsfrågor till VD och policys avgörs av styrelsen har 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 instruktionen för verkställande direktören bland annat följande:

- VDs uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och beslutsunderlag
- VDs roll som föredragande på styrelsemöten
- 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 ändringar 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 upplysningar 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 ledningsledamöter. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Grunden till framgång är motiverade medarbetare i syfte att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna ska koncernledning fastställa och förankra tydliga ramar och mål för verksamheten. Koncernledningen ska skapa förutsättningar för medarbetarna att nå uppsatta mål genom att:

- Tydligt kommunicera förväntningar och mål
- Utbilda företagets samlade kompetens för att möjliggöra utveckling
- 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 verksamheten och på regelbundna basis måndagen. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsförvärv, utlåning, marknadsutveckling, organisation och medarbetare samt löpande uppföljning av resultat, nyckeltal, projekt och mera. Hela chefsgruppen som består av ett 25-tal personer träffas vid flera tillfällen per år för diskussion om bland annat framtagna 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 valda lägen/delmarknader i Stockholmsområdet. Värdeskapande genom förvaltning och förädling av fastigheter bestånd samt genom utvecklingsprojekt, både bygg- och förvärvsprojekt, är grunden till att Fabege på sikt ska kunna leverera fastighetsavkastning och värdetillväxt. Samlade fastighetsvärden ger tillgång till marknadsområden och goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och hög utnyttjandegrad inom affärsområdet Förvaltning är ansvaret uppdelat på två chefer, chef förvaltning och chef bygg- och 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. Bostadsportföljen 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 organisationen och alla delar i Hållbarhetsavdelningen har ett övergripande ansvar för att driva hållbarhetsfrågorna och samarbetar med övriga organisationen i implementering och uppföljning.

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anna Åmeby till den styrelseledamot med särskilt hållbarhetsansvar.
- Styrelsen har beslutat att uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet hanteras inom revisionsutskottet.
- VD och koncernledningen har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategin. Övergripande målsättningar beslutas i koncernledningen och förankras i styrelsen.
- Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna och är även talesperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och årligen till styrelsen. Från 2024 ingår hållbarhetschefen i koncernledningen.
- Fabeges Hållbarhetsavdelning driver och utvecklar hållbarhetsarbetet och arbetar integrerat med den övriga organisationen. Hållbarhetsgruppen, under ledning av hållbarhetschefen, förenklar målsättningar samt samordnar och följer upp aktiviteter.
- Chefer och enskilda medarbetare implementerar detaljer och genomför aktiviteter som beslutats.

202407181363G

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

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

Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att säkerställa att uppförandekoden efterlevs, innebärandet 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/de/det/dem/dess/dessa/dessas/dessa/dessa/dessa

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 årsstämman var aktieägare med sammanlagt 177,6 miljoner aktier motsvarande 58,6 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på Fabeges webbplats.

Stämman skall fatta beslut om bland annat följande beslut.

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Bolagets aktieägare skall besluta att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omval ska ske av Anette Asklin, Mattias Johansson, Martha Josefsson, Sylvia Lundén Væle, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anna Åmeby. Till styrelseordförande ska väljas Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 626 tkr (2 460).

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 anmälande av utdelning ska vara den 31 mars 2023, 30 juni 2023, 3 oktober 2023 respektive den 9 januari 2024 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 6 april 2023, 5 juli 2023, 5 oktober 2023 respektive den 11 januari 2024.

Principer för utseende av valberedning

Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vilket förslag som valberedningen ska arbeta från. 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 ersättning som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt äga en andel av minst tre årsnettolöner motsvarande minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Rörlig ersättning är knuten till ett antal på förhand fastställda mål. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli långsiktiga ägare.

Bemyndigande om återköp av egna aktier

Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att intill nästa årsstämma, förvärva egna 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 avseende till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 46 på sidan 116.

VALBEREDNINGEN

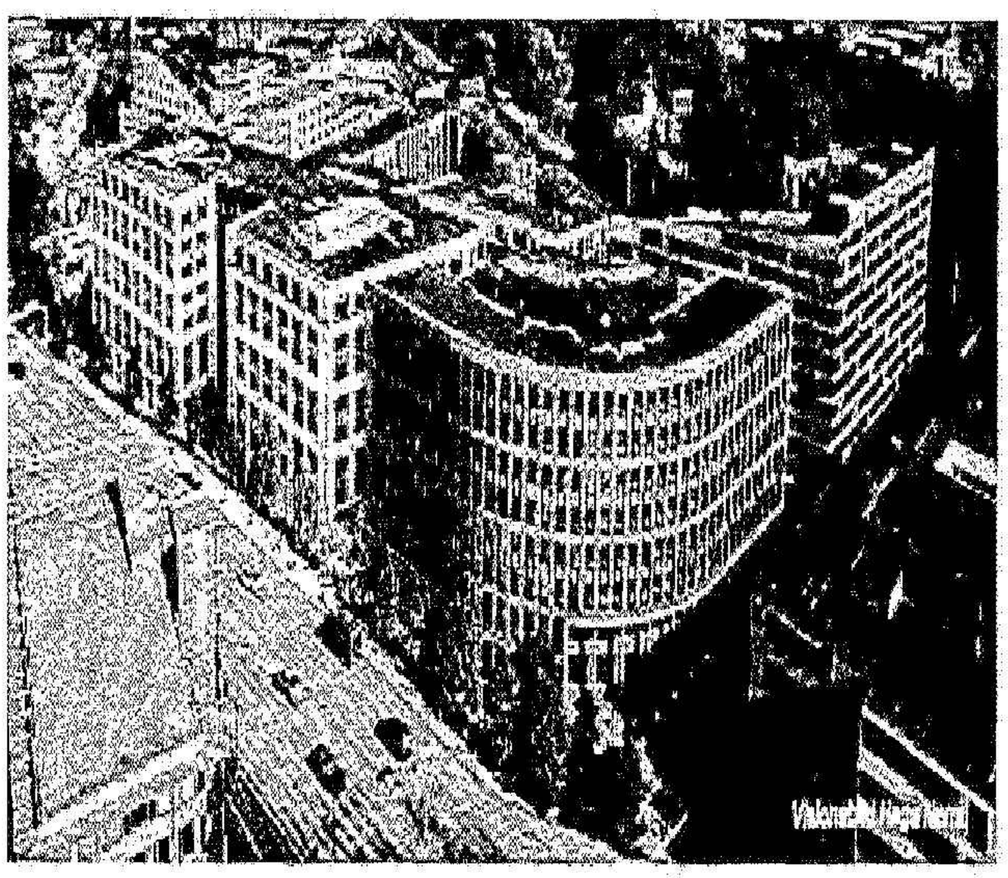
I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna anmodats plats i valberedning och den 3 oktober 2023 offentliggjordes valberedningen.

Valberedningens sammansättning 2024

	Representant	Andel av röster, %
Staten via Swedbank Robur fonder	Swedbank AB	16,8
Erik Gerhard Rosén	Gesvalen	12,2
Catarina Hammar	Nordea fonder	4,3
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,1
Totalt		37,9

Valberedningens förslag inför årsstämma 2024

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Det är valberedningens uppfattning att styrelsens kompetens och erfarenhet möter de krav som kan ställas. Valberedningen eftersträvar en jämn könsfördelning. Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin, Mattias Johansson, Martha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Sylvia Lundén Væle samt nyval av Bert Olofsson och Sofia Kleist. Sylvia Lundén Væle och Anna Åmeby har undanbett sig omval. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande. Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Bolaget till styrelsens uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare. Till revisor föreslås KPMG med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.



Martha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Mattias Johansson samt nyvald av Bert Olofsson och Sofia Kleist. Sylvia Lundén Væle och Anna Åmeby har undanbett sig omval.

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 vikt för att stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Vidare ledamöterna eftersträvar 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 styre är upplyst att styrelsen uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Koden.

Styrelsearbetet 2023

Under 2023 har styrelsen totalt 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och ten per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategi- och marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte gavs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året följt upp ett antal strategiska frågor såsom framtagning, pågående och färdigställa projektverkningar, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppdatering av grundprinciperna för Fabeges IVT-program. De årsrapporterna och delårsrapporterna behandlades av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten skickades 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 kreditförsäljning. I slutet av året genomförde styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelseutvärderingen görs genom en enkät. Svaren

202407181363?

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 en årlig översyn av uppförandekod, skattepolicy, mångfaldspolicy och finanspolicy.

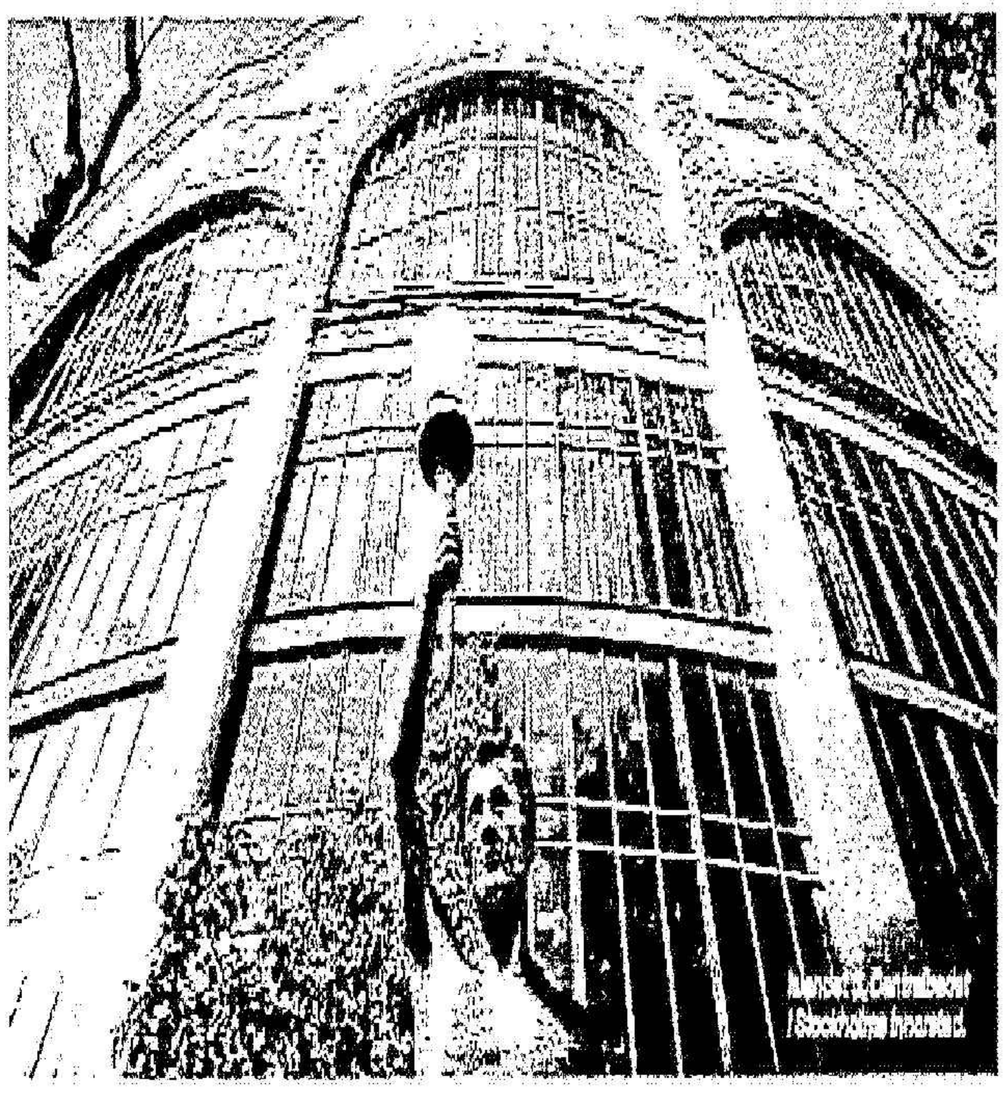
Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas kontinuerligt genom det löpande arbetet. Kritiska frågeställningar kommuniceras till styrelsen vid behov. Under året har styrelsen tagit del av bolagets dubbla väsentlighetsanalys och gapanalys inför kommande CSRD-rapportering som för Fabege ska avse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

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig mångsidig kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den arbetade ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en mångsidig 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 bolagets mångsidighet och åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt. Styrelsens sammansättning uppfyller fyra kvinnor och tre män och bedöms i övrigt uppfylla en bredd av kunskap och värdefull kontakthät 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 ordföranden erhåller 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.



Fabege årsredovisning 2023

Ersättning till bolagsledningen

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

Styrelsen genomförde under året en utvärdering 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 uppdragsordning kommer också att presenteras på årsstämman 2024.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2023 bestått av Anette Asklin (ordförande), Viktoria Josefsson och Jan Litborn. Under 2023 hölls fyra ordinarie möten och ett extra möte med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, säkerhet och cybersäkerhet, EU-taxonomin, intern kontroll i väsentliga processer. Därutöver behandlades frågan om revisorsval och upphandling av revisionstjänst inför byte 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 Matts Johansson. Ersättningsutskottet beslutar ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen. Under året hölls två möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

BOLAGSLEDNINGEN

Koncernledningen bestod under 2023 året av åtta personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 71–72. Koncernledningen har en fast 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

Listan är endast som exempel nedan har på möten fattats beslut om bland annat investeringar, förvärv, tjänstepensioner och årsredovisningen under året inklusive de ordinarie som inte nämns.

Kv1

30 januari
Extra möte – avstämning bokslutsbyggnader till IAM.

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

31 november
Ordinarie möte.

14 december
Ordinarie möte,
strategidag och budget.

This file is protected with digital signatures. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: 9710F8E8-1A2B-4C3D-5E6F-7A8B9C0D1E2F

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 lämplig 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 årliga flöden inom hyresrätter, utgifter för projektinvesteringar, köp/försäljning av fastigheter samt finansiella kontrakter.

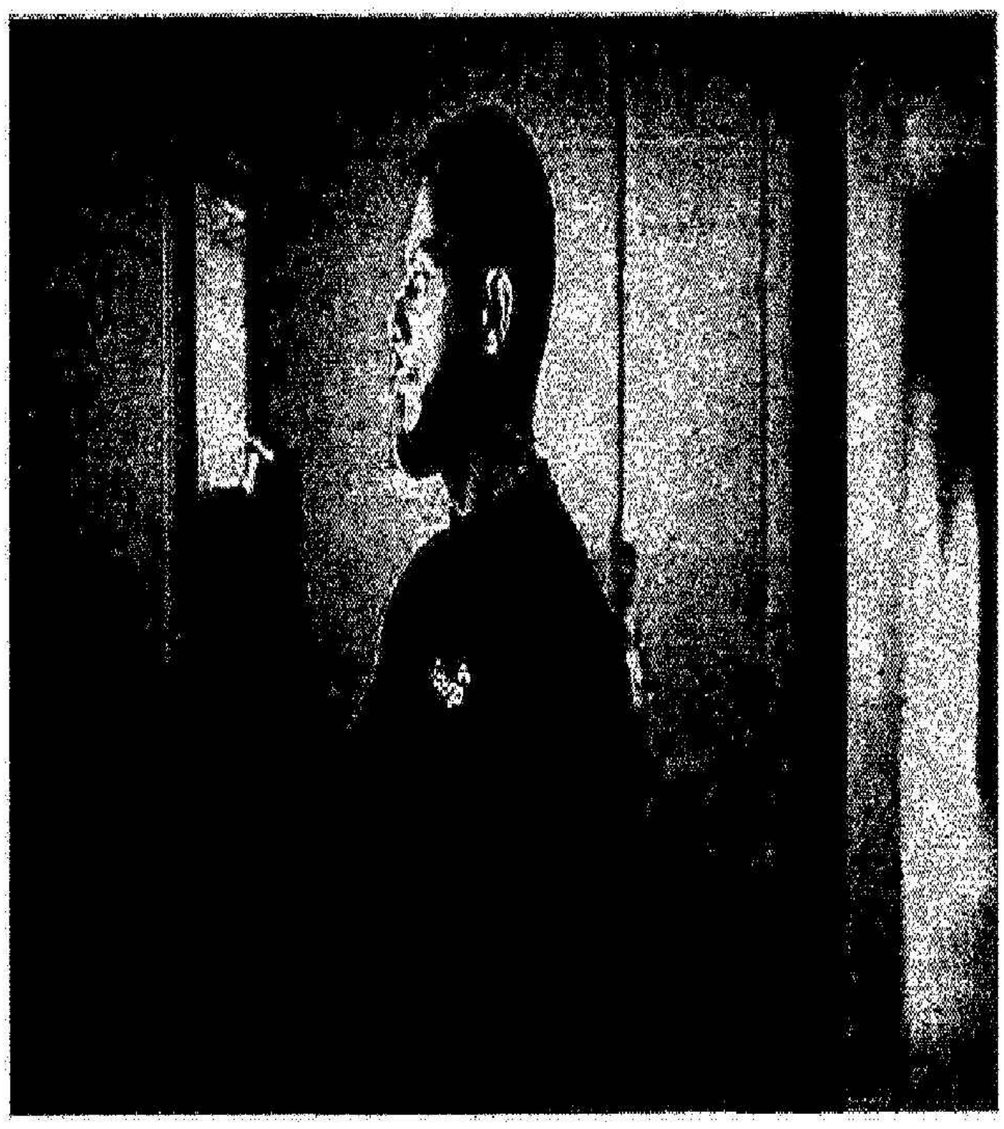
Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar bl.a. till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning 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 sin årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets upplysningsordning. Bolagsledningen ansvarar för att införma och dokumentera samt upprätthålla en process där systemen, processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område har till sammans det operativa ansvaret för den interna kontrollen.

Policies och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, riskbedömning och riskhantering. Vidare finns redovisningsanvisningar och beskrivningar samt instruktioner för arbetet och utbildning samt för behandling av redovisningsmässiga frågor. Bolagets policies ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga policies har fastställts och beslutats av koncernledningen. Information om beslutade policies har använts för att vidareutveckla organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras i mån av. Fabege vill följa "Communication on progress" för 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 hyresadministration, kundrelationer och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk anläggning och fysisk byggnad
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Planprocess och projekt, genomförande, upphandling, risker
- Riskområde Värdering och Transaktion
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, räntenivå, finansiell information, skatter
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, varumärke, etik



- Riskområde Medarbetare: Resurskrav, personberoende
- Riskområde Klimat och hållbarhet: klimatförändringar, utsläpp
- Riskområde Cybersäkerhet och IT-drift: attack, 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 goda förutsättningar 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 riskkontroller med ett standardiserat rapportpaket. De operativa verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall sker mot budget, den prognoser som uppdateras två gånger under året. En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controller-funktionen, de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter.

202407181363B

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

Information och kommunikation
Bolagsledningen har ansvaret 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 förtroende och förståelse 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 genomförde en medarbetarenkät, enligt metoden Great Place to Work (GPTW), Fabege är certifierat i enlighet med GPTW med ett Trust Index om 88.

Uppföljning
Internkontrollsystemet behöver förändras och anpassas till förändrade förutsättningar över tiden. Detta sker 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 interna styrningen och kontrollen.

Ledningen rapporterar regelbundet till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillräcklig, aktuell och ändamålsenlig. Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förberedande 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 har regelbundet del av de externa revisorernas granskning av redovisning och interna kontroll. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende halvårsskiftet samt utför en översiktlig granskning av det delårsrapport.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som erhållits och revisionsutskottets kommer. 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 informerats om riskområden, riskanalysering, finansiell rapportering och intern kontroll och diskuterat risker för fel i den finansiella rapporteringen efter samråd med de externa revisorerna.

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

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



Stockholm, februari 2024

This is a digital signature.
The document is sealed for authenticity.
Document ID:
B7CDDFE8-D0A9-4B6A-8F11-A9BE1D6B1C14

Fabeges styrelse



Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arenabolaget Solna AB. Styrelseledamot i Arma Holding AB, Beckerill AB, Consensus Asset Management AB, Revelop Management AB, Slätte Förvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Jur kand (advokat) vid Stockholms universitet, Handelshögskolan Stockholm (ej examen)

Aktieinnehav: Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2018

Född: 1981

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Arwidsro 43 och Jernhusen AB. Styrelseledamot Catella Property Group AB, Ekf Hansson Holding AB och Fondskyddsnämnden vid Göteborgs Universitet

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 366

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 Creuna

Utbildning: Fil kand i nationalekonomi

Aktieinnehav: Mec maxis 258 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Fabeges styrelse



Stina Lindh Hök

Styrelseledamot sedan 2021

Född: 1973

Övriga uppdrag: VD Nyfosa AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 13 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Lennart Mauritzson

Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2021

Född: 1967

Övriga uppdrag: VD Backahill AB, Styrelseordförande Ostena Fastigheter AB, Styrelseledamot i Grenna AB, Rögle Mekaniska 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 Åmeby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1953

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

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor

Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1971

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

This file is saved with Signaturit.
The seal is a guarantee of the authenticity of the documents.
Document ID:
B7C0DFE3E5DA4A8B1A3A9A1141C5A1
Page 1 of 1

Koncernledningen



Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1959

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

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

Tidigare anställningar: VD & koncernchef, Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB. VD & Vice VD Investment AB Öresund. VD Hufvudstaden & Diligentia AB, Alfred Berg koncernen

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 92 500*



Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1984

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelseledamot NP3 Fastigheter AB samt Jorm Mattsson Fastighetsförvaltningen AB.

Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bland annat Grani & Betson samt Oskarsberg

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 830*



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 Telecenator, controller VCR

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 880*



Fred Grönvall
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 2007 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna

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

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 500*

*Avser innehav per den 31 december 2024, 2025

Senaste ändring 2025

20240718136 40

Koncernledningen forts



Mia Häggström**
Hållbarhetschef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Miljöförvaltningen, Sundbyberg 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 2018

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Utbyrare på Tornet AB, affärsutvecklare på Stena Fastighet AB och Diott AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*



Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1979

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: PRASSAwaca, Humlegården Fastigheter, DTZ, Cushman & Wakefield.

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 300*

*Avser innehav per den 2024-12-18. **Medarbetare sedan 2024-01-01.

This file has been sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CDF3E5-5E5C-4E2A-A1C2-1

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Detta är vår fastställda hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för hållbarhetsredovisning 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. Information 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 påverkan på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 73–77. Vår avsikt är att hållbarhetsavsnitten 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. Information i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Därutöver läggs intressedialog samt för rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Informationen har även granskats av styrelserepresentanter.

Vårt GRI-index på sidorna 82–89 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 befolkningsstyrning och sociala uppgifter.

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabeges årsredovisning som godkänns av styrelsen. Styrelsen informeras och övervakar påverkan 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.

Solna, 6 februari 2023

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där bolaget är verksamt. Kontinuerliga dialoger förs med samtliga av dessa intressentgrupper. Under 2020 genomfördes en omfattande intressentdialog och väsentlighetsanalys genom enkät, workshop och fördjupade intervjuer. Enkäten skickades ut till totalt ca 400 personer med en svarsfrekvens om drygt 50 procent. Samtliga intressentgrupper fanns representerade. Enkäten bad vi personerna rangordna hur Fabege, ur intressenternas perspektiv, bör prioritera och navigera 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 intressenterna anser att Fabege bör prioritera.

Därefter genomförde vi en intern workshop för att kalibrera de sju bolagsvalda prioriterade SDG-målen och bolagets egna specifika hållbarhetsmål mot intressenternas förväntningar. Som ett sista steg genomfördes 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 väsentlighetsanalys visar att följande hållbarhetsmål är mest väsentliga för oss:

- Mål 3: God hälsa och välbefinnande
- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 10: Minskad ojämlikhet
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

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

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



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 ledningsgruppsnivå. 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 fastighetsavdelningarna 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 ursprungsgarantier el samt inköpsmängden förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har vald finansiell 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 hyresgästerna endast kan påverka konsumtionen. Beräkningen av vår klimatpåverkan (CO_2e) utvecklas hela tiden med fler delar och bättre nyckeltal. För att underlätta jämförelsen har vi placerat jämförbara 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 30 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar utsläpp av kompensationen 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) härstammar från respektive fastighets enligt lag obligatoriska köldmediarapport. Tjänstebilarnas utsläpp (scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil. Idag har vi 100 procent el-bil.

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 inte 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 resebolagsrapport, intern uppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, anställdas pendling i kilometer utifrån resvaneundersökningen 2022 (SERO) och hyresgästers elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av hyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 8,6 g CO_2e/kWh utifrån Nordisk elmix om 7,6 g CO_2e/kWh. I år innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, medan 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. Energistrategin stödjer fastighetsutvecklarna för utformning av energisystem i hållbara stadsdelar, driftcheferna som tillsammans med driftsorganisationen har huvudansvaret för energiåtgärderna 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 automatiskt och manuellt och vi använder samt uppmätt data.

Medarbetare

HR-enheten, som är en del av koncernredningen, 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 faktiska data och är sammanställd och säkerställd av vår HR-avdelning. Uppföljningar görs kvartalsvis och årligen utifrån upprättad dumål.

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, administrativa föreskrifter, vilka kompletteras med miljöprogram och specifika villkor för varje projekt. Allmänna villkor, alternativt administrativa villkor, är till sammans 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 villkor som ställts upp i ramverket uppfyllts upprättas kvartalsvis och publiceras på fabege.se/gronfinansiering.

Kunder

Det övergripande ansvaret för kundnöjdheten och mätningarna ligger hos 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 anställda med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och efterlevs inom respektive avdelning eller ansvarsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden, innehållet revideras och följs upp årligen. Under 2023 har inga incidenter av brott mot lagstiftning rapporterats eller kommit till ledningens kännedom.



This file is created with a pdf-function in Fabege's document system.
Document ID: E9CD8FCE-E8BD-4A1A-9A69-1A1

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energisystem • Anslutning av lokalproducerad el • Service	• Energieffektivisering • Klimatanpassning • Avfall	• Goda villkor • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Kompetensförsörjning
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-1 Samarbetsområde • Fabege-2 Tryggt och stimulerande lärandeklimat	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Arbetshälsa och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 406: Icke-diskriminering
Påverkan i värdekedjan	• Indirekt påverkan på stadens hyresgäster och besökare • Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och andra samverkansformer	• Klimatpåverkan i byggskede, energi- och klimatanvändning samt avfallshantering under förvaltning • Påverkan på miljö, klimat och människor vid nyproduktion, förvaltning och rivning av byggnader	• 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 nå de globala hållbarhetsmålen under Agenda 2030 • Fortsätta leda utvecklingen på miljö-, klimat- och socialt hållbarhetsområdet och därmed bibehålla den fysiska och mentala attraktionskraften för hyresgäster och besökare i våra stadsdelar • Bevara och förstärka stadsdelarnas särart och värdefulla kvaliteter samt bidra till att skapa nya mötesplatser och upplevelser för människor i alla åldrar, med mångfald och inkludering som ledord, där människor trivs och vill vara	• Bidra till att nå de globala hållbarhetsmålen under Agenda 2030 genom att utveckla och förvalta hållbara och klimatanpassade byggnader och stadsdelar som möter dagens och framtidens behov av kontor, handel, service och kultur • Vår ambition är att vara klimatneutrala 2030. • Vår klimatpåverkan i byggnader ska minska med 51 % till 2030.	• Medarbetarna ansåg att Fabege som arbetsgivare underlättar i hemmet och i familjelivet. • Vi ska placera oss på någon av Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 80%. Great Place to Work.
Vi gör	• Samverkar med kommuner, fastighetsägare och andra aktörer för att skapa hållbar stadsutveckling och stadsutveckling. • Medverkar till utformningen av det långsiktiga hållbara stadsutvecklingsprogrammet för Arenastaden. • Skapar utbildningar för att bygga och utveckla kompetens genom samverkan, delvis i egen regi och delvis i samarbete med externa utbildningsanordnare, för att möta behov av kompetens och kvalitet i våra fastigheter och stadsdelar. • Har samverkansavtal med gemensamt skolor och lokala föreningar såsom Aspiga och HAIKO. • Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polisen för trygghetsfrämjande samt ökad säkerhet och trygghet. • Samverkar med näringslivsbolaget som har uppdrag att verka med fokus på hållbar förvaltning av Arenastadens byggnader, så Arenastaden.	• Formulerar ambitiösa hållbarhetskrav för nyproduktion och ombyggnad av fastigheter. • Bygger om och ombyggnadscertifierad enligt FEBY Guld Plus nivå. • Minskar energianvändningen och ökar andelen förnybar energi. • Säkrar att alla kontraktsanställda har goda arbetsförhållanden och att vi arbetar med leverantörer som har en utvecklad arbetsmiljöpolicy. • Vi undersöker förutsättningarna för att använda återvunnet material i våra fastigheter. • Utformning av ytor och val av produkter för att, i möjligaste mån, minska användningen av kemikalier som är skadliga för människor och miljön. • Ökar återvinningsgraden, genom att göra det lätt för kunder och besökare att källsortera.	• Utför kompetenshöjning som innebär att medarbetarna förutsättningar för företaget och sin roll för att bidra till att uppnå våra hållbarhetsmål. • Erbjuder kontinuerligt utbildningar för att säkerställa att kompetens och, därmed, miljön, hälsa, säkerhet, kvalitet, service och attraktionskraft ökar över tid. • Motiverar och uppmuntrar genom belöningssystem och samverkan med medarbetarna genom arbetsmiljökommitté. • Kartlägger och åtgärdar risker för ohälsa och olycksfall. • Genomför konferenser med fokus på vår värdegrund SPEAK. • Friskvårdsinsatser.
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Upphandlingspolicy • Jämställdhets- och mångfaldspolicy • Etikpolicy • Övriga riktlinjer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Klimatpolicy • Energimanual • Riktlinje CO_2-reduktion • Övriga riktlinjer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Uppförandekod • Jämställdhetspolicy • Policy för mångfald och inkludering • Policy för GDPR
Uppföljning	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp • Samverkansforum våra stadsområden - uppföljning av dessa sammanträden • Policyer, riktlinjer, årligen och inför större förändringar. • Arbetsplatsombud och projekt	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp • Uppföljning av miljöcertifieringssystem • Energiuppföljning • Utvärdering av produktionsval via egenkontroll, BREEAM-certifiering, Byggvarubedömningen och klimatberäkningar • Policyer, riktlinjer, årligen och inför större förändringar	• Årlig medarbetarundersökning SIFTA • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, resultat och aktiviteter sker genom årlig enkät, enskild uppföljning, arbetsmiljökommittén etc. • Policyer, riktlinjer, årligen och inför större förändringar

2024071813642

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor forts

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Attraktiv
Väsentliga frågor	• Granskning av väsentliga hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter.	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energieffektivisering • Klimatanpassning	• Attraktivitet • Skatt
GRI Standarder	• GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället • GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan	• Fabege-8: Andel grön finansiering • Fabege-7: EU-taxonomin	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-4: Certifiering • Fabege-3: Byggnadsrelaterade frågor • Fabege-5: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 206: Skatt
Påverkan i värdekedjan	• Stå in för krav på leverantörer och underleverantörer om miljö, arbetsmiljö samt mänskliga rättigheter.	• Genom att välja ESG-märkta lån kan vi vara en del av att öka andelen grön finansiering i samhället.	• Direkt påverkan på kundens inomhusmiljö och indirekt på deras utsläpp.	• Genom god affärsetik främjar vi hållbar och attraktiv konkurrens.
Vi vill uppnå följande	• 100% av våra väsentliga leverantörer ska genomgå aktiebolagets uppförandekod för leverantörer, policyer och motsvarande kontrollanter.	• Vår finansiering ska fortsatt vara 100% miljöklassad grön finansiering.	• Vi ska vara en attraktiv partner med möjligheten att samverka genom nytänkande, ansvar och flexibilitet. Skapa förutsättningar för kunder och företag att utvecklas.	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande.
Vad vi gör	Inlett ett nytt system för hållbarhetsgranskning av väsentliga leverantörer för att: • Säkerställa ansvarsfullt och omfattande leverantörsled, avseende och arbetsvillkor. • Motverka brister inom affärsetik och korruption. • Hindra barnarbete och tvångsarbete. • Trygga grundläggande mänskliga rättigheter. • Motverka negativ påverkan på människor i närområdet till följd av utsläpp av giftiga ämnen i luften, buller och skakningar. • Säkerställa god affärsetik och korruption. • Uppnå sund konkurrens, rättvisa villkor, rimlig och likvärdig behandling av alla leverantörer samt hänsyn till miljö- och klimatpåverkan. • Följa miljö- och miljöarbetsregelverk. • Klimatanpassa verksamheten.	• Öka andelen hållbara investeringar som minskar klimatrisken i fastighetsportföljen. • Sprida kunskap inom hållbarhet till investerare och investerare. • Samtliga i utveckling av bankens gröna finansieringsramverk, hållbarhetsrapportering och kapitalmarknadsfrågor har kunskap om och respekterar gemensamt framtaget ramverk.	• Utformar lokaler med fokus på hälsa, inomhusklimat, klimatanpassning, återbruk, miljövänliga materialval, flexytor, flexibilitet, energieffektivisering och cirkulär ekonomi som en del av den gröna staden. • Hjälper och miljöcertifierade kunder enligt BREEAM, byggnader och anläggningar som har kortast gasa möjligheter att välja och agera klimatsmart.	• Aktiv dialog med kunder gällande förbättringsåtgärder och utveckling i säkerhetsarbetet som ska ingå i kundens vardag och kundens. Vi följer självklart lagar och andra författningar. Tillsammans med god affärsetik och nära samarbeten med leverantörer från olika discipliner. Grupper, samverkansavtal till konkurrensregler, samt upphandlingar och arbetar med avtalsvillkor samt bevaka relevanta områden. Vi följer alla skatteregler och regler. På områden där regelverket är otydligt agerar vi försiktigt och med försiktighet och vi använder hög affärsetik och medvetenhet kring skatteområdet.
Policyer	• Hälsa- och miljöpolicy • Uppförandepolicy för leverantörer • Upphandlingspolicy för leverantörer • Övriga rutiner	• Hälsa- och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kapitalpolicy • Övriga rutiner	• Hälsa- och miljöpolicy • Hållbarhetspolicy • Upphandlingspolicy • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Uppförandepolicy • Policy för visselblåsarfunktion • Skattepolicy • Insiderpolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Utvärdering	• Löpande kontrollsammanställning och riskanalysgenomgång av framtagna leverantörer. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Arbetsplatsbesök/kontroller vid projekt.	• Utvärdering genomförs 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 användandet visselblåsarfunktionen. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's
Document ID:
67C0FE8A0DA4A4B1D2B1 1

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogforum	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsenkäter och kundmöten med fokus på Arbetsmiljö • Resenärsundersökning bland drygt 20 000 medlemmar med anställda-status Arbetsmiljö • Årsmöten kundråd • Kundnöjdhetsundersökningar • Hyresmöten • Samverkansgrupp hyresgäster • Projektanpassade dialoger och workshops • Servicekontakter och återkommande hyresgästträffar	• Underlätta för hållbar mobilitet och erbjuda kollektivtrafiknära och bytespunktsnära lägen för kontor och butiker • Utformning av lokaler och de hållbara materialval, färgval, ljus, akustik, flexibilitet, arbetsmiljöutformning, miljömärkt och återbruk • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service-tjänster, dagligvaror, handel och uteserveringar som möjliggör möten • Ge god tillgänglighet för alla människor genom att skapa säkerhet och trygghet som gör människor känslomässigt trygga att vistas i • Efterfrågade lösningar för kunder och hyresgäster för att öka och växa utifrån behov	• Hälso- och miljöanpassade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera miljömässigt. • Fortsätta utveckla säkerhetsarbete och tjänster för minskat klimatavtryck • Bidra till en hållbar livsstil. • Medverka till lösningar och förutsättningar för hållbar stadsutveckling • Utveckla miljöanpassade byggnader • Minska energianvändning och den andel av fossila energi • Bidra till stärkt samhällsekonomisk konkurrenskraft, bland annat genom tillväxt, sysselsättning och hållbarhet samt ett attraktivt näringsliv • Våra kunder ska ha en hållbar vardag där människor trivs och känner delaktighet och stolthet över byggnader, lokaler och arbetsplats
Medarbetare	• Medarbetarenkäter • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Café Fabege (miljöforum) • Konferenser • Arbetsmiljöpolitiska hållbarhetsutbildningar	• Underhålla kompetensen • Uppföljningsbara mål • Great Place to Work • Medvetenhet SPEAK • Kompetensutveckling • Friskvård • Arbetsmiljöarbete • Värdefulla rutiner	• Friska och engagerade medarbetare • Bidra till hållbara arbetsmiljöer och Fabeges övergripande hållbarhetsmål • Utöka kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förstärker sina kunskaper och förmågor och även skapar en stolthet på arbetsmarknaden i stort • Säkerställa lika möjligheter för alla oberoende av kön, ålder, etnicitet, religion, funktionsvariation, hudfärg och sexuell läggning • Motverka diskriminering • Medverka till lösningar och förutsättningar för hållbar stadsutveckling
Ägare och analytiker	• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Roadshows och enskilda möten • Redovisning för nyemissioner och obligationer	• Intressekonflikter med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete • Prioritera goda hållbarhetsmål med långsiktighet i ekonomiska mål • Skyldighet att bedriva ett hållbarhetsarbete som uppfyller	• Bidra till att kapitalmarknaden ser Fabege som ett hållbart företag, göra hållbarhet till en självklar faktor vid riskanalys och samt främja dialogen, insyn och därmed förutsättningar för långsiktigt goda investeringar • Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling
Kreditgivare	• Samarbete med kreditgivare och obligationsinnehavare kring hållbarhetsperspektiv • Presentationer, kapitalmarknadsdagar, årsredovisning, webb • Möten, fastighetsbesiktningar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar	• Delta i utveckling av bankens gröna finansprodukter samt nya hållbara produkter att kapitalmarknaden • Utvecklande hållbarhetsdialoger med finansiärer	• Kan påskynda omställningen till en mer hållbar ekonomi • Öka andelen hållbara investeringar som minskar negativ klimat- och social hållbarhetspåverkan • Bör ha kunskap inom hållbarhet • Bör ha kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling
Leverantörer	• Control upphandlingsmöten med krav och avsamtalsmöten för att upprätthålla • Möten med nominerade leverantörer • Leverantörsdag med hållbarhetsföreläsningar	• Krav på hög arbetsmiljö och upprätthållande • Utbildade kvalitetsansvariga leverantörer • Långsiktigt samarbete med bland annat energieffektivisering, resursanvändning, reducering av klimatutsläpp och miljöanpassning • Samarbete med miljöanpassade leverantörer	• Skapa goda arbetsmiljöer på anläggningar, kontor och butiker • Motverka brottslighet, skadegörelse och vandalism • Minska energianvändning och växthusgasutsläpp • Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö • Motverka mängden påverkan på människor, miljö och klimat av utsläpp av giftiga gaser och vatten. Lätt att jobba med
Samhälle	• Regelbundna kontakter med kommuner och myndigheter • Samverkansmöten tillsammans med näringsliv av typ Stockholm Business Region, Stockholmsmässan, Svenskt Näringsliv, m.fl. • Samverkansråd med organisationer såsom Hyresgästföreningen • SD Fastighetsråd • Klimatsmarta Stockholm • Forum för miljö- och hållbarhetsfrågor	• Genom dialogprocess, förståelse och förändring verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling • Svenskt Näringsliv, Handelskammaren och Företagarna har möten med ungefärligt • Få dialog med behörighet till gymnasier • Bidra att bidra med SBC Mål för finansiering av kommunens utbyggnad till Arenastaden • Bygg och anläggning ska på två och hälften utsläppen Stockholm till 2030	• Bidra till att nå EU-gradtalsmål och enligt Parisavtalet • Klimatmål med gemensam målsättning att accelerera klimatmålsmålen i Region Stockholm • Skapa uppfattningsbehandlande lösningar med en dialogning av kvarter, stadsdelar genom kultur, möteplatser och naturområden • Arbeta för hållbar mobilitet genom innovativa lösningar för stadsdelar, samverkan med stadsbyggnadsförvaltningar och förvaltningsorganisationer för utveckling • Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv samhälle

Tryck: Ineko, Göteborg 2019

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 TCFD:s 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 klimatlaster med regn-, sno-, 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 ett 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, stålkonstruktioner och stål, och dels när det kommer till mer hållbara material som till exempel träkonstruktioner. I det senare fallet påverkar kostnadsökningen troligen med att efterfrågan på dessa material reduceras.

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

Politiska beslut kan även medföra att utvecklingen mot en mer fossilfri energianvändning kommer att gå långsammare.

Vi arbetar ständigt med att möta krav och förväntningar från kunder och andra intressenter. Under flera år har kraven på hållbara och certifierade byggnader ökat. Miljöcertifieringen av våra fastigheter är ett område vi arbetat med under lång tid och där vi strävar efter att höja vår ambitionsnivå. Kommuner som tillåter oss marknadsföringar och finansiärer som påverkar våra ekonomiska förutsättningar är avgörande för vår verksamhet – dessa grupper ökar också både krav och förväntningar på hållbarhet. Den pågående utvecklingen av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter är ett av flera exempel på 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.

Fysikaliska klimatrisker

Förändrade vädermönster 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 blir större

This file is digitally signed.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
SVOOFE3CCCA7A2B0B0CB4B1CC31

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

kan bildas stora ansamlingar av vatten. Det kan i sin tur resultera i att det skapas ett ökat behov av att leda bort överskottsvattnen och att det blir svårt att införskaffa vattenmängden i områden med en stor andel värmlgörda ytor. Hos byggnader på plan mark med källare riskerar också dräneringskapaciteten att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för fuktskador. Längre perioder med torka innebär att grundvattennivån sjunker. För områden med naturlig mark och sättningsbenägna jordar kan det innebära att bärigheter förändras som 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 vegetationen i marken sedan upp av tillexempel växter och träd. Vi har genom klimatriskkartläggningar på byggnadsnivå identifierat översvämningar och översvämningar som en av de största potentiella riskerna.

Klimatrelaterade möjligheter

Hela vår affärsmodell och verksamhet är anpassade för att ta tillvara på de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Vi bedriker vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatpåverkan från verksamheter som att satt att framtidssäkra fastigheter, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Dessutom kan vi också förbli ett attraktivt val bolag för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att helst tiden öka andelen egenproducerad energi, främst genom solceller. Syftet är att öka till ökad andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

Att miljöcertifiera fastigheter och skapa 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 tuffare krav som kan rollat kommer att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) och etiskt jämte med FN:s klimatavtal. Vårt mål är att till 2030 uppnå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt en 50 procents reduktion av scope 3 per BTA från basår 2019. Vi ser goda möjligheter att etablera oss utanför från fastighetsförvaltning (scope 1 och 2), men det blir en utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påverka en reducering (scope 3) i lag CO_2/BTA jämfört med 2019.

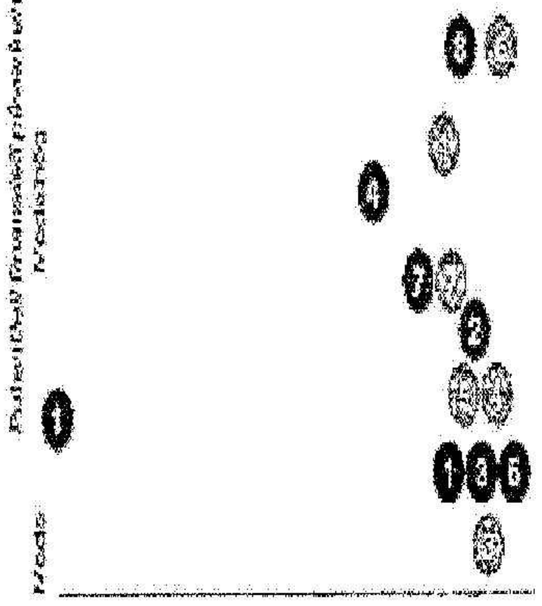
Vår är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammantaget är målet att vi, genom att ansvarsfullt arbeta i alla delar av verksamheten, ska vara ett 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 översikt av klimatrelaterade risker och möjligheter	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen identifierat	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter
Sidor 58–60, 67	Sidor 56, 78–79	Sidor 58, 78–79	Sidor 29–32, 37–38, 41–42, 80
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet)
Sidor 67–68, 74	Sidor 29–32, 37–38, 58	Sidor 58, 66, 67–68, 78–79	Sidor 80
	c) Beskrivning av olika scenarier, inklusive tvågradersscenariot, och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter	c) Beskrivning av hur processer samlas in integreras i organisationens övergripande riskhantering	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall av dessa
	Sidor 58, 78–79	Sidor 58, 67–68	Sidor 29–32, 41–42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker

- Ökade hållbarhetskrav
- Perceptiva bolag inom energisektorn samt ledare till följd av energiskatt eller andra lagändring
- Ökade hyror på fastighetsutveckling
- Ökade material- och transportkostnader
- Påtagliga problematiker hos kunder, kommuner och finansiärer

Fysiska klimatrisker

- Skyfall och översvämning
- Ökade temperaturer
- Ändrad grundvatten

Klimatrelaterade möjligheter

- Minskad energianvändning i verksamheter
- Ökad användning av förnybar energi
- Lägre kostnadsnivåer
- Ökade möjligheter på certifierade fastigheter
- Högre krav på hållbar finansiering
- Gröna finansiering och lägre finansieringskostnader

202407181364

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

					Absoluta mesatal (Abs)		Like-för-like (Lfl)		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-Lfl	MWh	Electricity	Tot landlord-operated services	22 337	23 871	21 739	23 138	-9
				Tot multi-metered exclusively to tenants	29 384	27 558	26 877	26 300	4
				Total landlord-obtained electricity	51 721	51 429	48 595	49 388	-2
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	51 721	51 429	48 595	49 388	-2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	86	88	86	88	-
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	-
	DHC-Abs, DHC-Lfl	MWh	District heating & cooling	Tot landlord-operated services	63 592	63 537	62 489	61 050	-1
				Tot multi-metered exclusively to tenants	8 610	6 511	8 545	6 984	0
				Total landlord-obtained heating & cooling	72 202	70 048	67 034	67 034	0
				Total heating & cooling	72 202	70 048	67 034	67 034	0
				% from renewable sources	87	84	-	-	-
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	83	88	86	86	-
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	-
	Energy-Int	kWh/m²/year	Energy intensity		71,0	72,8	71,0	72,0	-3
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Total scope 1	0	54			
	GHG-Indir-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Total scope 2 market-based	1711	1 858			
				Total scope 2 location-based	3 461	3 851			
				Total scope 3	15 259	28 758			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2]	81	84			
		%		Proportion of GHG estimated[3]	17	11			
		kg CO_2e/m²/year	GHG intensity	Location - scope 2 [kg/m²]	13	13			
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	441 033	382 990	412 348	386 846	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	85	88	86	86	-
		m³/m²/year	Building water intensity		0,334	0,527	0,36	0,34	6
		%		Proportion of water estimated	0	0			
WASTE	Waste-Abs[4]	Tonnes	Waste	Total hazardous	27	42			
				Total non-hazardous	2 991	2 742			
				Recycled	1007	1 134			
				Incineration	1 979	1 481			
				Landfill	4	8			
				Waste disclosure coverage	83	88			
CERTIFIED ASSETS	Certified	%	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] Denna översättning av EPRA-data har endast som syfte att underlätta för läsare att förstå innehållet. Vid eventuella skillnader mellan den svenska och den engelska versionen ska den engelska versionen gälla.

[2] Andel av fastighetsbestånd (hyresgästlokaler och fabegeägda verksamhetsfastigheter), som ingår i miljödatainsamlingen.

[3] Andel av fastighetsbestånd (hyresgästlokaler och fabegeägda verksamhetsfastigheter), där data är estimerad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5ZDGFE5SGPAHHBDCRRT1CGH1

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

Medarbetare

Social & Corporate Governance Impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2023	2022	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absentee ism	Direct emp oyees	2.0	2,36	-2
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	57	57	0
				Executive Management	30	30	0
				Managers	39	47	-9
				All employees	33	38	-5
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	23	31	-29
				Percent on new emp oyees, %	10	13	-23
			Departures - Turnover	Total number of departed emp oyees	26	19	36
				Percent on of departed employees, %	11	8	38
			Total employee 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] Genomsnittligt antal anställda under året

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	–	3	4	4	3	–	3	4
Koncernledning, antal	4	4	–	3	5	4	4	–	3	5
Stora och ledningsgruppen (exkl. koncernledning), antal	11	13	–	17	12	14	18	–	20	10
Alla anställda, antal	93	143	16	151	61	92	143	15	154	61

[1] Sammanställning av det totala antal och andel kvinnor och män i Fabeges ledning (styrelse, koncernledning, stora ledningsgruppen) samt fördelningen per åldersintervall

Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

Åldersfördelning, %	0–10	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	5	3,5	22,8	43,4	24,1	8,9	46
Män	3,7	9,5	26,2	24,1	30,3	9,7	46
Totalt	6,4	7,0	25,0	31,1	28,1	8,3	46

Andel kvinnor inom respektive område, %		Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %	
Förvaltning och drift	37	Förvaltning och drift	52
Projekt & Affärsutveckling	48	Projekt & Affärsutveckling	24
Affärsstöd	58	Affärsstöd	13
Övrigt Bostad	64	Övrigt Bostad	10

Fortsättning på sid 72

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	–	4,11	3,73
Ålder 30–49	4,83	3,10	3,55
Ålder 50 –	1,03	1,47	1,33
Summa	3,64	2,81	2,90

[1] Redovisas på grund av underlagsregister. Ingående organisationer saknar, i vissa fall, möjlighet att ta ut sjukfrånvaro per anställningsform. Vissa grupper anses både ingå i ledningen och i förvaltning och drift.

Olycksfall

Olyckshändelse som definieras som anmälningspliktiga olycksfall som orsakat fysiska eller psykiska skador eller dödsfall. Under 2023 har det inträffat 2 olyckor med totalt 3 anställda som anmälts till Arbetsmiljöverket. Det motsvarar 2 000 000 arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2023 var 413 268. Förutom frånvaro bland de anställda exkluderas även frånvaro bland inhyrda konsulter. Dock är dessa så få att frånvarotimmarna i det dagliga arbetet.

Medarbetare	2023
Antal dödsfall	0
Antal anställda som skadat sig svårt, med och utan frånvaro	5
varav "förstagångsolycka till och från jobbet"	2
varav olyckor med "förvärv"	2
varav allvarliga olyckor[1]	0
Antal fall av anställda som dött genom olyckor	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR)[2]	0,48

[1] Arbetsolycka med frånvaro från arbetet längre än en dag

[2] Antal olyckor med frånvaro från arbetet längre än en dag per miljon arbetade timmar

Engagemang i organisationer

Vi har styrelse eller kommittéuppdrag i följande organisationer:

- BELOK, Beställargruppen Lokaler – Energieffektiva kontor för energieffektiva städer
- BREEAM och Sweden Green Building Council
- Byggherrarna Sverige AB
- Fastighetsägarna i Stockholm samt i dess förvaltningsgrupp City-Kvarnen, Hagastaden och Kornhall
- Svenska Husbanken – ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan husbanker kommunala näringsliv
- Sveriges Husbanker – ett forum för engagemangsfrämjande åtgärder och
- Accessity – organisationens initiativ för att bidra till standard för digital tillgänglighetsanpassning

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

- 82 kvinnor och 146 män
- 228 tillsvidareanställda och 3 visstidsanställda
- 228 heltidsanställda och 2 deltidsanställda
- andelen anställda med kollektivavtal var 100% för kvinnorna

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 endast mot mål 1. Hela vår verksamhet faller inom ramen för taxonomin i mål 1 och de aktiviteter som huvudsaklen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader. Men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

Hur stor andel av vår verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning 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 även redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive tillhörande tillägg. Övriga 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 även redovisas. Kapitalutgifter 3 101 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Utöver detta 15 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 108 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 var köpoch avtalsdatum 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 kvarställer att en byggnad byggd före 2020-12-31, (CCM 7.7), ska vara energiklass A eller alternativt topp 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 vilken räknas som hotell eller förbestadsfastigheter, där använde Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 81 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare statistik blir tillgänglig, exempelvis från Boverket, ämnar vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter utifrån energideklarationer 2023 genom en beräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenely. 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 fastigheternas aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 7.1) att energitalet ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energital om 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 stora flesta av våra projekt. Fabege redovisar dock för 2023 ingen förenlighet med taxonomin för CCM 7.1.

Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

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

Anpassning till klimatförändringar (CCM 7.1 samt CCM 7.7)

Detta krav gäller både CCM 7.1 och CCM 7.7.

När gäller CCM 7.7 så har vi genomfört klimatriskanalyser för samtliga förvaltningsfastigheter och uppfyller detta krav. De modeller som använde tar klimatförändringar i beaktande med en klimatfaktor på 1,25. Analyserna av förvaltningsfastigheterna utgår ifrån att nämnda RCP 8,5-scenario med fortsatt höga utsläpp av växthusgaser till år 2100. Vi har i dessa klimatriskanalyser endast hanterat det scenario, men taxonomin förordnar 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.

När 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 värme, temperaturförändringar och erosionspåverkningar. Dessa risker bedöms sedan 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.

Anpassning till en förändrad miljö (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 vi ska utföra och förbereda för materialåtervinning som ska beaktas och det ser vi generellt att vi uppfyller i våra befintliga projekt.

Därutöver ligger vi starkt fokus på flexibilitet och cirkularitet i våra projekt för att säkerställa att våra byggnader är resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och nedmonteringsbara. Vi anser att vi i stort uppfyller anpassningsförmåga och flexibilitet, men det kvarstår delar vi arbeta för att stärka dokumentationen, bland annat på grund av att det saknas dokumentationsanvisningar från flera av våra leverantörer.

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)

Vi kan ännu inte stärka dessa krav då vi inte har alla dessa i våra pågående projekt för att stärka uppfyllnad. Vi undersöker nya funktioner i Byggvarubedömningen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta, tills dess väljer vi att inte redovisa att detta krav uppfylls.

Skydda 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 översiktsplanen och gällande detaljplan uppfyller detta krav.

Hållbar användning och skydda av vatten och marina resurser (CCM 7.1)

Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram alltid för det 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 vi ska utföra och förbereda för materialåtervinning som ska beaktas och det ser vi generellt att vi uppfyller i våra befintliga projekt.

Därutöver ligger vi starkt fokus på flexibilitet och cirkularitet i våra projekt för att säkerställa att våra byggnader är resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och nedmonteringsbara. Vi anser att vi i stort uppfyller anpassningsförmåga och flexibilitet, men det kvarstår delar vi arbeta för att stärka dokumentationen, bland annat på grund av att det saknas dokumentationsanvisningar från flera av våra leverantörer.

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)

Vi kan ännu inte stärka dessa krav då vi inte har alla dessa i våra pågående projekt för att stärka uppfyllnad. Vi undersöker nya funktioner i Byggvarubedömningen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta, tills dess väljer vi att inte redovisa att detta krav uppfylls.

Skydda 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 översiktsplanen och gällande detaljplan uppfyller detta krav.

Våra projekt 2023

Vi har ett antal större projekt som har anskaffats efter bygglov efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas och klassas som CCM 7.1. För redovisningsåret 2023 är detta Sickla Kvarter 1, Kvarter 4, Semesterön 1 samt Separatorn 1. Dessa projekt har alltså uppfyllnad av taxonomin redan 2022 och uppfyller även större delar av taxonomins

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation.
Document id: 6F7DDFE3-E3E1-4A21-9228-1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1

EU-taxonomin forts

krav, men då bokningar av kravet 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 processerna i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de investeringar som taxonomin ställer.

Vi har ett stort antal projekt som pågår i nuläget skade (som vara exempelvis marknadshyror med pågående ombyggnation) som ännu inte har sökt bygglov och som därmed omfattas av kravet i DNSH 7. Dessa kan vara mindre investeringar och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då bokningar av kravet samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska planeras in i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de investeringar som taxonomin ställer.

Minimiskyddsåtgärder

Vi upprätthåller 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 medarbetare samt motsvarande för leverantörer/entreprenörer baseras på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet, Ro-deklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

Vi följer upp leverantörer genom att skicka ut leverantörsenkäter på sidorna 35–36 och 58 avspeglas vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativa 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 skattade betalning. Läs mer om vårt arbete med skatt på sidorna 40 och 57.

Vi följer den svenska Konkurrenslagen som har till syfte att främja marknadsmässighet genom att förbjuda konkurrensbegränsande samverkan och missbruk av dominerande ställning på marknaden. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga villkor för utlysning samt upphandling gäller. Vi har inte utsatts för lagöverträdelse under året och har inte heller

Fabege Årsredovisning 2021

Klimatrelaterade och fossilgasrelaterade verksamheter

Ja

Klimatrelaterade verksamheter

4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionstekniker som producerar energi från klimatneutrala processer med minimalt avtryck från växthusgaser	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot verksamhet som avser drift av produktionsanläggningar för produktion av el eller processvärme, inklusive användning av relevanta tekniker för att minska utsläppsintensiteten, samt för värmeförsörjningsanläggningar av dessa med hjälp av bästa tillgängliga teknik	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot annan del av befintliga värmeförsörjningsanläggningar som producerar el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller industriella processer, såsom värmeproduktion från värmepump, samt värmeförsörjningsanläggningar av dessa	Nej

Fossilgasrelaterade verksamheter

7	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen	Nej
8	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeförsörjningsanläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen	Nej
9	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen	Nej

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen/total omsättning

%	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	98	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	50	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Fabeges omfattning av EU-taxonomins mål är enligt EUs standard. Fabege inkluderar endast mål inom Climate Change Mitigation, CCM.

EU-taxonomin forts

Omsättning

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Absolut omsättning år 2023	Andel år 2023	Väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar	Väsentligt bidrag till anpassning till klimatförändringar	Väsentligt bidrag till cirkulär ekonomi	Väsentligt bidrag till skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar	Väsentligt bidrag till anpassning till klimatförändringar	Väsentligt bidrag till cirkulär ekonomi	Väsentligt bidrag till skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomianpassade)	Andel (inom ramen med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2)) omsättning, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori övergångs-verksamhet
		MSEK	%	JA/NEJ	JA/NEJ	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 (Taxonomianpassade) verksamheter															
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 233	66%	Ja	NEL	NEL	NEL	NEL	NEL	–	Ja	–	–	–	–
De miljömässigt hållbara (Taxonomianpassade) verksamheternas omsättning (A.1)		2 233	66%	66%	0%	0%	0%	0%	0%					Ja	66%
Varav möjliggörande verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%
Varav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (e taxonomianpassade)															
				EL/NEL	EL/NEL	EL/NEL	EL/NEL	EL/NEL	EL/NEL						
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 167	34%	EL	NEL	NEL	NEL	VEL	VEL						99%
Ljusförorenande av nya byggnader	CCM 7	7	0%	EL	NEL	NEL	NEL	VEL	VEL						0%
Omsättning från de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (e taxonomianpassade) (A.2)		1 144	34%	34%	–	–	–	–	–						99%
Omsättning från verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 377	100%	100%	–	–	–	–	–						100%
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin															
Omsättning från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%												
Totalt A+B		3 377	100%												

This file is a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document-id: 20240718136465-1-1-1-1
S70DFE3SDRVA4U2A3 1.7.3b2b2b0b1.1.c2a1.1

EU-Taxonomin forts

Kapitalutgifter

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

Kriterier för väsentlig påverkan

Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)

Ekonomiska verksamheter	Koder	Kapitalutgifter, år 2023	Andel av kapitalutgifter, år 2023	Begränsning av klimatförändringar (KCM)	Anpassning till klimatförändringar (KCA)	Vattnen och marina resurser (VWM)	Cirkulär ekonomi (CE)	Föroreningar (PPC)	Biologisk mångfald och ekosystem (BSE)	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vattnen och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Andel (kvalitativ information i § 4 eller som omfattas av taxonomikrav) år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori övergångsverksamhet
		MSEK	%	Ja; N; N/EL	Ja; N; N/EL	Ja; N; N/EL	Ja; N; N/EL	Ja; N; N/EL	Ja; N; N/EL	J/N/N.E.	J/N/N.E.	J/N/N.E.	J/N/N.E.	J/N/N.E.	J/N/N.E.	%		
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)																		
				E;N;E;	E;N;E;	E;N;E;	E;N;E;	E;N;E;	E;N;E;									
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	835	27%	E;	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								45%		
Upplåtande av nya byggnader	CCM 7.7	1 547	50%	E;	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 för de verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		15	0%															
Totalt A+B		3 115	100%															

Driftsutgifter

Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förenliga med taxonomin Verksamheter som är förenliga med taxonom kraven – Upplysningar som omfattar år 2023

Ekonomiska verksamheter	Koder	Driftsutgifter, år 2023	Andel av driftsutgifter, år 2023	Väsentlig bidragande till begränsning av klimatförändringen	Väsentlig bidragande till anpassning till klimatförändringen	Väsentlig bidragande till resurser för vatten och marina resurser	Väsentlig bidragande till omställning till en cirkulär ekonomi	Väsentlig bidragande till föroreningar	Väsentlig bidragande till skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Är verksamheten miljömässigt hållbar (taxonomikrav)	Övergångsverksamhet	Möjliggörande verksamhet	Andel förenlig med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) driftsutgifter, år 2022	Väsentlig bidragande till begränsning av klimatförändringen	Väsentlig bidragande till anpassning till klimatförändringen	Väsentlig bidragande till resurser för vatten och marina resurser	Väsentlig bidragande till omställning till en cirkulär ekonomi	Väsentlig bidragande till föroreningar	Väsentlig bidragande till skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Är verksamheten miljömässigt hållbar (taxonomikrav)	Övergångsverksamhet	Möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		Tkr	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																							
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																							
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	83	83%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	55%	–	–				
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		83	83%	83%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	55%						
Varav miljöanpassade 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	46%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								46%						
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1	1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1%						
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)		156	100%	100%	–	–	–	–	–								100%						
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																							
Driftsutgifter från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																				
Totalt A+B		156	100%																				

This file is a digital representation of the original document.
Document ID: 6F1D0EE3B0D0A4A0A9E1136E0D0A4A0A
Signature Page

GRI-index

Uttalande om användning
Fabege AB rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder och redovisningen gäller rapporteringsperioden 1 januari 2023 - 31 december 2023

GRI 1-standard
GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningarna namn	Sidhänvisning	Krav som avstag gjorts från	Skäl till avslaget	Avstag Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringspraxis	2-1	Information om den 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 granskande	96, 127-128			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Affärsmiljö, värdekedja och andra affärsrelationer	2, 34, 38, 52			
	2-7	Medarbetare	48, 61, 129			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har ännu inte sammanställt data om externa arbetare som inte är anställda.
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	62-68, 69-70, 73			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	62, 65-69	2-10-a-c	Inte tillämplig	Valberedningen tar inte ansvar i kompetenser på hållbarhetsområdet
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	69			
	2-12	Högsta styrande organens roll gällande översyn av hantering av påverkan	69, 116			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	73			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	73			
	2-15	Intressekonflikter	69-70			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	69			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	69			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets insatser	68-69, 76-78			
	2-19	Ersättningspolicy	69-69, 126-127	2-19-a	Inte tillämplig	Styrelsens arvoden beslutas på bolagsstämman
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	69-69			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information har inte sammanställts
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5-7, 31			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfull företagande	35-38, 42, 64			
	2-24	Förankring av åtaganden i verksamheten och affärsrelationer	35-38, 42, 64			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	35-38, 39-40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera tvivelsmål	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	56, 74			
	2-28	Medlemskap i organisationer	27-31			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	28-29, 77			
	2-30	Kollektivavtal	91			

Tabellen fortsätter på nästa sida

20240718136 48

GRI-index 1 of 3

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avstag: Krav som avstag gjorts från	Avstag: Skäl till avstagandet	Avstag: Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	75-77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	35, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28-29			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	28-29			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 40, 58, 64, 73-76			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsrelaterade domar och vidtagna åtgärder	43			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	43, 67, 73-76			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattemetod	43, 67			
	207-2	Styrning, kontroll, och riskhantering av skattefrågor	43, 67, 67			
	207-3	Engagering av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	43, 45, 67, 73			
	207-4	Land-för-land-redovisning av skatt	44, 45, 67, 82-83, 105, 106			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-32, 73-76			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energiförbrukning inom den egna organisationen	80			
	302-2	Energiförbrukning utanför den egna organisationen	30, 73-74, 80			
	302-4	Minskning av energiförbrukning	32	302-4-a	Information saknas	Avgår i år för data kan ej tillhandahållas för 1 år sedan
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-32, 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, 38-39, 39, 73-76			
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, 73-76			
GRI 308: Leverantörsbedömning - Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	35			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33-34, 73-76			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyrekryteringar och personalomsättning	103, 81	401-1	Information saknas	Angår i år för data kan ej tillhandahållas för 1 år sedan

This file is a certified version of the original document.
Document ID: B2DDFEB6DBA81E2A11A7A0A1
Authenticate the authenticity of the document.

GRI-index

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Bidrar till	Krav som avstag gjorts från	Skäl till avstaget	Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 68, 73–76			
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 grund av affärsrelationer direkt kopplade till affärsverksamhet	33–38			
	403-8	Anställningsgrundande avtal	33–38, 81			
Utbildning						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 73–76			
GRI 404 Utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	34			
Mångfald och likvärdighet						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 66, 73–76, 81			
GRI 405 Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	51, 128			
Icke-diskriminering						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 64, 73–76			
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, 73–76			
GRI 414, Leverantörsbedömning - Sociala 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	35			
Livsbetingelser, utbildning, fritid i livscykelområdet						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	26–28, 73–76			
	Fabege-1	Samverkansområden	26–28			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	5, 8, 13, 27–29, 73–76			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	27–28			
	Fabege-3	Brottsförebyggande	47			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3 Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	8, 29, 32, 73–76			
	Fabege-4	Fitwel-certifiering	32			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter och ej BREEAM-SE och BREEAM In-Use	32			
Finansiering						
GRI 3, Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	37–38, 73–76			
	Fabege-6	Andel gröna finansiering	47			
	Fabege-7	EU-taxonomin	37–38, 82–86			

Fabege årsredovisning 2021

202407181364 9

Revisorns rapport

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

Till Fabege AB (publ), org.nr 556049-1523

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 översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

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

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Vi anser att de bevis som vi inhämtat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra utlåtanden nedan.

Utlåtanden
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 även av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

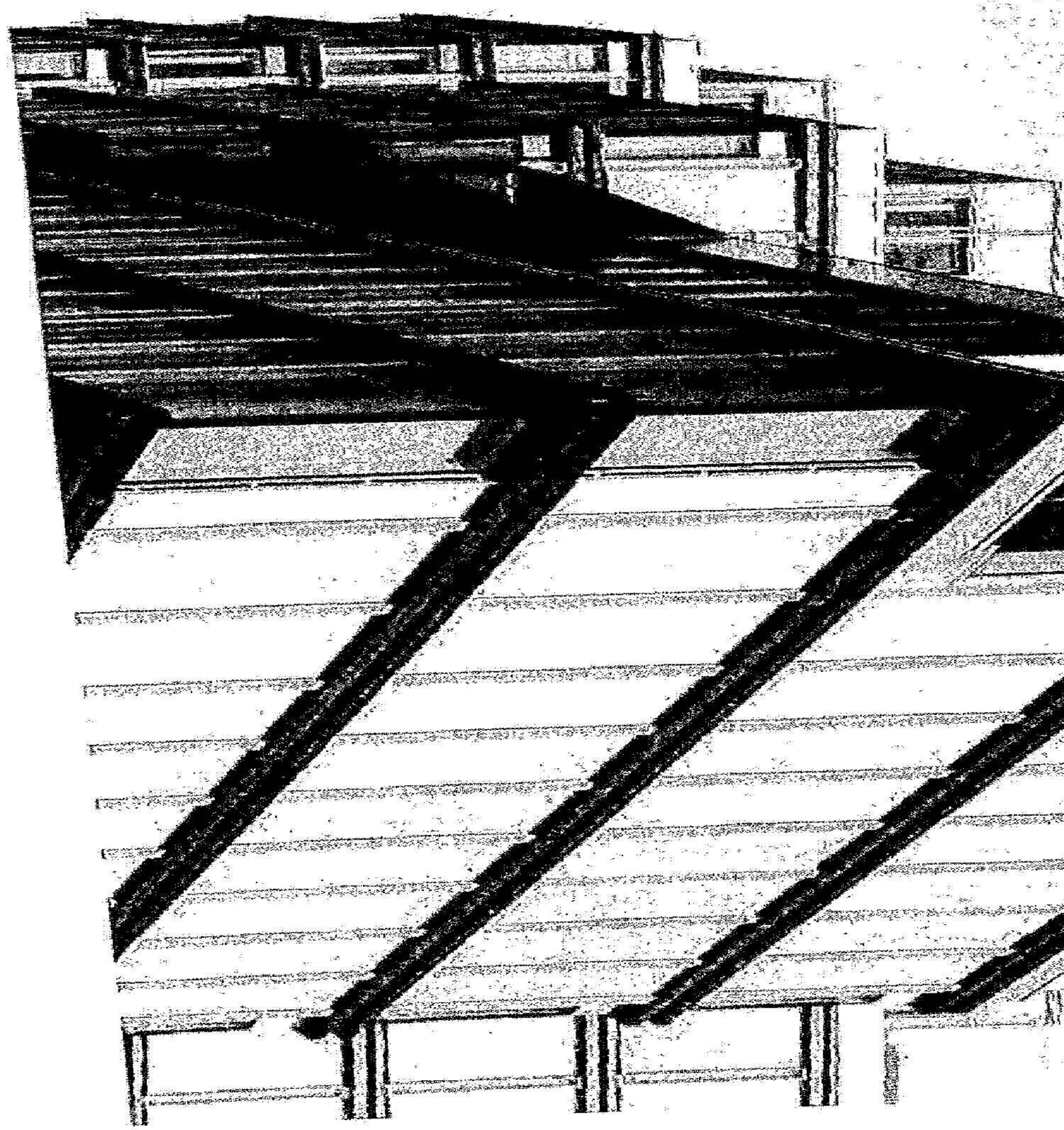
Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is protected with a qualified electronic seal by Skatteverket using a certificate for electronic seal.
Document ID:
E7C05E3C08AB102A3117...
Issuer: C=SE, O=Skatteverket, CN=Skatteverket CA v1

Ekonomisk redovisning

Fjärde upplagan

Innehåll



202407181365O

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	1	3 368	3 533
Omsättning bostadsutveckling	5	653	386
Övriga intäkter		11	–
Nettoomsättning	5	3 030	3 897
Fastighetskostnader	6	-853	-792
Kostnader bostadsutveckling	10	-543	-374
Bruttoresultat		2 634	2 181
Värdeförändringar fastigheter och derivat – orealiserade		2 524	2 240
Värdeförändringar fastigheter – realiserade		-1	-79
Central administration och marknadsföring	11	-97	-102
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamma projekt	13	66	14
Räntenetto	14	-1	2
Resultat före skatt		3 124	4 256
Räntekostnader	15	-1 992	-1 828
Övriga finansiella poster	15	-45	-42
Förvaltningsresultat	1–5, 10, 15	1 458	1 973
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	12, 17	1	74
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	12, 17	-1 691	-1 359
Orealiserade värdeförändringar, derivat	9, 21	-1 203	1 753
Värdeförändringar, andelar	13, 15	-4	-3
Resultat före skatt		-1 439	2 438
Aktuell skatt	18	-1	-3
Uppskjuten skatt	18	1 533	-1 555
Årets resultat		-5 919	2 378
Poster som har eller kan komma att omklassificeras till resultatet			
Omräkningar av verksamheter utanför koncernen		3	25
Årets totalresultat		-5 916	2 403
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-5 916	2 403
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		-17,54	7,49
Antal utestående stamaktier vid årets slut, miljoner		314,5	314,5
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:
67A0DEE3SDCA4A9A-1A7C3F4

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	18	295	295
Förvaltningsfastigheter	17	75 035	88 346
Nyttjanderättstillgång	38	949	1 243
Inventarier	19	35	35
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	170	148
Fordringar hos koncernföretag	21	428	243
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	0	15
Derivatinstrument	31	825	1 698
Andra långfristiga fordringar	23	703	66
Summa anläggningstillgångar		81 601	92 093
Projekt- och exploateringsfastigheter	24	310	320
Kundfordringar	25	89	72
Fordringar hos intresseföretag	21	16	298
Skattefordran		0	3
Övriga fordringar	26	440	380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		457	429
Kortfristiga placeringar		35	98
Likvida medel	30	85	67
Summa omsättningstillgångar		1 639	2 317
Summa tillgångar		83 220	94 393

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		6 037	6 037
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		37 129	37 460
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	29	36 244	46 514
Räntebärande skulder	32, 33, 35	25 813	30 369
Leasingskuld	38	949	1 243
Derivatinstrument	31	240	0
Uppskjuten skattekostnad	35	8 355	10 165
Avsättningar	33	153	157
Summa långfristiga skulder		35 486	42 934
Räntebärande skulder	32, 33, 35	7 169	3 449
Leasingskuld	38	0	2
Leverantörsskulder		165	344
Aktuella skatter	33	0	2
Semesterlöner	16	71	69
Övriga skulder		345	382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	801	1 117
Summa kortfristiga skulder		8 551	4 945
Summa eget kapital och skulder		83 220	94 393

202407181365I

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	Innehavarnas andel av förmögenheten	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	23	5 007	3 007	37 050	45 174	0	45 174
Årets resultat				2 373	2 373	0	2 373
Övrigt totalresultat				28	28	0	28
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-851	-851		-851
Beskattat gottgörelsebelopp				-314	-314		-314
Återköp aktier				-736	-736		-736
Summa transaktioner med ägare				-2 001	-2 001		-2 001
Utgående balans per 31 december 2022		5 007	3 007	37 400	45 574	0	45 574
Ingående balans per 1 januari 2023		5 007	3 007	37 400	45 574	0	45 574
Årets resultat				-5 858	-5 858		-5 858
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 855	-5 855	0	-5 855
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-568	-568		-568
Beskattat gottgörelsebelopp				-188	-188		-188
Återköp aktier				-	-		-
Summa transaktioner med ägare				-755	-756	0	-755
Utgående balans per 31 december 2023		5 007	3 007	31 139	39 244	0	39 244

This file is sealed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council on electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market.
Document ID:
B7D0FE3E-0BBA-B02A-B1...

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 826	3 181
Central administration		37	-109
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		11	83
Erhållen ränta		24	16
Erlagda räntor	35	-1 152	-674
Betald inkomstskatt		-2	-2
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 710	1 493
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av pågående och avslutade projektfastigheter		973	-166
Förändring av kortfristiga fordringar		44	846
Förändring av kortfristiga skulder		-183	0
Summa förändring av rörelsekapital	37	834	680
Kassaflöden från den löpande verksamheten		1 570	1 000
Investeringsverksamheten			
Försäljning av rörelse exklusive nettokassa		-	20
Investeringar i, och försäljningar av, förvaltningsfastigheter		-1 078	-2 216
Förvärv av fastigheter		-78	-1 248
Avyttring av fastigheter		2 977	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-258	34
Kassaflöden från investeringsverksamheten		563	-3 393
Finansieringsverksamheten			
Utbetalning till ägarbolagen		551	687
Återköp aktier			-750
Upptagna lån		32 978	24 035
Amortering av lån		-37 634	-23 155
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		-4 240	1 156
Årets kassaflöde		-1	-44
Likvida medel vid årets början	30	67	97
Likvida medel vid årets slut	30	66	67

Fabege presenterar en förenklad kassaflödesanalys för koncernen vilket innebär att kassaflöden från förändring av rörelsekapital i dotterföretag och gemensamma verksamheter redovisas som en post. Fabege bedömer att denna förenklade kassaflödesanalys ger en rättvisande bild av koncernens kassaflöden.

Fabege januari 2023

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	43	443	359
Rörelsens kostnader	44	-443	-429
Rörelseresultat	-3,8,10,45,46	-6	-70
Resultat från andelar i koncernföretag	45	985	1125
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda arrangemang	12,15	-3	-3
Värdeförändringar, fastigheter	3, 31	-1023	1351
Ränteintäkter	47	902	554
Räntekostnader	48	-1075	-845
Skattekostnader	49	126	398
Resultat före skatt		-308	3111
Årets skatt	16	0	0
Uppskjuten skatt	16	169	-439
Årets resultat		-140	2683

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:
67D0FE3500A5416226A1F7AB0C81C3C4

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	11	8
Summa materiella anläggningstillgångar		11	8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar som ingår i koncernredovisning	48	19 400	19 403
Andelar i intresseföretag	26	-	-
Fordringar hos koncernföretag	21	-	-
Fordringar hos koncernföretag	27	48 369	44 533
Andra långfristiga värdepappersinnehav	29	9	15
Derivatinstrument	31	833	1 883
Uppskjuten skattefordran	33	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		68 852	65 793
Summa anläggningstillgångar		68 864	65 801
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		7	0
Övriga fordringar		330	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135	121
Summa kortfristiga fordringar		472	133
Likvida medel	38	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	157
Summa tillgångar		61 117	59 958

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 087	5 087
Reservfond/Överkursfond		3 196	3 196
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 336	1 486
Årets resultat		142	2 833
Summa eget kapital	39	11 669	12 404
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	32	98	79
Uppskjuten skatteskuld		134	283
Summa avsättningar		232	362
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	28, 35, 36	25 649	32 172
Derivatinstrument	31	242	0
Skulder till koncernföretag	37	18 729	15 672
Summa långfristiga skulder		43 621	47 845
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	28, 35, 36	3 355	3 402
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	322	325
Summa kortfristiga skulder		3 707	3 807
Summa eget kapital och skulder		61 117	59 958

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	35	6 007	3 169	3 519	11 795
Årets resultat				2 633	2 633
Kortfristig ränta				-951	-951
Beräknad skatt på ränta på kortfristig ränta				-314	-314
Utdelade egna aktier				-796	-796
Eget kapital 31 december 2022		6 007	3 169	4 141	12 401
Årets resultat				-142	-142
Kortfristig ränta				-858	-858
Beräknad skatt på ränta på kortfristig ränta				-169	-169
Utdelade egna aktier				–	–
Eget kapital 31 december 2023		6 007	3 169	3 243	11 500

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82D0FE85D0A9A0102A9A1A73B5C0B11

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		4	-68
Erhållen ränta		302	554
Erlagd ränta		-1 075	-648
Erhållet koncernbidrag		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-777	-160
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-334	20
Kortfristiga skulder		37	65
Summa förändring av rörelsekapital	37	-296	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 073	-131
Investeringsverksamheten			
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	-
Försäljning av övriga långfristiga värdepappersinnehav		5	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1 041	-2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 046	-2 000
Finansieringsverksamheten	3		
Utdelning		-1 051	-1 051
Erhållet aktieägartillskott koncernbidrag		0	0
Upptagna lån		27 000	25 000
Amortering av skulder		-25 000	-22 000
Återköp egna aktier		-	-709
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		949	1 240
Årets kassaflöde		-23	22
Likvida medel vid årets början	39	24	2
Likvida medel vid årets slut	39	1	24

Fabege Årsredovisning 2023

20240718136S4

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556036-4723, 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 fastighetsbestånd består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats enligt med årsredovisningslagen, och av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken specificerar de tillägg till IFRS-tolkningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderföretaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och tolkningar 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 annat gäller enligt tillämpliga fastighetsnära 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 rapporteringsvaluta 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 rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och balansräkning är upprättade enligt årsredovisningslagens schemaregler. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter vilket avviker mot koncernens tillämpning av IFRS 10 där transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Koncernbidrag lämnade skatt 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. Ändrade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig 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

Andrade redovisningsprinciper

De ändringar i IFRS 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 ha ansvaret för kapitalkostnad och ökat kommersiellt värde för bolaget. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,2 gånger.

Vår kapitalförvaltning hanterar våra tillgångar, eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. För att säkerställa uppgick eget kapital till 38 244 Mkr (40 814), räntebärande skulder till 22 982 Mkr (33 347) och övriga skulder till 16 883 Mkr (13 236). Vårt långsiktiga covenanter är likvidgrad i de olika kreditavtalen och utfallet, förutom per omvärdering, en soliditet om minst 25 procent och räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Nuvarande och avsedda 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, %		<0,0	5,2
Soliditet, %	Högst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	2,5	3,4
Skuldkvot, ggr (på sikt)	max 13	13,5	15,6
Belåningsgrad, %	Högst 60	40	33

1 Målet är uppnått på sikt givet att underliggande fastighetsvärden bibehålls.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vi är i egenskap av nettolåntagare exponerade för finansiella risker. Framför allt utsätts vi för finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, kreditexponering och finansiella riskhantering ligger hos finansavdelningen, som har en central roll i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur det finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansavdelningen får agera. Fabegas riskexponering avser som långfristig och, så länge som möjligt, kontrollerad vad avser val av räntebindningsperioder, nyupplåning och förfallostruktur, finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som den risk som har en stor påverkan på koncernens förmåga att fullgöra sina betalningsåtaganden när de förfaller till betalning. Likviditetsrisk kan också innebära att det är svårt att omvandla tillgångar till likvida medel.

Vi strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på olika finansieringskällor. Vår finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med ett förfallna att överstiga kreditens återstående löptid. Vi strävar efter att ha en god spridning av förfallostrukturen för våra kreditavtal och att ha en god relation med våra kreditgivare. Vi har en stor andel gröna finansieringar och har som mål att andelen gröna finansieringar ska vara minst 50 procent av den totala upplåningen. Vid årsskiftet uppgick andelen gröna finansieringar till 61 procent (59).

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. De belopp som anges är avtalsenliga odiskonterade kontraktuella förfall för samtliga finansiella förpliktelser som innehas per 31 december. 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. Möjligheten utnyttjande certifikat uppgick vid årets slut till 1 855 Mkr (2 757). Vi har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Vi hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 8 360 Mkr inklusive checkkrediter avsatt för utestående certifikat. 2018 etablerade vi ett MTN-program med säkerställda villkor avseende målbelopp om miljö, som programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023

År förfaller	Utnyttjade belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatprogram	1 855	1 855
<1 år	7 170	7 160
1–2 år	7 419	3 919
2–3 år	11 620	8 050
3–4 år	750	750
4–5 år	3 826	3 826
5–10 år	5 150	5 150
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 186	1 186
Totalt	39 942	22 982

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida på 10 år visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl derivat) samt leasingrelaterade och övriga långfristiga skulder. Av denna information framgår att skulder med både kort och lång löptid har ökat. Under 2023 med en nettoupplåning om 2 919 Mkr. Balansposten i dessa tabeller är också exklusive nominella värden, dvs exklusive ramtransaktioner.

Koncernens finansiella fordringar inte några särskilda risker som kan medföra att betalningstidpunkten och storleken skiljer sig från det som framgår av tabellen på nästa sida.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
8E7DDFE3-5DDA-4162-A411-7B8E8DDE1C34

ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರಶ್ನೆಗಳು

ಪ್ರ: ಈ ಪುಸ್ತಕವನ್ನು ಯಾರು ಓದಬೇಕು?
ಉ: ಪ್ರಾರಂಭಿಕರಿಂದ ಹಿಡಿದು ಅನುಭವಿ ಪ್ರೋಗ್ರಾಮರ್‌ಗಳವರೆಗೆ ಎಲ್ಲರಿಗೂ ಇದು ಉಪಯುಕ್ತವಾಗಿದೆ. ಮೂಲಭೂತ ಪರಿಕಲ್ಪನೆಗಳಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಿಸಿ ಕ್ರಮೇಣ ಸಂಕೀರ್ಣ ವಿಷಯಗಳಿಗೆ ಸಾಗುತ್ತೇವೆ.

ಪ್ರ: ಯಾವ ಪ್ರೋಗ್ರಾಮಿಂಗ್ ಭಾಷೆಯನ್ನು ಬಳಸಲಾಗಿದೆ?
ಉ: ಪ್ರಮುಖ ಪರಿಕಲ್ಪನೆಗಳನ್ನು ಹಲವು ಭಾಷೆಗಳಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅಭ್ಯಾಸಗಳಿಗೆ ಪೈಥಾನ್ ಮತ್ತು ಜಾವಾಸ್ಕ್ರಿಪ್ಟ್ ಅನ್ನು ಬಳಸಲಾಗಿದೆ.

ಪ್ರ: ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ ಸಿಗುತ್ತದೆಯೇ?
ಉ: ಹೌದು, ಎಲ್ಲಾ ಅಧ್ಯಾಯಗಳ ಅಭ್ಯಾಸಗಳನ್ನು ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸಿದ ನಂತರ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆಯಬಹುದು.

ಪ್ರ: ಸಹಾಯ ಎಲ್ಲಿ ಪಡೆಯಬಹುದು?
ಉ: ಚರ್ಚಾ ವೇದಿಕೆಯನ್ನು ಬಳಸಿ ಅಥವಾ ಸಹಪಾಠಿಗಳೊಂದಿಗೆ ಸಂವಹನ ನಡೆಸಿ.

ಪ್ರ: ಪುಸ್ತಕವನ್ನು ಹೇಗೆ ಅಧ್ಯಯನ ಮಾಡಬೇಕು?
ಉ: ಪ್ರತಿ ಅಧ್ಯಾಯವನ್ನು ಕ್ರಮವಾಗಿ ಓದಿ ಮತ್ತು ಅಭ್ಯಾಸಗಳನ್ನು ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸಿ. ಮುಂದಿನ ಅಧ್ಯಾಯಕ್ಕೆ ಹೋಗುವ ಮೊದಲು ಪರಿಕಲ್ಪನೆಗಳನ್ನು ಅರ್ಥಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಿ.

ಪ್ರ: ಪರಿಹಾರಗಳು ಲಭ್ಯವಿದೆಯೇ?
ಉ: ಹೌದು, ಅಭ್ಯಾಸಗಳಿಗೆ ಪರಿಹಾರಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಮೊದಲು ನೀವೇ ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿ.

ಪ್ರ: ಪುಸ್ತಕವನ್ನು ಹೇಗೆ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಬೇಕು?
ಉ: ಲೇಖಕರ ಹೆಸರು, ಪುಸ್ತಕದ ಶೀರ್ಷಿಕೆ, ಪ್ರಕಾಶಕರು ಮತ್ತು ವರ್ಷವನ್ನು ಸೇರ

20240718135655

Not 3 forts.

Kvittningsrest

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	325	0	-240	585
Skulder				
Derivatinstrument	-240	0	240	0
Summa	585	0	0	585

Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar inte de kompenserande redovisningsprinciperna.

Belopp i nedanstående tabeller redovisas i det belopp som ingår i rapporten över finansiell ställning.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	Ingående balans 2023	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar	Utgående balans 2023
			Förändring i verkligt värde	
Räntebärande skulder, långfristiga	32 029	-5 119		26 910
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 413	4 757		7 170
Ränteswappar, verkligt värdesäkring	-1 859		1 303	-556
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 853	-362	1 003	32 204

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	Ingående balans 2023	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar	Utgående balans 2023
			Förändring i verkligt värde	
Räntebärande skulder, långfristiga	30 073	-4 534		25 540
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 430	3 392		5 822
Upplåning från koncernföretag				
Förändring av skuld				
Ränteswappar, verkligt värdesäkring	-1 859		1 303	-556
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 644	-534	1 303	31 362

This file is created and signed by Fabege's digital signature. The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID: 5720CE2BDA2402B1 1
Fabege Årsredovisning 2023

Not 5 forts

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2023-12-31								2022-12-31							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar																
Fordringar hos koncernföretag		48 268					0	48 268		44 920					0	44 920
Fordringar hos intressebolag	449						449	0	476						476	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			0	0			0	0			12	15			12	15
Andra långfristiga fordringar	729						729	0	85						85	0
Kundfordringar	88						88	0	70						70	0
Derivatinstrument			825	825			825	825			1 589	1 589			1 589	1 589
Övriga fordringar	385	333					385	333	342	4					342	4
Upplupna intäkter		61					0	61		62					0	62
Kortfristiga placeringar			98				98	0			98				98	0
Likvida medel	85	1					85	1	87	24					87	24
Summa	1 806	48 731	1 652	825	0	0	2 708	49 556	998	44 731	1 797	1 704	0	0	2 759	46 435
Finansiella skulder																
Skulder till koncernföretag						19 707	0	19 707						13 873	0	13 873
Räntebärande skulder					32 982	32 838	32 982	32 838					33 941	32 673	33 941	32 673
Derivatinstrument			340	340			340	340							0	0
Leverantörsskulder					189	5	189	5					144	6	144	6
Övriga kortfristiga skulder					229		229	0					303		359	0
Upplupna kostnader					343	338	343	338					451	459	481	459
Summa	0	0	340	340	33 738	52 888	34 078	53 228	0	0	0	0	34 938	47 010	34 965	47 010

Koncernens och moderbolagets finansiella tillgångar och finansiella skulder förfaller per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan

	2023								2022							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
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	805					24	805	16	854					16	854
Räntekostnader					-1 011	-1 075	-1 011	-1 075					-810	-849	619	-648
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	802	-1 007	-1 011	-1 011	-1 075	-1 006	-1 184	16	854	1 756	1 756	-810	-849	1 496	1 858

Koncernen har per 2023

202407181365

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsvillkor. 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 förklaras närmare i not C. Övriga finansiella tillgångar tillämpar undantaget för säkringsredovisning.

Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar sin affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för koncernföretag, kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder, upplåning inklusive derivat och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar förväntas bli betalda inom, vanligtvis kortare än, ett år och värderas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivat redovisas till verkligt värde via rapporten över totalresultat.

Alla finansiella värderas initialt till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Räntebärande banklån och skulder till koncernföretag värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella avvikelser mellan anskaffningsvärde inklusive upplupet transaktionskostnadsanskaffningsvärde och återbetalningsbelopp redovisas över låneperioden. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntas bli betalda inom, vanligtvis kortare än, ett år och värderas 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 noterade marknadsräntor för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den rörliga räntan för respektive period. De kommande rörliga räntorna som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita avkastningen, vilken framkommer ur säkringsredovisning av derivatinstrument.

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

Nedskrivningar

Koncernens exponering för kreditrisker är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, outnyttjade kreditgarantier, leverantörsskulder, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. För varje rapporterad redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster under 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 återstående löptid (generella modellen).

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

För kundfordringar/fordringar relaterande 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 bestämma med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar som bedöms rimligt.

Koncernen definierar följsamhet som att det bedöms sannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter som är baserade på betalningar. Dessutom anses följsamhet föreligga när betalningen är 90 dagar som om det inte föreligger särskilda skäl att beloppet kommer att betalas. Koncernen söker bort en fordran när ingen möjlighet till ytterligare inkasso bedöms föreligga.

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid förvärv av bolag gjörs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som att tillgångsförvärv eller att rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter eller tillhörande fastighetsförvaltning särskiljer sig i regel från normförvärv som tillgångsförvärv. Vid fastighetsförvärv görs en bedömning av redovisningsmässig vilken är viktig avseende för när transaktionen ska redovisas.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering i verkligt värde innebär uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för resultat och ingångsvärden. Information om värderingsantagandena och känslighetsanalys av dessa antaganden som har väsentlig effekt på värderingen presenteras i not C.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Faktorer som bedöms som mest viktig att kommer kunna nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för bedömning av uppskjuten skattefordran

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

This file is sealed for the purpose of digital authenticity.
Document ID:
BRZCDGEBEGDAAB4B4A2AB1B7

Not 5. Segmentsredovisning

	2023					2022				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Övriga/ Elimineringar	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Övriga/ Elimineringar	Totalt
Hyresintäkter	2 958	227	36	23	3 244	2 780	153	53	12	3 000
Omvärdering av förvaltningsfastigheter	–	–	–	853	853	–	–	–	785	785
Övriga intäkter	2	2	1	0	11	–	–	–	–	–
Summa nettoomsättning	3 060	229	36	876	3 810	2 780	153	53	805	3 827
Fastighetskostnader	-729	-103	-21	-3	-856	-657	-105	-33	-9	-792
Kostnader för omvärdering av förvaltningsfastigheter	–	–	–	-349	-349	–	–	–	-374	-374
Bruttoresultat	2 363	126	15	34	2 529	2 123	64	20	-71	2 136
Andel av intresseföretags och joint ventures resultat efter skatt	2 363	123	13	30	2 529	2 123	64	22	8	2 240
Överskottsgrad, %	77	55	43	97	75	77	44	38	92	74
Andel av intresseföretags och joint ventures resultat efter skatt	–	–	–	4	4	–	–	–	79	-79
Centrala administration	-115	-9	-7	–	-97	-85	-5	-7	–	-102
Räntenetto	-803	-88	-56	-1	-948	-510	-67	-33	-2	-612
Övrigt finansiellt netto	-43	–	–	–	-43	-40	-1	-1	–	-42
Resultatandelar i intresseföretag	24	–	–	-10	34	-15	-1	44	–	-32
Förvaltningsresultat	1 454	28	-56	53	1 498	1 448	15	29	-63	1 379
Realiserade värdeförändringar fastigheter	–	–	–	–	0	–	–	74	–	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-5 226	-731	-852	-20	-7 831	-167	-94	10	6	-353
Resultat före skatt per segment	-4 774	-702	-908	13	-6 370	1 281	-70	108	-77	1 244
Värdeförändring orealiserade derivat					-1 057					1 750
Resultat före skatt					-7 380					2 994
Marknadsvärde fastigheter	33 550	7 431	6 330	343	78 003	70 349	7 349	7 106	355	85 348
Projekt & mindre förvärvsfastigheter	–	–	–	510	510	–	–	–	502	502
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 resursallokering utgör till grund för den segmentsinformation som presenteras i enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens syn vilket medför uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Övriga/ Elimineringar. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastighetens respektive segment. Centrala administration och poster i finansnettot har schablonfördelats på segmenten enligt nedan. Andelar i intresseföretag och joint ventures resultat efter skatt ingår i segmentens resultat. Förvaltningsfastigheter avser fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och värdestegring. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med pågående nyproduktion eller omfattande ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftöverskottet påverkas av olika utgångsläge och nivå i förhållande förädling. Pågående projekt avser fastigheter som är under projektutveckling. Dessa marknadsförs inför uthyrning i detta segment. Även mark och fastigheter i syfte att inom medellång sikt förädlas för att därefter säljas ingår i detta segment. Övriga/ Elimineringar består av koncernens fastigheter för försäljning till omvärlden. Hyresintäkter och fastighetskostnader som avser försäljning av fastigheter till koncernens förädlingsverksamhet elimineras. Värdeförändringar hänförliga direkt till fastigheter inom respektive segment för de två fastigheter som under första kvartalet 2023 har sålts till koncernens förädlingsverksamhet har eliminerats. Övriga intäkter och kostnader består av koncernens övriga verksamhet som inte är hänförlig till segmenten.

Under första kvartalet förvärvades resterande 50% av fastigheten Kilsbergen 21 samtidigt som fastigheterna som förvärvades tidigare året. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Arvaden 4 omvärdet Flemingsberg och fastigheten Kungen 31 Solna som fastigheter klassar som förvärvsfastigheter. Utöver detta avhändes fastigheten Klubbesia 31 Solna som fastigheter klassar som förvärvsfastighet. Under tredje kvartalet tillkommer fastigheter enskilda förvärv och några fastigheter avyttrades.

Under första kvartalet avhändes fastigheterna Sädesjan 12 (Gnarp) och Örgate 7 (Solna). Båda fastigheterna klassificerades som förvärvsfastigheter.

Övriga intäkter avser alstås

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	198	83	194	58
Dotterbolagen	21	14	23	14
Koncernen totalt	217	82	207	72

Könsfördelning per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	1	4,1
Ålder 30–49	4,32	3,1
Ålder 50-	1,33	1,37

* Redovisas ej om antalet anställda för någon av könen är mindre än tre personer.

Personalomsättning och sjuktal, %	2023	2022
Personalomsättning	11,20	3,90
Total sjuktalsnivå	3,30	3,00

Mkr	2023 Löner och andra ersättningar	2023 Sociala kostnader	2022 Löner och andra ersättningar	2022 Sociala kostnader
Moderbolaget	163	90	152	102
varav pensionskostnader		38		43
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 Styrelse	2023 Ledande befattningshavare	2022 Styrelse	2022 Ledande befattningshavare
Män	3	4	3	4
Kvinnor	4	4	4	4
Totalt	7	8	7	8

Ersättning till ledande befattningshavare
Med andra ledande befattningshavare avses de som tillsammans med VD och vice VD utgjort koncernledningen under 2023. Under året, utöver koncernledningen av VD, vice VD tillika Ekonomi- och finanschef, samt affärsutvecklingschef, chef projekt och försäljning, chef teknik och drift, chef förvaltning, chef HR samt chef affärs- och fastighetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor och omfattar fast lön, rörlig lön, övriga förmåner och pensioner. För koncernledningens sammansättning, se sidan 71–72.

Fabege har en incitamentsbaserad kortsiktig ersättning som omfattar samtliga anställda. Ersättningen till ledande befattningshavare baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal ersättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2023 har avsättning gjorts med cirka 0,9 Mkr (1,8) motsvarande 0,6 (1,1) prisbasbelopp per anställd exklusive sociala avgifter. Övriga förmåner avser bilförmån, hemtelefonitjänster samt sjukvårdsersättning.

Pensioner
Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsplaner för verkställande direktören är 65 år. Pensionsåldern utgår under ansträngningstiden med max 30 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller avgiftsbestämd tjänstepensionsplan med pensionsålder om 65 år.

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

Semesterlöneskuld
Skyldigheten beräknar skulden om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt ersättningar och andra anställningar för till andra ledande befattningshavare.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, tkr	2023 Löne/Arvode	2023 Övriga förmåner	2023 Pension	2023 Summa	2022 Löne/Arvode	2022 Övriga förmåner	2022 Pension	2022 Summa
VD	11 118	57	3 131	14 318	11 740	68	2 916	14 724
Vice VD, Ekonomi- och finanschef	4 567	123	710	5 400	4 835	97	382	5 804
Andra ledande befattningshavare	13 745	631	3 434	17 810	12 936	457	3 856	18 836

Ersättning till styrelse

Tkr	2023 Arvode, styrelse-lägemot	2023 Arvode, revisions-utskott	2023 Arvode, ersättnings-utskott	2023 Summa	2022 Arvode, styrelse-lägemot	2022 Arvode, revisions-utskott	2022 Arvode, ersättnings-utskott	2022 Summa
Jan Litborn (ordförande)	600	53	83	736	575	52	75	702
Anette Asklin	455	113	–	365	350	105	–	358
Matthias Bonnier	355	–	48	303	350	–	45	395
Marina Jansson	355	55	–	310	350	52	–	302
Sara Lindén	355	–	–	355	350	–	–	350
Lennart Nordgren	355	–	48	303	350	–	45	395
Anna Mörtsell	355	–	–	355	350	–	–	350
Summa	2 129	250	179	2 665	2 075	210	165	2 450

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Dessa riktlinjer omfattar befattningshavare i Fabege. Med befattningshavare avses dem verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutats av bolagsstämman.

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee of the document's origin and integrity.
Document ID: E7D0FE9D-0C4E-4D0E-A1F1-1A9E6E6E6E6E

Sample Document

This is a sample paragraph for testing purposes. It contains multiple sentences and should be long enough to demonstrate how the text is rendered in the output.

Section One

Another paragraph with different content. Here we discuss various topics and provide additional information for the reader.

- First bullet point
- Second bullet point
- Third bullet point

Section Two

Final paragraph with concluding remarks. This is the last piece of text in the sample document.

202407181365S

Not 6 forts.

bar nuliga förmåner. Om koncerndriftsnivån överstiger 150 procent kan prestationsutfallet inte nå maximalnivån. Vid utgången av 2022 uppgick Fabeges överskott i förhållande till koncernledningens (i 172 personer) fasta årslön 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 härrör sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till enligt följande.

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Förfall		
Inom 1 år	852	776
Mellan 1 och 5 år	1 793	1 676
Senare än 5 år	474	866
Bostäder, parkeringsplatser mm	187	186
Summa	3 306	3 173

Avtalade framtida hyresintäkter per 31 december 2023 och intäkter enligt resultaträkningen 2023 avser på uthyrbara fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2023. Kontrakt avseende bostäder och garageplatser har en uppsägningstid på tre månader. Ingen uppskattning av variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en avhändelig del av de totala hyresintäkterna. Vidarefakturering, service- och övriga intäkter utgör 112 Mkr (129), motsvarande 3,3 procent (4,2) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2023.

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal, hyresintäkten fastighetsförvaltningen redovisas i den period som nyttan avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt över avtalstiden med tillämpning av reduceringar för rabatter som lämnas för avgränsade nyttjandeperioder, vid avtalsvis ombyggnation av lokaler i samband med successiv nyuthyrning, redovisas den period då avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

	Koncernen	
Fördelning typ av intäkt	2023	2022
Intäkter försäljning bostadsprojekt	553	286
Summa	553	286
Fördelning tidpunkt intäktsredovisning		
Över tid	27	–
Vid en tidpunkt	553	286
Summa	553	286

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

Fabege (Birger Stadion) utvecklar och säljer bostadsrättslägenheter samt driver bostadsutvecklingar. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader till tillgångsslaget Projekt och exploateringsfastigheter. Vid bedömd vår nyttjande-bostadsrättsföreningar som omslutande verifierbara avtal kan säljas. Detta innebär att det inte föreligger något kontrakt i enlighet med IFRS 15 förrän tidpunkten när tecknat avtal. Situationen skiljer sig nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik lägenhet. Vår erfarenhet är att kontrakten övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Intäkter redovisas därmot när bostadsrätterna är färdigställda och kunden har tillträtt. Intäkter baseras på den fastställda intäkten för att bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad motsvarar bostadens kontrakterade försäljningspris.

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och fastighetsadministration	-339	-321
Fastighetsskatt	-274	-281
Tomträttsavgäld	-10	-10
Fastighetsförsäkringar och övrigt	-220	-200
Summa	-843	-702

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 548 Mkr (334) varav 25 Mkr (34) avser nettoförlust via kostnader och nedskrivning av byggrätter mot 8 Mkr (3).

Not 11. Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att driva och utveckla bolag och andra kostnader som kommer i någon med bolagsformen.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad centraladministration redovisas bland fastighetskostnaderna.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	3 650	74
Bokfört värde och avyttringskostnader	-3 650	–
	0	74
Orealiserade värdeförändringar		
Värdeförändringar kvarvarande fastigheter ägda per 2023-12-31 respektive 2022-12-31	-7 967	-233
Värdeförändringar hänförliga under året avsålda fastigheter	-474	0
	-7 921	-233
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-7 921	-159
Fördelning mellan positiva och negativa resultat		
Positiva	167	2 048
Negativa	-8 079	-2 227
Summa	-7 921	-159

Fastighetsförsäljningar är att anse uppfyllt enligt IFRS 15, bolagen redovisar i sin helhet inom respektive segment och i enlighet med redovisningsprinciper per respektive fastighet på tillträdesdagen. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernbolag	1	1	932	554
Ränteintäkter, övriga	25	18	–	–
Resultat från övriga värdepapper	-4	-3	-8	-3
Summa	16	11	804	551

Not 14. Räntenintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	6	2	0	0
Räntekostnader	-936	-828	-1 075	-847
Summa	-982	-828	-1 075	-847

Samtliga räntenintäkter härrör sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader härrör sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntesäkringar på den del värderade till verkligt värde.

Redovisningsprincip

Lånekostnader

I koncernredovisningen har lånekostnader bokförts resultat för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de ingår i det upparbetade anskaffningsvärdet för egenproducerade fastigheter. Vid beräkning av låneskostnad att aktiveras har en genomsnittlig motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -4 Mkr (-3) avser främst värdeförändringar för innehav i aktier i Acceleras AB och A.K. Fälbolet AB.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) 910/2014. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7D0AE63B7A4A4B2A9111...

Validate the authenticity at: https://signering.bankid.com/

Not 16. Skatt på årets resultat

Alle	2023	2022	Morselskap 2023	2022
Årets skatt	7	3	5	2
Utsatt skatt	(83)	(56)	(45)	(67)
Skatte-/utgift totalt	(76)	(53)	(40)	(65)
Avstemming av effektiv skattesats				
Resultat før skattekostnad	1 520	810	1 234	654
Forventet skatt	334	178	271	144
Skattefritt/ikke fradragsberettiget				
Utgifter knyttet til bortfall av fradragsrett	12	22	9	17
Medlemsbidrag under skattemessig godt fritaksnivå	(5)	(4)	(5)	(4)
Utsatt skatt/ytelse knyttet til tidligere årets underskudd	(27)	(3)	(27)	(3)
Effekt av ikke inntektsført utsatt skatt	7	15	7	15
Effekt av skattesats	(12)	(4)	(12)	(4)
Effekt av endring i skattesats	(2)	(1)	(2)	(1)
Øvrige	(4)	(4)	(4)	(4)
Skattekostnad	(76)	(53)	(40)	(65)

Endring i utsatt skatt

	2023	2022
Utsatt skatt 1 januar	(428)	(361)
Endring i utsatt skatt	(83)	(56)
Utsatt skatt 31 desember	(511)	(417)

Utsatt skatt er knyttet til følgende:

	2023	2022
Varige driftsmidler	(412)	(348)
Gjeld til kredittinstitusjoner	(61)	(52)
Pensjonsforpliktelser	18	14
Andre midlertidige forskjeller	(36)	(31)
Utsatt skatt	(511)	(417)

Selskapet har ikke balanseført utsatt skattefordel knyttet til fremførbart underskudd på 1 240 millioner kroner (2022: 1 310 millioner kroner) fordi det ikke er sannsynlig at fremtidig skattepliktig overskudd vil være tilgjengelig for utnyttelse innen fristen.

Skattemyndighetene har varslet kontrollhandlinger knyttet til transaksjoner med nærstående selskaper i årene 2021–2023. Ledelsen vurderer at tilstrekkelig dokumentasjon foreligger og at det ikke vil påløpe vesentlige tilleggsskatter.

Not 17. Forvaltningsfastigheter

Selskapets forvaltningsportefølje består av 14 kontorbygg og 3 logistikkterminaler i Sørmarka og Nordre Fjell. Alle eiendommene er pantsatt som sikkerhet for selskapets gjeld til kredittinstitusjoner, se note 19. Leieinntekter fra eksterne leietakere utgjorde 1 842 millioner kroner i 2023 (2022: 1 715 millioner kroner). Direkte driftskostnader knyttet til eiendommer som genererte leieinntekter i perioden utgjorde 312 millioner kroner (2022: 287 millioner kroner).

Virkelig verdi er fastsatt av uavhengig takstmann, Eiendomsverdi Takst AS, per 31. desember 2023. Takstmannen har benyttet kombinasjonsmetoden og kontantstrømsmetoden. Sentrale forutsetninger er markedsleie per kvadratmeter, avkastningskrav og ledighetsnivå. Endringer i disse forutsetningene kan ha vesentlig påvirkning på virkelig verdi.

- Kontorbygg i Sørmarka: markedsleie 2 450 kroner per kvadratmeter per år, avkastningskrav 5,75 prosent, langsiktig ledighet 6 prosent.
- Kontorbygg i Nordre Fjell: markedsleie 2 180 kroner per kvadratmeter per år, avkastningskrav 6,25 prosent, langsiktig ledighet 9 prosent.
- Logistikkterminaler: markedsleie 1 120 kroner per kvadratmeter per år, avkastningskrav 7,00 prosent, langsiktig ledighet 4 prosent.
- Beslutningsgrunnlaget for takstmannen omfatter historiske leieinntekter, gjeldende leieavtaler og markedsdata for sammenlignbare eiendommer i regionen.

Endringer i virkelig verdi er ført over resultatet som «Endring virkelig verdi forvaltningseiendom». Urealisert gevinst utgjorde 1 260 millioner kroner i 2023 (2022: 1 140 millioner kroner). Realisert gevinst ved avhendelse av forvaltningseiendom i 2023 utgjorde 38 millioner kroner (2022: 0 kroner).

Forvaltningseiendom med bokført verdi 2 310 millioner kroner (2022: 2 240 millioner kroner) er pantsatt som sikkerhet for selskapets gjeld til kredittinstitusjoner. Det er ikke inngått vesentlige kontraktsforpliktelser knyttet til utbedring eller utvikling av forvaltningseiendommene per 31. desember 2023.

Selskapet har ikke aktivert lånekostnader knyttet til forvaltningseiendom i 2023, da ingen av eiendommene har vært gjenstand for større ombygging eller utvikling i perioden. Ledelsen vurderer at det ikke foreligger indikasjoner på verdifall per 31. desember 2023, og at det ikke er nødvendig å foreta nedskrivning av forvaltningseiendommene.

Redovisningsprinciper

Inkomstskatter

Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom när den hänför sig till poster som redovisas direkt i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I dessa fall redovisas skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller återbetalas för innevarande år, beräknad på årets skattepliktiga resultat med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller aviserade och i princip beslutade per balansdagen. Justering av aktuell skatt som hänför sig till tidigare år ingår också.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som inte ger upphov till uppskjuten skatt är skillnader som uppkommer vid första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är en företagsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten skatt beräknas inte heller för temporära skillnader som uppkommer vid andelar i dotterföretag och intressebolag som förväntas inte bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med de skattesatser som förväntas gälla när tillgången realiseras eller skulden regleras, baserat på de skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag och andra skattemässiga underskott redovisas i den utsträckning det är sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas mot framtida överskott. Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld kvittas när det finns en juridisk rätt att kvitta aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skatterna avser samma skattemyndighet och samma skattepliktiga enhet eller när nettoredovisning är avsedd.

Förändringar av uppskjuten skatt som hänför sig till förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen som del av förändring av verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Förändringar av uppskjuten skatt som hänför sig till derivat som säkringsredovisas redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i säkringsreserven.

Aktuell skatt för innevarande år och tidigare år som inte betalats per balansdagen redovisas som kortfristig skuld. Betalningar som gjorts för mycket i förhållande till aktuell skatt redovisas som kortfristig fordran.

Skattemässiga värden

Mkr	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 240	1 180
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	(412)	(388)
Ackumulerade nedskrivningar	(95)	(95)
Skattemässigt restvärde	733	697

Skattemässiga avskrivningar har beräknats med 2,5 procent på byggnader och 20 procent på inventarier. Mark är inte föremål för avskrivning.

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Uppskjuten skattefordran	42	38
Uppskjuten skatteskuld	(511)	(455)
Nettoredovisad uppskjuten skatt	(469)	(417)

Förändring av uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Ingående balans	(417)	(361)
Förändring via resultaträkningen	(52)	(56)
Förändring via övrigt totalresultat	0	0
Utgående balans	(469)	(417)

Bolaget har inga outnyttjade underskottsavdrag vid årets slut.

Ej redovisad uppskjuten skattefordran

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag som ej aktiverats	248	310
Skattevärde	51	64

Underskottsavdragen har ingen förfallotid.

Skatt på årets resultat

Mkr	2023	2022
Aktuell skatt	(14)	(9)
Uppskjuten skatt	(52)	(56)
Skattekostnad	(66)	(65)

Avstämning av effektiv skattesats

	2023	2022
Resultat före skatt	318	305
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	(65)	(63)
Ej avdragsgilla kostnader	(3)	(4)
Ej skattepliktiga intäkter	2	2
Justering tidigare år	0	0
Effekt av ändrad skattesats	0	0
Redovisad skattekostnad	(66)	(65)

Effektiv skattesats 20,8 % (21,3 %).

Uppskjuten skatt avser huvudsakligen temporära skillnader hänförliga till förvaltningsfastigheter och derivat som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Förändringen av uppskjuten skatt om 52 mkr (56 mkr) har påverkat årets skattekostnad.

Inkomstskatter

Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom när den hänför sig till poster som redovisas direkt i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I dessa fall redovisas skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller återbetalas för innevarande år, beräknad på årets skattepliktiga resultat med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller aviserade och i princip beslutade per balansdagen. Justering av aktuell skatt som hänför sig till tidigare år ingår också.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som inte ger upphov till uppskjuten skatt är skillnader som uppkommer vid första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är en företagsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten skatt beräknas inte heller för temporära skillnader som uppkommer vid andelar i dotterföretag och intressebolag som förväntas inte bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med de skattesatser som förväntas gälla när tillgången realiseras eller skulden regleras, baserat på de skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag och andra skattemässiga underskott redovisas i den utsträckning det är sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas mot framtida överskott. Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld kvittas när det finns en juridisk rätt att kvitta aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skatterna avser samma skattemyndighet och samma skattepliktiga enhet eller när nettoredovisning är avsedd.

Förändringar av uppskjuten skatt som hänför sig till förvaltningsfastigheter redovisas som del av förändring av verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Förändringar av uppskjuten skatt som hänför sig till derivat som säkringsredovisas redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i säkringsreserven.

Aktuell skatt för innevarande år och tidigare år som inte betalats per balansdagen redovisas som kortfristig skuld. Betalningar som gjorts för mycket i förhållande till aktuell skatt redovisas som kortfristig fordran.

202407181365 9

Not 17 forts

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023

Marknadsområden	Hyresintervall
Stockholm Innerstad	3 700–10 300 kr/kvm
Solna	2 000–4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 250–4 600 kr/kvm
Farsta/Årsta	800–2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1 650–2 800 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter

För övriga projektfastigheter upprättas värdet baserat på pantbrevsinteckningar och noterade priser vid försäljningar av jämförbara mark- och byggrätter.

Värderingsantaganden	2023	2022
Avkastningskrav, %	7,0	7,2
Direktavkastningskrav, %	3,5	6,2
Nivå på direktavkastningskrav, intervall, %	4,4	4,0
Genomsnittlig långsiktig inflation, %	2,5	2,7
Diskonteringsränta, genomsnitt, kr/kvm	368	330

Värderingsantagandena avviker väsentligt till det fastighetsmarknaden årligen värderar (helt väsentligt kontorsfastigheter) som väsentligt geografiskt koncentrerade.

Marknadsvärden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde-förändring, %
Stockholm Innerstad	28 076	4,35	-8,4
Solna	36 930	4,91	-9,6
Hammarby Sjöstad	8 045	4,62	-8,6
Farsta/Årsta	2 825	5,29	-16,4
Övriga marknader	1 010	5,52	-7,0
Totalt	76 506	4,45	-9,1

Marknadsvärden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde-förändring, %
Stockholm Innerstad	31 986	3,65	1,6
Solna	42 566	4,16	-1,7
Hammarby Sjöstad	8 327	4,13	1,6
Farsta/Årsta	3 391	4,09	-2,9
Övriga marknader	1 037	4,86	-16,1
Totalt	86 348	3,99	-4,3

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till +7 831 Mkr (-233). Värdeförändringen motsvarar en värdeökning motsvarande +8,1 procent (+0,3). Värdeförändringen berodde på genomförda hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav. Förvaltningsbestånd samt åtgärdsprojekt samt projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 78,7 Mkr (86,3).

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående verkligt värde	85 349	83 357
Fastighetsförvärv	79	1 969
Investeringar inkl. aktiverade räntekostnader	–	2 953
Värdeförändringar, netto, på fastigheter	-7 831	-233
Värdeförändringar avseende under året avyttrade fastigheter	3 157	0
Försäljningar, återgångar och övrigt	-3 803	0
Utgående verkligt värde	78 003	86 346

Viktiga tillväxtområden fastigheter

Fastighet	Område	Mkm
Kungsbron 4	Kungsholmen	73 234
Alströmergatan 22	Kungsholmen	38 676
Sickla 39	Kungsholmen	32 459
Kungsbroplan 3	Kungsholmen	45 744
Sickla 35 & 45	Kungsholmen	14 299
Luma 1	Hammarby Sjöstad	39 387
Barnhusgatan 35	Kungsholmen	25 864
Bygatan 3	Kungsholmen	31 482
Fabriken 11	Solna Business Park	38 177
Smidan 1	Solna Business Park	44 643

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	820	47,5%	42,2%
0	0	47,2%	42,5%
-1	-820	46,9%	42,8%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyror, %	+/- 10%	78
Driftkostnader	+/- 50 kr/kvm	13
Avkastningskrav	+/- 0,25%	44
Långsiktig inflationsmål	+/- 2%	15

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde per orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal. Utfallen värderingar. Om fastighetens skick under kvartal 1–4 uppstår läsbar orealiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som avser att "försäljningsdatum till samma kvartalens fastställda verkligt värde.

Vi har granskat dessa fastigheter, se även not 35 Kritiska bedömningar och Eventualförpliktelser.

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i koncernen klassificerade som förvaltningsfastigheter när det innebär intäkter av genererade hyresnivåer eller värdeökning eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående nyanläggningar och ombyggnader samt fastighetsinventarier, hyresrätter och fastighetsrättigheter som innehas av koncernen och omedelbart värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförligen till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Hyror och förluster hänförligen till värdeförändringar av förvaltningsfastigheter verkliga värde redovisas i resultat 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 235 Mkr (235 Mkr) är hänförlig till förvärvet av Bygg Bostad (tidigare SHH Bostad). Goodwill representerar de värden som förväntas tillföra Fabegakoncernen i form av förväntat kompetens och marknadsposition samt bostadsutveckling.

Goodwill redovisningsprövas på lägsta separata identifierbara kassaflödesgenererande enhet, vilken för Fabegakoncernen är Bygg Bostad (tidigare SHH Bostad). I nedskrivningsprövningen jämförs det bokförda återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten Bygg Bostad med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 8,7 procent och en ökning av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antagandena om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknads läge. Den tillväxttakt som använts för att extrapolera kassaflödesprognoser bortom den period som täcks av de senast gjorda budgetarna/prognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov. Känslighetsanalys visar att en ändring av diskonteringsfaktor om 0,7 procentenheter skulle påverka att nedskrivningsbehov.

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	235	235
Förvärv	–	–
Utgående balans	235	235

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID: 6F7C0FE8D0A24B2A8C1A1F9C0B1C3E11
Page 1 of 1

Not 19. Inventarier

Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Ingående anskaffningsvärden	31	42	10	10
Investeringar	15	1	8	0
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	–
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66	61	28	18
Ingående avskrivningar	-38	-49	-11	-10
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	0
Årets avskrivningar	-11	-7	-3	-1
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27	-25	-14	-11
Bokfört värde	39	26	11	8

Koncernen har ett pågående investeringsåtagande för bilar och annan teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel, %	Redovisat värde 2023, Mkr	Redovisat värde 2022, Mkr
Urban Services Sweden AB, 559109-8387	Stockholm	50,0	2	2
Projektbolaget Grundläggning AB 559079-2446	Stockholm	50,0	0	0
Hagastaden Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 559089-7550	Stockholm	50,0	10	10
Fastighets AB Solna Lagern 1 559122-6738	Stockholm	50,0	0	0
Wilson Fastigheter AB 556860-2793	Stockholm	50,0	1	2
Arenastaden I Solna KB 969733-4596	Stockholm	66,7	131	111
Arenastaden I Solna AB 559342-6811	Stockholm	50,0	0	0
SHARP Invest AB 559182-4053	Stockholm	50,0	0	0
99 Bostäder Stockholm AB 559039-6914	Stockholm	50,0	35	24
Summa			179	149

* Arenastaden ägarandel i Arenastaden Utveckling AB 7 procent, i Arenastaden Solna KB 66,6 procent, i Arenastaden Nationalstaden i Solna Arena, Vasa Arena AB 66 procent. Arenastaden Solna AB som är komplementär i ASB KB 1 % av andelarna i Arenastaden Nationalstaden i Solna Arena AB redovisas som intresseföretag och samtliga dessa ägarandelar som Fabege har direkt eller indirekt inneha.

Not 20. Andelar i intresseföretag

Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Ingående redovisat värde	149	167	-	2
Tillskott	100	68	-	-
Återbetalda aktieägartillskott	–	-	-	–
Nedskrivningar	–	-4	-	–
Resultatandelar	-78	-57	-	–
Utdelningar	1	-15	-	-
Omklassificeringar	-	6	-	-
Utgående redovisat värde	179	149	-	-
Bokfört värde	179	149	-	-

I tabellerna presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå eftersom andelarna är väsentliga men kan vara sammansatt inom fastighetsutveckling och -utveckling.

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

Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	148	98
Driftskostnader	12	-10
Årets resultat	-105	-77
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 291	3 330
Omsättningstillgångar	6 418	302
Summa tillgångar	3 630	3 632
Eget kapital	2 427	1 739
Övriga skulder	1 202	1 893
Summa eget kapital och skulder	3 630	3 632
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 479	1 142

Gemensam verksamhet

Koncernen har en delvis gemensam verksamhet. Väsentlig verksamhet är förvaltning av fastigheter genom dotterbolaget Svensk Fastighetsförvaltning AB. Verksamheten består av förvaltning av fastigheter tillhörande bolagen samt utlåningsverksamhet genom ungefär en fjärdedel av koncernlån. Avsikten är att skapa en bättre förvaltningsmiljö för fastighetsbestånden. Bolagets finansiering sker av ny finansieringsskuld. Nya Svenska Fastighetsförvaltning AB är ett finansiellt samägt bolag med ett aktiekapital om 12 000 kkr. Bolaget ägs av Fabege AB, Fabege AB, Platzer Fastighetsförvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 25 procent vardera. Bolaget ägs av Fabege

2024071813660

Not 20 forts.

ningsavtal i avtal och tidpunkter enbart när det krävs att de sammanställda finansiella rapporterna ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning och resultat.

För garantiåtaganden och villkorade betalningsförpliktelser redovisas endast de som är direkt kopplade till de relevanta verksamhetsområdena.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arkeonia Bygg i Solna AB om 270 Mkr (270), Hagastaden C Mkr (74) samt SB Bostad i Stockholm AB om 175 Mkr (184). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditförlust begränsas genom att finansieringen avser att användas för värdehöjande motparter accepteras. Finansiella transaktioner, se värderingsinformation i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	12	12	15	15
Omklassificering	–	–	–	–
Värdeförändringar	–4	–3	–5	–3
Tillkott	1	3	1	3
Utgående värde	9	12	0	15
Bokfört värde	9	12	0	15

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Arkeonia AB 559154-3740	2
AM Fabege AB – kapitalandel uppgår till 15,5% samt antal andelar 914 345 549 stycken	7
AM Hockey – kapitalandel 3,6%	0
Summa	0

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallostruktur				
Mellan ett och fem år efter balansdagen	703	65	0	0
Senare än fem år efter balansdagen	0	0	0	0
Summa	703	65	0	0

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen

Andra långfristiga fordringar avser främst reverslåneordningar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avser att användas för värdehöjande motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	821	821
Tillkommande av fastighet	–	–
Anskaffningar och investeringar	–373	152
Nedskrivning	–	–81
Utgående balans	510	821

Den utgående balansen består av 317 Mkr (316) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (573) i pågående projekt.

Redovisningsprincip

Projekt- och exploateringsfastigheter innehas i syfte att försäljas och avyttras snabbt, såväl byggrätter som befintliga fastigheter och omfattar anläggningar, där ombyggnation eller nybyggnation är planerad. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar och värderas till det lägsta av 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	–2
Befarade förluster	10
Utbetalda fordringar	2
Återvunna fordringar	0
Förändring i redovisning	–
Utgående balans	12

Redovisningsprincip

Kundfordringar

Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då huvudsakliga belopp är förfallna inom 30 dagar och därmed bedöms ha kort löptid. Förväntade kreditförluster redovisas för kundfordringar, se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avser att användas för värdehöjande motparter accepteras i finansiella transaktioner. Befarade kundförluster anges som poster som är direkt kopplade till de relevanta verksamhetsområdena. Därför anses det mest rättvisande att redovisa befarade kundförluster i rörelseresultatet.

Not 26. Övriga fordringar

Koncernen finns långfristiga fordringar i form av reverslåneavtal med förfall inom ett år om 6 Mkr (6). Momsfordringar uppgår till 87 Mkr (38), 12 Mkr (22%) avser fastighet där bostadsrättsföreningen har inflytande har skatt. Övriga poster uppgår till totalt 150 Mkr (3). Därtill ingår också upplupna intäkter om 327 Mkr (5).

Redovisningsprincip

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga långfristiga fordringar består huvudsakligen av reverslåneavtal avseende försäljningsvärden för att säkerställa framtida fastigheter. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av utestående fordringar för koncernens alla dotterbolag, dotterbolagen har förfallna ägare samt fordringar och transaktionerna sker via avstämningskonto via moderbolaget.

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 577 036	330 793 144
Antal aktier vid årets utgång	314 577 036	330 793 144

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En aktie kvotvärde uppgår till 15,41 kr.
Föreslagen utdelning per aktie, 16,5 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 avräkningspost, netto efter skatteeffekt, transaktionskostnader och skatt från balanserande vinstmedel till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa återköpta aktier 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:
B7D0AFE3-3CDD-4A91-B2A4-1C3F1-4

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad checkkredit	885	663	493	660
Utnyttjad del	-106	1	-106	0
Outnyttjad del	992	662	599	660

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	7 159	2 413	6 363	2 430
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 000	25 892	18 628	20 134
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 913	10 036	8 913	10 039
Summa	32 072	38 341	32 030	32 573

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde. För räntebärande skulder bedöms förfallostrukturen enligt ovan att för förväntad återstående löptid överensstämma med avtalade kontraktsmässiga återstående löptider.

Finansiella skulder

Våra räntebärande skulder samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad återstående löptid mellan ett och fem år.

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristigt derivatvärde	579	1 659	579	1 659
Kortfristigt derivatvärde	47	30	47	30
Summa derivatvärde	626	1 689	626	1 689
Kortfristigt underskott	0	0	0	0
Långfristigt underskott	-240	0	-240	0
Summa underskott	-240	0	-240	0
Totalt	868	1 689	886	1 689

Koncernen tillämpar säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3 Redovisningsprinciper. Derivat redovisas i balansräkningen som räntebärande skulder och tillgångar i säkringsredovisningen som värderas baserat till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 5. Värdeförändringar redovisas i resposten övriga totalresultat på sedvanligt sätt. Värdeförändringar är obetydliga.

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt hänförlig till:				
Underskottsavdrag	-312	-373	-	-
Skillnad bokfört värde och taxeringsmässigt värde avseende fastigheter	9 595	10 458	-	-
Derivatinstrument	49	348	49	348
Övrigt	-20	-9	-7	-48
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran	9 312	10 185	42	300

Väsentliga poster avseende uppskjuten skattefordran

De totalt redovisade underskottsavdragen koncernen uppgår till cirka 2 000 Mkr (2 2), vilka bedöms bli förbrukade i uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skattefordringar är -283 Mkr (-288) hänförliga till förändringen av bokförda värden på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats till 20,3 procent.

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 168 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (108). Övriga belopp avser skattepliktiga på fastigheter vilka förväntas bli betalning på fastigheter och 34 Mkr (35) samt avsättning för besöksmål på 23 Mkr (13).

Mkr	Övrigt	Avsatt till pensioner	Totalt
Per 2023-01-01	51	106	157
Tillkommande avsättningar	-	-	-
Årets avsättningar	10	-	10
Årets ianspråktagna avsättningar	-	-5	-5
Utnyttjade/återförda under året	-4	-	-4
Per 2023-12-31	57	101	158
Avsättningar består av:			
Långfristiga del	57	101	158
Kortfristiga del	-	-	-
Summa	57	101	158

Avsatt till pension

Koncernens och moderbolagets avsättningar till pensioner se not 6.

Redovisningsprinciper

Avsättningar

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

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	436	327	7	7
Upplupna räntekostnader	165	149	163	144
Övrigt	321	442	343	433
Summa	801	1 112	513	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	22 585	29 493	-	-
Verkställighetsförbehållsbelopp	18 594	19 188	-	-
Aktier	-	-	16 817	15 023
Summa	41 180	38 681	16 817	15 023
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till dotterbolag	145	174	344	350
Borgensförbindelser och ställda säkerheter till intressebolag	345	342	345	382
Summa	490	516	1 160	1 221

Koncernen har pensionsutfästelser om 14 Mkr (15) som tryggas genom pensionsförsäkringar. Säkerhetsgraden i pensionsförsäkringarna uppgår till 91 procent (162). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutbetalningarna till fullo täcks av premiebefrielseförsäkringar.

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagda räntor i koncernen till 1 152 Mkr (874), varav 83 Mkr (29) har aktiverats i projekteringsverksamheten. Moderbolagets räntebetalningar uppgick till 1 152 Mkr (874).

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring av rörelsefordringar	174	536	-408	533
Förändring av rörelseskulder, avsättningar och förutbetalda intäkter exklusive skatteskulder och räntebetalningar som ingår i finansieringsverksamheten	130	46	157	-302
Summa	304	582	-308	231

Not 38. Leasingskulder

Koncernen

Av koncernens leasingavtal är hantering av fastighetsanläggningar av större betydelse. Leasingavtalen uppgår per den 31 december till 849 Mkr (1 242). En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingavtalen är framförhandlade genom anvisningar i form av avgångsvederlag för avtal med förlängningsoption och avtal utan förlängningsoption. Leasingavtalen är förenade med finansiella covenanter. Kostnaden för korttidsavgifter redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga koncernbolag

Övriga leasingavtal avser hyresavtal i Bilgår Bostad. Per den 31 december uppgår både leasingskuld och nyttjanderättstillgång till 1 Mkr (1).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel, uppgår till 542 Mkr (560).

Redovisningsprincip

Likvida medel

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

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Backarill AB ett bestämmande inflytande över Hemsö AB. Under 2023 har konsultarvoden om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2023 har även konsultarvoden om 6 Mkr (2) från Bain Advokatbyrå köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Invoice från Emelie, dotter till Madeleine Johansson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 3 Mkr (3). Till skott om 60 Mkr (55) har lämnats till Arvinabolaget Solna AB. Nya Svenska Fastighets Finansiering AB är ett finansieringsbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Cellona AB, Dios Fastigheter AB, Fabege AB, Pandox Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda genom panter i fastigheter och aktieägarlån. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr.

Fabege Årsredovisning 2023

(12 000). Per den 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 7 334 Mkr (8 600). Allt villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,80 kr/aktie (2,40) att utbetalas kvartalsvis via fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 586 238 773 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 314 677 296 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till den med avstämningsdag utgången beräknade på förekomst av aktier

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen och godkändes för utgivning den 8 mars 2024. Årsstämma hålls den 9 april 2024.

Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncerninternfakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Personalkostnader	-581	-577
Administrations- och förvaltningskostnader	-159	-145
Summa	-740	-722

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-85	-73
Koncernbidrag	135	368
Utdelning	703	1 328
Summa	951	1 623

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	16 452	16 377
Förvärv dotterbolag	65	75
Försäljning	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 517	16 452
Ingående nedskrivningar	-3 052	-2 977
Nedskrivning	-65	-75
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 117	-3 052
Bokfört värde	13 400	13 400

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel (%)	Bokfört värde, Mkr
Bilgår Bostad AB 556607-1694	Stockholm	100	893
Hälsovägen Stockholm AB 556870-7125	Stockholm	100	2 725
LMT Hälsing Company AB 556647-7384	Stockholm	100	2 750
Fabege Holding Sarna 556721-5989	Stockholm	100	3
Fabege Holding Nio AB 556786-2838	Stockholm	100	0
Fabege Holding NB AB 556234-5429	Stockholm	100	0
Fabege Holding Ljusen AB 556824-2553	Stockholm	100	0
Fabege Finansiering AB 556870-5216	Stockholm	100	0
Fabege Holding Gerbraden AB 556870-5255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd 680 Utveckling AB 556870-5048	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering II AB 556693-7601	Stockholm	100	0
Summa			13 400

1) Av koncernens samtliga dotterbolag innehas 100 procent av andelarna. Andel av röster och kapital motsvarar andel i koncernens ägande. Totalt finns i koncernen 247 dotterbolag (246).

Redovisningsprincip

Dotterföretag

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

Dotterbolag innefattas i koncernredovisningen från den tidpunkt då det bestämmande inflytandet övergår till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärv värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för använda tillgångar, övertagna eller uppkomna skulder samt emitterande eget kapitalinstrument i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehavet utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde för förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill. I rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på förvärvstillfället direkt i resultaträkningen efter omprövning av det redan

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID: 6F1D0F8E-5EDA-4A82-A1B2-1C3D4E5F6A7B

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande arvoden utgått:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
tkr	2023	2022	2023	2022
Deloitte				
Revisionsuppdrag	8 682	3 457	3 880	3 407
Annan revisions-verksamhet	930	153	380	150
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	83	83	83	83
Summa	4 093	3 693	4 093	3 693
PwC				
Revisionsuppdrag	977	867	–	–
Summa	977	867	–	–

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

Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 48. Förslag till vinstdisposition

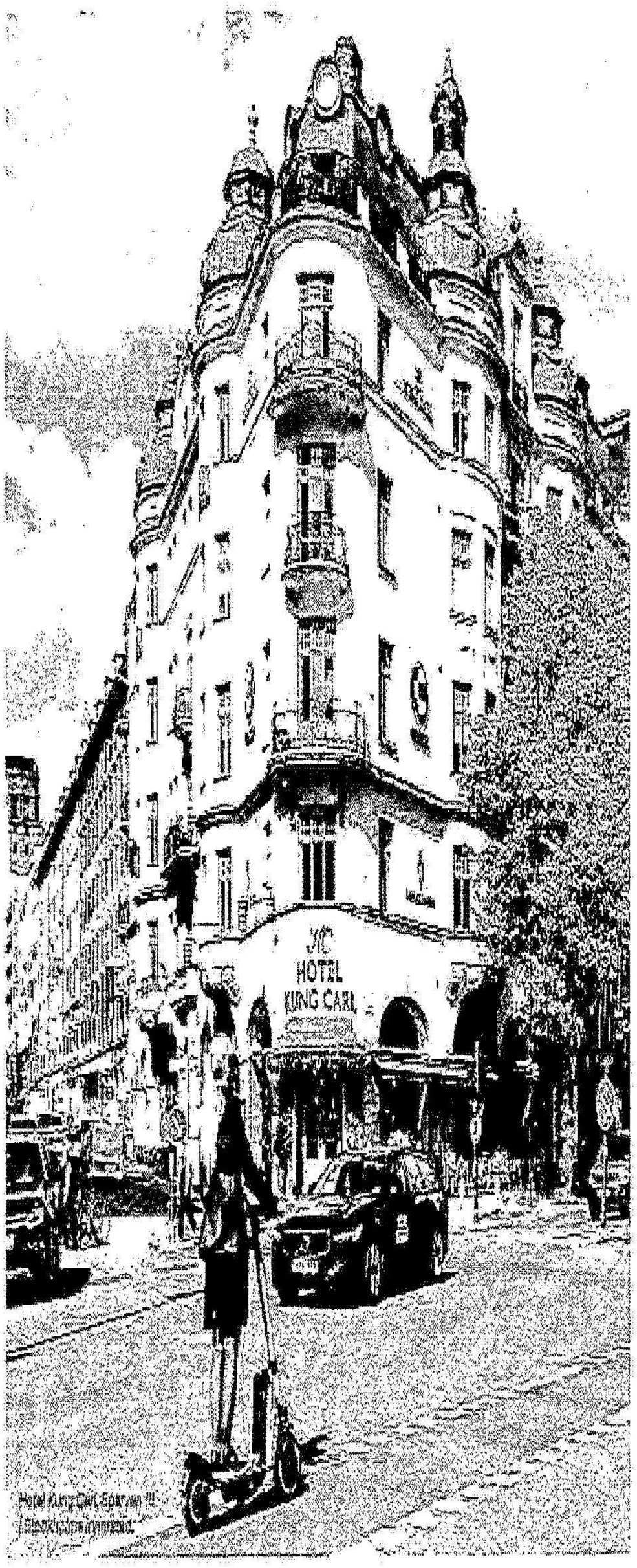
Till årsstämmans förfogande finns följande

	Kr
Balanserat resultat	5 585 665 208
Årets resultat	-339 866 426
Summa	3 245 732 593

Styrelsen och VD föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
71 aktieägarna utdelas 4,80 kr per aktie	868 239 775
Balanseras i ny räkning	2 670 493 818
Summa	3 245 732 593

Utöver ingående antal har det beräknats på antalet utestående aktier per 31 december 2023, det vill säga 314 577 036 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till den med avstämningsdagen beräknade på grund av ändrat antal egna aktier.



Hotel King Carl, Sparvägen 11
i Bromma inköptes 2022.

20240718136662

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

Matthias Johansson
Styrelseledamot

Martha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anna Ameby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2024
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is a protected version of the original document.
The seals and signatures may be missing.
Document ID:
B4DBDFE8D0E9A4B52C9A1F9B5E4D0B1
Verify the authenticity of the electronic signatures for the multisignature.
Fabege Annual Report 2023

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 de hållbarhetsupplysningar som ingår på sidorna 81-92. De upplysningar som ingår i årsredovisningen och koncernredovisningen och som omfattas av revisningen återfinns på sidorna 48-118. Dessa dokument

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats på ett sätt som överensstämmer med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81-92. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen samt att styrelsens förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust och rapporterar över finansiell ställning för koncernen.

Vårt uttalande i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenligt med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott, enligt med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden 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 i samband med vår revision av, och när vi bildade vår uppfattning om, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör ingen separat uttalande över dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se redovisningsprinciper och upplysningar om förvaltningsfastigheter på sidorna 58-59, 63-64 och 66-67 samt upplysning 15 på sidorna 96-97.

Fabege innehar vid årets ingång förvaltningsfastigheter värderade till 79 202 MSEK. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter värderats av externa värderingsmän. Värderingarna har utförts enligt internationella värderingsstandarder och baseras på antaganden om framtida kassaflöden och avkastningskrav. Värderingarna är därmed känsliga för förändringar i dessa antaganden. Mot bakgrund av att förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av koncernens tillgångar och att värderingarna är komplexa och i hög grad påverkas av bedömningar och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning, är värderingen av förvaltningsfastigheter en särskilt betydelsefull del av vår revision.

Vi har bland annat utvärderat och testat de kontroller som Fabege har upprättat för att säkerställa en korrekt värdering av förvaltningsfastigheterna. Vi har bland annat kontrollerat att de underliggande data som värderingarna baseras på är korrekt och fullständig. Vi har tagit del av de externa värderingsmännens värderingsrapporter och bedömt deras kompetens och objektivitet. Vi har med stöd av våra fastighetsvärderingsspecialister bedömt rimligheten i de bedömningar och antaganden som värderingsmännen har gjort, exempelvis avkastningskrav och hyresnivåer. Vi har även bedömt om de upplysningar som lämnats i årsredovisningen och koncernredovisningen är tillräckliga och ändamålsenliga.

Övrig information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för övrig information. Övrig information omfattar all information i dokumentet som innehåller årsredovisningen och koncernredovisningen, som inte är finansiell information och som inte heller är revisionsberättelsen. Vårt uttalande över årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna övriga information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna övriga 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 väsentligt avviker från årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi övrigt erhållit under revisionen samt bedömer om informationen övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som vi utfört drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i denna information är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har ingenting 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 tillämpligt om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innefattar våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision utförd 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. Vi utför även följande. Vår skyldighet att för uttalandena om hållbarhetsupplysningarna är begränsad till att omfatta en granskning enligt FAR:s branschstandard FAR Revisionsstöd RevR 18 Revisorns granskning av hållbarhetsupplysningar.

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, oavsett om de beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån detta samt inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att ligga till grund för våra uttalanden. Risken för att en väsentlig felaktighet inte upptäcks är högre än för en väsentlig felaktighet som inte beror på oegentligheter eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnande, felaktig information eller åsidosättande av den interna kontrollen.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets och koncernens 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 har använts och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens upplysningar om hållbarhetsupplysningar.
- Utvärderar vi den övergripande utformningen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Utvärderar vi om hållbarhetsupplysningarna har upprättats i enlighet med de kriterier som har använts och om de är tillräckliga och ändamålsenliga för att ligga till grund för våra uttalanden.
- Utvärderar vi om hållbarhetsupplysningarna har upprättats i enlighet med de kriterier som har använts och om de är tillräckliga och ändamålsenliga för att ligga till grund för våra uttalanden.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser när så är tillämpligt om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innefattar våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision utförd 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. Vi utför även följande. Vår skyldighet att för uttalandena om hållbarhetsupplysningarna är begränsad till att omfatta en granskning enligt FAR:s branschstandard FAR Revisionsstöd RevR 18 Revisorns granskning av hållbarhetsupplysningar. En granskning är en del av vår slutsatsgrundande

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och för att upprätthålla en annan anledning som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i förekommande fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hotet eller motsvarande åtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi de områden som har varit mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive den viktigaste bedömda risken för väsentlig felaktighet, och som är följaktligen de områden som är särskilt betydelsefulla. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen om inte lag eller annan författning förhindrar offentliggörande av information om det enskilda området eller när vi i mycket sällsynta fall bedömer att ett område inte ska kommuniceras i vår revisionsberättelse därför att det rimligen förväntas att negativa konsekvenser av ett sådant offentliggörande skulle överstiga de fördelar för allmänintresset som detta medför.

Stockholm den 7 mars 2024

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 vårt utlåtanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller sin instruktion.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner är att uttala oss med rimlig grad av säkerhet 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 förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns utlåtande om Esef-rapporten

Utlåtande

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-rapportering) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vår granskning och vårt utlåtande avser endast det lagstadgade 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 enligt kravet i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att utifrån oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten till väsentlig del upprättats i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 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 är 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 on 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 god revisionssed 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 omedelbar elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning, bedöma om vilket urval av taggar som skall 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 tagit fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och 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 kapitalförändringar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is protected with a qualified electronic seal by Grant Thornton Sweden AB.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D7FE35DFA6402A8312...
Issuer: C=SE, O=Grant Thornton Sweden AB, CN=Grant Thornton Sweden AB CA v1, SERIALNUMBER=556314-9849
Signer: C=SE, O=Grant Thornton Sweden AB, CN=Peter Ekberg, SERIALNUMBER=19...
Signing time: 2024-03-07 ...

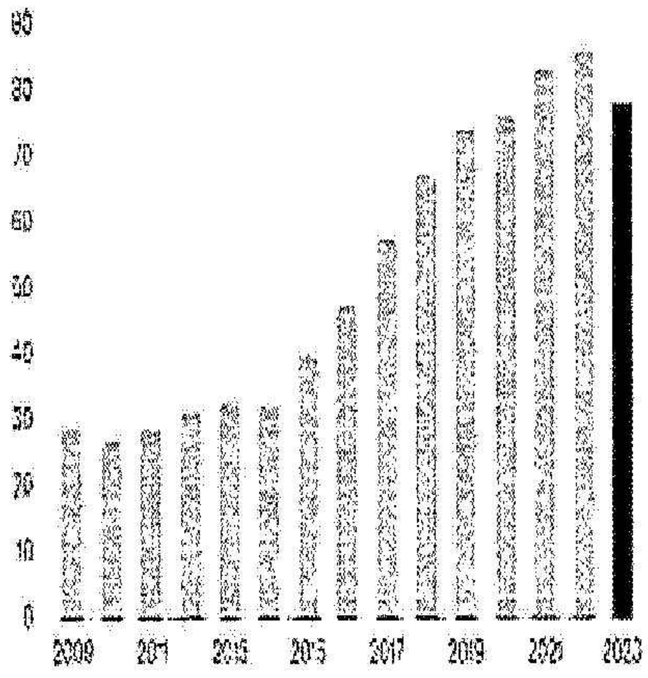
Fastighetsbestånd

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 bestånd 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 Savills.

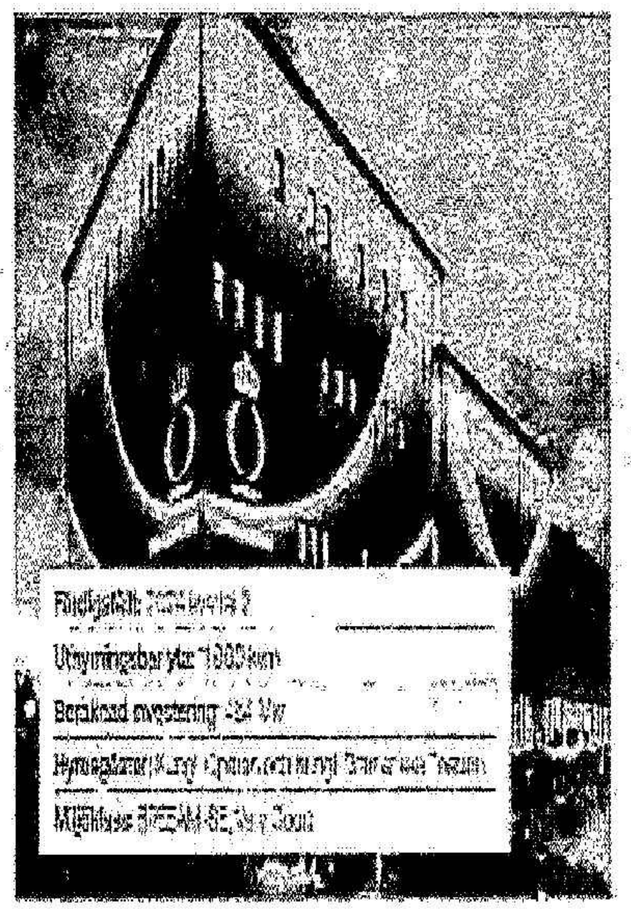
Fastighetsvärde 2009–2023

Mdkr



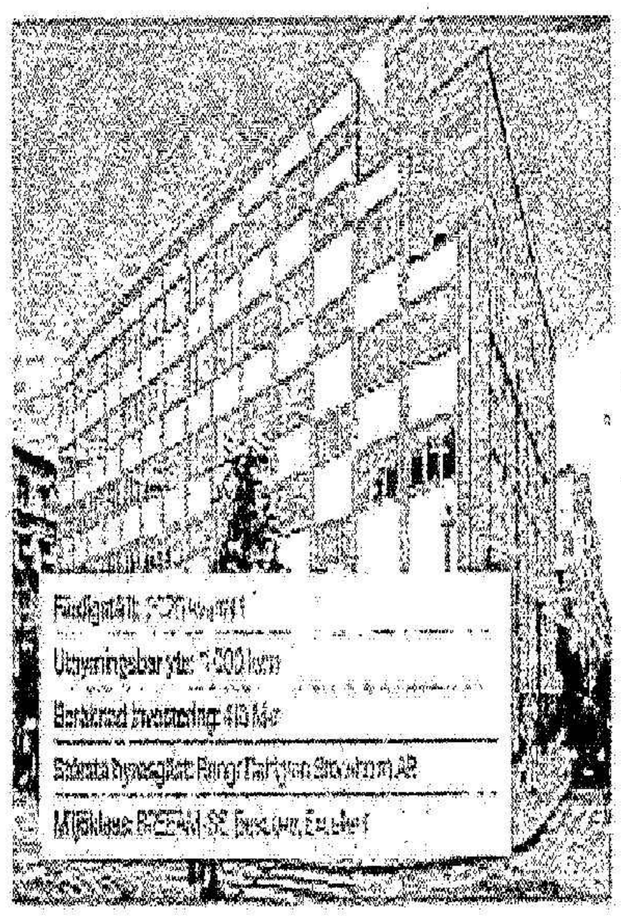
Regulatorn 4
Flemingsberg

Nationalscenerna Dramaten och Kungliga Operan flyttar gemensamt sina verkstäder, ateljéer, repetitionssalar och skriv till Flemingsberg. Dramaten och Operan är väldigt viktiga pusselbitar när den nya stadsdelen i Flemingsberg växer. 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 dekoruteljén tillverkar scenografi för föreställningar som kommer att transporteras skiftvis inom, samt in och från, fastigheten.



Påsen 1
Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad med adress Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1998 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 200 meter från Mårtensdals båtbensinstation. I 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 lunchen.



Fastighetsbestånd

Ackordet 1
Arenastaden/Haga Norra

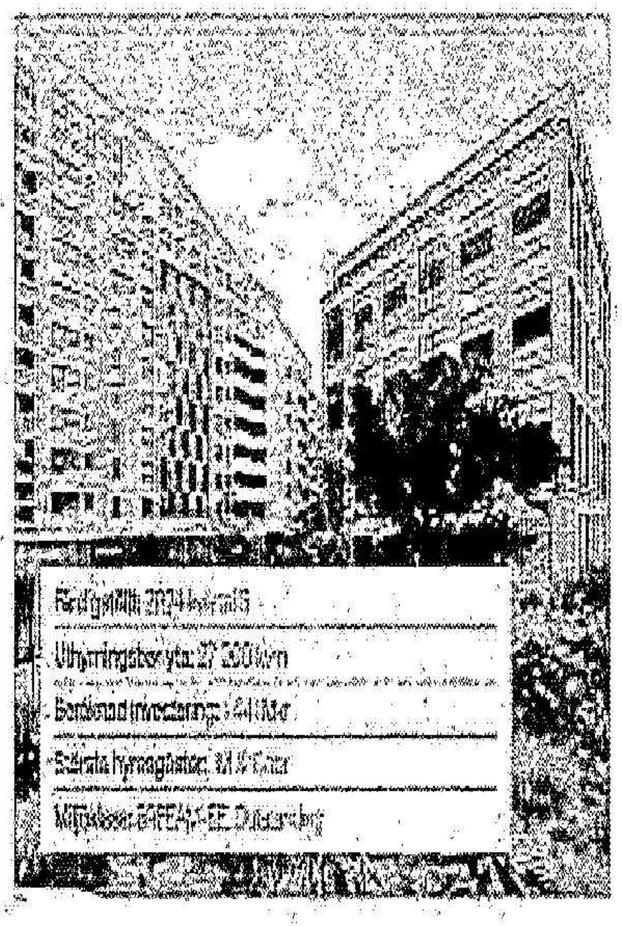
Haga Norra är Arenastadens nya stadsdel med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med siktet mot framtiden. Med endast sju minuter till City och med Hagaparken runt hörnet, blir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

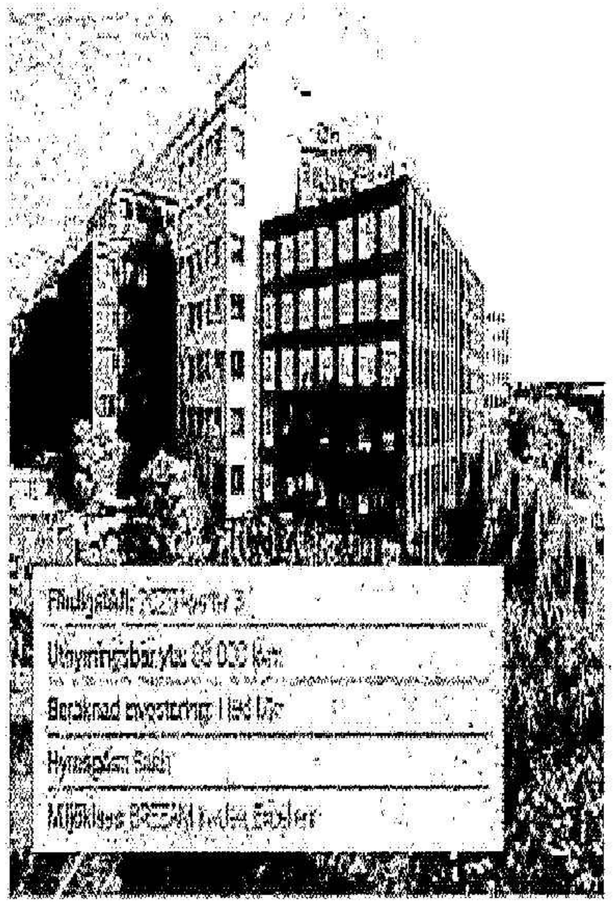
Nöten 4
Solna Strand

Skatt 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 fastighet med 1 800 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av cirkulärt och klimatsmart samt att uppnå en god energiprestanda.

Separatorn 1
Flemingsberg

Klimatsmart, teknikinnovationer 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 huvudkontorets klimatavtryck under dess livslängd blir så låg som möjligt, bland annat genom att använda 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.







Fastighetsbestånd

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	100	102	94	94	87
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 249	1 300	1 247	1 248	1 285
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 879	3 724	3 569	3 342	3 186
Överskottsgrad, %	76	74	76	79	78

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,38
Solna	4,81
Hammarby Sjöstad	4,82
Flemingatorg	5,13
Övriga marknader	5,12
Genomsnittlig avkastning	4,43

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klockan 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Arnadan 4	Flemingatorg	Kontor	882
Totalt			882

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Ingen försäljning			
Kvartal 2			
Huvudsta 3*	Huvudsta	Mark	0
Kvartal 3			
Ingen försäljning			
Kvartal 4			
Gladan 12			*2 583
Örjan 7	Sundbyberg	Kontor	39 207
Totalt			59 890

Största kunder

Kund	Andel, %	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	5,6	2027
Ica Fastigheter AB	3,8	2030
Convendum Stockholm City AB	3,6	2034
Telia Sverige AB	3,6	2031
Tieto Sweden AB	2,7	2028
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Bilia AB	1,7	2041
Stadens Skolfast	1,5	2024
Svea Bank AB	1,5	2027
Telenor Sverige AB	1,3	2029
Summa	28	

* Avser avtals kontraktens nya

15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 234
Agnetavägen 22	Norrmalm	Kontor	28 211
Backen 39	Norrmalm	Kontor	20 405
Nationalarenan 3	Arenastaden	Kontor	45 734
Backen 36 & 46	Norrmalm	Kontor	14 396
Luma 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	38 257
Barnhusviadukten 39	Norrmalm	Kontor	26 984
Sjögatan 3	Arenastaden	Kontor	31 422
Fräsaren 11	Solna Business Park	Kontor	39 177
Smeden 1	Solna Business Park	Kontor	44 345
Kolgok 2	Solna strand	Kontor	33 176
Pocken 1	Arenastaden	Kontor	28 143
Fräsaren 12	Solna Business Park	Kontor	37 370
Landet (Hus A)	Arenastaden	Kontor	34 386
Hagaen Nordra 7	Norrmalm	Kontor	13 852

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd, år
Stockholms innerstad	24	684	3,80
Solna	31	435	5,86
Hammarby Sjöstad	10	272	2,66
Flemingatorg	3	78	2,79
Övriga marknader*	4	30	1,85
Total/genomsnitt	100	1 409	4,53

* Vårdcentralen i Gröndal (Övriga marknader) ingår i tabellen

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallotakt	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024	379	622	17
2025	308	618	16
2026	287	650	17
2027	134	457	11
2028	58	170	5
2029-	80	874	26
Kommersiella	1 447	3 148	93
Bostadslokaler	139	53	1
Garage- och parkering	839	164	4
Totalt	2 286	3 318	100

* Varav drygt 182 hyresavtal är omförhandlade till gällande avtalsnivåer

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01*	68 345
+ Förvärv	75
+ Investeringar, ny-, till- och ombyggnad	3 107
- Försäljningar	-3 603
+/- Orealiserade värdeförändringar	-7 831
Utgående värde 2023-12-31	79 093

Fastighetsbestånd forts.

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industrifastigheter	Hotell	Bostäder	Övriga	Totalt
Stockholms innerstad	223 850	19 814	16 537	9 347	7 436	33 487	312 471
Solna	514 414	28 523	32 580	36 854	805	74 360	687 141
Hammarby Sjöstad	100 723	7 817	20 584	0	491	8 770	138 885
Flemingatorg	15 842	1 774	51 755	0	0	1 149	68 220
Övriga marknader	20 890	485	2 075	0	4 983	11 683	40 102
Totalt	873 219	58 410	126 831	46 311	14 019	129 929	1 246 819

Fastighetstaxa[1]

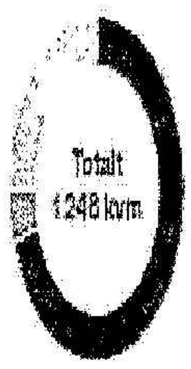
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknads-värde, Mdkr	Hyresvärde[2], Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	81	948	63 525	3 468	91
Förädlingsfastigheter	19	234	7 431	480	–
Mark- och projektfastigheter	20	64	6 838	6	–
Summa	100	1 246	78 093	3 872	–
Varav Stockholms innerstad	28	312	29 176	1 612	91
Varav Solna	51	687	35 935	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	138	5 045	431	91
Varav Flemingaberg	9	68	2 523	73	–
Varav Övriga	4	40	1 018	84	73
Summa	100	1 246	78 093	3 872	91

Hyresvärde per kategori



- Kontor: 82%
- Butiker: 4%
- Industrifastigheter: 4%
- Övrigt: 10%

Uthyrningsbar yta per kategori



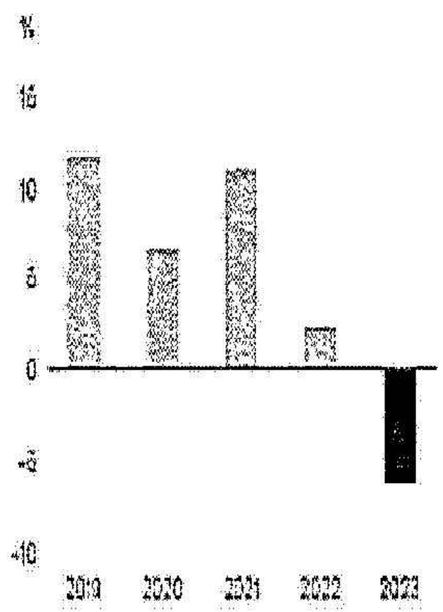
- Kontor: 70%
- Butiker: 5%
- Industrifastigheter: 10%
- Övrigt: 15%

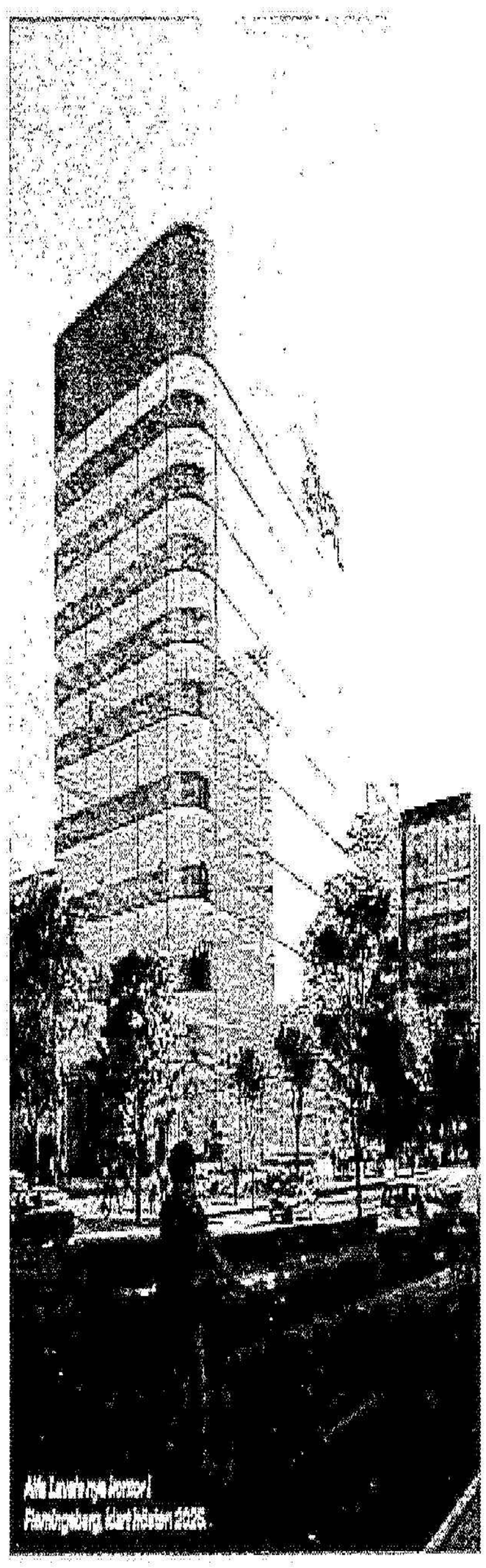
Fastighetsvärde per område



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

Totalavkastning fastighetsportföljen, %





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE350D4A4B1C2A9A1A1C3

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställd	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta[1]	Hyresvärde, Mkr[2]	Bokfört värde, Mkr	Återstående investering, Mkr	Värdeuppskrivning, Mkr
Regulatorn 4	Verksamhet och kontor	Farmingeberg	Q2 2024	11 800	100	24	425	426	383
Ackordet 1	Kontor	Hagastaden	Q3 2024	27 000	52	86	1 300	1 441	850
Pilen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	11 000	15	35	536	416	250
Regulatorn 3 (parkering)	Kontor	Farmingeberg	Q1 2025	6 850	83	10	980	193	105
Snapphanen 1	Kontor	Farmingeberg	Q2 2025	23 400	97	65	518	1 080	530
Kolon 2	Kontor	Solna Strandstad	Q3 2025	68 000	100	165	1 929	1 196	284
Summa				145 100	84	364	6 405	4 771	2 534
Övriga mark- och projektfastigheter							2 084		
Övriga förädlingsfastigheter							5 731		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

[1] Genomsnittlig uthyrningsgrad per 2023-12-31

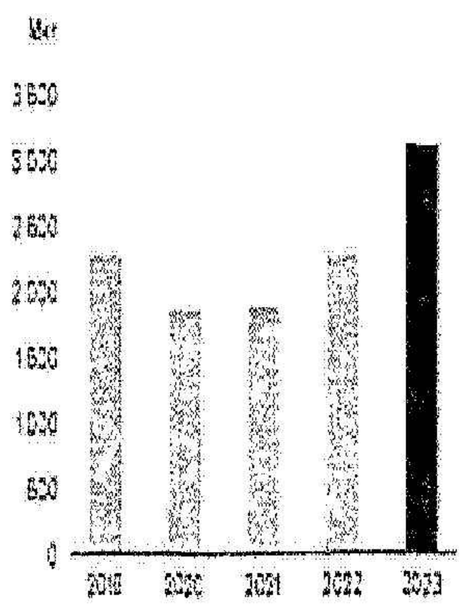
[2] Hyresvärdena har justerats för att undvika dubbelräkning av projekt som färdigställs under 2024 (totalt uthyrningsbart 8 Mkr) liksom projekt som färdigställs efter 31 dec 2025

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	52 400	19	9 300
Solna	397 600	31	7 300
Hammarby Sjöstad	48 200	75	6 300
Farmingeberg	298 700	8	4 700
Bergshamra	–	–	–
Övriga	30 800	100	1 600
Summa	877 600	21	6 900

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	5 900	0	0
Solna	226 100	44	5 400
Hammarby Sjöstad	24 600	19	14 900
Farmingeberg	264 500	0	5 200
Bergshamra	17 500	62	5 300
Övriga	–	–	–
Summa	820 100	31	7 000

Investeringar



202407181366

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	1	Adelsvärdet 22	Norrmalm	Birger Jarlsg 20, 24, Kungsgatan 21-23, Rådmansg 40, 42, Tulegatan 7 A-B 1 tr	1902/2002	25 180	982	1 368	0	0	955	28 211	1 186 000
①	2	Barnhusbacken 38	Norrmalm	Rådmansgatan 51-53	1983	15 807	1 168	2 376	0	0	5 826	25 984	875 000
①	3	Bocken 33	Norrmalm	Linnégatan 23-24	1931	14 607	127	194	0	0	0	14 928	1 205 000
①	4	Bocken 35	Norrmalm	Linnégatan 20, Kungsgatan 7-15	1931	16 548	2 095	1 489	0	0	56	20 486	1 151 378
①	5	Bocken 45	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
①	6	Bocken 47	Norrmalm	Linnégatan 8	1929	531	665	0	0	0	0	1 196	67 000
	7	Bocken 52	Norrmalm	Linnégatan 14-16		446	0	0	2 913	0	0	2 358	163 200
①	8	Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbropalen 5 m fl	1907	5 370	0	249	0	0	0	5 619	545 000
①	9	Fenix 1	Norrmalm	Birkhuvsgatan 3	1929	3 504	48	138	0	0	0	3 760	137 848
①	10	Gefingen 13	Vasastan	Sveavägen 148	1983	11 090	859	2 930	0	0	2 415	17 174	409 000
①	11	Gefingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1958	8 349	2 505	949	0	0	1 123	12 905	284 000
①	12	Gefingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1983	13 405	2 502	4 577	0	0	5 001	25 486	434 000
①	13	Hagen Mindre 7	Norrmalm	Birger Jarlsgatan 23-29	1971	9 651	1 013	746	0	0	2 187	13 592	535 425
①	14	Isländet 3	Norrmalm	Holländargatan 11-13	1934	5 243	0	12	0	0	255	5 510	250 148
①	15	Lasarett 13	Norrmalm	Tavagatan 4	1934/1939	8 539	0	1	0	0	0	5 540	212 000
①	16	Mimer 5	Vasastan	Hagagatan 25 A-C, Vanadisvägen 9	1957	11 749	0	18	0	0	5	11 772	0
①	17	Norrtull 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5-7	1931	6 345	0	216	0	0	526	7 087	425 000
①	18	Ormtråskot 10	Vasastan	Sveavägen 166-172, 198	1952/1967	15 422	1 537	798	0	0	2 371	20 078	511 000
①	19	Oxen Minorn 33	Norrmalm	Luntmakargatan 18	1978	8 994	0	231	0	0	5 320	15 240	382 000
	20	Oxen Minorn 35	Norrmalm	Malmskillnadsgatan 47 A, B	1978	122	0	0	2 822	0	3	2 947	158 384
①	21	Pendeln 23[1]	Stadshagen	Stensborgsgatan 63-67	1944	10 252	68	350	0	0	2 838	13 539	280 000
	22	Pendeln 27[1]	Stadshagen	Stensborgsgatan 58-60	1959	18 312	2 961	1 844	0	0	2 228	25 346	535 000
①	23	Plan 27	Norrmalm	Brunnsgatan 12A	1937	1 835	0	152	0	0	0	2 057	124 180
①	24	Plan 31	Norrmalm	Gamla Brogatan 27-29, Vasagatan 34	1932	4 810	585	220	0	3 642	571	9 869	601 000
①	25	Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsgatan 31-33, Kungsgatan 2	1939	1 676	1 142	49	0	6 806	0	9 822	553 000
①	26	Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrugatan 25, 27, Karlavägen 58-60	1939	7 079	1 252	489	2 431	0	525	11 554	449 000
		Summa Stockholms innerstad				225 860	19 854	19 587	7 433	8 347	32 687	322 470	11 248 290

① Certifierad fastighet för certifiering

[1] Fastighetsägande bolag

[2] Mark- och arrendeupplåtelse

Stockholm januari 2024

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE35C6A8415ZA61173GEC0B11C331-1

Fotogrammetriavdelning

Ombyggnad

Övrig information

Fastighetsbeteckning

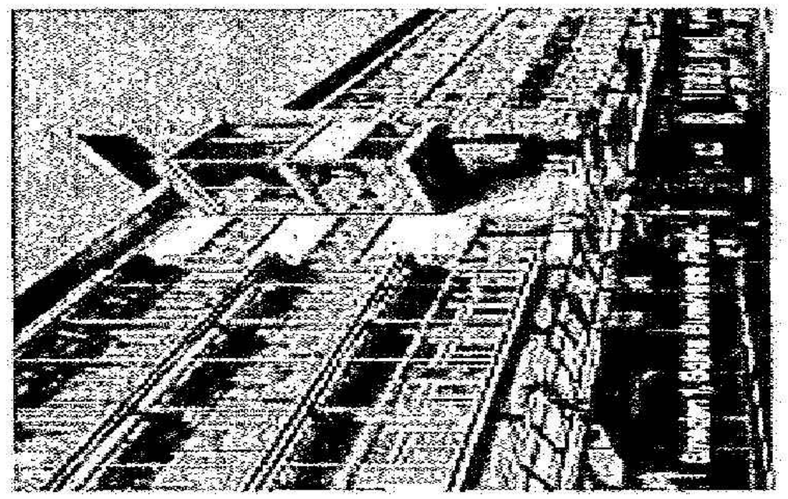
Hallsberg

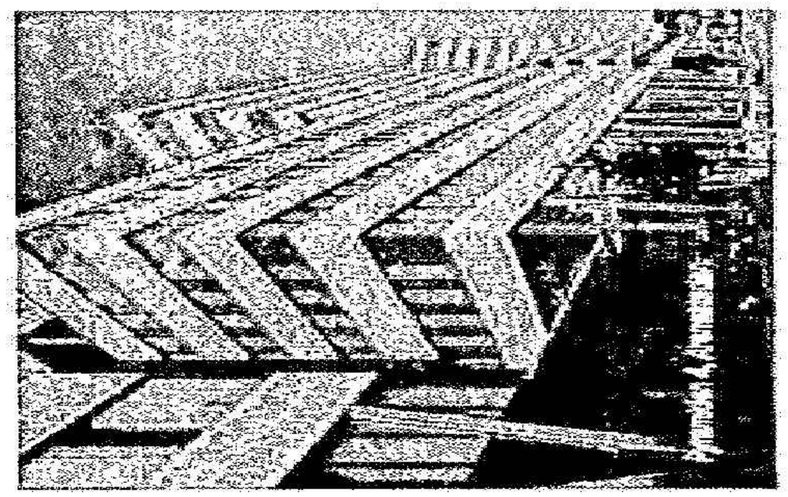
Ändring av gatumark

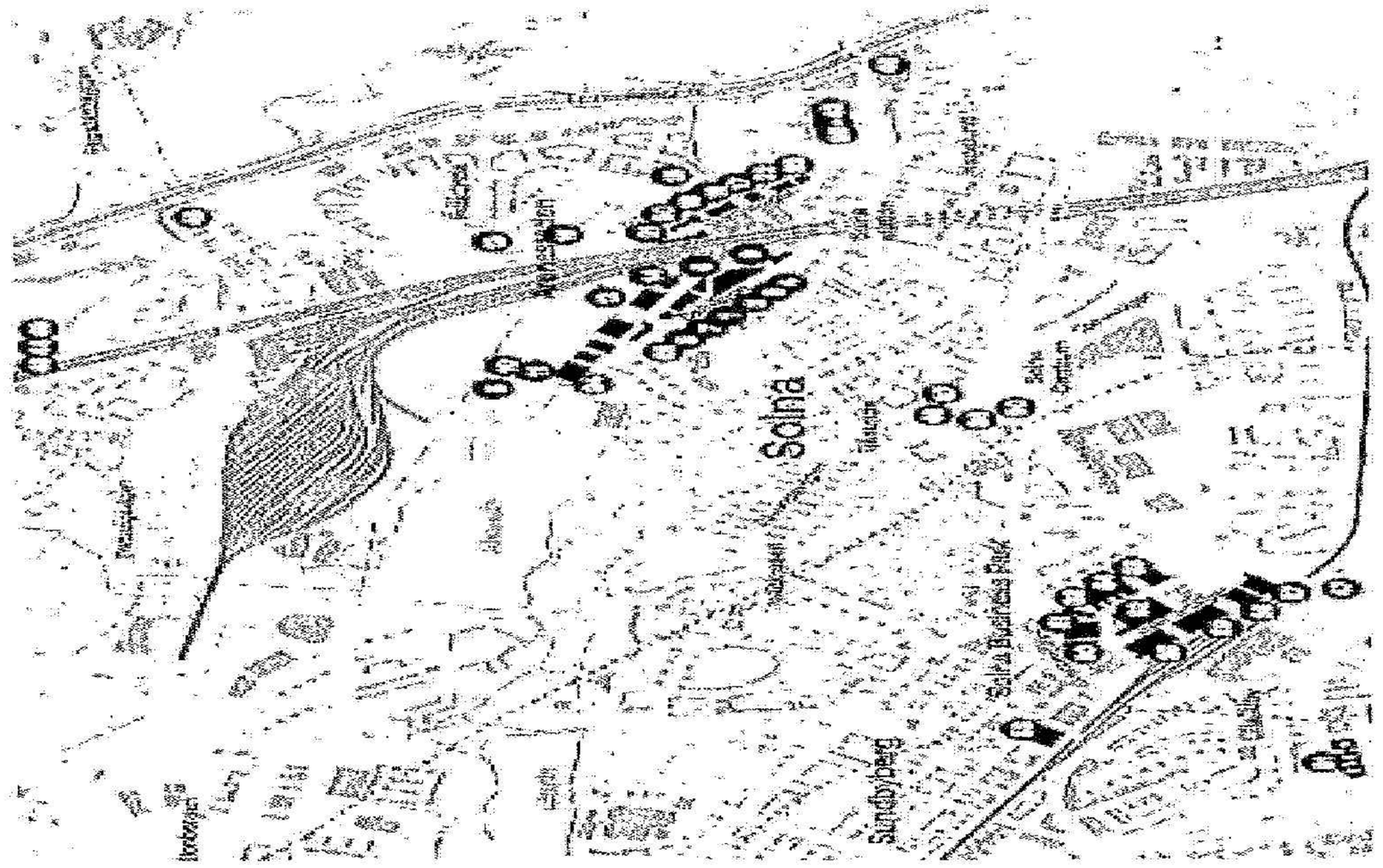
Ekonomisk redovisning

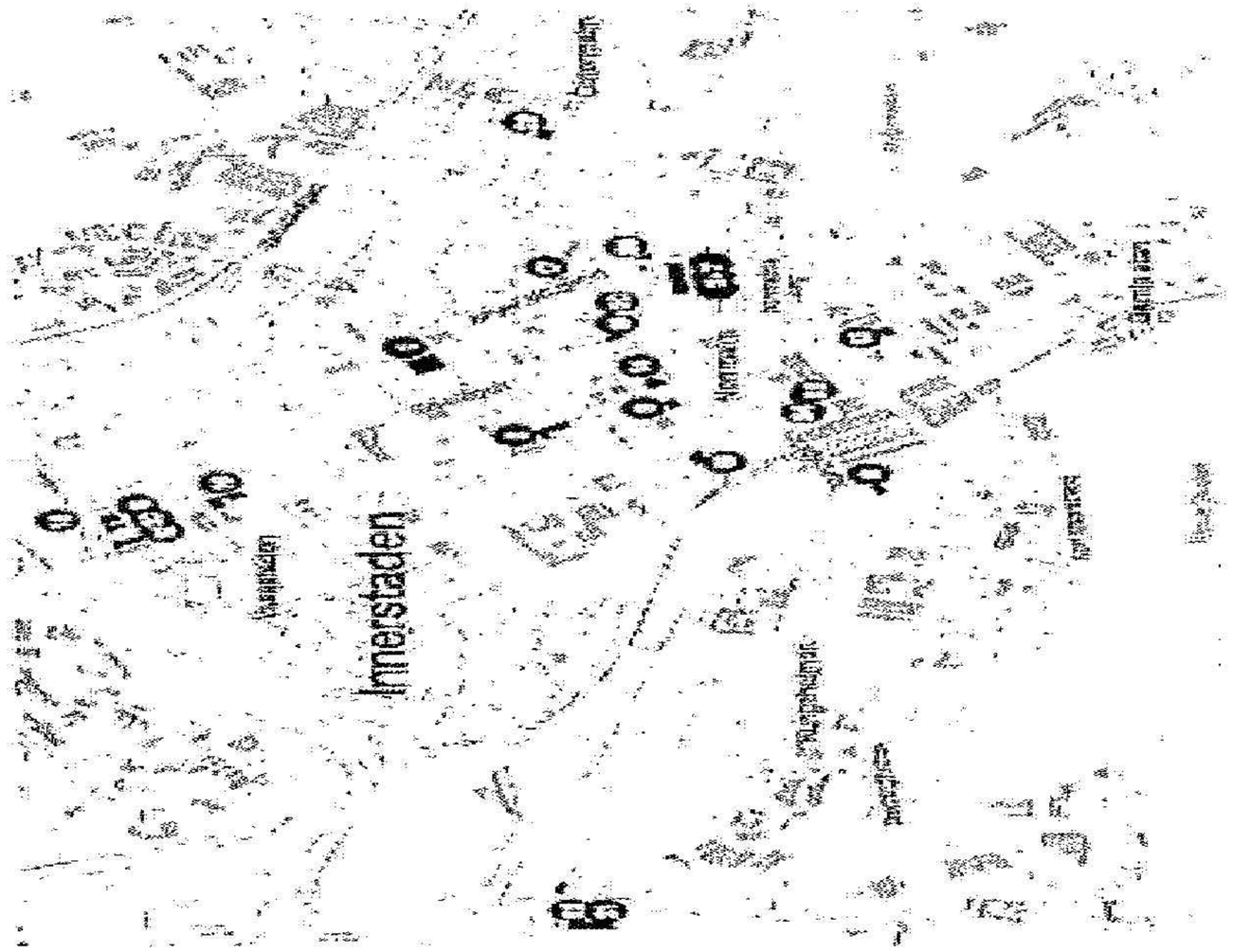
Övrig information

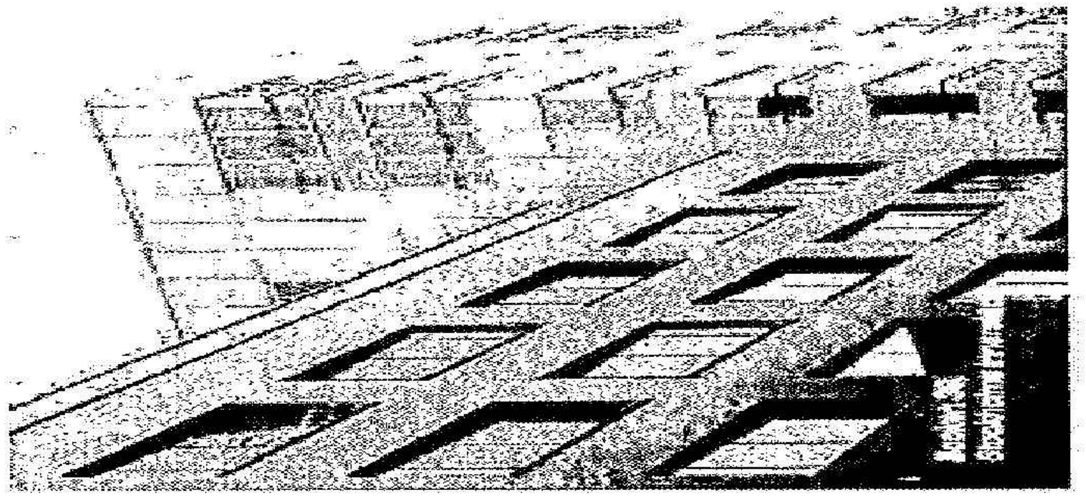
Fotograf

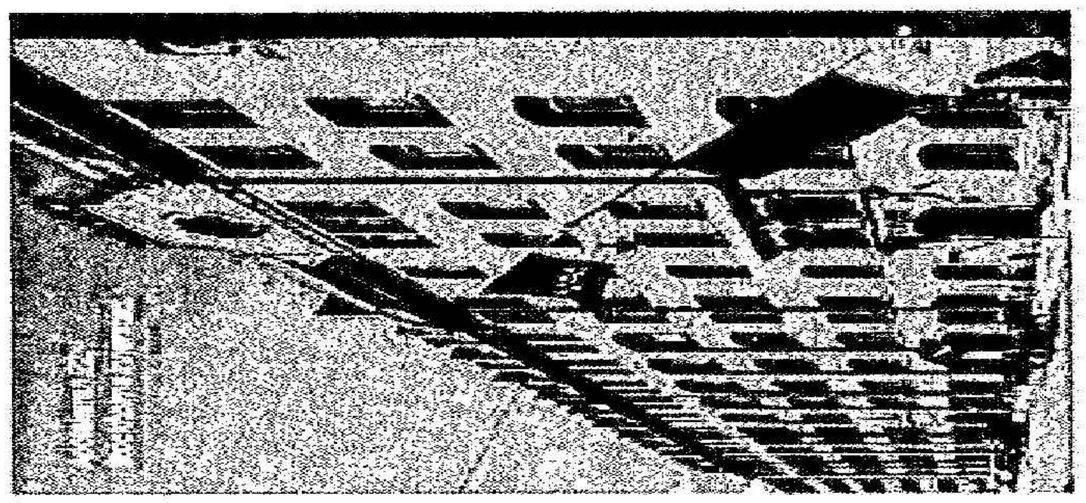












Fotograferad med digitalkamera 2003

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

Document ID:

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 Pyramiden 1	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1957	0	0	0	0	0	0	0	73 350
	2 Pyramiden 2	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1951	9 427	725	1 531	0	0	1 020	9 171	74 250
	3 Pyramiden 3	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1975	2 792	1 257	1 722	0	0	0	5 771	47 040
	4 Pyramiden 4	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 190	736	2 661	0	0	385	7 182	47 600
	5 Pyramiden 5	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
⊖	6 Pyramiden 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1994	7 290	0	168	0	0	375	7 831	208 000
⊖	7 Pyramiden 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 859	0	347	0	0	0	6 196	142 000
	8 Pyramiden 27[1]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	822
	9 Kalkyl 1	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1953	10 741	0	0	0	0	0	10 741	54 000
⊖	10 Vetenskapsmän 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		2 488	0	0	0	16 677	0	19 165	574 000
	11 Vetenskapsmän 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	76 000
⊖	12 Vetenskapsmän 6	Arenastaden	Stjärnvägen 1, Rådda stranduäg 150, Evenemangsgatan 25	2018	46 744	0	0	0	0	0	46 744	1 134 000
⊖	13 Postlån 1	Arenastaden	Kalkonvägen 24	2022	27 139	362	122	0	0	0	28 143	488 000
⊖	14 Pyramiden 4	Arenastaden	Stjärnvägen 3–6, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 5–12, Rådda stranduäg 5–9	2015	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 391 000
	15 Barnläraren 1	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	159	159	0
⊖	16 Signalen 3	Arenastaden	Kalkonvägen 22	2015	31 113	0	379	0	0	0	31 492	704 000
⊖	17 Biljettgatan 2	Arenastaden	Bärsavägen 8	1955	7 648	96	322	0	0	349	8 416	153 000
⊖	18 Biljettgatan 3[1]	Arenastaden	Bärsavägen 8	1960	6 547	232	638	0	0	0	6 917	87 326
⊖	19 Biljettgatan 5	Arenastaden	Bärsavägen 10 A, B	1963	6 784	0	90	0	0	673	7 414	143 000
⊖	20 Biljettgatan 6	Arenastaden	Bärsavägen 12–14	2001	8 350	581	372	0	0	0	9 033	248 000
⊖	21 Tygeln 3	Arenastaden	Bärsavägen 13–21	2001	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	131 000
⊖	22 Tärningen 1	Arenastaden	Bärsavägen 2–4	1952	3 083	0	1 320	0		2 630	7 033	27 640
	23 Tärningen 2	Arenastaden	Bärsavägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
⊖	24 Utkast 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Vetenskapsgatan 33	1967	23 631	1 048	492	0	0	30	24 359	655 200
⊖	25 Utkast 4[1]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1962	6 529	0	1 333	0	0	0	7 862	143 105
	Summa Solna, Arenastaden				278 077	5 904	11 084	0	16 677	35 895	350 640	7 344 669

⊖ Certifierad/Ansökt/Planerad för certifiering

[1] Fastighetsägande

[2] Mark- & projektfastighet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
67D0FE85D0AB1D3E1A9E1C3E0AB1D3E1A

Solna Business Park

	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Totala uthyrningsbara ytor/kvm	Taxerade tkr, 2023-12-31
	26 Fågelsången 8[1]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1983	4 439	0	5 810	0	0	0	9 749	23 449
⊕	27 Fågelsången 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1984	7 736	4 354	138	0	0	0	11 610	19 000
⊕	28 Fågelsången 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1982	33 144	285	824	0	1 840	3 204	38 157	672 000
⊕	29 Fågelsången 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-16, 22, 20A	1984	10 403	10 193	984	0	0	6 540	37 570	652 000
	30 Silicongen 11	Solna Business Park	Ekonomivägen 11B, Svetsarv 1-3	1983	262	0	3 032	0	0	1 398	4 722	23 000
⊕	31 Silicongen 2	Solna Business Park	Ekonomivägen 11B, Svetsarv 5-9	1984	17 437	544	704	0	0	3 516	21 800	291 287
⊕	32 Smedjan 1	Solna Business Park	Englundav 9-14, Svetsarv 5-7, Svetsarv 5-17	1987	34 338	4 168	1 770	487	0	3 809	44 643	726 447
⊕	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		15 312	329	1 978	438	2 498	3 880	24 437	293 397
	35 Ytvakt 3[1]	Solna Business Park	Englundavägen 2-8	1982	2 884	0	3 358	0	0	1 470	7 712	36 000
	Summa Solna Business Park				148 318	29 393	19 065	803	4 338	25 835	219 855	3 072 190

Solna, Hage Norra

	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Totala uthyrningsbara ytor/kvm	Taxerade tkr, 2023-12-31
⊕	36 Accordet 1[2]				0	0	0	0	0	0	0	396 040
	37 Accordet 2[2]				0	0	0	0	0	0	0	131 300
	38 Kvartan 1[2]	Råsunda	Råsundavägen 2		0	0	0	0	0	0	0	286 156
	39 Kvinten 1[2]	Råsunda	Råsundavägen 4		0	0	0	0	0	0	0	489 648
	40 Tersen 1[2]	Råsunda	Råsundavägen 4		0	0	0	0	0	0	0	90 133
	41 Hagalund 215[2]	Hage Norra	Råsundavägen 4		0	0	0	0	0	0	0	0
⊕	42 Hagalund 21	Hage Norra	Kalendervägen	2021	16 017	168	180	0	0	0	16 365	284 800
	Summa Solna, Hage Norra				16 017	168	180	0	0	0	16 365	1776 868

Solna, Övrigt

	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Totala uthyrningsbara ytor/kvm	Taxerade tkr, 2023-12-31
	43 Detaljen 4[2]	Linkedal		2018	0	0	0	0	0	0	0	16 000
⊕	44 Detaljen 8	Linkedal	Kalendervägen 43-55	2018	15 800	858	0	0	0	0	16 658	163 200
	45 Detaljen 7	Linkedal	Kalendervägen 57-59	2018	0	0	0	0	0	9 810	9 810	41 782
⊕	46 Sortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1955	0	0	0	0	7 835	17	7 852	78 000
⊕	47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31-33, Dalvik Carlssons gata 1-9	2016	13 699	753	32	0	0	0	16 480	437 000
⊕	48 Järnvägen 3	Råsunda	Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 423	0	7 423	238 000
	49 Kassan 2	Råsunda	Carina Carlssons gata		0	0	0	0	0	0	0	14 000
	50 Lagern 2[2]	Råsunda	Solnavägen 37, drottningholm 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
⊕	51 Ytvakt 4[2]	Solna Strand	Solnavarvsvägen 2-8C	1971	48 903	958	1 325	0	0	0	51 178	874 000
	Summa Solna, Övrigt				75 102	2 225	2 352	0	14 956	9 827	104 482	2 017 982
	Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Hage Norra + Övrigt)				514 414	29 520	33 981	803	35 964	74 660	887 142	64 260 987

⊕ Certifierad / Registrerad för certifiering

[1] Fastighetsägt av
[2] Hyres- och arrendefastighet

Fastighetsförteckning 2023

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

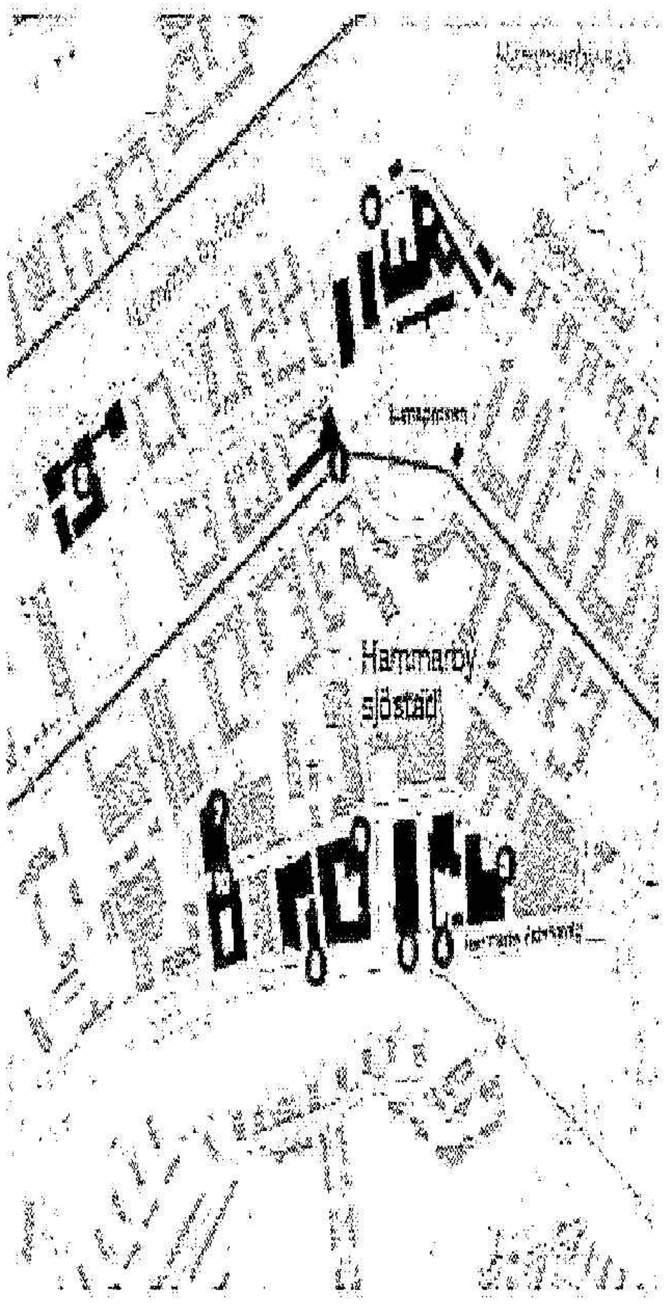
Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

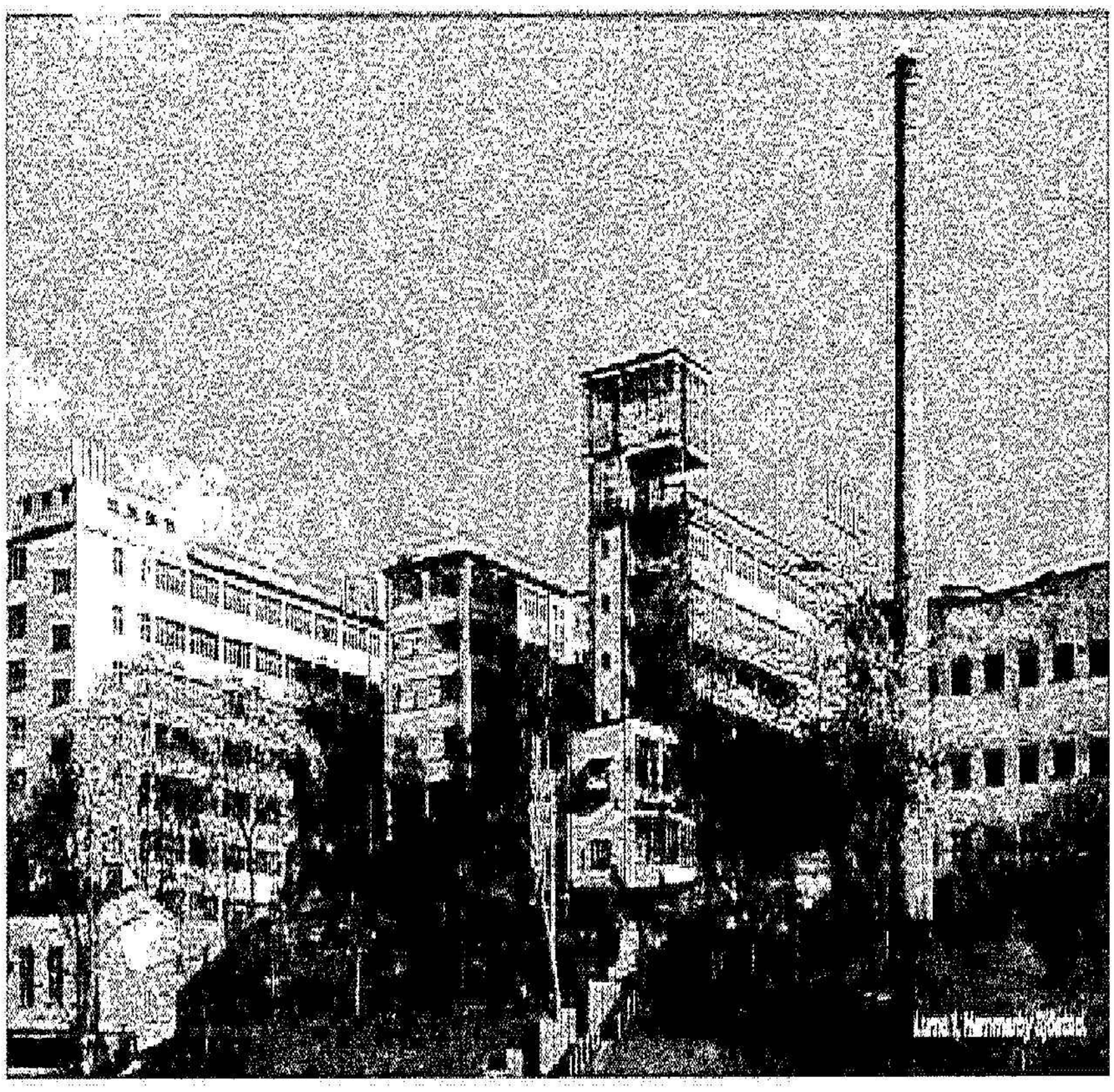
	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, tkr, 2023-12-31
①	1 Partyglasögonen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 83	1954	671	1 940	102	0	0	0	2 713	51 000
①	2 Båtluren 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14-18	1937	12 099	378	407	0	0	1 350	13 883	68 000
①	3 Karenhagen 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-28	1946	3 473	870	3 878	0	0	1 244	9 467	185 400
	4 Karenhagen 3:1	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37-39	1968	0	0	0	0	0	0	0	3 400
①	5 Karenhagen 9	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1958	0	426	4 264	0	0	0	4 690	86 000
①	6 Luma 1	Hammarby Sjöstad	Lumaringen 1-37, 2-28, Gröddarvsgränd 1-6, Lumaparken 2-18, 6-16, Kölnag 3	1952	30 053	2 304	1 305	391	0	5 946	39 987	605 395
①	7 Pilsner 14	Hammarby Sjöstad	Taxingatan 4-46		8 425	0	3 051	0	0	384	11 860	126 075
	8 Tiktabiken 12	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8-10	1942	4 632	391	4 281	0	0	878	10 782	159 604
①	9 Tiktabiken 5:1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Hälsingegatan 1-3	1930	11 823	1 037	2 649	0	0	42	15 551	281 000
①	10 Tiktabiken 8	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1928	14 571	378	477	0	0	1 065	13 583	348 000
	Summa Hammarby Sjöstad				100 723	7 916	20 684	881	0	8 770	138 894	2 072 073

① Certifikat/Registrerad för certifiering

* Förhandsgodkänt

** Mark- & projekträtt gränd.




Luma 1, Hammarby sjöstad

Fabege januari 2024

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE3600A1B2A81736B1C0B41CC1

Flemingsberg per 31 december 2023

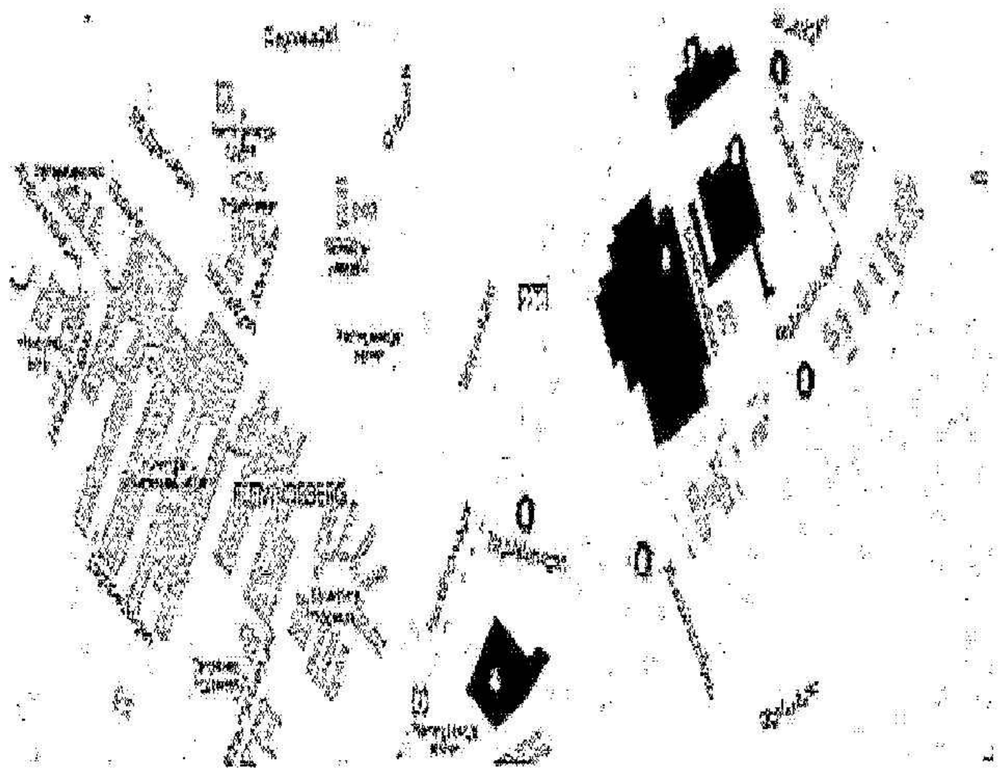
Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontorsyta	Butiksyta	Industri/lagerlokaler	Bostadsyta	Hotellyta	Parkering/övrigt	Total uthyrningsbar yta	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
1 Jonsboen 4[1]	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	12 314
2 Batteriet 3[1]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1981	0	0	500	0	0	0	500	5 726
3 Batteriet 4[2]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 654
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 Regulatorn 3[1]	Flemingsberg	Jonsvägen 1, 3, Elektronvägen 2, 4, 6, Regulatorvägen 6, 8	1963	9 575	1 774	11 938	0	0	0	25 387	111 136
7 Regulatorn 2[1]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 967	0	35 017	0	0	1 149	43 033	175 535
8 Regulatorn 4[2]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 620
9 Generatorn 12[2]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	20 350
Summa Flemingsberg				13 542	1 774	51 705	0	0	1 149	68 220	349 161

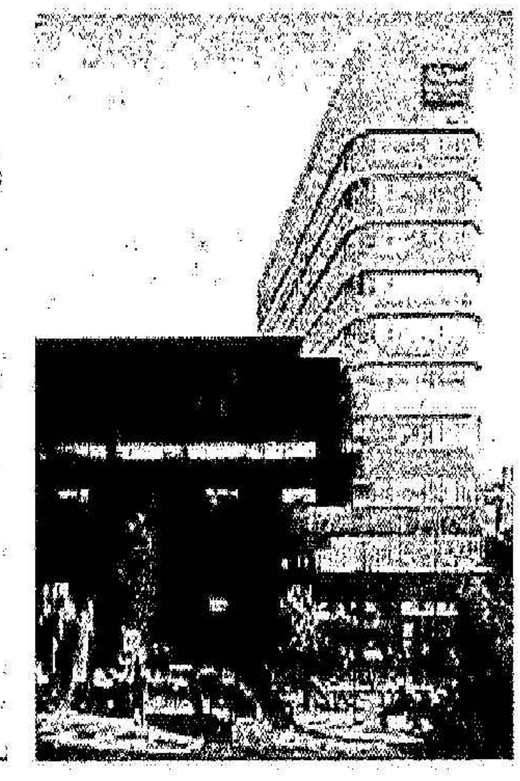
Övriga per 31 december 2023

Botkyrka och Borås

Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontorsyta	Butiksyta	Industri/lagerlokaler	Bostadsyta	Hotellyta	Parkering/övrigt	Total uthyrningsbar yta	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
1 Tranan 1[2]	Botkyrka			0	0	0	0	0	0	0	135
2 Kabelverket 2	Älvsjö	Sjöstadsvägen 6–14 mfl	1968	15 115	485	2 035	0		11 988	33 538	291 000
3 Daggkåpan 2	Borås	Backasjöstaden 4 A–D, 6 A–F	2021	1 775	0	0	3 705	0	0	6 480	108 830
4 Sandsalen 16	Borås	Brunnsvallsvägen 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	39 800
Summa Övriga				20 890	485	2 079	4 989	0	11 988	40 102	364 248

[2] Exploatering/Projektmark för bostadsändamål





Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i den ägda och förvaltade fastighetsportföljen per 31 december 2023.

Om inget annat anges är samtliga fastigheter samägda till 100 procent av Fabege. Ägarandelen framgår av kolumnen Övrig information.

[1] Fastighetsägande bolag – fastigheter med ägande bolag som är helägda dotterbolag till Fabege. Fastighetsägande bolag är fastighetsägande bolag som är helägda dotterbolag till Fabege och som äger fastigheter. Fastighetsägande bolag har ett eller flera fastighetsägande dotterbolag med ägande av fastigheter.

[2] Mark & projektfastighet – Mark som exploateringsfastighet gränsar till fastighet med pågående nyproduktion, ombyggnation eller byggnad

202407181366

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 596	3 052	2 599	2 502	2 459
Bruttoresultat	2 635	2 251	2 178	2 112	2 144
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning-omklassificerad	2 624	2 240	2 185	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	4 685	2 775	5 743
Förvaltningsresultat	1 456	1 378	1 937	1 434	1 532
Resultat före skatt	-7 380	2 384	6 712	4 007	7 034
Resultat efter skatt	-5 616	2 378	5 400	3 167	6 028
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	305	205	205	-	-
Fastigheter	78 035	86 348	83 267	78 848	74 255
Nyttjanderättstillgång tomträtt	946	1 243	1 093	937	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	25	22	15	9
Derivatinstrument	655	1 289	121	20	59
Finansiella anläggningstillgångar	1 316	459	852	1 108	810
Projekt- och exploateringsfastigheter	819	822	821	-	-
Övriga omsättningstillgångar	987	1 042	1 141	350	318
Kortfristiga placeringar	86	98	98	109	134
Likvida medel	59	87	131	30	24
Eget kapital	39 544	45 514	45 174	41 542	40 098
Avsättningar	5 305	10 196	9 403	5 258	7 813
Räntebärande skulder	32 852	33 941	30 390	28 669	28 444
Leasingskuld	946	1 243	1 093	937	942
Derivatinstrument	346	0	186	617	428
Ej räntebärande skulder	1 342	1 833	1 536	870	1 378
Balansomslutning	80 320	93 383	87 898	79 196	78 342

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Överskottsgrad, %	73	74	75	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	49	51	52	52
Skuldkvot, ggr	15,9	16,6	14,7	13,2	12,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,6	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38	36	35	35
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2	12,5	7,8	15
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,13	2,31	1,62	1,87	1,72
Räntekostnadskvot fastigheter	-6,2	2,4	5,7	6,6	11,5
Fastighetsrelaterade samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	3 101	3 325	2 535	1 854	2 555
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 550	-	-	3 650	1 700
Medelantal anställda	317	298	185	180	172
Data per aktie, kr[1]					
Resultat	-17,54	7,43	16,73	9,85	18,16
Eget kapital	123	145	141	127	123
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,39	6,29	4,7	4,1	5,1
Utdelning[2]	3,80	2,40	4,00	3,80	3,25
Direktavkastning, %	3,7	3,7	2,5	2,5	2
Börskurs vid årets slut[3]	102,80	68,7	161,55	152,35	159,5
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	326,2	330,6
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	326,2	330,6

[1] Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget kapital och antal utestående aktier har beräknats på [2] Utdelning efter split 4:1 [3] Börskurs genomsnitt.

[2] Kontantutdelning 2023 enligt förslag till beslut av årsstämman vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr/aktie.

[3] Genomsnitt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDF3930DA84152A81278...

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som anges är enligt ESMA:s riktlinjer alternativa nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, investerare och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	-5 693	2 378
Genomsnittligt kapital, Mkr	43 279	45 344
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	36 244	46 314
Balansomslutning, Mkr	83 220	82 363
Soliditet, %	47	48
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	32 682	33 341
Bokfört värde fastigheter, Mkr	78 093	88 348
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	518	822
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 823	2 194
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Central administration, Mkr	-387	-402
Summa, Mkr	2 437	2 143
Räntebärande skulder, Mkr	32 682	33 341
Skuldkvot, ggr	13,4	15,6

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 823	2 194
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Tomträttsavgäld, Mkr	-48	-42
Central administration, Mkr	-387	-402
Summa, Mkr	2 396	2 001
Räntenetto, Mkr	-982	-812
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	32 682	33 341
Eget kapital, Mkr	36 244	46 314
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftnetto, Mkr	3 524	3 243
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 951	-1 658
Marknadsvärde vid periodens ingång, Mkr	85 620	88 037
Totalavkastning fastigheter, %	-4,2	2,4

Finansiella mål

Fabeges finansiella mål är långsiktiga och styrande:

- Soliditeten ska vara högst 35 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Skuldkvoten ska högst vara 12 gånger
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger

Härledning av nyckeltal

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt och minoritet), Mkr	1314	1248
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	50 829
EPRA NTA, kr/aktie	140	173
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 328	45 623
EPRA NDV, kr/aktie	125	145
EPRA Vakansgrad, %	8	7
EPRA Hyresmässig förändring (samma bestånd), %	7	5

EPRA EPS

Förvaltningsresultat, Mkr	1458	1373
Avdrag för aktiemarknadsgenererade värdeförändringar, Mkr	-758	-737
Summa, Mkr	700	636
Nominell skatt, Mkr	-144	-125
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1314	1248
Antal aktier, miljoner	314,6	327,3
EPRA EPS, kr/aktie	4,18	3,83

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	36 244	45 514
Återläggning av belåningsrelaterad, ej utbetald utdelning, Mkr	165	314
Återläggning räntederivat, Mkr	-855	-1 388
Återläggning av uppskjuten skatt	5 303	10 195
enligt balansräkningen, Mkr		
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	54 334
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	150	173
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-293	-293
Återläggning av uppskjuten skatt, Mkr	-2 670	-5 505
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 829
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	140	161
Återläggning av räntederivat	-855	1 388
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen samt justering av beräknad verklig uppskjuten skatt, Mkr	-5 094	-6 605
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	39 328	45 623
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	125	145

EPRA vakansgrad

Bokförd marknadsvärde för uthyrbara hyror, Mkr	365	393
Hyresvärde, årsbasis på portföljen	3 428	3 315
EPRA Vakansgrad, %	8	11

EPRA Investeringar

Förvärv, Mkr	75	1 098
Investering i förvaltnings- och projektfastigheter, Mkr	3 094	1 427
Investering i förvaltningsrelaterade rörelser, Mkr	1 537	800
Övrigt, Mkr	-	-
EPRA Investeringar totalt, Mkr	3 173	3 325

This file is sealed with a qualified electronic seal in accordance with eIDAS regulation.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
57CDFE3F-DB4A-4B2A-9114-1C5411

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 omräknad 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 normell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktig 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 normell uppskjuten skatt.

EPRA Vakansgrad
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på förbasera för hela fastighetsportföljen.

Identitet bestånd
De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Förvaltningsfastigheter[1]
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter[1]
Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde[1]
Kontraktsvärde samt bedömt årshyra för outhyrda ytor efter rimlig genomsnittlig

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde[1]
Angett som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och nyteckning.

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 driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt
Beräknad verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en riskfri långsiktig ränta om 3 procent. Vi anser har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 3,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent skall direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent skall avyttras via bolag där nominell skattesats uppgår till 8 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 4 procent.

Återköpsgrad
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[1]
Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltal är operativt och användes inte alltför nyckeltal enligt EPRA's riktlinjer.

Årsstämma och anmälan

Årsstämman hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, tisdagen den 9 april 2024 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15. Årsstämman kommer att sändas live och aktieägare kommer att kunna ställa frågor digitalt genom chattfunktion. Möjlighet att poströsta i förväg finns.

Anmälan

Aktieägare som önskar deltaga i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (fd. VPC AB) förda aktieboken torsdagen den 28 mars 2024, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 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 68
- 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 detsamma hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast torsdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren att önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, hållas i samband med anmälan.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/bolagsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller till viss 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 tillfälligt att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte föra 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 presentationer 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.

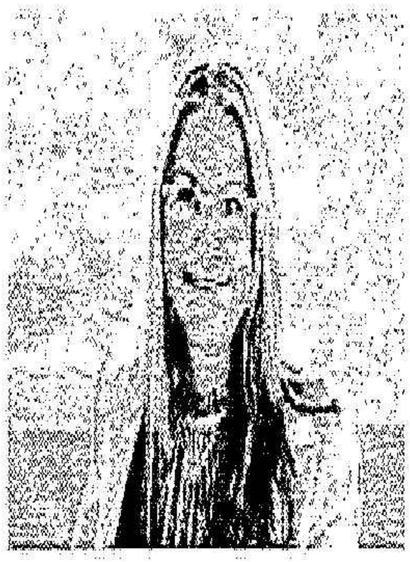
Kalender 2024

Viktiga datum	
Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport jan–mar 2024	25 april 2024
Delårsrapport jan–jun 2024	5 juli 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	23 oktober 2024

Kontaktinformation



Peter Kangard
IR-ansvarig
08-555 148 43, peter.kangard@fabege.se



Mia Häggström
Hållbarhetschef
08-555 148 64, mia.haggstrom@fabege.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DF8E8CDDB4A1C9A1D2A3A1C3F4

Faberge

Form generated on Elsim Komunikation & IT

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

Document ID: