20240614053011

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege V 116 AB
559170-5230

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

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

20240614053302

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege V 116 AB
559170-5230

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

Fabege V 116 AB
559170-5230

ÅRSREDOVISNING FÖR FABEGE V 116 AB

Styrelsen för Fabege V 116 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i bolaget Fabege Påsen 1 AB, org nr 559146-5199.

Bolaget har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 70 000 tkr.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-56 874	-3 979	-3 711	-1 943
Soliditet	10%	1%	0%	0%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-	5 854	-3 979	1 925
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-3 979	3 979	0
Erhållet aktieägartillskott			70 000		70 000
Årets resultat				-56 869	-56 869
Utgående balans	**50**	**0**	**71 875**	**-56 869**	**15 056**

20240614105303

Fabege V 116 AB
559170-5230

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	71 874 709
Årets förlust	-56 868 544
	15 006 165

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	15 006 165
	15 006 165

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 V 116 AB
559170-5230

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			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-50 741	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-6 128	-3 974
Summa finansiella poster		**-56 869**	**-3 974**
Resultat efter finansiella poster		**-56 874**	**-3 979**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		5	-
Summa bokslutsdispositioner		**5**	**0**
Resultat före skatt		**-56 869**	**-3 979**
ÅRETS RESULTAT		**-56 869**	**-3 979**

20240614053304

Fabege V 116 AB
559170-5230

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	157 053	207 794
Summa finansiella anläggningstillgångar		**157 053**	**207 794**
Summa anläggningstillgångar		**157 053**	**207 794**
SUMMA TILLGÅNGAR		**157 053**	**207 794**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		71 875	5 854
Årets resultat		-56 869	-3 979
Summa fritt eget kapital		**15 006**	**1 875**
Summa eget kapital		**15 056**	**1 925**
Långfristiga skulder	5		
Skulder till koncernföretag		141 997	205 869
Summa långfristiga skulder		**141 997**	**205 869**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**157 053**	**207 794**

Fabege V 116 AB
559170-5230

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 Holding Solna AB, org nr 556721-5289, 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -6 128 tkr (fg år -3 974).

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 794	207 794
Utgående anskaffningsvärden	207 794	207 794
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-50 741	-
Utgående nedskrivningar	-50 741	0
Redovisat värde	**157 053**	**207 794**

20240614405305

Fabege V 116 AB
559170-5230

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	141 997	205 869
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	**141 997**	**205 869**

Solna den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

20240614053306

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fabege V 116
organisationsnummer 559170-5230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fabege V 116 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 V 116s 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 V 116 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: 0BEKZ-D8KG5-08HFT-HD7F1-414DC-5J3BE

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 V 116 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 V 116 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: 0BEKZ-D8KG5-08HFT-HD7F1-414DC-5J3BE

PENNEO

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

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

20240614053O7

PETER EKBERG
Undertecknare
Serienummer: d2170a6bdc2906[...]2ad6fd2d8cbbf
IP: 81.226.xxx.xxx
2024-05-29 12:33:48 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: OBEKZ-D8KG5-08HFT-HD7F1-414DC-5J3BE

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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

Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023

Fabege AB (publ) organisationsnummer 556012-5790
Denna PDF-fil innehåller en elektronisk signatur. Signaturen garanterar äktheten av dokumentet.

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

Document ID:
B7C0FE1CDBAB8B2A8[illegible]

20240718054666

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege

Det här är Fabege 3
2023 i korthet 4
VD-ord 5
Strategi för hållbar tillväxt 8
Mål som styr verksamheten 9
Stockholms fastighetsmarknad 10
Stadsutveckling 13
Våra stadsdelar 14
Intervju med Fabeges CFO 16
Varför investera i Fabege 19
Fabegeaktien 20

Hållbarhet

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

Förvaltningsberättelse

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

Ekonomisk redovisning

Koncernen 92
Moderbolaget 96
Noter 100
Årsredovisningens undertecknande 116
Revisionsberättelse 117

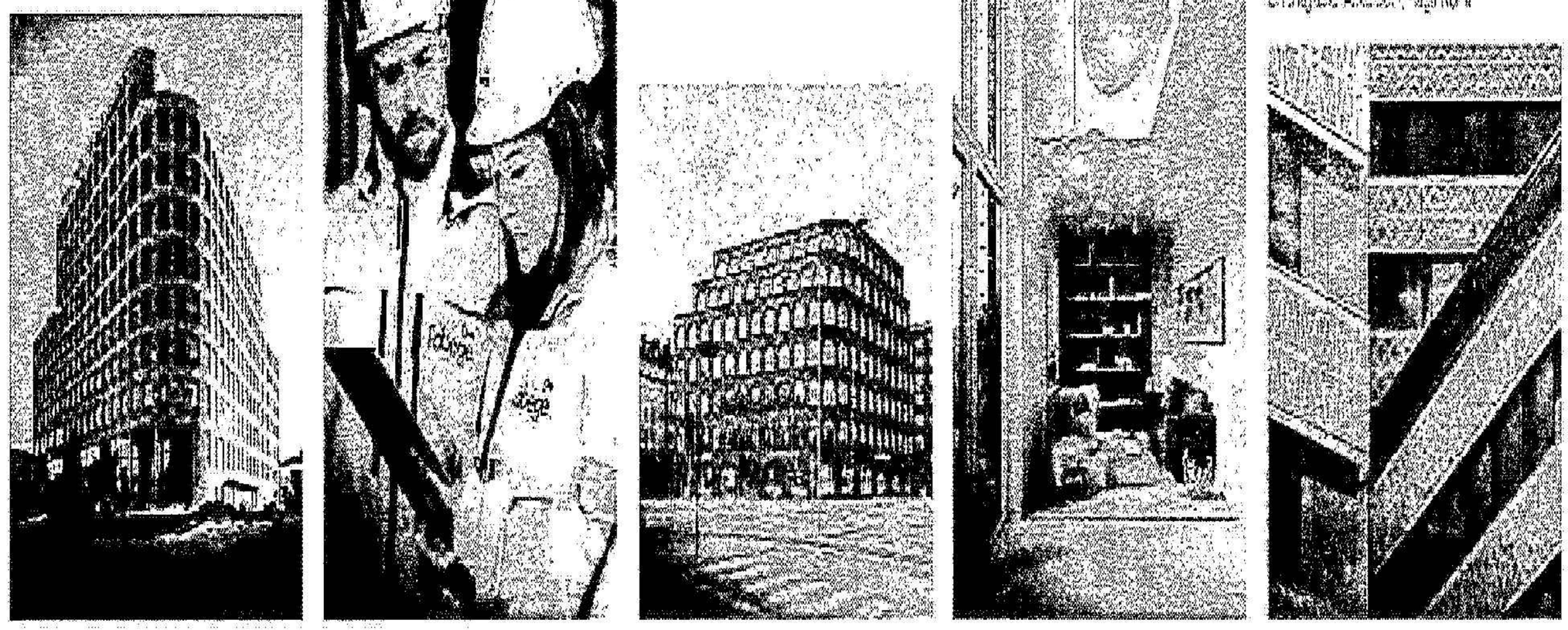
Övrig information

Fastighetsbestånd 119
Projekt 123
Fastighetsförteckning 124
Femårsöversikt 130
Härledning av nyckeltal 132
Definitioner 133
Årsstämma och kommande 134

Om denna rapport

Den tryckta årsredovisningen omfattar sidorna 43–116. Den är huvudsakligen granskad och har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning. Den elektroniska versionen är anpassad för skärmläsare.

Omslagsbild: Arrowsmith, Hagastaden



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97D0FE3E3DA7A21F2D4DD9A1F5381F4

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

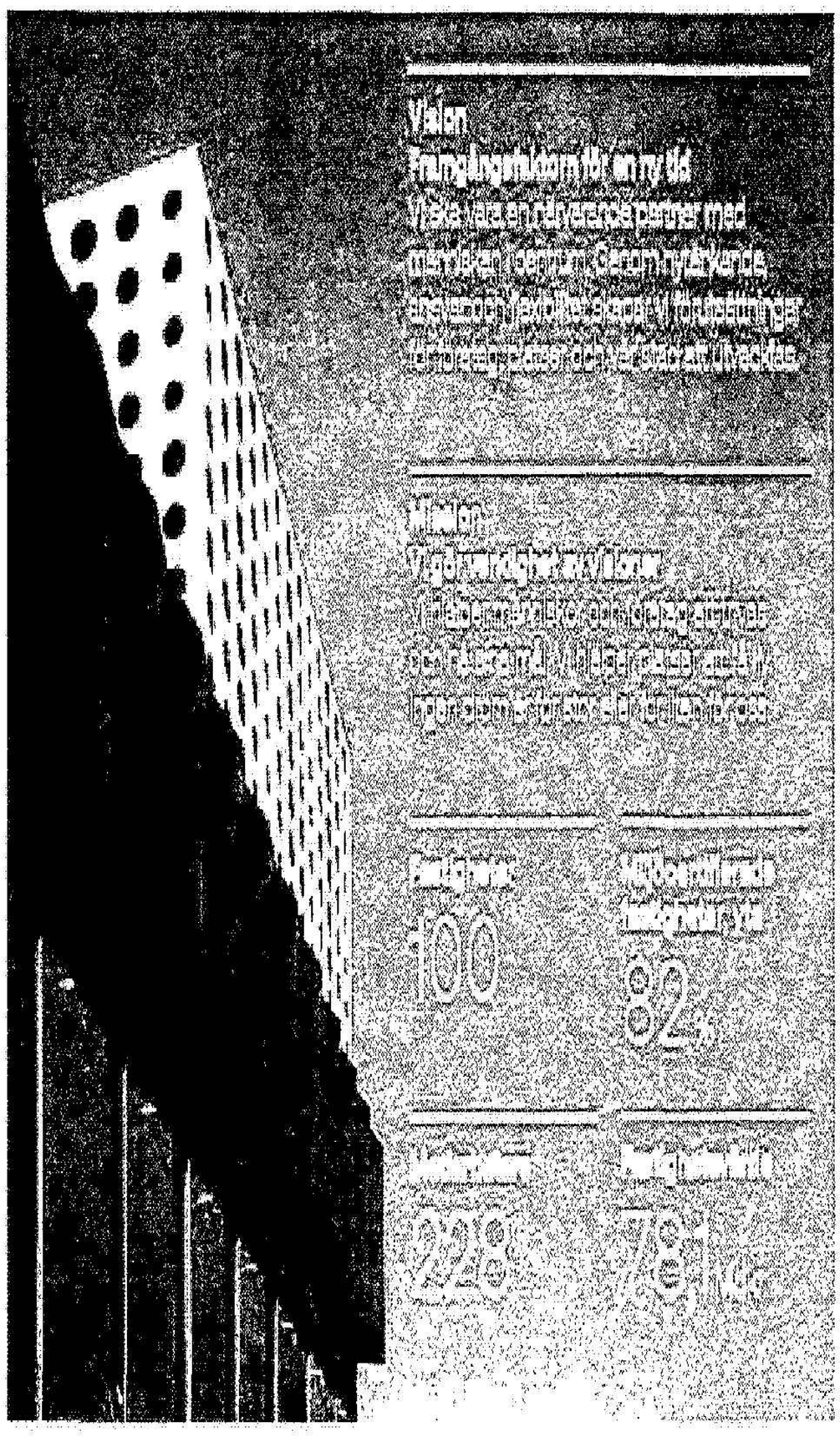
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla erbjuder bolaget goda möjligheter att generera lönsamhet. Genom ett samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för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

Läs mer på sidorna 13-17

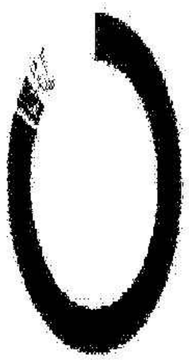
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

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 trivsamhet i goda miljöer i våra stadsdelar. Alla våra förvaltningsfastigheter och projekt miljöcertifieras enligt BREEAM-SE eller BREEAM In-Use.

Läs mer på sidorna 22-42

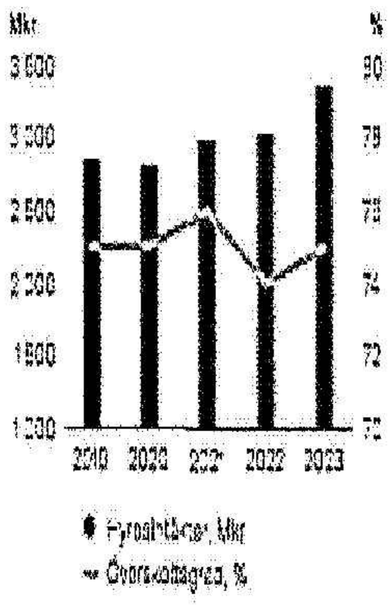


Hyresvärde per lokaltyp



Fastighetsvärde per område

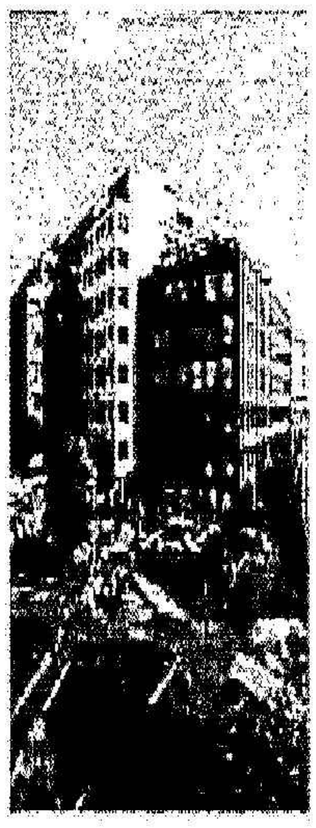
Hyresintäkter och överskottsgrad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CDF3E8-5A4A-4F1D-B2A6-1E3C9D7F0B42

20240718054677

2023 i korthet



Sveriges största uthyrning

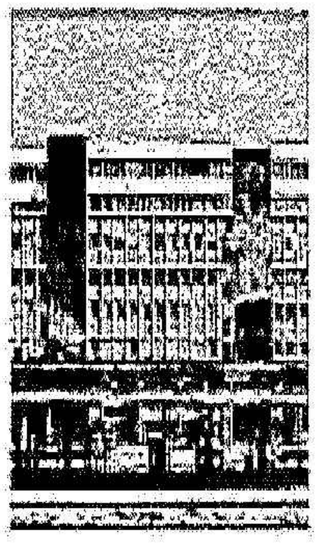
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 86 000 kvm i fastigheten Notan 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 kr/kvm per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

Vi uppvisade 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 Ackordet i med inflyttning av sitt huvudkontor under 2025. Vi säljer även byggrätter i Huvudsta till JM om knappt 49 500 kvm, motsvarande cirka 450 bostäder.

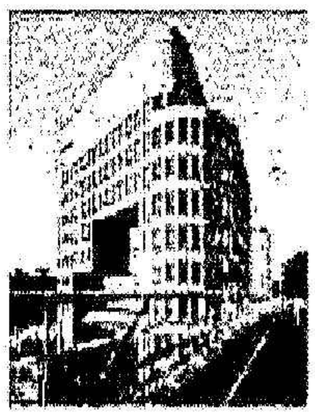


Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

Vi tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Orgeln 7, i Sundbyberg och Gädjan 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. 96 procent av kunderna svarar att det är troligt att de skulle rekommendera Fabege som hyresvärd. Alla våra marknadsområden förbättrade sina resultat.



Poolen utsedd till årets bygge

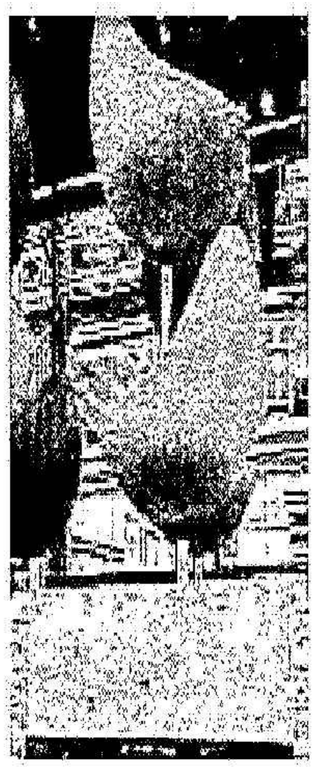
Kvarteret Poolen är en innovativ byggnad med badanläggning och konferenshus och är resultatet av ett framgångsrikt samarbete mellan Solna stad och Fabege. Årets Bygge är byggbranschens mest prestigefyllda tävling som lyfter alla aspekter och aktörer i ett framgångsrikt byggprojekt.

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

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

Återbrukshubb i Solna Business Park

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



Grön aktie

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

Nyckeltal

	2023	2022
Eget kapital, kr per aktie	125	145
EPRA NRV, kr per aktie	150	173
Värdeförändring fastigheter, %	-6,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad, %	42	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,4
Skuldkvot, ggr	13,5	15,6

Hyresintäkter
3 366 Mkr
2022: 3 032 Mkr

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

Förvaltningsresultat
1 458 Mkr
2022: 1 373 Mkr

Andel grön finansiering
100 %
2022: 100 %

This file is protected with Time Stamp and Digital Signature.
Document ID:
B7DDDFE9E0A4A8652
Validate for authenticity.

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 bankerna, bostadsmarknaden har varit och är mer svår än den svenska kronan har förstått att försvaga sig. I tider med så mycket osäkerhet och oro är det givetvis bestämt att företagen också mer försiktiga och försöker att på bättre sätt.

Vi har haft många år med otroligt bra förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har drivit fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det mycket svårt att tänka utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade finanser, minskat riskagerande och inte minst god kostnadskontroll. De stigande räntorna där genom att stigande investeringskrav vilket syns i siffrorna, då vårt resultat efter värdeförändringar är negativt för 2023. Kyresmarknaden är svagare, våra projekt kämpar mot ökade kostnader, byggkostnaderna har inte sjunkit, yieldkrav går upp och kostnadsmarknaden är osmidig. Våra kunder påverkas självklart av marknadsläget och osäkerhet, därför är det viktigare än någonsin att vi är nära dem.

Mycket positivt att se tillbaka på

Givet denna långa fest på oro och utmanande omvärldsförutsättningar tycker jag att vi har tagit oss igenom året på ett bra sätt. Vi har fått slita 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

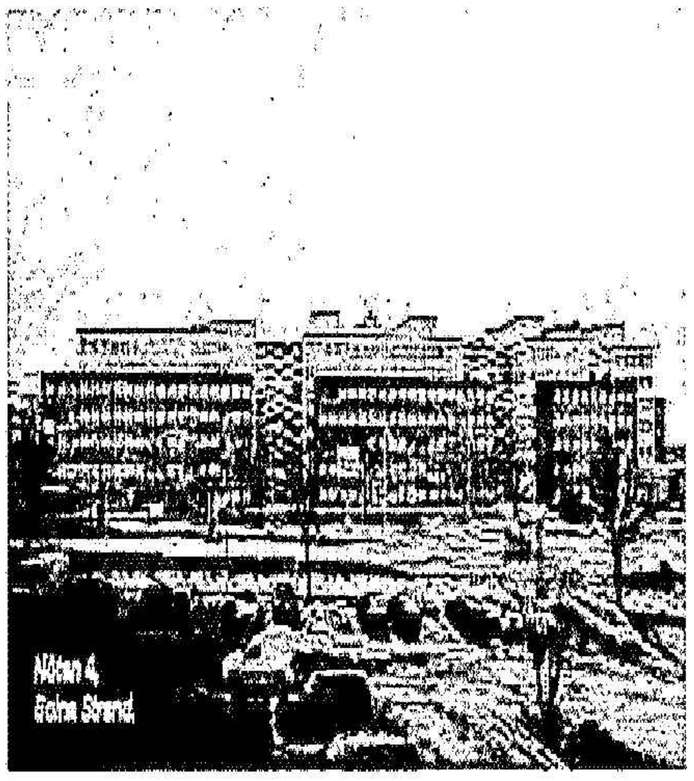
våra fastigheter, utvecklingen av våra stora projekt, vår försäljning och inte minst hållbarhet, ett område där vi kan skapa en stor skillnad. Det vi kan arbeta med – och påverka – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största uthyrningar och nettouthyrningen uppgick till 185 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade i identiskt bestånd med 7 procent, mycket påverkat av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Överskottsgraden ökade till 75 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntekostnadsuppgången, var i stort sett oförändrat mot föregående år. Vår värdetillväxt ökade till 3 procent. Vi har stärkt och utvecklat organisationen och blev utsedda till en av Sveriges bästa arbetsgivare av Great Place to Work (GPTW). Vi har gjort några stora förvärv och har en i grunden stark balansräkning. Listan av positiva nämnare är lång

Fabege AB (publ) Box 14 SE-101 20 Stockholm Besök: Gustav III:s Boulevard 30 Telefon: 08-555 148 00 Org.nr 556036-0793 www.fabege.se

This file is protected with the seal is a guarantee of the document's authenticity

Fabege AB (publ) Box 14 SE-101 20 Stockholm Visit: Gustav III:s Boulevard 30 Telephone: +46 8-555 148 00 Corp. ID 556036-0793 www.fabege.se

Tämä tiedosto on suojattu sinetillä, joka takaa asiakirjan aitouden.



Vår strategi är en styrka

Även om det är tuffare förutsättningar och villkor är vi tillsammans med våra största hyresgäster rustade med hanterbara risker och relativt låg belåning. Jag har under året vänt mig mot att det alltför ofta talas om fastighetsbolagen och fastighetsmarknaden i alltför generella termer. Fastighetsmarknaden är diversifierad liksom bolagens finansiella exponering. För att förstå de olika bolagens och marknadernas utmaningar och möjligheter måste frågorna delas upp bolag för bolag, segment för segment och delmarknad för delmarknad. Här är vår strategi med fokus på Stockholm och ett par delmarknader i regionen en styrka. Vi kan våra områden, vi är på plats dagligen. Vi känner de lokala näringslivskarna och arbetar nära kommunerna.

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

STEFAN DAHLBO

Förutsättningarna förändras

Vi måste också förhålla oss till de nya förutsättningarna på ett klokt och ansvarsfullt sätt samtidigt som vi måste se till att våra kunder och medarbetare trivs. Vi har varit bra på att hantera utmaningar samtidigt som vi lyckats ta vara på möjligheter. Det är genomsnitt en tuffare uthyrningsmarknad och beslut tar längre tid. För första gången på många år har vi sett att antalet koncernanställda i Stockholm har minskat under flera kvartal. Den trenden motverkar samtidigt, till viss del, av att inbrottet 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 nödvändiga för våra nuvarande och potentiella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mänskliga möten, samtal, koncentration samt utveckling av individer och företag. Vi har under året också satsat mer på våra flexibla koncept, NOW, CoW, RUM, WAW och WOW. Att skapa flexibla lösningar med olika kontraktstider och servicenivåer är en viktig del av vårt erbjudande. Även samarbeten med andra aktörer, till exempel specialister på återvinning, 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 nationell nivå vilka problem detta skapar för privatpersoner och företag, men det är dessvärre att återkommande tema. För den långsiktiga utvecklingen av Stockholm krävs ett ordentligt omtag på detta område och därutöver måste investeringarna i ny infrastruktur prioriteras.

Årets största uthyrning i Sverige

Under det första kvartalet kunde vi genomföra en av våra största hyresaffärer någonsin när vi tecknade ett kontrakt med Saab. Bolaget hyr nu hela fastigheten Nöten 4, totalt 68 000 kvadratmeter till en årshyra om 155 miljoner kronor exklusive tillägg. Inflyttningen planeras till hösten 2025. Denna uthyrning är både värdeskapande och betydelsefull, för oss i allmänhet, men för Solna Strand i synnerhet.

Transaktionsmarknaden avvaktande

Totalt sett var transaktionsmarknaden kraftigt mer än tidigare rekordår. De transaktioner som genomförts i våra marknader har dock svarat till bra nivåer, men marknaden är splittrad och det kan skilja stort kvarter för kvarter eller stadsdel för stadsdel. I centrala Stockholm tillhör merparten av fastigheterna långsiktiga institutionella ägare och attraherar strategiska köpare med sin förvärv.

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

Vad tänker på marknadsläget och de få transaktioner vi sett på marknaden när vi, sedan slutet av 2022 och under 2023, värderat en större andel än normalt av våra fastigheter externt. Under årets fjärde kvartal externvärderade vi 70 procent av vår portfölj, medan övriga fastigheter värderades internt i dialog med externa parter. Sedan det tredje kvartalet 2022 har vi sänkt med våra värden med cirka 13 procent. Ett högre avkastningskrav har till viss del uppvägts av högre hyror.

This file is created with a digital signature, ensuring the authenticity of the document.
Document ID: 67DDFE8E3CDA11EDB2B41CB31C
Read more about digital signatures at www.signa.se

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

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi vårt joint venture (JV) med Brabo, de sista ägenheterna i Arenastaden/Hagastaden Nanas första etapp. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året beslutade vi att fortsätta vår utveckling av området och började då bygga ytterligare 285 ägenheter, 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. Riggar Bantad har även haft bra framdrift ning i sina mindre projekt.

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

STEFAN DAHLBO

Den oro för möjligheterna till transaktioner som fanns i marknaden sent 2022 och under 2023 känns dag genom obefogad. Återintresse när det gäller Fabege. Vi har, tack vare långsiktigt uppbyggda relationer, ett stort förtroende hos våra banker och på finansmarknaden. Likviditeten i obligationsmarknaden är åter bra och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har utnyttjat detta och sedan i höstas åter emitterat obligationer som en del av vår finansiering. Ränteutvecklingen är också fallet den främsta orsaken till att räntekostnaderna har sagt kraftigt. Under året har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera räntenivåer 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 kontakt med våra kunder för att kunna vidareutveckla våra fastigheter på ett det bästa sätt. Utfallet för Nöjd Kund Index (NKI) för året var höga 81, upp från 78, vilket bekräftar vårt engagemang i våra kunder.

Totalt uppgick projektinvesteringar till 1 902 mkr för helåret. Typiskt är kostnadsutvecklingen för projekt förenklat sammanfattat. Som marknaden ser ut nu med höga kostnader och nuvarande ramavtal så har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. I Flemingsberg pågår arbetet med Openly/Dramatens nya hus och inflyttning ska ske i juni. Atta Lavals nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2025. Under 2025 kommer även inflyttningar i Ackordet 5 och Pilen 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

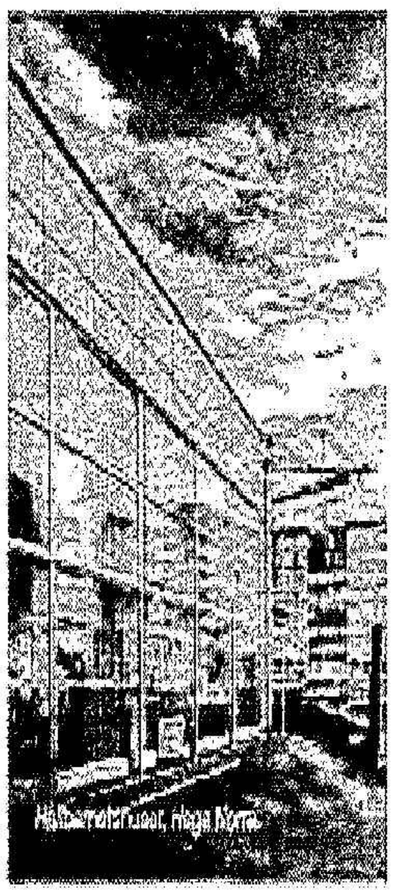
Fortsatt fokus på hållbarhet

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

Sedan 2019 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-certifierade. I år vann även vår fastighet Ackordet 1 i Hagastaden Norra, "årsmarknadens årets BREEAM-byggnad 2023". Pris sätt ges till fastigheter som leder vägen inom hållbarhet. Fastigheten är i dag Sveriges största projekt med återbrukat tegel. Just återbruk är något som ligger oss varmt om hjärtat och Fabege lanserade under året en återbrukshub som ramen för vår återbrukesstrategi. Vid större ombyggnationer ska cirkularitetsindex vara 20 procent. Det är ett viktigt steg för att vi ska kunna nå vårt mål att vara klimatneutrala 2030. Vi har fått mycket värdefull och positiv respons för vårt arbete med hållbarhetsnätet och återbrukshubben.

Ett annat exempel på vårt gedigna arbete inom bland annat klimatanpassningar, miljöcertifieringar, energieffektivisering och grön finansiering är den årliga rankningen Nasdaq Green Equity Designation (gröt aktie) som vi erhöll i slutet av 2023. Syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

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



"Förvänta dig alltid det oväntade."

JAMES PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

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

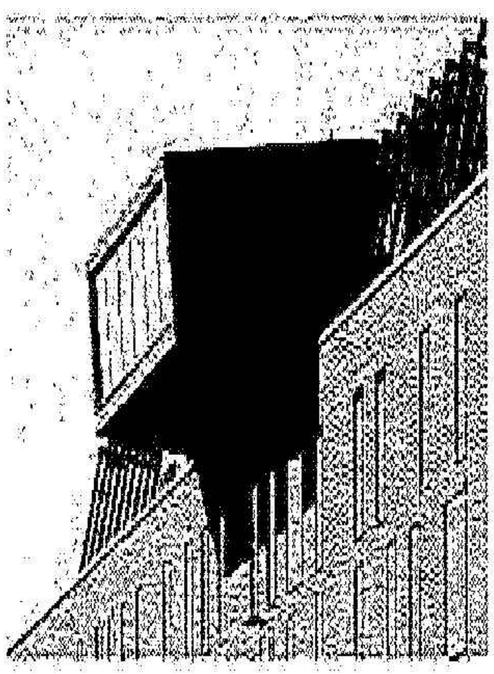
Möjligheterna är många. Det gäller att ta till vara på dem med kunskap, passion, nyfikenhet och drivkraft. Det är vi som gör Fabege till en framgångsfaktor för framtiden. Vi ska, helt enkelt, göra verklighet av visionerna. Samtidigt fortsätter vi, som alltid, att ta hand om våra kunder, medarbetare,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

Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

202407180546

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 att 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 fastighetsportföljen.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0E8E3C0BA8462A81178E6D0E41C91
Validity:

Mål som styr verksamheten

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

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

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

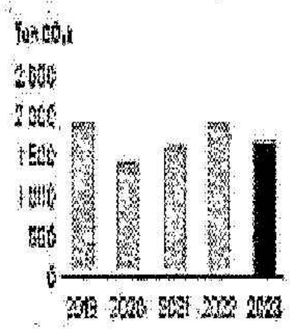
Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

Mål

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030.

Resultat 2023

1 711 ton CO_2e



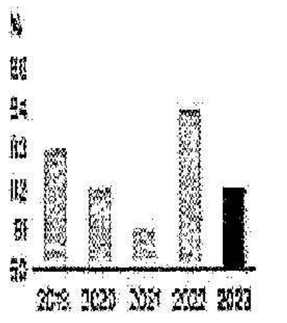
Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

Mål

Alla skapa-ytägare certifierade enligt BREEAM-SE minst Excellent och samtliga förvaltningsfastigheter ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use minst Very good.

Resultat 2023

82 %



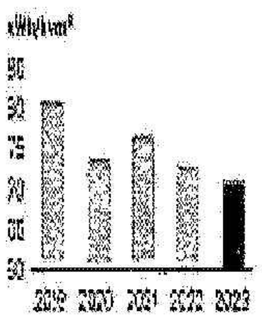
Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm²

Mål

Energieffektivisering med minst 20 % till 2025.

Resultat 2023

71 kWh/kvm²



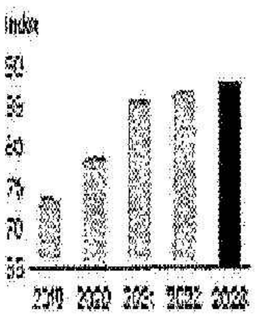
Nöjda medarbetare (GPTW)

Mål

Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work med ett långsiktigt mål om 80 i Trust Index.

Resultat 2023

88 index



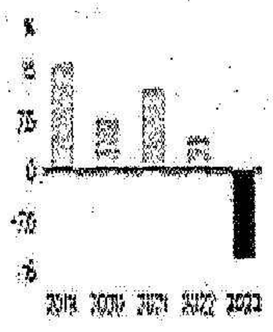
Avkastning på eget kapital

Mål

Att uthålligt vara bland de främsta fastighetsbolagen.

Resultat 2023

−13 %



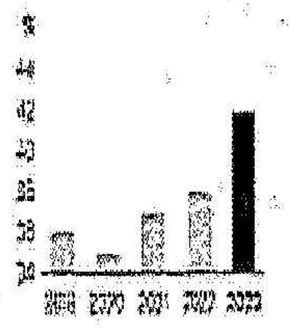
Belåningsgrad

Mål

Belåningsgrad max 50 %.

Resultat 2023

42 %



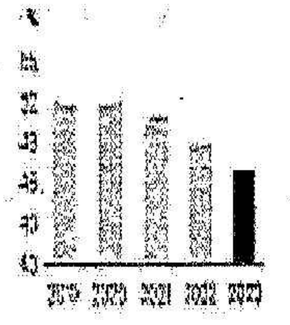
Soliditet

Mål

Lägst 35 %.

Resultat 2023

47 %



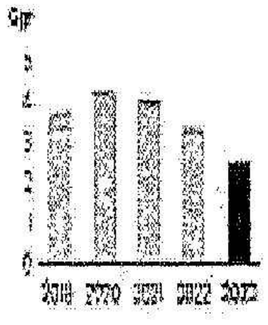
Räntetäckningsgrad

Mål

Lägst 2,0 gånger.

Resultat 2023

2,5 ggr



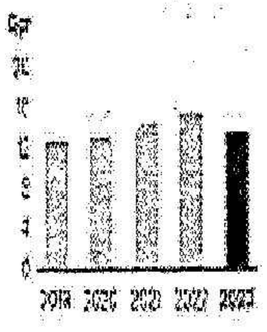
Skuldkvot

Mål

Lägst 15,0 gånger.

Resultat 2023

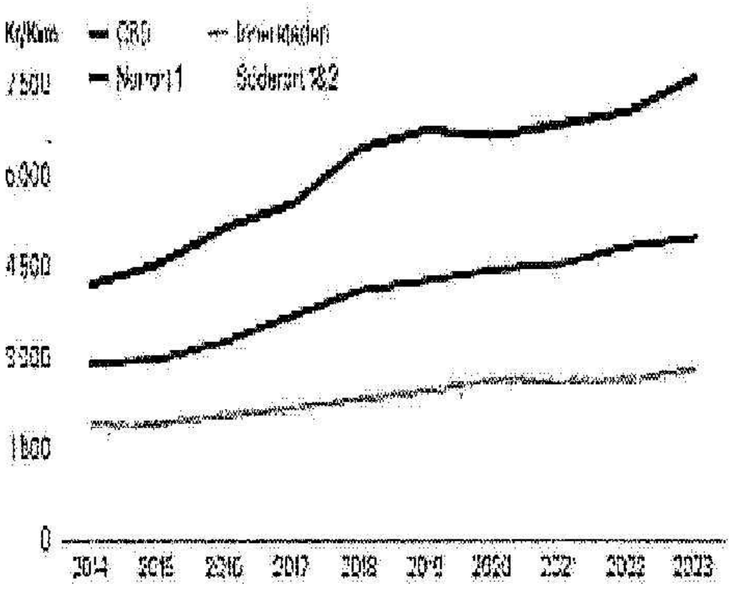
13,5 ggr



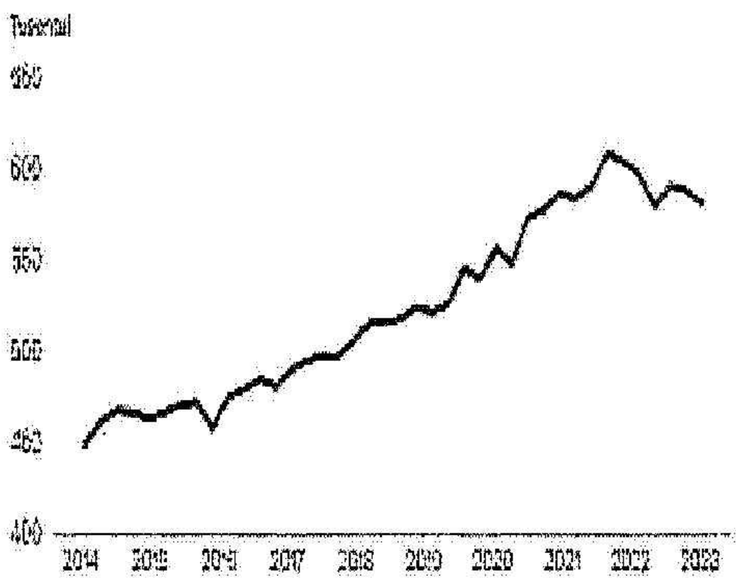
20240718054 70

Stockholms fastighetsmarknad

Hyresutveckling de senaste 10 åren[1]



Antal kontorssysselsatta i Stockholms län[2]



Fabeges kontraktsportfölj i korthet

700 kunder

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

5 år

Genomsnittlig kontraktstid är cirka 5 år.

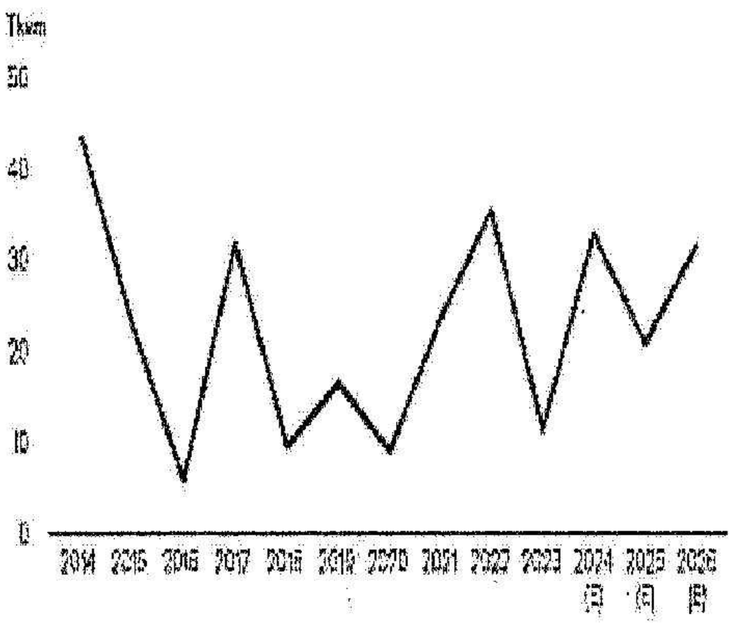
11%

Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2023.

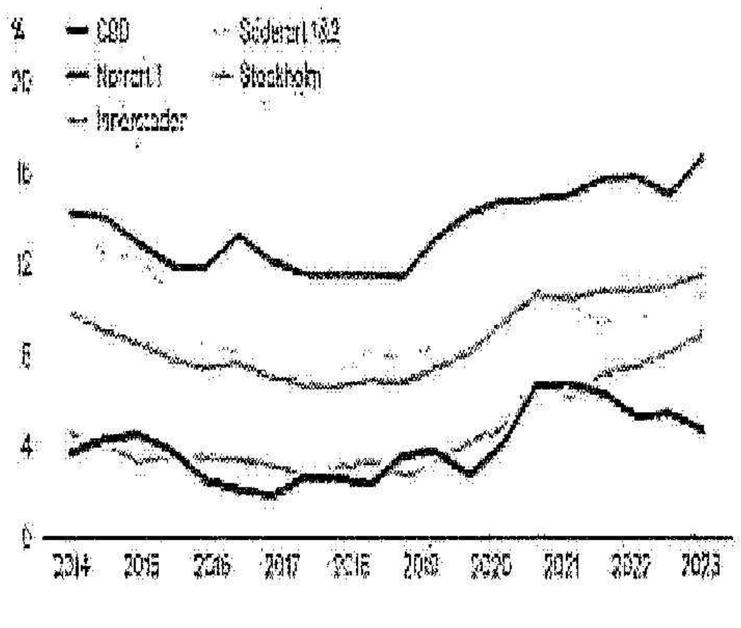
91%

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 sealed with a digital signature.
The seal is an guarantee for authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE95D6AB4503A11C3B1...

Stockholms fastighetsmarknad forts

Flexibla kontorslösningar

Kontorsmarknaden har traditionellt präglats av långa kontraktstider och varit relativt trögrörlig. Under senare år och framför allt under 2023 har detta dock förändrats i takt med att allt fler företag infört hybridarbete och därmed ser över sina kontorsbehov. Utvecklingen har inneburit att kortare kontraktstider och ökad flexibilitet har blivit allt viktigare för hyresgäster. Det finns en önskan bland kunder att kunna ha bättre möjlighet att minska eller öka ytan efter behov utan att behöva byta kontor. Uthyrningarna tar därtill lite längre tid än tidigare samtidigt som kraven på arbetsplatsen ökat. Generellt gynnas fastighetsägare som kan erbjuda attraktiva lägen med flexibla ytor.

Det som efterfrågas mest är moderna och centralt belägna kontorslokaler som går att anpassa och som lämpar sig för aktivitetsbaserat arbete. Både kreativitet, produktivitet och engagemang ökar om medarbetarna möts regelbundet på kontoret. Många arbetsgivare måste därför om 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 ökade till 12 procent under 2023 för hela Stockholm. Det är stor spridning på vakansgraderna mellan olika områden, från Kista på drygt 20 procent till CBD Stockholm på ungefär 6 procent. Även inom områden finns det stora variationer på 4- och 5-lägen. En god arbetsmarknad för kontorssektorn visade sig även under fjärde kvartalet, samtidigt som den efterfrågade ytan per anställd minskat. Omsättningen på hyresmarknaden som ökade efter pandemin har under 2023 planat ut.

Generellt har områden i utkanterna som är relaterade till coworking och annan 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 rekrytionsbehov framför allt i innerstaden.

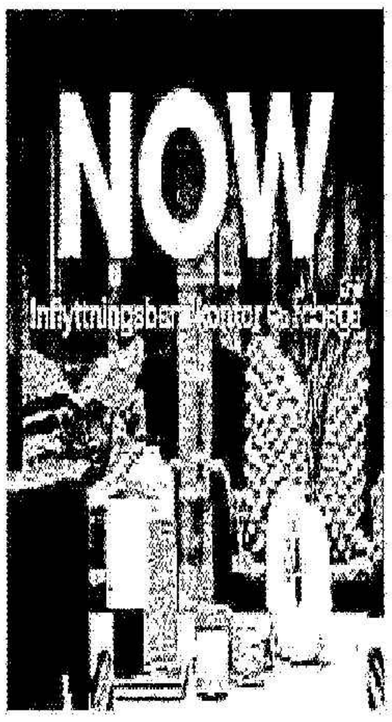
Den ekonomiska utvecklingen utmanar även högre marknadsräntor, hög inflation och lägre tillväxt ställer allt högre krav på fastighetsägarna. Indexerade hyresavtal kompenserar inte fullt ut effekten av högre byggkostnader och räntekostnader.

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

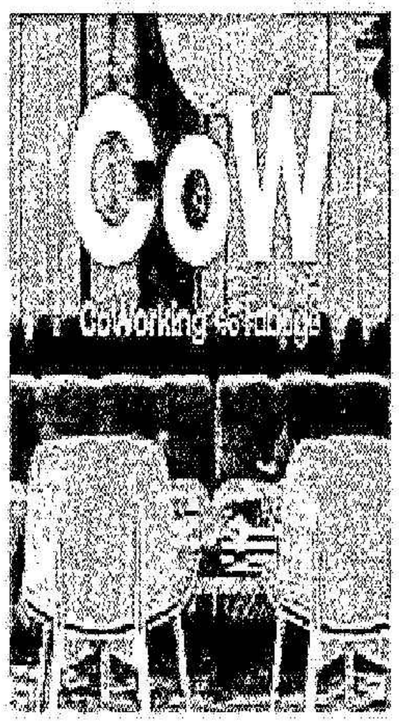
Nya koncept med kunden i fokus

Vi arbetar nära våra kunder för att erbjuda lösningar som skapar värde. Den ökande efterfrågan på flexibelt utrymme har vårt eget 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.

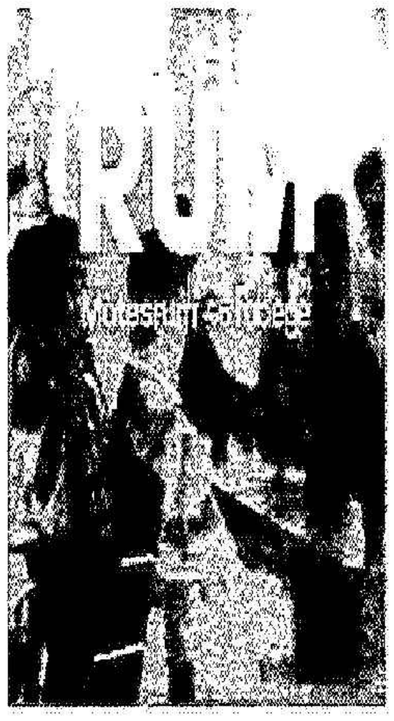
Vi erbjuder ett antal flexibla lösningar för att underlätta våra kunders vardag



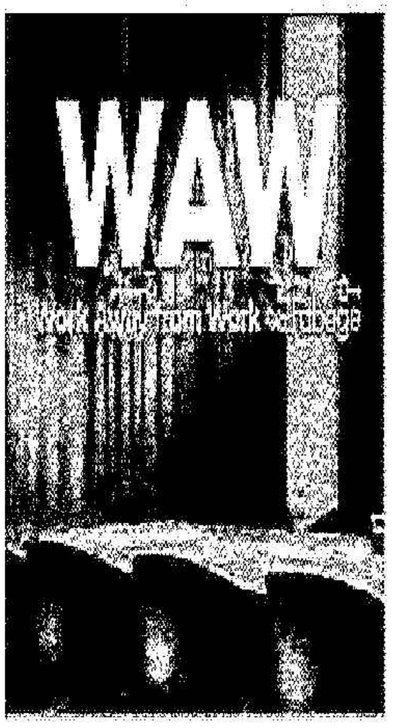
NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorslokaler. Här erbjuds all tänkbar service så som inredning, läs, larm, wifi, städning med mera till en fast månadskostnad och med två månaders uppsägningstid.



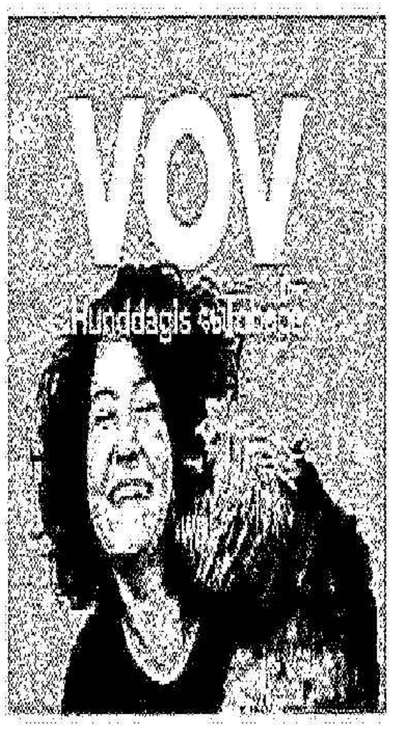
CoW c/o Fabege är coworking med flexibla arbetsplatser, helt skräddarsytt efter eget kontor. Här erbjuds ett sammanhang med ergonomiska arbetsplatser, loungeytor, mötesrum med mera.



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 tre extra arbetsplatser runt om i Stockholm, utan extra kostnad.



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

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

20240718054 71

Convendum Kungsgatan

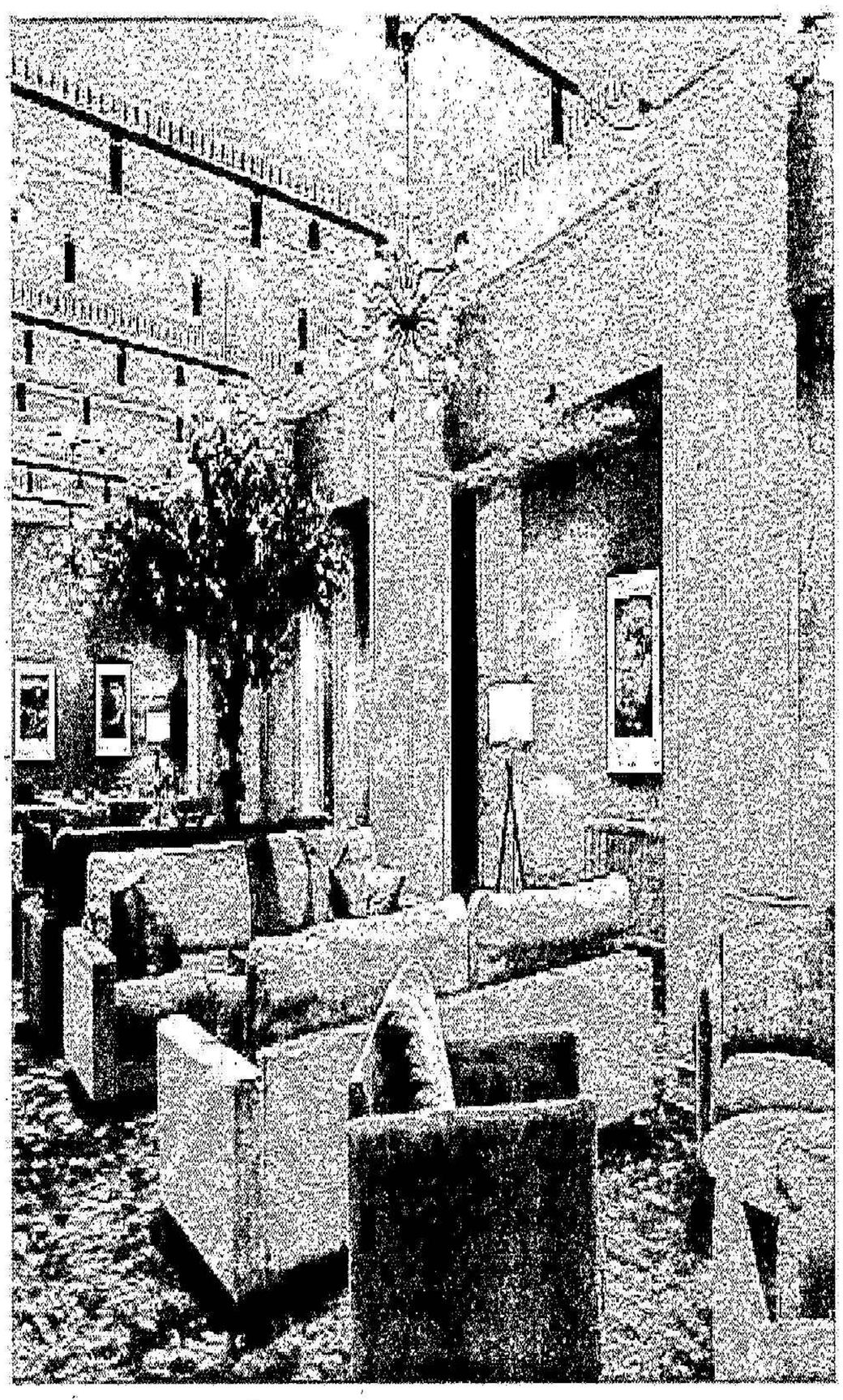
Mitt på Kungsgatan i Stockholms CBD har vi skapat Convendums nya flaggskepp för coworking. På en yta om 8 500 kvm möts historiska detaljer, toppmodern inredning och ett kafé som är öppet för allmänheten.

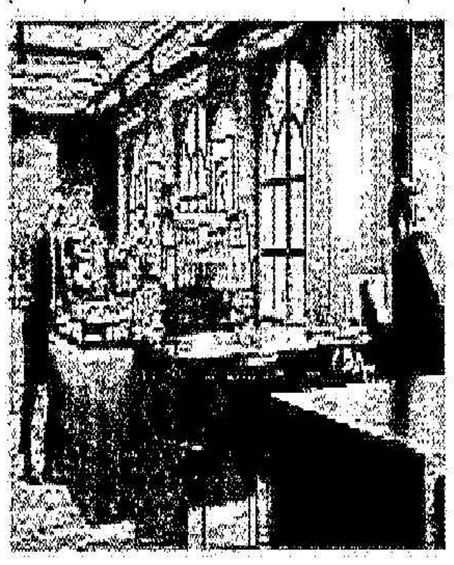
Det enkla bland att två fastigheter avgör vilket på en fastighet ligger, läget och läget. Ibland blir detta tydligare än när man besöker Convendums nya kontor.

– Här sitter vi på Stockholms paradgata nummer ett. Det ger en otrolig exponering och ett helt nytt sken runt varumärket. Vi har ett mycket större än ett före och ett efter Kungsgatan för oss. Detta har blivit vårt självklara flaggskepp, säger Oscar Umbäck, CEO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt i city på lite år, berättar Oskar Skeie, marknadsområdeschef på Fabege. En fastighet med så stor yta och så många värdegivande partner förändrar alla. Men för Convendum, som nyligt utökat kontor med öppna coworkingytor till andra företag, var storleken bara en fördel. Avtalet med Convendum löper till 2034.

– Vårt mål är att kontoret ska vara en internationell mötesplats för alla. En plats där olika aktörer, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av nätverk. Alltid gör ska bidra till framgång och kännas genomtänkt och professionellt – från inredning och konst till akustik och service. Här ska man måste vilja hem. Och det blev väldigt bra, konstaterar Oscar Umbäck.





This title is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE5DCB4D4D2AB117C8B1
Adobe Document Cloud

Stadsutveckling

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

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

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

Arenastaden / Haga Norra

Solna Business Park

Stockholms innerstad

Hammarby sjöstad

Flemingsberg

Arenastaden/Haga Norra
Solna

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

Solna Business Park
Solna

Fastighetsvärde	8,8 Mdkr
Antal fastigheter	10 st
Uthyrningsbar yta	266 Tkvm

Stockholms innerstad
Stockholm

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

Hammarby sjöstad
Stockholm

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

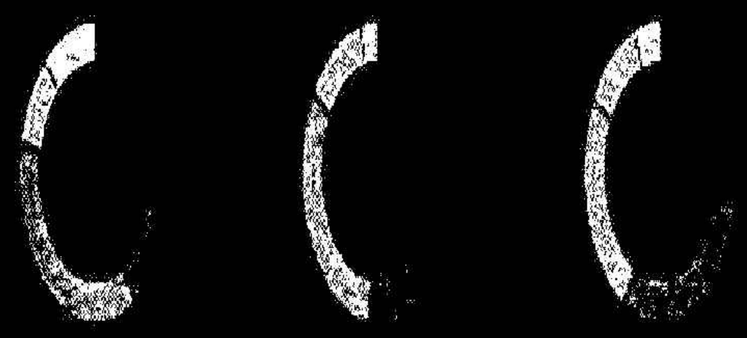
Flemingsberg
Huddinge

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

Fastighetsvärde, %

Antal fastigheter, %

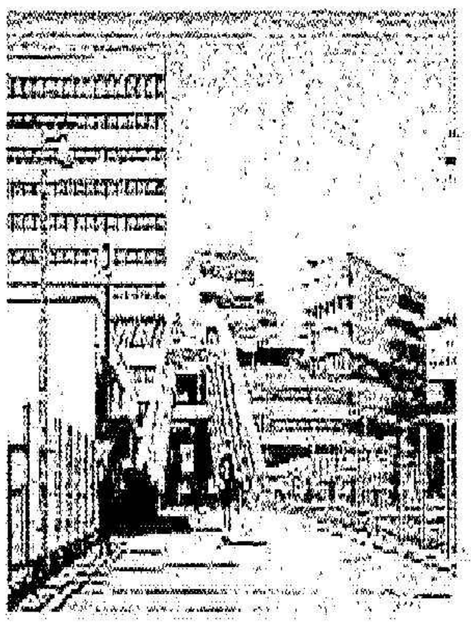
Uthyrningsbar yta, %



202407180547 2

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra
Stockholm



Arenastaden har blivit en av Stockholms mest dynamiska stadsdelar, med såväl nationalarenan för fotboll och Nordens största shoppinggentar, Mall of Scandinavia. Här ligger huvudkontoren för Tele2, ICA, Tietoevry 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 vunnen under året, vilket skapar förutsättningar för 15 000 kvadratmeter nya bostäder och 78 000 kvadratmeter kontor.

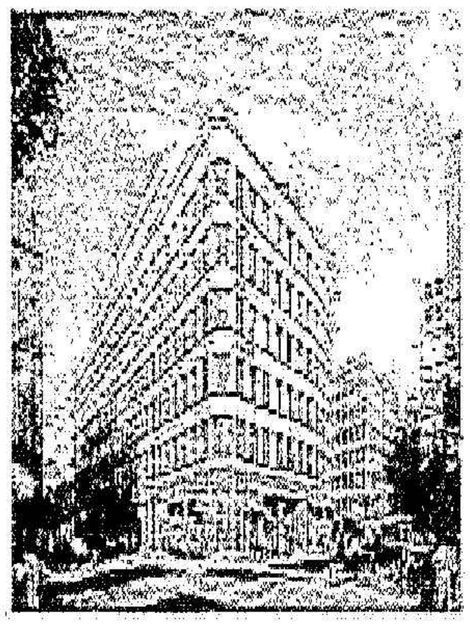
I Haga Norra kommer det första kärnområdet, om cirka 28 000 kvadratmeter, att vara klart för inflyttning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förväntad inflyttning 2025/2026.

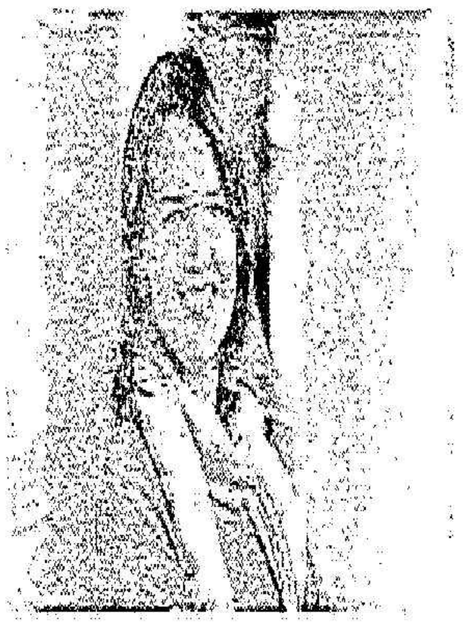
"Med nya detaljplanen är vi redo för nästa fas i utvecklingen av Arenastaden."

HENRIK BONELL
[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 verklighet av vår vision för området med förädlade kontorsytor och utveckling av fler bostäder.

Ett redan bra kontorsområde är på väg att omvandlas till en mycket stadsmiljö med ett ökande utbud av restauranger och service i en dynamisk mix av företag och mötesplatser. I december 2022 invigdes Solnan konferens, som drivs av Caer, med konferensrum för upp till 150 deltagare samt mindre rum för möten och avkoppling.

Solna Business Park har närhet till både tunnelbana, tvärbana, pendeltåg och Bromma flygplats vilket gör stadsdelen till ett attraktivt kontorsalternativ jämfört med många andra stadsdelar.

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

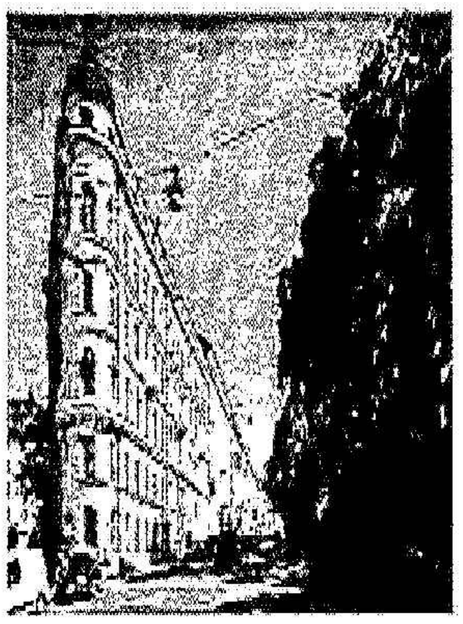
[illegible]

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:
67D0DF3E3DD4A8102A811C8-14
Page Assessment 2023

Våra stadsdelar

Stockholms innerstad
Stockholm



"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."

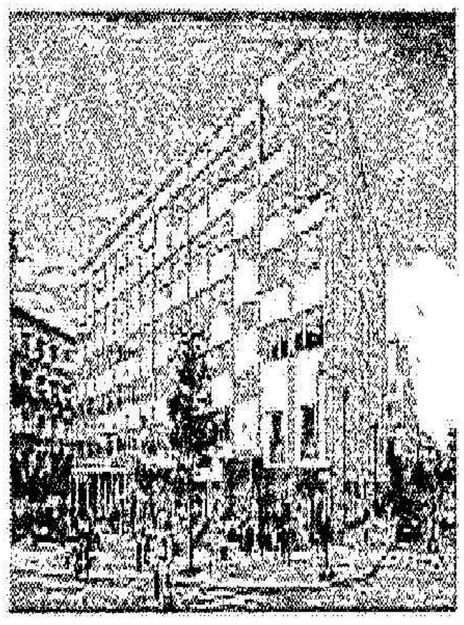
OSKAR [illegible]

Det är en självklarhet för oss med vårt Stockholmsfokus att vara en del av fastighetsmarknaden i Innerstaden. Stockholms innerstad domineras av långsiktiga stabila ägare som förvärvsegendom, personalstiftelser 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 medelstora kontor och butiker i områden runt Kungsgatan och Drottninggatan, men vi äger också fastigheter i Kaggeholmen, ett av Stockholms mest expansiva och attraktiva områden, och på Västra Kungsholmen.

Vår beståndi innerstaden består för ungefär 37 procent av vår fastighetsvärde och utgörs primärt av kommersiella lokaler. Men vi har även ett antal av bostäder, hotell, butiker och restauranger

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

Hammarby Sjöstad
Stockholm



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

PER [illegible]

Allt fler företag väljer att till Hammarby Sjöstad för den dynamiska miljön, närheten till både innerstaden och naturområden samt goda kommunikationer. Med ett centralt läge av innerstadskvalitet och att vackra läge präglas området av omvandlingsvänlighet, hållbarhet och kreativitet.

Kommersialiseringen av nytt nya hus och befintliga stadsmiljö skapar en attraktiv egen attraktivitet och ockuperar arbetsplatsområden, evenemangsutveckling, reklambyrået, och app-utvecklare som exempelvis av något som vuxenspel.

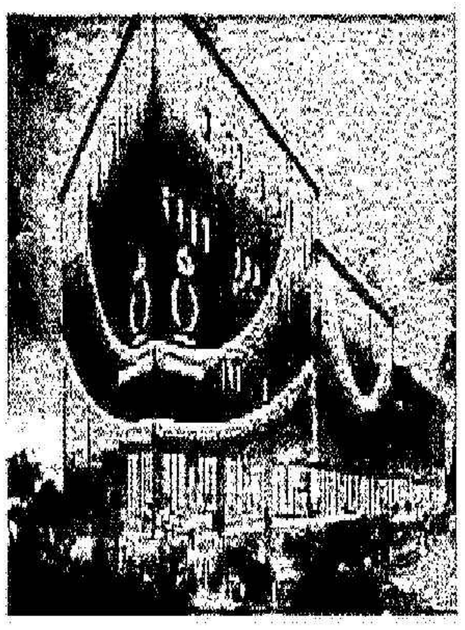
Det går redan idag snabbt och enkelt att ta sig från innerstaden till Hammarby Sjöstad. Vår utsikter med att förlänga tunnelbanans blå linje till Nacka är klar, kommer stadsdelens attraktivitet öka, ytterligare då det även blir betydligt smidigare att förflytta sig till Stockholms södra och östra delar

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

This file is signed with a qualified electronic signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Dokumentet är undertecknat med en kvalificerad elektronisk signatur.
Sigillet är en garanti för dokumentets äkthet.

Våra stadsdelar

Flemingsberg
Huddinge



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

Med ett växande näringslivskluster, stärkta tjänster och fler arbetsplatser 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 byggnadsnamn av Alfa Laval kontor och lokalområden. Fastigt med inflyttning i våren 2026.

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

INGEGERD RÅSMAN
KONCERNDIREKTÖR, FLEMINGSBERG

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

Planprocessen i Sverige

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

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

2. Eventuellt program
Innan planuppdraget påbörjas utgör kommunen om det behövs ett program för att beskriva ärendet. Genom att inhämta synpunkter och kompletteringar av en ny detaljplan. I programsamrådet ger ett första programförslag möte 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 första planförslag skickas sedan ut till berörda sakägare och myndigheter för synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. Den berörda nämnden beslutar om att godkänna 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. Kanske gjorda eventuella justeringar av förslaget som inkomna synpunkter föranleder det, inkomna synpunkter och kommentarer till dessa samlas i ett granskningsutlåtande. Därefter godkänna detaljplanen av berörd nämnd.

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

6. Överklagande
Kommunens beslut om detaljplan kan överklagas till Mark- och 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 for the authenticity of the document.
Document ID:
B2DDEF8DA4B6A1B2A9B1128A1CE5B1A4

Birger Bostad

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

Birger Bostad är ett 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, beredningsarbetet fortsätter för att kunna starta byggandet så fort marknaden är mogen. Under 2024 påbörjas nästa etapp i Haga Norra om 285 lägenheter med inflytt under 2025/2026.

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

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

FREDRIK ÅKERSSON
VD BIRGER BOSTAD

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

20240718054 74

Intervju med Fabeges CFO

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

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

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

Därutöver var genomförd 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 framåt har utrymme att öka sin utlåning till Fabege. I dagsläget utgör bankerna cirka 60 procent av vår upplåning. Under hösten förnyades dock villkoren på obligationsmarknaden och vi har varit mer aktiva igen med flera emissioner. Belåningsgraden ligger på 42 procent, väl under vår 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 nog 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 val. Vi är idag väl konkurrenskraftiga med en stark balansräkning.

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

Hur beroende är ni av kreditratinginstitutens rating av Fabege?

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

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

När det gäller belåningsgraden står vi starka. Sedan marknaden toppade så har vi sänkt värdena med cirka 10 procent och vi har utrymme för ytterligare nedskrivning med cirka 15 procent om det skulle bli aktuellt utan att slå i taket på våra interna målsättningar. Och i förhållande till bankernas kovenanter har vi även mer utrymme. Ungefär 60 procent av låneportföljen är banden vara 40 procent löper på tre år och framåt. Det gör oss mer motståndskraftiga mot högre marknadsräntor.

I och med förvärvet 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 förvärvat kassaflöde genom att öppna ut vakanserna är fortsatt högt prioriterat. En viktig del i det är att säkerställa att våra stadsdelar är attraktiva genom olika investeringar mellan husen och genom att se till att stadsdelarna innehåller den service som våra hyresgäster efterfrågar. Flexibla kontorslyfter ett behov på marknaden och är ett komplement till mer traditionella hyresavtal. Generellt så leder mer flexibla ytor till högre 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 några uppgångsmånader och marknadsräntor att det blivit svårare att få ihop kalkylerna. Vi är framför allt fokuserade på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men man kan aldrig utesluta transaktioner, vi är lyhörda för möjligheter både när det gäller förvärv och försäljningar.

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

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

Åsa Bergström, CFO

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7 08F E3 8B 0A 8B 11 73 85 C9 0A 21 1C 3A 1

Fabege

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 servicеorganisation är vi väl rustade för att vi möte 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.

20240718054475

Fabegeaktien

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

Utdelningspolicy

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

Utdelning 2023

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning 1,80 kr/aktie att utbetala 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 16 236 048. Innehavet motsvarar 4,6 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 3 087 Mkr (6 087) fördelat på 330 723 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rättighet och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kronor/aktie.

Fabege – en grön aktie

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

Största ägare

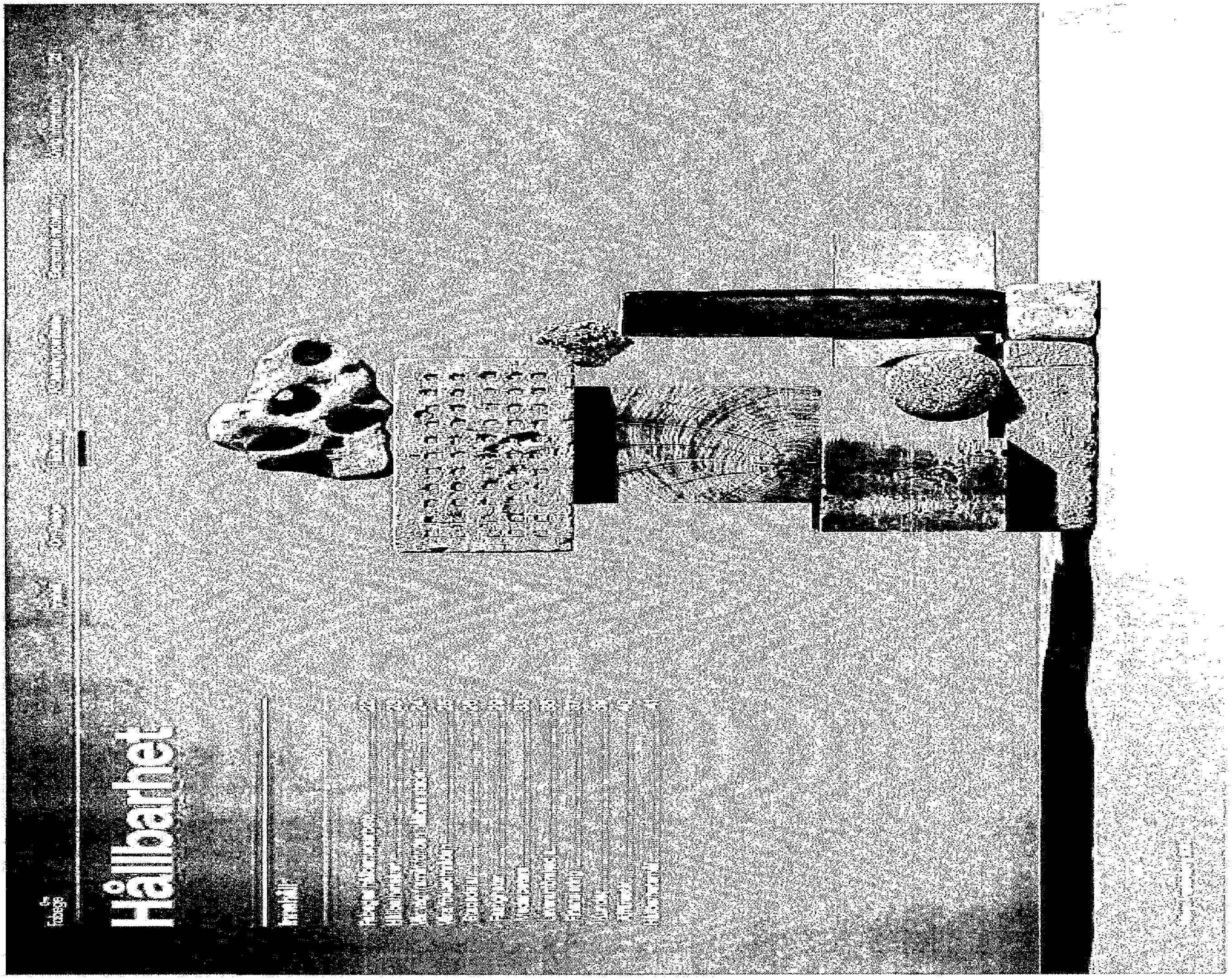
Största ägare 1, 2023-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Blackrock AB	52 163 716	15,78	16,58
Lynn Frankel	37 757 661	11,42	12,00
Nordea Fonder	13 826 496	4,18	4,39
Länsförsäkringar Fonder	12 748 398	3,85	4,05
Vanguard	10 347 686	3,13	3,29
BlackRock	9 749 654	2,95	3,10
Handelsbanken Fonder	8 050 085	2,43	2,56
Tredje AP-fonden	7 878 426	2,38	2,50
E.ON City Aktiebolag	7 144 706	2,16	2,27
Folksam	6 849 425	2,07	2,21
Norges Bank	6 436 250	1,95	2,05
AFA Försäkring	5 295 883	1,60	1,68
AFA Försäkring	5 250 753	1,59	1,67
BNP Paribas Asset Management	3 892 474	1,18	1,24
Carnegie Asset Management	3 003 892	0,91	0,95
Totalt 15 största aktieägare	**190 346 888**	**57,54**	**60,51**
Totalt antal utestående aktier	**314 677 096**	**95,20**	**100**
Innehav av egna aktier	15 236 048	4,80	-
Totalt antal registrerade aktier	**330 723 144**	**100**	**100**

1 Ägarlista av Modular Finance AB. Sammanställd per senaste daterade dag från bland annat Euroclear, Morningstar, Ägarstrukturkollen och Nasdaq.

Aktiehistorik

År		Förändringar i antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2019	Split 2:1	165 361 572	330 723 144	5 087 385 249	15,41
2019–2007		-	165 361 572	5 087 385 249	30,82
2020	Indragning av återförvärvade aktier	-3 328 400	165 361 572	5 087 385 249	30,82
2008	Konvertering av förlagslån	3 448	168 325 672	5 248 555 287	30,10
2008	Konvertering av förlagslån	5 206	169 311 654	5 088 274 826	30,10
	Indragning av återköpta aktier	-5 150 973	165 328 346		
2007	Split 2:1	82 328 581	179 439 327	5 088 079 249	28,50
	Konvertering av förlagslån	25 783			
	Inlösenförfarandet av Klövern AB	+5 648 205			
	Indragning av återköpta aktier	-5 447 100			
2006	Konvertering av förlagslån	62 436	106 599 382	3 039 969 163	29
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 331 378			
2005	Konvertering av förlagslån	3 178	98 185 678	4 503 773 850	46

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE8E6B0A4B2A8A1A2A8A1A2A8A1A
Validity Summary 2024



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

Document ID:
B7DDFE3

202407180547 6

Fabeges hållbarhetsarbete

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

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

I slutet av året invigdes vår nya återbrukshubb 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 vinnare 2022/2023. För en byggnad i stadsdelen Haga Norra har vi lyckats sänka klimatavtrycket med 26 procent, nått den högsta BREEAM-certifieringen Outstanding, erhållit utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023 samt tilldelats kvalitetspriset PQI – Utmärkt Projektkvalitet.

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

VIKTOR HAGGKVIST, HÅLLBARHETSCHEF

Ett viktigt arbete i våra stadsdelar är våra sociala förvaltningsplaner som vi tar fram tillsammans med våra samarbetspartners med fokus på trygghet och trivsel, sysselsättning, hälsa och välbefinnande. Under året vann Fabege Spons årliga CSR-pris 2023 med motiveringen "Ett företag som genom ett socialt ansvarstagande gjort en värdefull insats för arbetssökande Solnabor". I slutet av året ansökte och erhöll vi den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparent och utgående 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
- Återbruksshubb 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:
B7D0FE2CDA4A02A81178E3DF1C5914

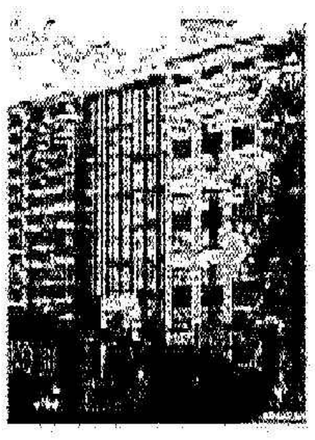
Hållbarhetsåret

Fortsatt topplacering i GRESB

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

Fabege har Sveriges snyggaste kontor

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



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

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

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

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

Årets CSR-företag enligt Solna stad

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

Återbrukshubb i Solna Business Park

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

Grön aktie

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

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
- Uppföranderegler 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 2018 och under 2023 uppnåddes 98% på nytecknad yta och 91% på total yta.
- Minskning av energianvändning från 166 kWh/kvm Atemp (2010) till 79 kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.

2024

- Fortsatt topplacering i GRESB
- Nytt certifieringsmål
- Nytt klimatmål SBTi

Mål 2025

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

Mål 2030

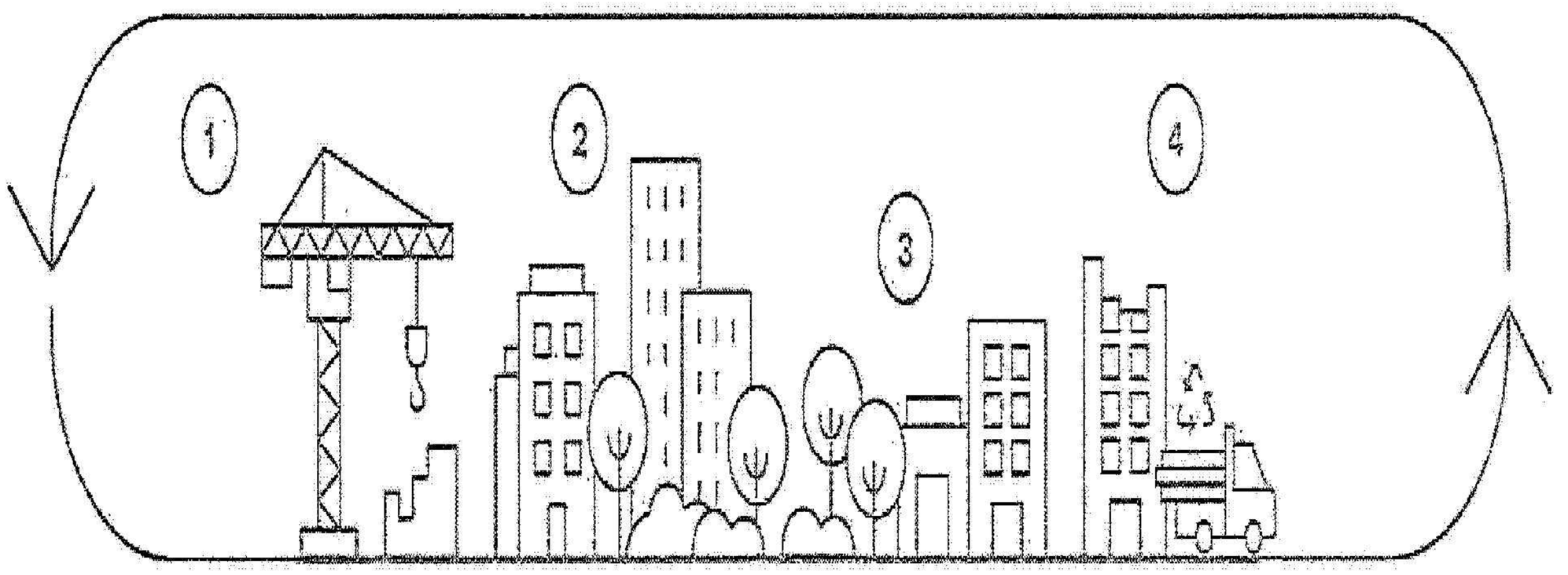
- Minskat klimatavtryck med 50% per kvm BTA jämfört med 2019 (scope 3).
- Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2).

[1] Kvm Atemp. Atemp är summan av golvytorna för rum som används för vistelse, utrymme för trappor, hissar och liknande som är tillgängliga för [illegible]
[2] Andel återbrukat byggmaterial av total mängd tillförd byggnadsdel i 27 mars och mer klimatavtryck

Fabege AB (publ) Box 7848, 103 98 Stockholm Besök: Gustav Adolfs Torg 1 Tel: 08-555 148 00 info@fabege.se fabege.se
Fabege is a market leading property company that creates attractive environments for growth and development.
Fabege has Sweden's most sustainable property portfolio and is a driving force in the transition to a circular economy.

Vår väg framåt för den hållbara staden

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



1. Byggande

Den största miljöpåverkan i detta skede sker vid tillverkning av byggmaterial. Cementproduktion släpper ut mycket CO_2 och tillhörande kalkbrytning påverkar ekosystem och vattendrag. Vår främsta och faktiska påverkan minimeras med cirkulära materialflöden och genom att välja material med lägre klimatpåverkan. Socialt motverkar vi en potentiellt negativ påverkan genom vår granskning av 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 producerade förnyelsebar energi och en flexibla serviceerbjudande. Våra byggnader är kvarterens arbetsmiljö och här har vi en påverkan på hälsa, möbilitet och energianvändning som är både direkt och indirekt.

3. Stadsutveckling

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

4. Slutskede och återbruk

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67C0DF62-2C0D-4A91-A7C3-1
Fabege Årsredovisning 2023

Våra fokusområden

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där vi är verksamma. Genom kontinuerlig dialog med våra intressenter och med utgångspunkt från 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 flera globala mål numera är integrerade i våra verksamhetsprocesser.

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder
Väsentliga frågor	• Energisystem • Levnadsmiljöer i Hjulsbro/Nilsa • Attraktivitet • Utbildning • Mänskliga rättigheter • Byggskatt	• Energianvändning • Klimatanpassningar • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Klimatanpassningar	• Granskning av leverantörers hållbarhet, hälsa och miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energianvändning • Klimatanpassningar
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hälsofrämjande gemensamma stadsdelsprojekt • Fokus på socialt hållbarhet: Avveckling av stadsdelsmål • Platsspecifika mål med tydliga uppföljningar. • 100% vaxa förnybar energi	• Klimatsmarta förvaring (scope 1 och 2) samt förvaring av miljöfarliga ämnen (scope 3) per 2014 till 2030. • 100% av väsentliga avfallsområden. • Energianvändning under 70 kWh/kvm Atemp till 2025 • Cirkulär fastighet 20% vid större ombyggnationer	• Lägg qualitetsmål. • Personalomsättning < 10% • Arbetsmiljöutbildningar för ledare och medarbetare	• 100% hållbarhetsgranskning av samarbetande leverantörer. • System för uppföljning av uppförandekoden • Värna om mänskliga rättigheter och miljö via arbetsplatsbesök vid projekt.	• 100% grön finansiering • Hållbarhetsanknuta lån och obligationer.	• 100% grönt ramverk • NKI på minst 80 • Över 150 kundevenemang årligen • Hållbarhetsanknuta avtalsvillkor

Affärsetik	Väsentliga frågor	Exempel på mål och aktiviteter
	• Antikorruption • Skatt	• Årlig utbildning i vår uppförandekod • Samtliga samarbetspartners ska ha undertecknat vår uppförandekod för leverantörer • Visselblåsarfunktion där både externa och interna parter anonymt och konfidentiellt kan anmäla misstankar om oetiskt beteende. • Transparent och öppen redovisning av verksamhetens totala skattebelastning

Fabege's Sustainability Report for the period January–December 2020 is the Company's statutory sustainability report pursuant to Chapter 6, Section 11 of the Annual Accounts Act. The report has been prepared in accordance with the Global Reporting Initiative's Standards: Core. The auditor's statement regarding the statutory sustainability report and the consolidated statutory sustainability report can be found on page 123.

202407180547B

Fokusområde – Stadsdelar

Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär

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

Stadsdelsutveckling för oss innebär att vi tar ansvar för helheten, från arbetet med förvärv och detaljplaner till förbättringsåtgärder i den fysiska miljön och även sociala initiativ. Tack vare en tydlig hållbar strategi för vår fastighetsportfölj, med ett bestånd samlat i kluster, kan vi vara med och påverka utvecklingen. Genom långsiktig planering och samverkan med kunder, kommuner, näringsliv, entreprenörer och kollektivtrafiken är vi aktivt med och utvecklar Stockholmsregionen.

Styrning och ansvar

Till grund för vårt arbete med utvecklingen av stadsdelarna ligger vår hållbarhets- och miljöpolicy samt de hållbarhetsmål vi har valt på nivå kort som lång sikt. Därtill utgår vår uppförandekod, upphandlings- och inköpspolicy samt säkerhetspolicy viktiga styrdokument i vårt arbete.

Stadsdelsstrategi och socialt 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 värdeutveckling 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.

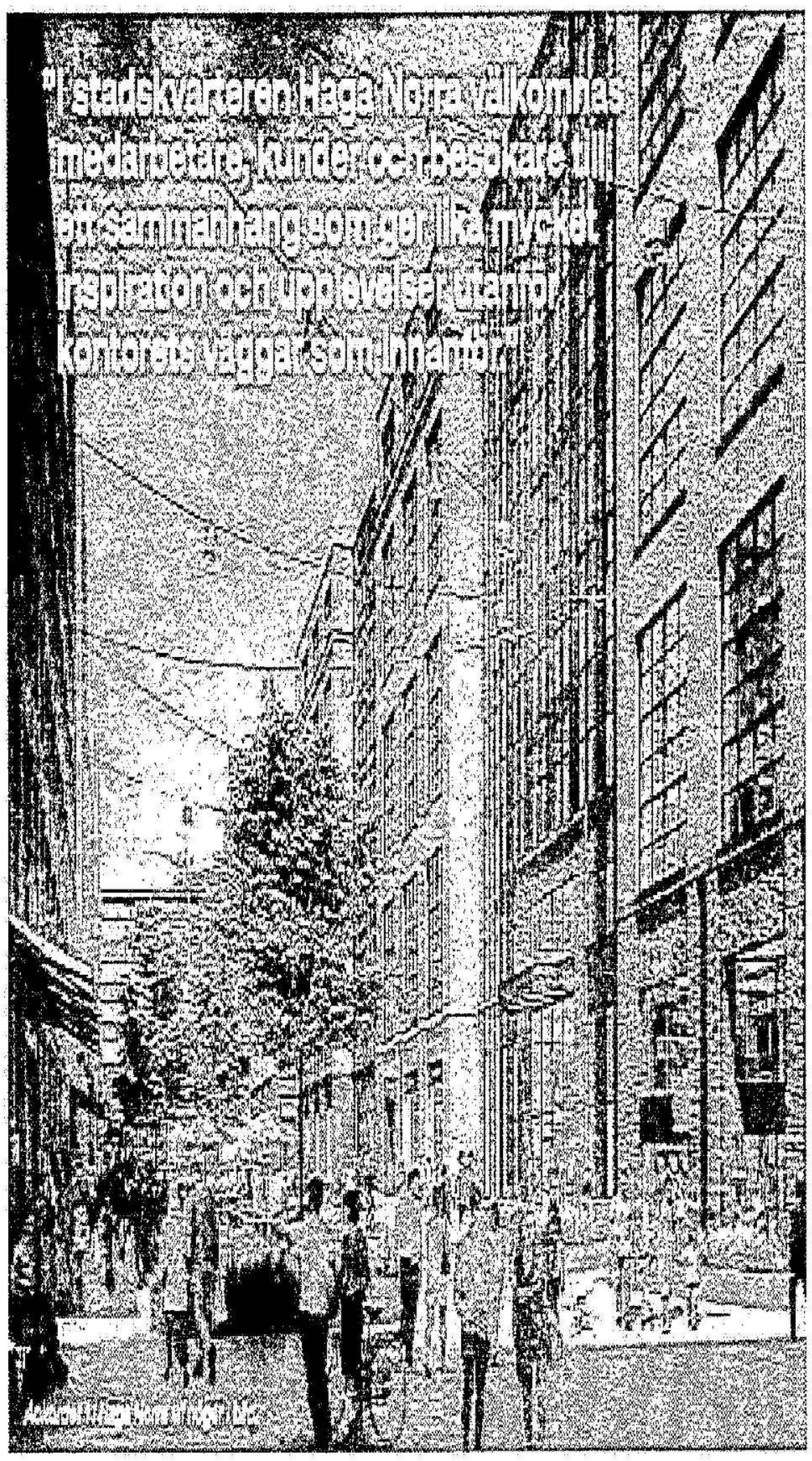
Syftet är att uppnå trygghet och trivsel, sysselsättning, hälsa och välbefinnande och tillgängligt boende. Merparten av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

Minskat klimatavtryck driver mobilitet

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

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

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



I korthet

Väsentliga frågor

- Energieffektivisering
- Utvecklingsområden i Arenastaden
- Klimatmål
- Utbildning
- Mångfald i ledet
- Trygghet

Mål

- Sikta till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader.
- Fokusera på miljö, klimat och socialt hållbarhet när vi utvecklar och fysiska miljön till våra stadsdelar.
- Göra aktiva val av stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vara på barn och unga.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67FDDFE3E7B2B4B2A9A1F2B3E4C5D6A7

Fabege Årsredovisning 2023

Fokusområde – Stadsdelar Forts

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

Framtidssäkrad elförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och stora exploateringar har tillsammans med en ökad elektrifiering i samhället ett tilltagande behov av att säkerställa elproduktionskapacitet samt effektbehov för att undvika effektbrist och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. Vi på Fabege kan vara med och bidra till att minska påfrestningar och på så sätt framtidssäkra elsystemet. Att bestämma vårt effektbehov är sedan flera år ett prioriterat område för oss, delvis utifrån att kostnadseffektivitet, men framför allt sett till vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Därför är vi bland annat engagerade till Stockholm, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Ellevio och Vattenfall gått samman för att testa en flexibilitetsmarknad i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, lösningsleverantörer och nätägare genom en mer flexibel användning hjälper till att minimera risken för felaktigheter eller brister under perioder av stor efterfrågan.

Utöver vårt arbete med elnätet har vi under lång tid arbetat med effektivisering av våra egna energisystem.

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

Exempel på initiativ

- BID Hemingsberg (Business Improvement District)
- Lokala idrottsföreningar såsom IK A.N.G
- Pop Parker
- Samarbete med Charger's Hub
- Stadsmissionen
- Skönstorp Jazzfabrik
- Street Gallery
- TalangAkademin i Huddinge

Vi är också med och driver utvecklingen av så kallade mobilitetshubbar med laddningsplatser för såväl bilar och cyklar som kontorslåt, matleveranser och liknande tjänster.

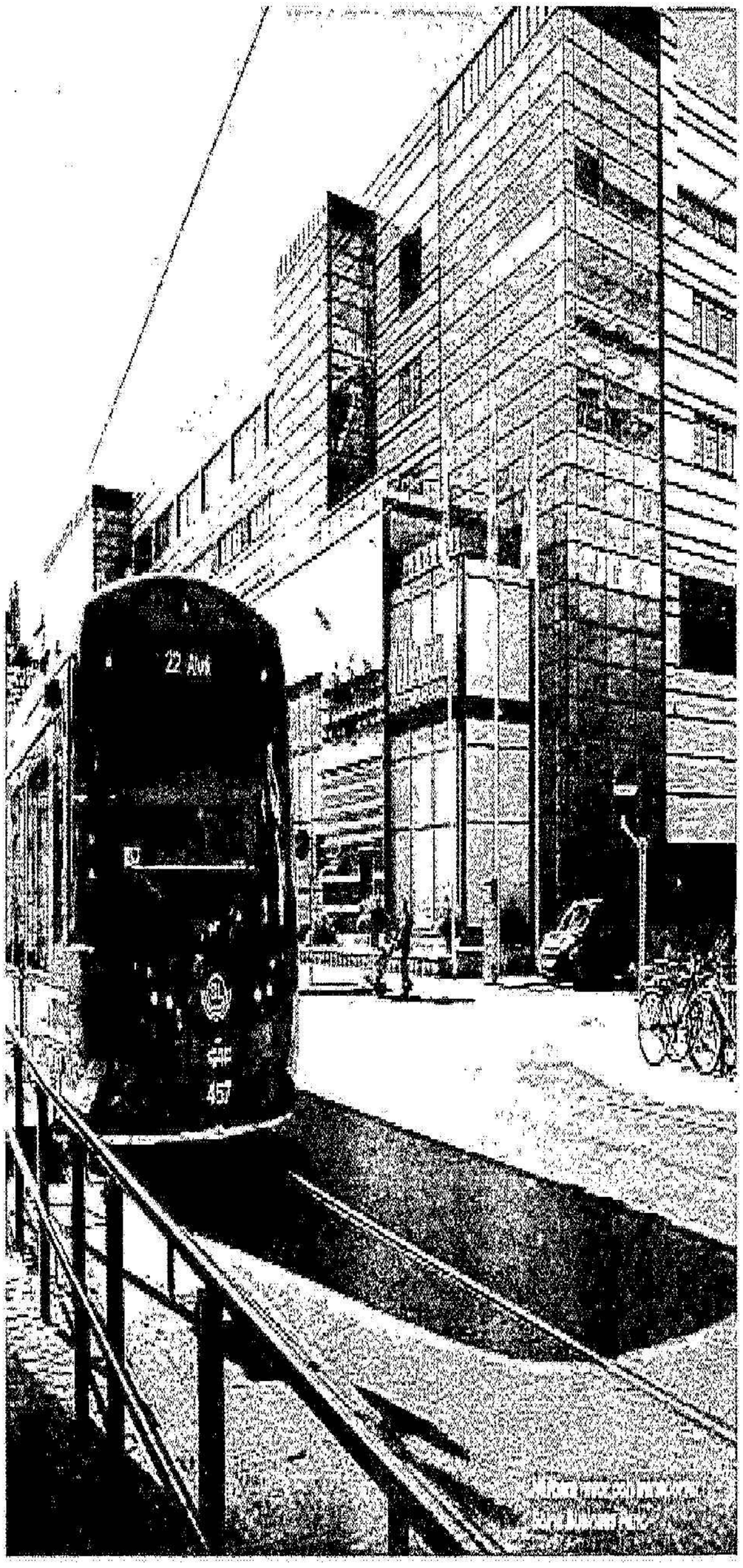
Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kyleffekten i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbehovet. Vi balanserar behoven även på värmesidan.

Trygghetsskapande åtgärder

En viktig fråga för oss är att det ska upplevas tryggt att vistas i våra områden och vi arbetar strukturerat med trygghets- och säkerhetsfrågor. Den fysiska miljöns utformning har stor påverkan på hur vi lever våra liv och stadsdelarnas skötsel samt kvaliteter dag- och kvällstid bidrar till trygghet. Därför vill vi skapa förutsättningar för en rik och blandad utbud av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och rekreation inom stadsdelen.

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

- Attraktiva gatumiljöer som stärker känslan av gemenskap, tillhörighet och trygghet



This page is digitally signed in accordance with Fabege's security policy. Document ID: [illegible]

2024071805479

Fokusområde – Stadsdelar forts

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

Då säkerhet och trygghet är två största viktorn vår driftscentral ta emot och agera på felanmälningar och larm genom, 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 ska bort är med och skapar. Ett exempel är konstutställningen Street Gallery i Solna Business Park där lovande konstnärer får möjlighet att visa upp sina verk i gatumiljön liksom Solna Live Park, en scen för både etablerade och debutterande artister.

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

En inkluderande hälsosam stad

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

Framväxten av Flemingsberg som en attraktiv stadsdel är viktig för utbyggnaden av regionen Stockholm. Inom ramen för BID Flemingsberg (Business Improvement District), som är en metodik för samverkan med fokus på säkerhet, fritid och jobbskapande aktiviteter, har det bland annat skapats kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn och unga, byggts pulkabackar, anlagts nya övergångsställen, installerats bättre belysning, naturområden 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 inkluderas i den framtida stadsutvecklingen.

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 Pop arbetar vi även med Childhood Foundation, som arbetar för barns rätt till en barndom, samt idrotts-

Unga testar lite på breakdans under Projektveckan i samarbete med Kulturskolan Södertörn under Flemingsberg Block Party.

föreningarna AIS Friidrott och KK med inriktning framför allt mot ungdomar i Huddinge.

För att stötta barns avslutning i Flemingsberg är vi sedan 2021 huvudsponsor för skiftet Lövhöjden. Målet är att bidra till att fler elever i Flemingsberg uppnår gymnasiebehörighet och knyter personliga kontakter med universitetsstudenter.

Sedan 2020 har vi ett samarbete med Talangakademin i syfte att skapa fler praktikplatser och jobb. Via en social klausul i våra ramavtal har ett 20-tal leverantörer hittills skrivit under och flera har tagit emot praktikanter.

Medborgardialog

Att ha en kontinuerlig dialog med medborgarna i de stadsdelar där vi är verksamma är viktigt, både inom stadsplanering generellt, men också inom ramen för detaljplaneprocessen. När vi ansökt och fått att påbörja där kommunen framställer ett planförslag och då finns det utrymme för berörda parter att lämna synpunkter. Samråden omfattar både oss som fastighetsägare, men till exempel lärarsyrelse 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.

This file is saved with the seal is a guarantee of the document's authenticity.
Dokument ID: B2D0FE8606A4B24911700ABD0A1C0C14

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

Mänsklig påverkan på klimatet och högre energiförbrukning är två av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Enligt Naturvårdsverket står bostäder och lokaler för mer än en tredjedel av Sveriges totala slutliga energianvändning. Detta i kombination med en ansträngd energimarknad har ett till att vi intensifierat vårt arbete med energieffektivisering med särskilt fokus på digitalisering och våra stora processer för att kunna schasa smartare och mer datadrivet.

Vi miljöcertifierar alla förvaltningsfastigheter enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good och nybyggnadsprojekt enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivå Excellent. Vårt nybyggnadsprojekt Ackordet 1 Hagastaden blir tillbyggnaden utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023 - ett pris som hyllar fastigheter som presterar och leder vägen inom hållbarhet - och har erhållit BREEAMs högsta betygsnivå Outstanding. Fastigheten är för närvarande Sveriges största projekt med dubbelcertifikat i Legel.

Det kommer att krävas en stor omställning för att nå våra klimat- och energimål och vi är tidspressade inför det arbete som ligger framför oss. Men vi ser möjligheter att i nära samarbete med branschen, partners och kunder hitta de mest effektiva lösningarna och driva innovation inom allt från materialval och återbruk till elektrifiering och 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 energiomvandling. Dessa är i en tur knutna till FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG). Målen stöds av vår klimatpolicy, energistrategi samt riktlinjer för CO_2-beräkning. Vi följer kontinuerligt upp resurs- och energianvändning, certifieringar samt klimatberäkningar.

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

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

Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med viljan att ställa om verksamheten för att bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet anslöt vi 2018 till 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 basår ska reducera utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2050, samt ett åtagande att mäta och minska våra scope 3-utsläpp. Men vårt högt satta klimatmål går längre än så samt innefattar även en halvering av scope 3 per BTA. Det övergripande målet är en klimatneutral förvaltning år 2030. Det innebär att vi ska minska utsläppen i scope 1 och 2 med minst 90 procent. För att vi ska nå detta krävs att vi har kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Dessutom måste den negativa klimat- och miljöpåverkan minimeras. För att nå klimatneutralitet i befintliga fastigheter krävs ett samarbete med energileverantörerna som 2023 stod för alla utsläpp scope 1 och 2.

Våra koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med cirka 96 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 171 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende mätning av biogen koldioxid kallat Bio-CCS och framtida köp av minusutsläpp för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta utmaningen inom energiförsörjningen ligger i tillgången till förnybara bränslen och tryggad försörjning med utbyggnaden av elnätet för högre effekt.

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

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

Vårt goda resultat kopplas till energieffektiva mål upprätta genom ett systematiskt energiarbete med särskilt fokus på att bygga energieffektiva och kompetenta inom organisationen. Vi har dessutom effektiviserat våra energilösningar genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, förbättrad återvinning av både värme och kyla, effektbesparande åtgärder och klimatanpassningsåtgärder. Vi arbetar aktivt i enlighet med vår kolgmedelspolicy vilket innebär att vara koldioxidsnål med så låg klimatpåverkan som möjligt samt minimera läckage från befintliga anläggningar.

Sedan den 1 januari 2022 måste samtliga nybyggnadsprojekt enligt lag upprätta en klimatdeklaration. Fabeges riktlinje för CO_2-beräkning är mer ambitiös jämfört med lagkravet och innehåller för byggdelar och livscykelskeden samt även ombyggnationer över 20 miljoner. Vi ser klimatberäkningar via verktyget Plant vid både stora och

I korthet

Väsentliga frågor

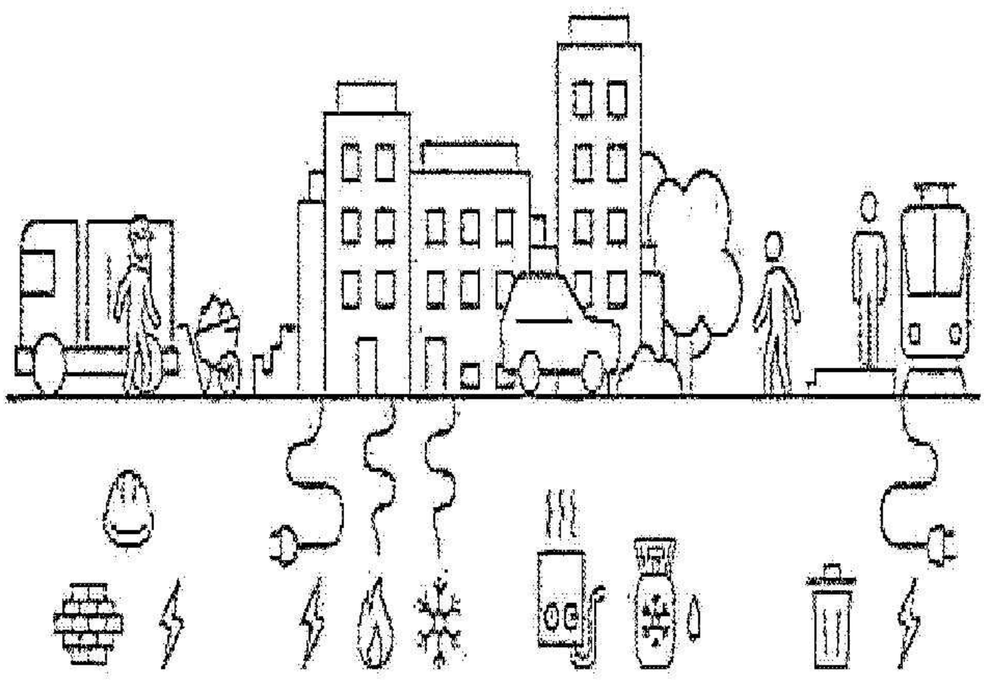
- Energiomvandling
- Klimatutsläpp
- Avfall

Mål

- Hälso- och miljöcertifierade kontor, byggnader och anläggningar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara koldioxidneutral 2030 mätt i CO_2e/m²
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår nyproduktion med hälften jämfört med 2018.
- Energipresterande under 70 kWh/kvm Atemp till 2025

Fokusområde – Fastigheter

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



Växthusgasutsläpp, (ton CO_2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2022	Metod för utsläppsberäkning
Scope 1	Totalt	0	64	Fuel-based
	Köldmedieläckage	0	63	Fuel-based
	Servicebilar[1]	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	1 711	1 988	Fuel-based
	Värme	1 711	1 988	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elanläggningar	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	3 451	3 885	Fuel-based
	Värme	1 711	1 988	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elanläggningar[2]	1 740	1 898	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 286	28 756	
	Avfallshantering	87	100	Based-based
	Leasingbilar och tjänstebilar i Sverige	5	3	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsförvaltning[3]	11 695	27 455	Average-based
	Fastighetsenergi	470	427	Fuel-based
	Pendlingsresor	95	96	Average-based
	Elförbrukning hyresgäster	409	494	Average-based
Summa		14 370	30 710	
Klimatkompensation av tjänsteresor		-1 358	-1 457	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		12 312	29 899	

[1] Drivmedelsförbrukning för leasade servicebilar med bensin- och dieseldrift. (L)
[2] Omräknade utsläpp till följd av ny beräkningsmetodik. Det långsiktiga avtalet för köp av vattenkraftsel från Fortum Värme har tagits med i beräkningen av Fabeges Scope 2-utsläpp för fastighetselen.
[3] Fastighetsägarnas rapporterade Scope 1- och 2-utsläpp i Scope 3 för fastighetselen.

This text is a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D3CFE53B4A4B1C91A1F9BEDB8B1C91

Fokusområde – Fastigheter

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

Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt

För att minska vårt CO_2-avtryck i våra byggprojekt har vi upprättat riktlinjer som går utöver långt över de lagkrav på klimatavtryck som anges. Både nyproduktioner som ombyggnader över 20 MSEK ska beräknas och har livscykelanalyser liksom byggnadsdelar omfattas av beräkningen. Våra CO_2-beräkningar ska vara lämnade med EU-taxonomins kriterier och även uppfylla kriterier enligt BREEAM.

Cirkularitet och resurseffektivitet

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

För vår del uppkommer avfall i dels samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgästerna och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra avfallsentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 83 av våra fastigheter, en minskning jämfört då våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resursförvaltning och uppmuntrar alla kunder att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

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

Medvetna materialval och återbruk

Klimatpåverkan från produktion av byggmaterial är hög, därför arbetar vi för att i allt större utsträckning tillvarata det material som kan återanvändas. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt arbetar vi redan idag så att våra projekt väljer rätt material och använder rätt metoder. Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljöbästa i enlighet med Byggsektorsbeskrivningen. Vi är anslutna till förplatsen för bygg- och anläggningsavfallen samt klimatzonerna Stockholm för att bidra till snabbare klimatomställning i Stockholm. Vi deltar även i Centrum för cirkulärt byggande som är en arena där branschens aktörer möts och samverkar kring återbruk och cirkulära materialflöden vid byggande, rivning och förvaltning.

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

I utvecklingsplanerna för Hagastaden ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbruk i staden. Tillsammans med 14 samverkanspartner deltog vi i projektet Åsenius – att bygga hus av hus som utvecklade metoder, processer och verktyg för återbruk av tunga byggnadsdelar liksom 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 högre återbrukshalten medförde att minskat klimatavtryck med 105 ton CO_2. Det cirka 1 000 kvm stora huset inrymmer kontor, mötesytor samt showroom och har därmed en funktion både som etableringsvanor och som mötesplats för att skapa kunskap kring projekten och återbruk.

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, möbler, utrustning och möbler som ska återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Målet är att skapa en fungerande återbrukskonceptet och minskade klimatavtryck för fastighetsägarna. Återbrukshubben är en viktig hörnsten i återbrukskonceptet och en förutsättning för att skala upp återbruksarbetet och bidra till att halvera CO_2-utsläppen i byggprojekt per BTA till 2030.

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

Det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM är det mest spridda av de internationella systemen i Europa. Systemet omfattar projektledning, byggnadens omgivningspåverkan, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM-SE har tagits fram för att kunna certifiera nybyggnationer enligt svenska regler och BREEAM In-Use används för befintliga byggnader.

FITWEL

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

CITYLAB ACTION

Citylab Action är ett välgrundande forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling organiserat av Swedish Green Building Council (SGBC). Åtagandena och effekterna är fastställda av SGBC, medan projektens och åtgärdernas är specifika för de enskilda projekten. För att certifieras hållbarhetsanpassade ska även att antal certifieringskrav uppfyllas.

SVANEN MÄRKNING

Svanen är ett miljöcertifieringssystem för nybyggnation av flerbostadshus, småhus, förskolor och äldreboenden. Att en byggnad är Svanen-certifierad innebär att den har en låg energianvändning, god inomhusmiljö, hållbara materialval, inga farliga kemikalier och att byggprocessen har en minimerad miljöpåverkan. Jämförelse med övriga certifieringssystem som idag finns på marknaden menar Svanen vi nuläget när det gäller krav på innehåll och material.

Fabege Årsredovisning 2021

202407180548I

Fokusområde – Fastigheter 1(3)

”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, cirkulationstalet, med målet att 20 procent av inköpen material som tillförs ett ombyggnadsprojekt ska vara cirkulära. Strategin beskriver mål för återbruket samt rutiner och arbetssätt för hur vi ska nå målen. En del i återbrukesstrategin är vår fullskaliga återbrukshub i Solna Business Park. Målet är att skapa en fungerande återbrukesmarknad och minskade klimatutsläpp. Läs mer om återbrukshubben på sidan 21.

Minskat energibehov

Energieffektivisering i verksamheten

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

Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg används enbart ”förnärmare miljöval” och till Stockholms innerstad och Farmingberg köper vi klimatneutral värme. Vi har att 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.

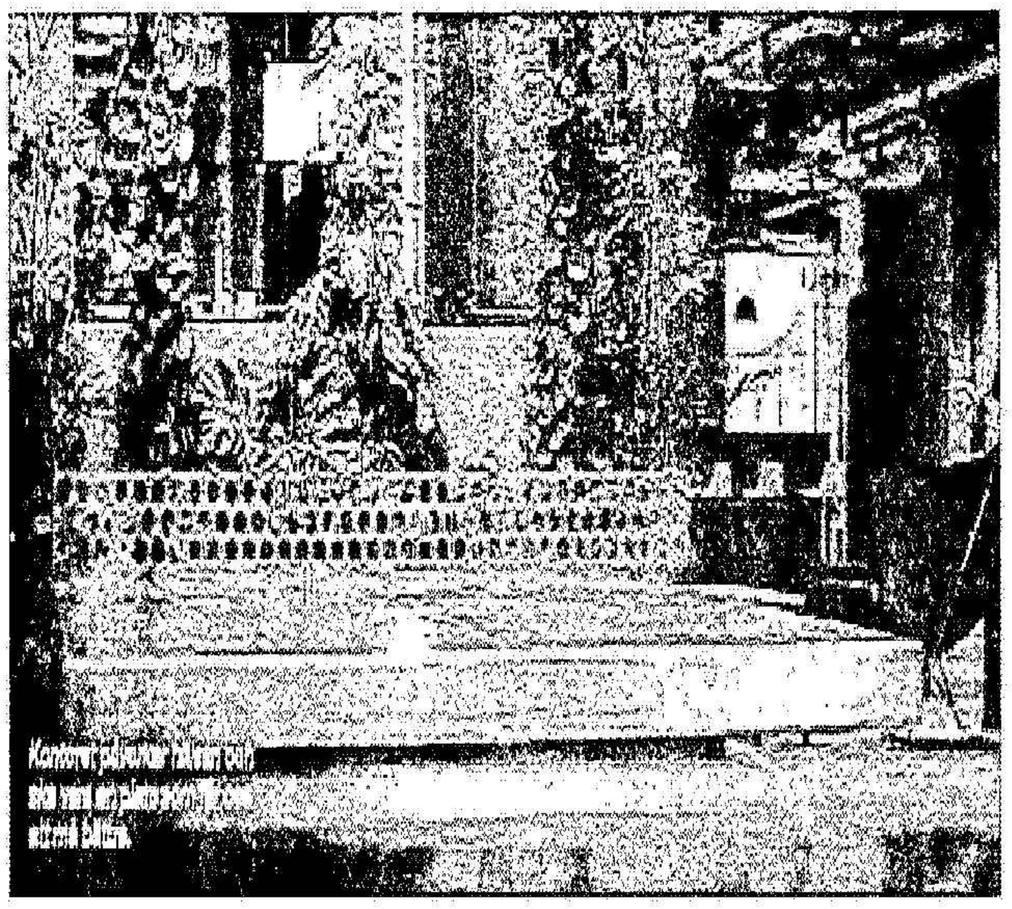
Våra energieffektiviseringsmål

Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2018 nådde vi den första etappen genom att reducera vår energianvändning jämfört med 2005. Vårt långsiktiga mål är en genomsnittlig specifik energianvändning om 70 kWh/kvm Atemp år 2025. Vårt utfall 2023 med samma 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 fastighetens 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 bärjan av året på grund av låg aktivitet under pandemin.



Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna

Framtida risker

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

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya arbetssätt och att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala tjänster får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människor står i centrum. Tack vare dessa kan vi skapa en smartare klimatskärm och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förebygga störningar i huset och på så sätt skapa förutsättningen mer proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fastighetsverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till att mer hållbart och effektivt resursanvändande.

Hälsa i huset

En hälsosam och hållbar arbetsmiljö handlar om mer än den fysiska omgivningen med belysning, ljudnivåer, ventilation och inredning. De psykosociala faktorerna är minst lika viktiga för medarbetarnas välmående, för att de ska trivas 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 sådant som att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna istället för hissen, men också om att erbjuda energitjänster, möjlighet till träning och kultur i eller kring våra fastigheter. Ett konkret exempel är vårt arbete tillsammans med kunderna för att utveckla hälsocertifierade arbetsplatser. Det är ett strategiskt initiativ med avsikt att förbereda fastigheterna inför kundens önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av certifieringen Fitwel. 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 certifierade ytor, %
BREEAM-In-Use	47	713 454	66
BREEAM-SE	13	346 280	33
BREEAM Bespoke	2	18 242	1,5
Miljöbyggnad	1	5 490	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 287	100

[1] De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och hyresgästanpassningar för kommande projektutveckling.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67YDQFEESCRAVKHIZ4B1ZB
1-1CD1-1

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 dess unika för mågor kan vi tillsammans skapa en starkare helhet där vi sätter det självklara värdet för duktiga och drivna personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar aktivt med att stärka vår attraktionskraft som arbetsgivare med målsättning att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser.

Styrning och ansvar

Värdegrunden är tillsammans med vår uppförandekod basen för alla våra medarbetares agerande. Kimat såväl som arbetsmiljö är centralt hos oss och styrs genom vår arbetsmiljöpolicy samt hälsnarcons- och miljöpolicy. Vi ska vara ett företag för alla och bland annat vår policy för likabehandling sätter ramarna för vårt jämställdhetsarbete.

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

Medarbetarna delaktiga i utvecklingen

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

Hållbart arbetsliv

Vi har en djup förståelse för den hälsobara medarbetaren och arbetsmiljöfrågor. Vi ska inte bara ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska känna att de även har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, generösa friskvårdsbidrag och ekonomisk möjlighet till fysisk aktivitet på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, särskilda chefer förväntas föra en öppen dialog med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan arbetslivet och fritid. Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och utan risk för att våra medarbetare, eller att de som arbetar hos oss, skadas eller blir sjuka på arbetet.

Säker arbetsplats

Utgångspunkten för en säker arbetsplats är vårt systematiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar ut från genomförda undersökningar, så som tillbud, skyddsronder, avvikelser och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Det finns rutiner och utbildningar om säkerhet vid nyckfyllda moment som till exempel högtrycksarbeten och arbete ovanför mark. Alla entreprenörer och underentreprenörer som anlitas av Fabege ska följa våra arbetsmiljöregler och vi har ett nära samarbete med våra fastighetstekniker. Skyddsutrustning ska användas, nyttjad personal gör under samma premisser som våra fastighetstekniker.

På vårt intranät kan alla medarbetare rapportera tillbud och potentiella incidenter. Dessa går igenom av arbetsmiljösamordnare och följs upp av ansvarsområdeschefen. Det genomförs alltid en analys för att undersöka orsaken till incidenter och hur den kan undvikas. Framtagen ett omfattande undervisningsarbete ska kontinuerligt för att förbättra hälso- och säkerhetsarbetet.

I korthet

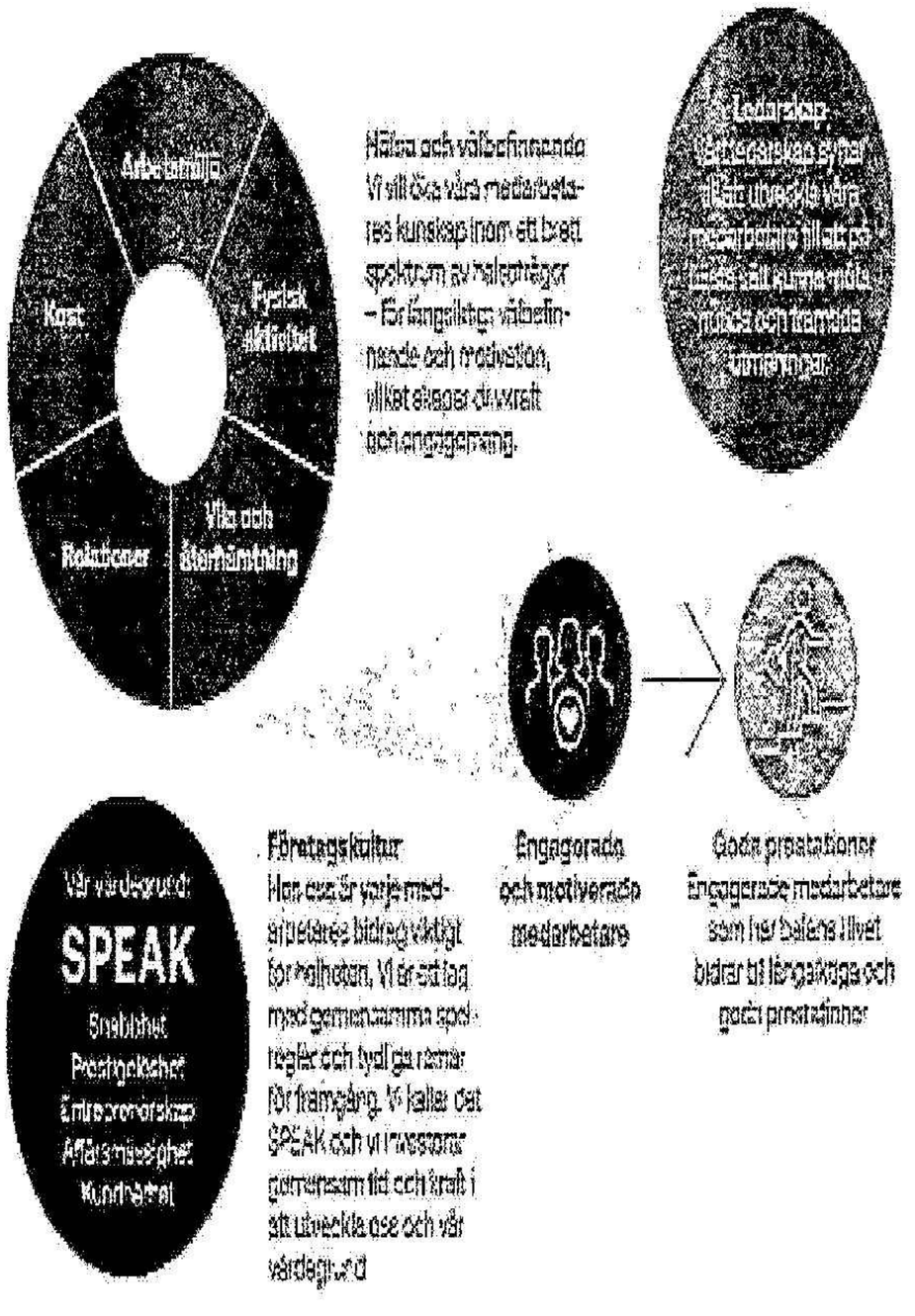
Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kompetensförsörjning

Mål

- Erbjuda medarbetarna att hålla bland anställda.
- Nå minst 90 Trust Index i Great Place to Work.

Med medarbetaren i fokus



Fabege Årsredovisning 2023

202407180548 2

Fokusområde - Medarbetare [GRI]

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

Medarbetare och miljö

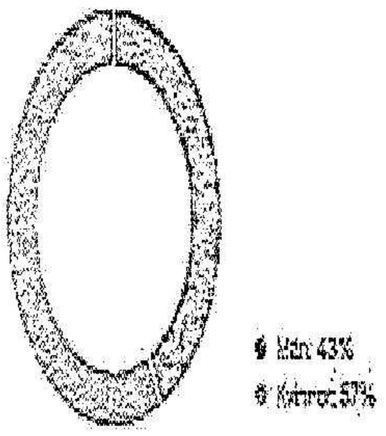
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men målet är ändå ett fossilfritt tjänsteresande. Detta för att bidra till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

Vår värdegrundsförankring

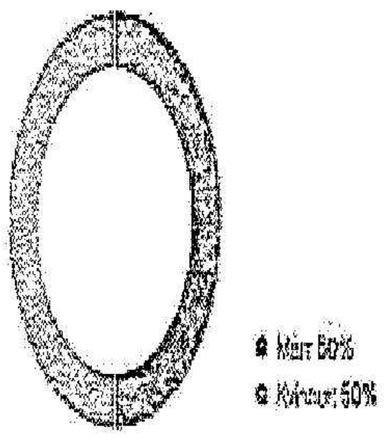
Varje anställd medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår värdegrundsförankring och samman som ersätts är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen och uppgår till max två prisbasbelopp per heltidsanställd och år. För 2023 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 0,5 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 28 650 kr.

Könsfördelning

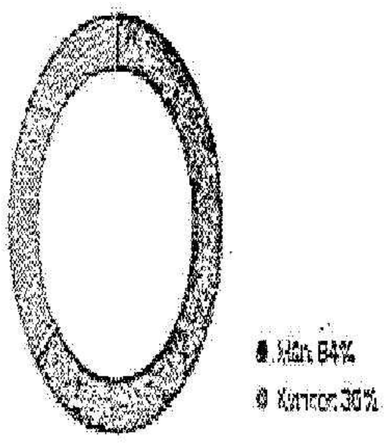
Styrelse



Koncernledning



Fabege totalt



Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

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

Fokus på utveckling och utbildning

Individuell kompetensutveckling är viktigt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Det sätts upp en individuell utvecklingsplan för samtliga medarbetare som regelbundet följs upp via medarbetarsamtal liksom genom att sätta upp nya mål med utgångspunkt från verksamhetens mål och medarbetarens roll. Under året genomfördes medarbetarsamtal med alla våra medarbetare. Alla nya chefer genomgår en introduktion för att säkerställa kvaliteten på samtalen. Samtliga anställda erbjuds även en arbetsmiljöutbildning med bland annat fokus på hälsofrämjande arbetssätt.

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

Great Place to Work

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

88 index

This file is digitally signed with an electronic seal.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Certificate ID:
B7DBCFE2BDBA4B2A8A1C0E14

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 förvaltande, minska vårt klimatavtryck och säkerställa mänskliga rättigheter i alla led. Ramen för vårt arbete med leverantörskedjan är ett av våra mest prioriterade områden att begränsa utsläpp som är relaterat material, transporter, byggenergi och avfall. Dessa klimatutsläpp som genereras indirekt i våra leden av värdekedjan benämns som scope 3-utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och utgör den absoluta merparten av vårt totala utsläpp. Vidare verkar vi för att säkerställa att FN Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption efterlevs.

Styrning och löpande granskningar

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

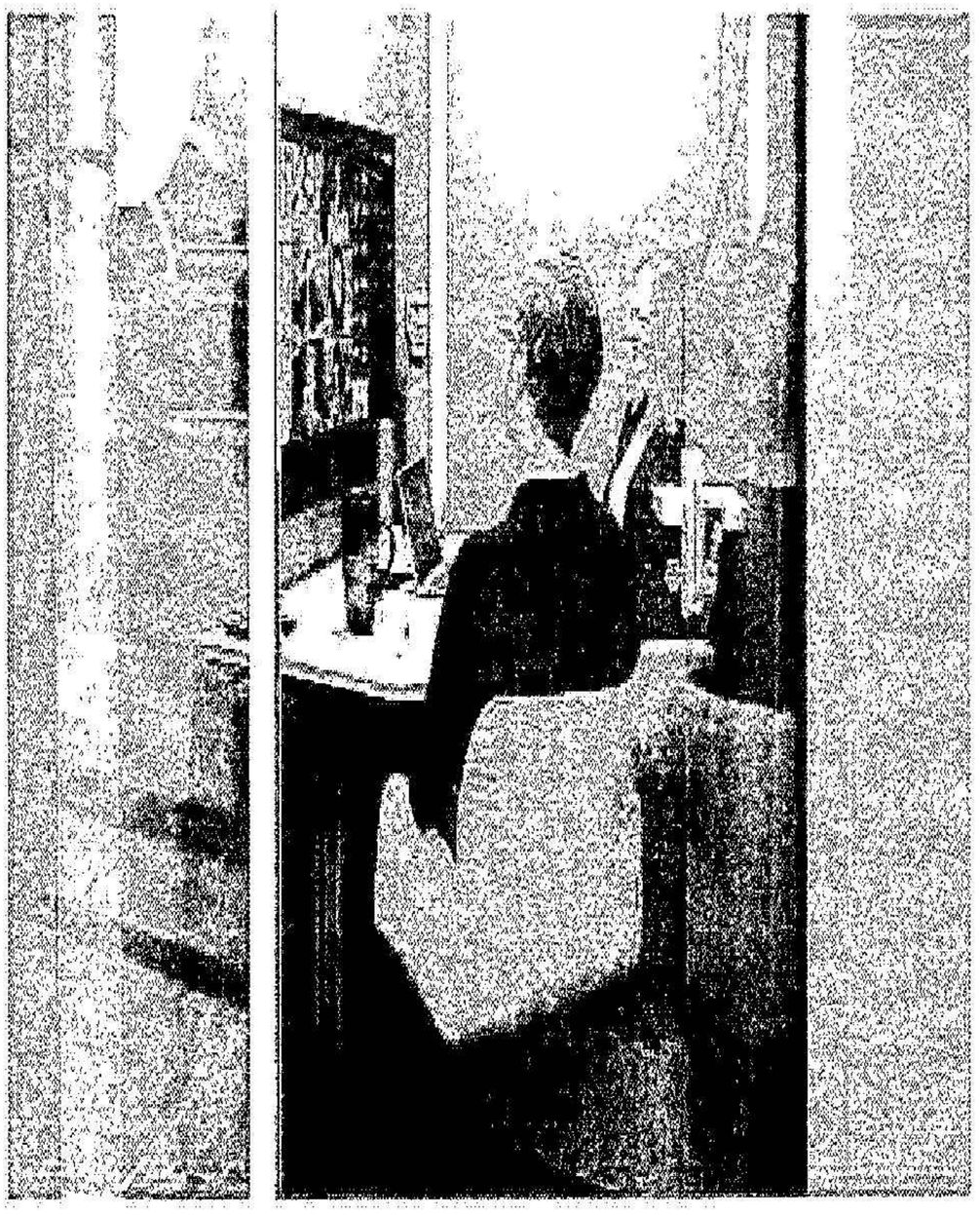
> "Genom samverkan skapas nya möjligheter för oss, våra kunder och samhället i stort."

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

Hög måluppfyllnad

Vi har sedan 2019 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.

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



I korthet

Väsentliga frågor

- Granskning av leverantörernas hållbarhet, etik, miljö och mänskliga rättigheter

Mål

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

Utvecklande samarbeten

Våra förfrågningsunderlag vid upphandling premierar vi leverantörernas att under avtalstiden ta emot praktikanter från Tekniksprånsakademin. Hittills har ett 20-tal leverantörer skrivit under och fem har tagit emot praktikanter. Läs mer om våra partners för social hållbarhet på sidan 28.

Kvalitetsgranskning av tjänster

För att säkerställa kvaliteten i leveranserna genomför vi även löpande granskningar av leverantörer som arbetar på våra arbetsplatser. Dessa granskningar är ett viktigt verktyg för att säkerställa att våra leverantörer följer våra krav och förväntningar på ett professionellt sätt. Granskningarna är även värdefulla för att identifiera förbättringsområden och för att ge leverantörerna möjlighet att ta del av våra erfarenheter och goda exempel. Vi har under året genomfört granskningar av leverantörer som arbetar med bland annat fasadarbeten, markarbeten och rivningsarbeten.

Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsplats, fri från kränkningar och otrygghet, där risker förebyggs och minimeras är en mänsklig rättighet och en förutsättning för väl fungerande byggprocesser. Personalliggare gör det möjligt att få statistik avseende vilka för alla som arbetar i större projekt vara särskilt betydelsefulla för våra kunders upplevelse i vardagen. För oss är det viktigt att vi snabbt identifierar eventuella avvikelser mot avtalen och kontinuerligt förbättrar kvaliteten.

This page is part of the Fabege Annual and Sustainability Report 2023. Read more at www.fabege.se/en/annualreport

202407180548 3

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

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

Vi uppmuntrar leverantörerna och dess anställda att rapportera identifierade risker och incidenter även om vår riskobjektsfunktion som kan användas av alla externa parter.

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

Olyckor och tillbud

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

Leverantörer	2023
Olycksfallsfrekvens, viktad (LTAF)[1]	2

[1] Rapporteringen avseende olyckor har enligt principen att anmälningspliktig olycka ska rapporteras av samtliga projektorganisationer. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till frånvaro från ordinarie arbetsuppgifter per 200 000 arbetade timmar (antal arbetade timmar).

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan
Samtliga leverantörer som tilldelas arbete för verksamheterna hållbarhetsgranskas. En bedömning utifrån hållbarhetsperspektiv görs av upphandlad kategoriansvarig. Leverantörer väljer bland annat utifrån kvalitet, affärsetik, arbetsförhållanden, miljöpåverkan, arbetsmiljö och säkerhet. Krav på att leverantörer har en hållbarhetspolicy ingår i upphandlingar.

2 Vid kontraktstecknande
Uppförandekoden är en bilaga till avtalen som leverantörerna ska efterleva.

3 Avvikelsehantering
Det görs en kontinuerlig avstämning och uppföljning av leverantörer. Det finns även ett visselblåsarsystem för externa parter.

4 Löpande under avtalstiden
Samtliga leverantörer genomlyser sina hållbarhetsarbete. Granskningen för nya varor sker av hyresgästerna genom ett system både innan och vid beställning.

5 Resultat av hållbarhetsgranskning/revision
Utan anmärkning
Samtliga leverantörer godkänns.

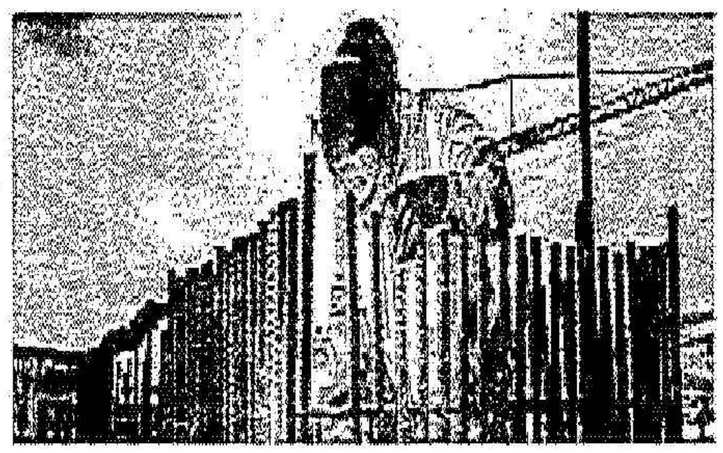
Vid mindre anmärkningar
Genomförs åtgärdsplan med tre månader.

Vid allvarliga anmärkningar
Samtidigt upprättas ett nytt upphandlingsförfarande, innan ny accepterad leverantör kan presenteras.

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

Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

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



This file is validated with the Adobe Certified Document Services.
Document ID:
E7DDFE3E3CB1A4D3A3811728E0D8C14

Fokusområde – Finansiering

Grön finansiering för långsiktig lönsamhet

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

Styrning och ansvar
Vår finansiering utgörs i dag av gröna obligationslån och gröna checkkrediter. Vi har löpande hållbarhetsdialoger och rapportering gentemot våra finansiärer och deltar diskussioner avseende utveckling av gröna låneprodukter. Utöver vårt ramverk för grön finansiering ligger framför allt vår hållbarhets- och miljöpolicy, finanspolicy, skattepolicy och utdelningspolicy till grund för vårt arbete.

Vårt gröna ramverk/utökade finansieringskällor
Vårt ramverk för grön finansiering utvecklas kontinuerligt för att kunna följa de 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 hör dessutom vårt gröna certifikatprogram, under vilket vi emitterar gröna certifikat avsedda att användas för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även backupfaciliteten för certifikatprogrammet är kopplad 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 2016 och som innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö.

Vi har därtill en utlåningspolicy som innebär att investerare med hållbara strategier prioriteras vid obligationsemissioner. Det obligatoriska analysinstrumentet Greenchip granskar det gröna ramverket för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. De har utfärdat en second opinion med betygsatt "medium green" för de gröna villkoren och "excellent" gällande styrning.

Vår rapportering enligt EU-taxonomiförordningen
De taxonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin är enligt vår analys våra nybyggnadsprojekt, större renoveringar samt fastigheterna i vår förvaltning. Vi bedömer både byggnaden (via byggentreprenören) 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 knyta med taxonomin då det är en förutsättning för grön finansiering.

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

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

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 om 100 procent grön finansiering uppnåddes redan första årsskiftet 2020/2021. I samband med försäljet av Birger Boatbus under 2021 minskade andelen till 99 procent. Under 2022 nådde vi åtangen 100 procent när Birger Boatbus lån omvandlades till gröna.

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

Ett annat viktigt kriterie i taxonomin är energieffektiva fastigheter, att område där vi ligger långt fram och löpande arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 87 kWh/kvm. Exempel. Så mycket som 66 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger inom ramen för 15 procent energiprestanda (taxiförordningen). Fastighetsägarnas utredning visar att ramen för 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 80 kWh/kvm Atemaj.

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023
För 2023 bedömer vi att 66 procent av omsättningen, 53 procent av driftsöverskotten och 23 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som miljömässig, hållbara. För mer information om vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–88

Förenlighet med EU-taxonomins krav

1 Vi bidrar väsentligt till miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar

2 För de övriga fem miljömålen uppfyller vi kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

3 Vi uppfyller taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder

KPI	Total, Mkr	Omfattas av taxonomin, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 577	100	0	66	62
Driftsöverskott	1 939	100	0	53	53
Kapitalutgifter	3 198	100	0	23	16

I korthet

Väsentliga frågor
- Grön finansiering

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

This file is certified with the seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID: 5CDCF E5BDBA4B4A4A4...

202407180548 4

Fokusområde – Finansiering forts.

vår verksamhet. De aktiviteter som huvudsakligen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader, men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning. Övriga fem miljömål hamnar under kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) för vår verksamhet. Fabege anser för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter härgår 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 att vi möter taxonomins krav, se modell på sidan 37. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–86.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg, inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 377 Mkr motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2023.

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Större 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. Kapitalutgifter 3 107 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 Mkr är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 18 på sidan 109 respektive 111.

Grön aktie på Nasdaq

Sedan november 2023 är Fabege noterad som grön aktie på Nasdaq Green Equity Designation.

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

Ana Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E710DFE35CDAA0160A8A1A73A6B0B6A1

Fokusområde – Kunder

Våra kunder är våra samarbetspartners

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

Styrning och ansvar

Ramverket för samverkan med våra kunder utgörs av vår uppförandekod, hållbarhets- och miljöpolicy och säkerhetspolicy. Viktigt är även de rutiner som är satta för hur vi samverkar med våra kunder inom alla nivåer i företaget. Här ingår vår decentraliserade drift- och serviceorganisation, analyser av våra dialoger samt våra hållbarhetsmål vilka 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 att stärka deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är byggnadsskapande åtgärder, Fitwel- och BREEAM-certifieringar samt olika sociala samarbeten. Hållbarhetsnätverket Arenastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resvanor för att på så sätt bidra till klimatmålen om reducerade utsläpp av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga på Operan, en av Kungliga Operans tre samhällsnära ben som skapar förutsättningar för barn och unga att utöva kultur, här i lokalerna i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Aktiviteterna kan bestå av rim, teater, musik eller något närmare produktionen/närverket

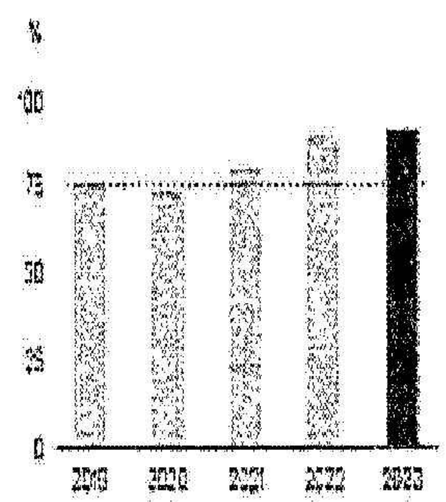
> "95% av kunderna skulle rekommendera oss som hyresvärd enligt NKI-mätningen."

Nära kopplat till delningsekonomin är en ökad flexibilitet i såväl antal som arbetsplatser och arbetssätt. Läs mer om våra flexibla koncept på sidan 11

Fördjupad relation tack vare närhet och kontinuitet
Vi är närvarande i våra kunders vardag genom egna kontor i alla våra stadsdelar och har egen personal, oavsett om det handlar om förvaltning eller driften av fastigheterna. Det gör att vi kan ha en nära dialog med våra kunder vilket skapar förtroende samt att vi snabbt kan fånga upp olika behov. Med hjälp av vår serviceanmälan blir vi även uppmärksammade på om något behöver åtgärdas eller rättas till och vi kan snabbt underhålla 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 fokusmöten där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet. För information, utbyte och uppdatering om vad som är på gång i våra stadsdelar under 2023 genomförde vi 166 dialoger med våra kunder. För att följa upp genomför vi Nöjd-Kund-Undersökningar (Nöjd Kund Index) varannat år. Vid vår mätning 2023, nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 96 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 89 procent att de skulle vända sig till oss i första hand för att idealbyta

Andelen gröna hyresavtal[1]



[1] Avser nya och förlängda avtal

I korthet

Väsentliga frågor

- God miljö
- Säkerhet
- Kommunikation
- Energianvändning
- Klimatanpassning

Mål

- Högt Kund index (NKI) 2023: 80% (mål: 80%).
- Gröna hyresavtal, andel nytecknade ytor 2023: 66% (mål lång sikt: 100%).
- Gröna hyresavtal, andel total yta 2023: 38% (mål lång sikt: 100%).

Grönare hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera kutym och Fastighetsägarnas gröna bilaga är en standard samt bilaga för minskad miljöpåverkan från lokaler. Det innebär att olika avtalsparter arbetar om en gemensam miljöagenda för att skapa effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel omfatta åtgärder för att behålla eller förbättra BREEAM-klass, förening av byggnader, energioptimering och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall.

Vi har även upprättat en väg- och ladning kring vad kunden bestämt i samband med hyresgästanpassningar för att öka hållbarhetscertifieringar. projektet och bidra till att höja eller bibehålla fastighetens nivå avseende miljöcertifiering. 2023 var 66 procent av total nytecknad yta över mark gröna avtal.

Flexibla lösningar med kunden i centrum

Vi är idag hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta ett allt större behov av flexibilitet och vi strävar efter att vara lösningsorienterade och lyhörda för våra kunders önskemål. Vi utforskar kontinuerligt nya möjlig-

Serviceanmälan och synpunkter

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

This file is digitally signed.
The seal is an integrity guarantee for the document.
Document ID:
62DE3E3C-DC7A-4E1F-A4E7-1A1A1A1A1A1A

20240718054B5

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 företagsledning är väl förankrat hos såväl styrelsen, koncernledningen som övriga medarbetare. Våra åtaganden genomsyrar hela verksamheten, affärsrelationer samt vår agerande gentemot våra övriga intressenter.

Vi har tagit fram processer och metoder för att säkerställa att vi dokumenterar och följer upp när vi samverkar med våra medarbetare, kunder, medborgare i våra stadsdelar och övriga intressenter. Läs mer under Stadsdelar på sidorna 26-28 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 avdelning 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 vår ståndpunkt 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 78 för styrning och uppföljning. Vår ambition är att verksamheten ska präglas av nära affärsetik och ansvarstagande samt hållbar och aktiva kontakter 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 namn 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 visselblåsarfunktion 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 visselblåsarfunktionen.

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 skattekostnader 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 svårmotiverad 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 alla 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B7D0FE5D6A61624841736ED0B410C314

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målvärde
Andel förnybar energi, %	80	64	100% energi från förnybara källor

Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målvärde
Energiprestanda totalenergi, kWh/kvm Atemp	71	73	70 kWh/kvm Atemp 2025
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	17	15	Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2030
Materialåtervinning, %[1]	99	94	90% materialåtervinning
Vattenanvändning, liter/kvm Atemp	394	327	Minska vattenanvändningen per kvm Atemp med 2% per år jämfört med 2018
Miljöcertifiering, andel förvaltningsfastigheter	93	95	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av total yta, %	100	100	100% av nyproduktion, enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsbestånd, andel av total yta, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förvaltningsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good
Andel miljöanpassade eller -servicebilar per tjänstebilar, %	99	98[2]	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e

Klimatneutral förvaltning scopes 1 och 2 år 2030. Indirekta utsläpp (scope 3) ska reduceras med 87% till år 2050 jämfört med 2019.

Scope 1	0	54
Scope 2	470	1 899
Scope 3	15 500	35 799
Totalt scope 1-3	15 970	35 752
Klimatkompensation av förvärmsleverantör	-1 532	-1 317
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	13 342	29 835

[1] 1 jan 2023 ingår även avfallsstatistik från hyresgästernas förfogande
[2] Korrigerad siffra på grund av revidering 2022

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

MIA HÅGGSTRÖM

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE35-0E1A-4B45-BAAF-1...
Validity: ...-2024

202407180548 6

Hållbarhetsmål

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung elkt
Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index	88	87	GPTW Trust Index på minst 80
Rekommenderar Fabege som arbetsgivare, %	95	93	Över 85% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	3,0	3,2	Sjukfrånvaro på högst 3,5% med hänsyn till pågående hälsofrämjande aktiviteter och förebyggande åtgärder
Jämställdhet ledning, % kvinnor	50	50	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet chefer, % kvinnor	38	40	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	38	38	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung elkt
Granskning av utvalda leverantörer, %	98	96	Samtliga utvalda partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända

Finansiering

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

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung elkt
Nöjd Kund Index	81	77	NKI över 80
Grona nyuthyrningar[1], andel nyproducerad yta, %	96	100	Grona hyresavtal ska uppgå till 100% av nyproducerad yta
Grona nyuthyrningar[1], andel totalyta, %	91	95	Grona hyresavtal ska uppgå till 100% av totalyta

[1] Nöjd Kund Index är ett mått på kundnöjdhet
[2] Nya och omförhandlade kontrakt

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Ung elkt
Årlig utbildning- och kompetenshöjd	0[1]	100	All personal deltagen årligen i utbildningar inom mål/strategi genom aktualiteter och forum

[1] Under 2023 tillämpas ingen utbildning

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

GUNILLA GRÖNELL, CHEF HR

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CCCF6A8D4B4C1C9E1A...

Förvaltningsberättelse 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse

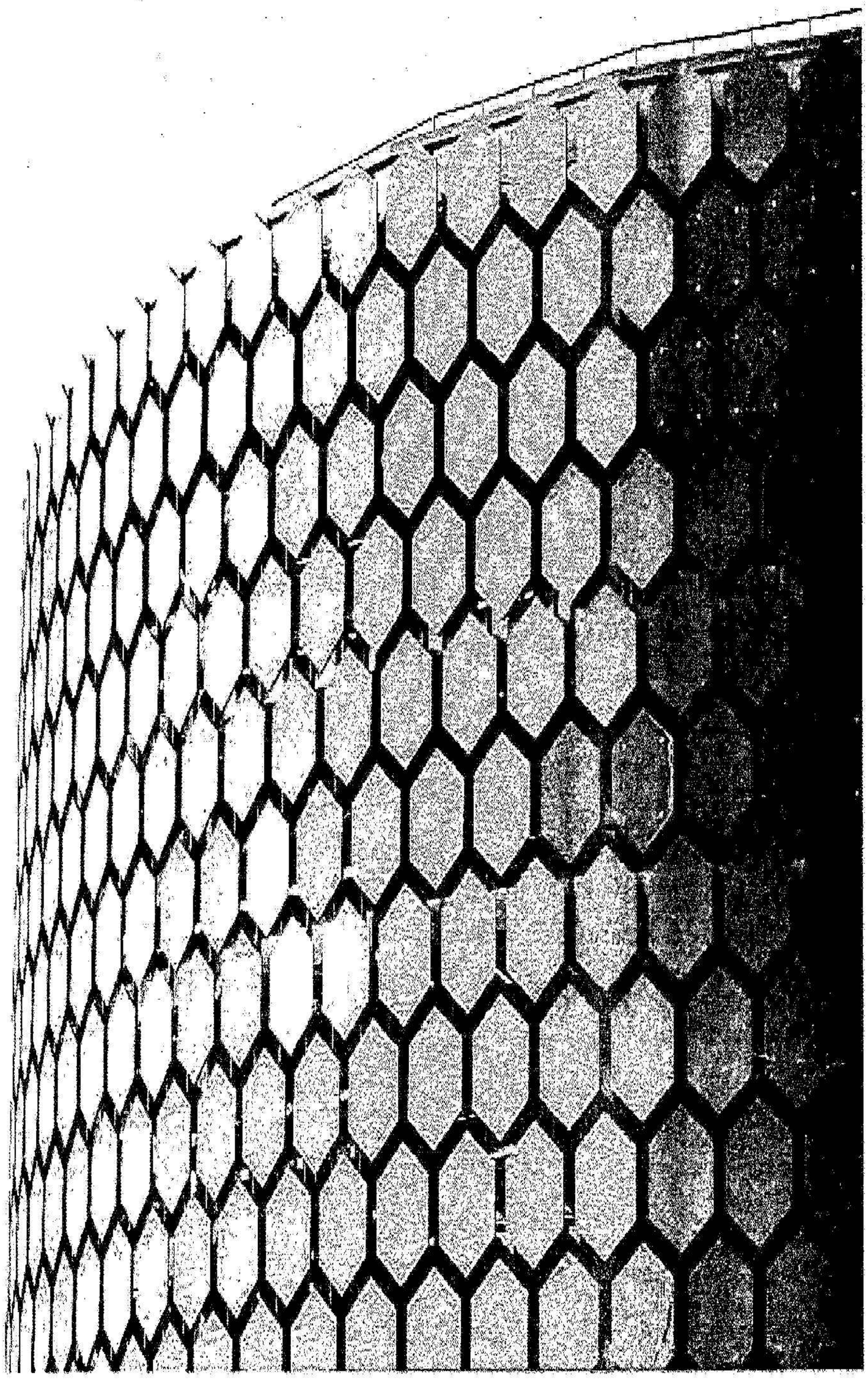
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och möjligheter 50

Bolagsstyrningsrapport

Ordföranden 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 78
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor 75
Våra intressenter och påverkan 77
TCFD-rapport 78
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA 80
EU-taxonomin 82
GRI-index 87
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning 89



Tjänsten är upphandlad av Fabege för att säkerställa äktheten av alla dokument. Läs mer på www.signicat.com/verify
Dokument ID: [illegible]
Signerad av: [illegible]

202407180548?

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 värdat i kluster. Inom koncernen ingår Berger Stenstad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samverkande fastighetskluster skapas ökad kundnärvaro och tillsammans med en mycket god marknadskännedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Vårt fokus på de prioriterade delmarknaderna Stockholms Innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2023. Den 31 december 2023 ägde vi 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 32 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,0 Mdkr (66,3) 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 ett fortsatt stabilt hyresnivåer, också uppvisar vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 155 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (275), varav 95 procent (93) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till –217 Mkr (–190). Nettouthyrningen uppgick till 165 Mkr (86). Hyreskontrakt om 151 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med –3,2 procent (7). Minskningen var hänförlig till omförhandling med en specifik kund. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr (341) till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 69 procent (77).

Affärsidé

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

Ansvarsfullt företagande

Vi har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel samt i vilken grad vår omsättning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU-taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammantaget på sidorna 22–42 samt 73–80. Vår strävan att verka för ett hållbart och ansvarsfullt företagande är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och medverkar till på olika sätt värna medarbetare, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter. Som stadsutvecklare är det viktigt för oss att ta ansvar för att vår fastighetsportfölj och våra investeringar görs på ett sätt som är långsiktigt hållbart. Genom att tillse att det byggs såväl kontor som bostäder, service och rekreation med närhet till kommunikationer skapas kvarter och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastighetsnära 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 förvaltningsindex visar att nöjdheten är hög. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är viktigt. Vi förväntar oss att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

EU-taxonomin

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

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning

Låg risk med stabilt kassaflöde

Att nära och långsiktigt förstå en kunds specifika behov och aktivt verka för att kunden trivs i lokalen och närmiljön är en hörnsten i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och önskvärd kvalitet.

Förädling

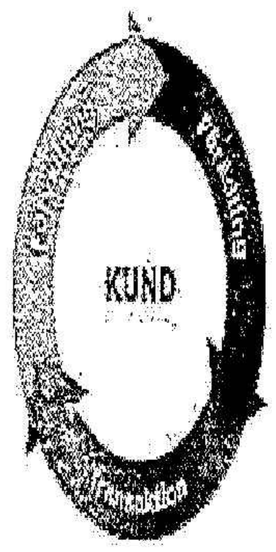
Skapar värden
– ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsutveckling och ombyggnation är den enskilt viktigaste förmågan i verksamheten. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke fullt ut effektiva fastigheter och förädla dessa utifrån kundens specifika behov.

Transaktion

Finansierar projekt
– ökar potentialen i portföljen

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



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	102	94
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 348	1 350	1 347
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	93
Hyresvärde, Mkr	3 672	3 724	3 358
Nettouthyrning, Mkr	159	86	182
Överskottsgrad, %	75	73	76

Digitally signed by Fabege Redovisning 2024
Date: 2024.03.14 07:58:39 CET
Reason: Document is authentic
Location: Stockholm

Verksamhetens resultat

Förvärv och försäljningar

I februari förvärvades andra hälften av delägda Kaskaden 7, en garagefastighet i Råsunda. I april förvärvades bostadsbyggrätter i Hjulsta i en affär med MV om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Ansgar 4, i Flemingaberg. I oktober förvärvades fastigheterna Orgeln 7 och Gladjen 12 i Nisa. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 39 Mkr före avdrag för latent skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Fabegas projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ökade bland annat till följd av ökade kostnader och värden. Under 2023 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende Kåken 4, Solna Strand i samband med att nyteckning tecknades med Saab. Vidare fattades beslut om uppgradering av miljövänlig bostadsdetalj på Hagastaden.

Hyresgästanpassningen för Convercent i Hagastaden Mimer 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 uthyrningsbar yta om 145 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden i de större projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper på enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar på byggprojekten som ökat till följd av den omvärldsoro som råder kring bland annat en hög nivå. Årets investeringar i sin fastighetsportfölj, uppgick till 3 101 Mkr (2 267) varav 2 084 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter inklusive kapitaliserade förvaltningskostnader, en summa som uppgick till 1 007 Mkr (930), och avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 386 Mkr (3 032) och driftöverskottet uppgick till 2 624 Mkr (2 240). Övriga intäkter om 1 Mkr avsåg elandel i huvudsak avseende försäljningar som trädde i kraft vid årsskiftet, högre parkeringsintäkter och att positivt netto från in- och utflyttningar under perioden varav Convercent in- och utflyttning i Bocken 39 var den största. Detta motverkades delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Kåken 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskostnader utöver vad främst ökade värmekostnader i linje med övriga av året. Driftsöverskottet underliggande ökade med cirka 14 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

Resultat från bostadsutveckling

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 563 Mkr (285). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -549 Mkr (-274), varav administrativa kostnader -28 Mkr (-34) och nedskrivning av byggrätter med -6 Mkr (-5). Bruttoresultatet uppgick därmed till 14 Mkr (-73). Därutöver tillkommer resultat från andelar i intresseföretag om 9 Mkr (-1). Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställs. Under 2023 har sju projekt färdigställts och slutavräknats varav ett delägt projekt. Det senare redovisas på rader för resultatandelar i intresseföretag.

Central administration

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

Finansnetto

Räntenetto uppgick till -982 Mkr (-812). Snitträntan ökade successivt under året i takt med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga. Stibor. Snitträntan per 31 december uppgick till 3,13 procent (2,38). Tomträttsavgälder uppgick till -45 Mkr (-42).

Resultat från intressebolag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 34 Mkr (-32) varav -80 Mkr (-54) avsåg tillskott till Arenastaden, 103 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projektet i Haga Norra, 9 Mkr avsåg bidrag från delägda projekt i Birger Bostad och 1 Mkr avsåg Urban Services.

Värdeförändring fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt och senaste fem kvarts. En under fjärde kvartalet externvärderades cirka 76 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 78 Mdkr (58,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -7 837 Mkr (-233). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,44 procentenheter till 4,43 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre ränteläget. I viss mån genomverkades det delvis av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

Skatt

Årets skattenetto/kostnad uppgick till 1 882 Mkr (-369) och avsåg uppskuten skatt, varav 477 Mkr avsåg återförd uppskuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på koncernens beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt

Skatteomräkningsförordningen innebar att underskottsavdragen, vilka tidigare bedömts kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,0 Mdkr (2,8). Vidare genomförde lägga bedömning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiseras ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheter – de flesta fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minimeras. Sammantaget gäre bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Per 31 december 2023 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärden till cirka 49,4 Mdkr (58,3). Netto uppskjutna skattefordringar uppgick till 8,3 Mdkr (10,2).

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	-410	-573
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 508	10 439
Derivatinstrument	141	348
Övrigt	-22	-19
Nettoskuld uppskjuten skatt	8 369	10 195

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	3	3
Fastighetsskatt	274	262
Värdeskatt	12	18
Stämpelskatt	77	35
Energiskatt	21	23
Summa	386	332

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 363 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 (-1 57).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 126 Mkr (84), motsvarande en överskottsgrad på 56 procent (44). Förvaltningsresultatet uppgick till 29 Mkr (13). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -732 Mkr (-84).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om -852 Mkr (12). Projektvinster möttes av nedskrivning till 50 procent av ökade avkastningskrav vid bestämning av substansvärdet 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 segmentsindelningen framgår av segmentsredovisningen not 3 på sidan 106.

Goodwill

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

Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 78 Mdkr (58,3).

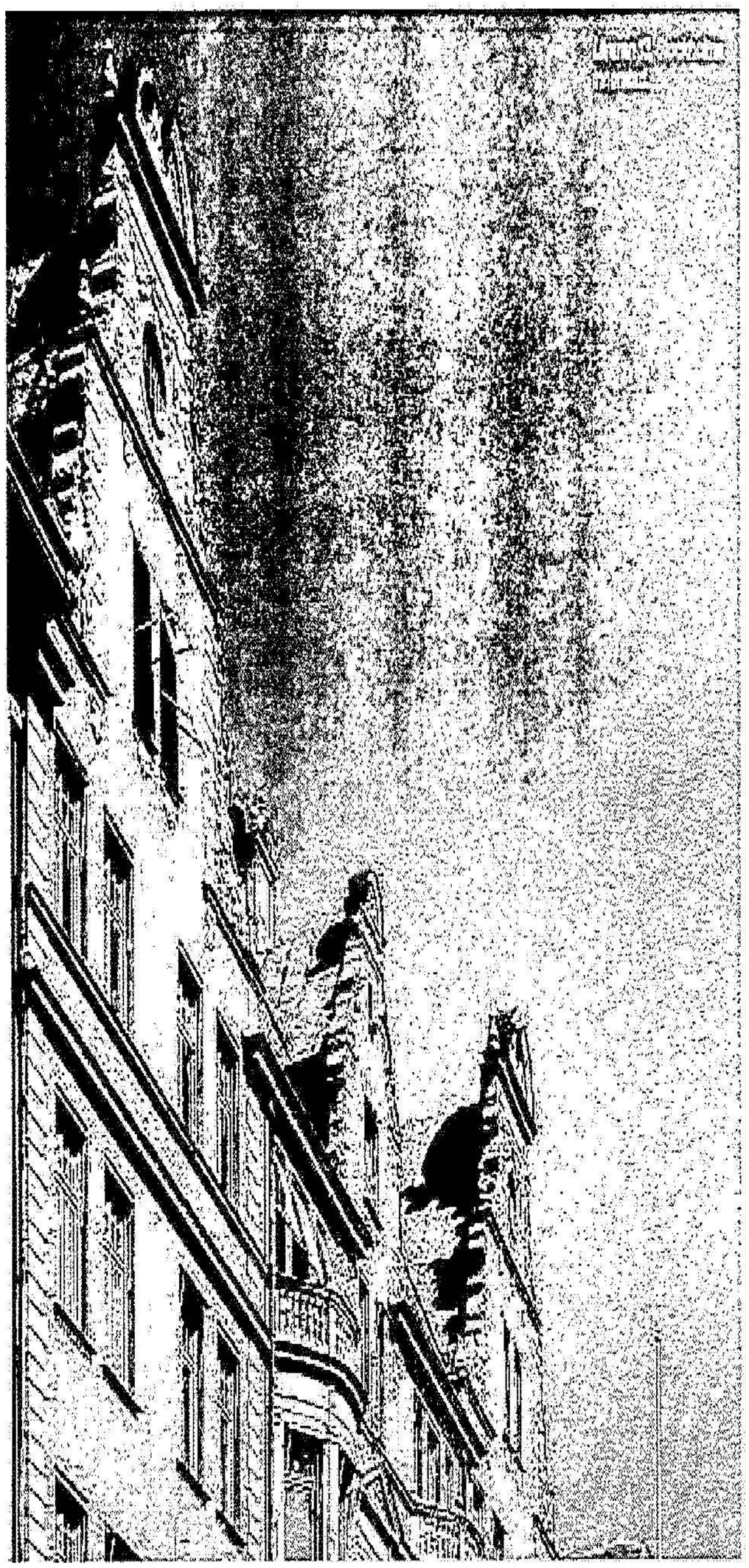
Exploateringsfastigheter

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

Denna sida är upplåten av annonsören
Läs mer på sidan 2
Document ID: E7D8FE3A-B3D6-4A46-9A8A-1

2024071805488

Verksamhetens resultat forts.



Stapelhuset, Solna

Värdet uppgick per årsskiftet till 319 Mkr (292) varav pågående produktion 201 Mkr (378) och exploateringsfastigheter för kommunal utveckling 318 Mkr (319).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 38 244 Mkr (45 314) och soliditeten till 47 procent (49). Beaktat ej utbetald utdelning om 188 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (143). EPRA NRV uppgick till 160 kr per aktie (172).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 318 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 362 Mkr (503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -330 Mkr (-3 232), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 240 Mkr (1 188). I investeringsverksamheten drev kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 443 Mkr (352) och resultatet före skatt till -309 Mkr (3 11). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 760 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 6 Mkr (0).

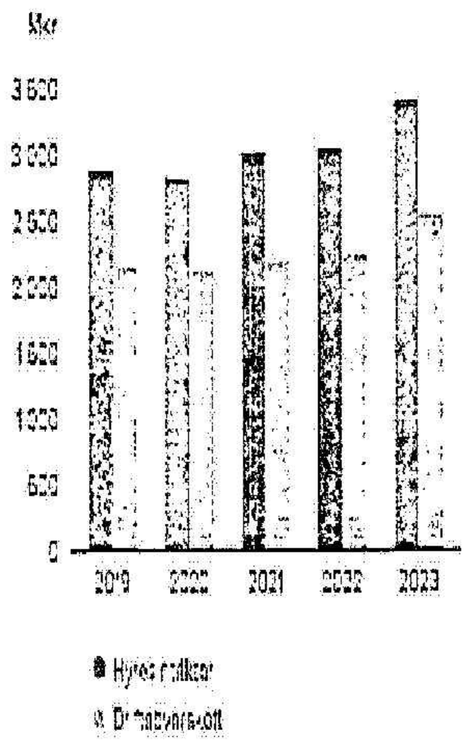
Styrelsens arbete

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

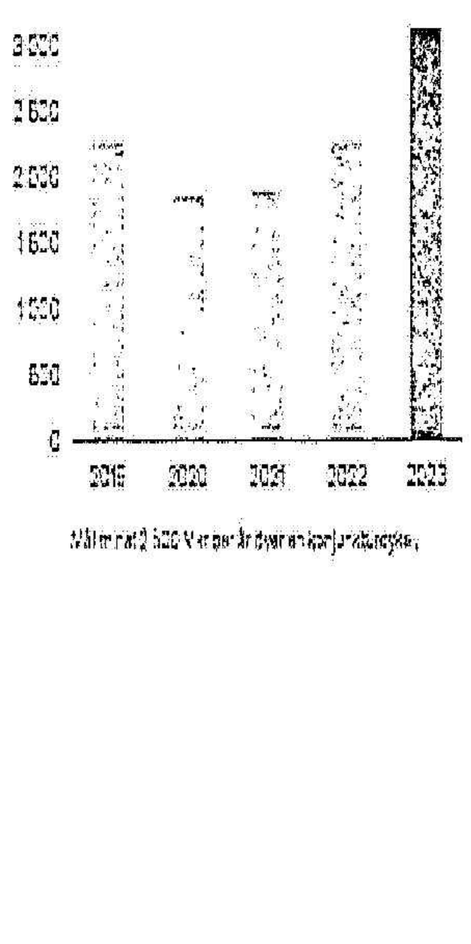
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (208), varav 83 kvinnor (72). Medelantalet anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 83 (89) kvinnor. Av samtliga anställda var 206 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Birger Bostad. Se vidare i not 6 på sidan 106. Se även not 6 för information kring riktlinjer avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



Utöver ovanstående 2 326 Mkr har förvärv av koncernföretag...

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE3CD1A8162A8117A68CCB4C3C11

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

Även på de finansiella marknaderna har mycket förflyttning från kapitalmarknad till bank. Totalt sett återbetalade vi 2,7 Mdkr obligationer i samband med förfall under året. Vi har målsättningen att vara en aktiv aktör på obligationsmarknaden och vi ser över alltid möjligheten att återköpa förfallande obligationer i förtid. Under året emitterade vi 1,8 Mdkr via vårt egna MTN-program och via SFF. Bankfaciliteter refinansierades löpande – goda vid, normalt sett tolv månader före förfall. Vidare tecknade vi nya bankfaciliteter om totalt 1,7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter tecknades med befintliga långivare, det vill säga de nordiska bankerna. Certifikatmarknaden fungerade bra under större delen av året. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till 12 Mdkr. Vi garanterar, liksom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Inklusive backup-faciliteten för certifikatsprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfacilitetarna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,3). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om -37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg period samt upplåggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 93 Mkr (77) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %		
Soliditet, %	> 35	47
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	2,5
Belåningsgrad, %	Max 60	42
Skuldkvot, ggr	Max 13,0	13,5

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	32 932	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 570	10 700
varav utestående SFF, Mkr	784	950
varav utestående certifikat, Mkr	1 835	2 787
Outnyttjande kreditavtal, Mkr	9 363	7 250
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	60	65
Bankernas marknadsvärde, Mkr	3 438	1 859
Genomsnittlig räntekostnad inkl. effekt, %	3,13	2,39
Genomsnittlig räntekostnad exkl. effekt, %	3,06	2,31
Belåningsgrad fastigheter, %	45,6	46,2
Belåningsgrad, %	42	39

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 570	9 570
Gröna obligationer via SFF, Mkr	784	784
Gröna fastighetscertifikat, Mkr	1 553	1 553
Gröna lån, övriga, Mkr	27 953	20 093
Total grön finansiering, Mkr	39 842	32 982
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt gränt låneutrymme, Mkr	48 919	
Varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	17 113	

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 jämn viktning mellan olika finansieringsformer på såväl kapital som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansiärerna har hög prioritet. Vi har valt att ha en väsentlig andel av belåningen i form av bankfinansiering och vill fortsätta att värde våra långa relationer med de nordiska bankerna.

Utdelningspolicy

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

Räntebärande skulder

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

Hållbar finansiering

Vi vill bedriva ett ansvarsfullt företagande på alla plan. Vi ser det som en förutsättning för långsiktig framgång. Det påverkar såväl vår möjlighet att attrahera kunder som kompetent personal, det påverkar värdet av våra fastigheter samt också förhållandet med våra medarbetare, det påverkar våra möjligheter att hantera kommande klimatförändringar och det påverkar bedömningen av oss hos såväl ansvarstagare som aktie- och räntebärvestärare. Grön finansiering är en naturlig förlängning på det hållbara helhetsgrepp som bedrivs i hela organisationen. Det ger oss en mer långsiktig finansiering, en bredare investerarbas och förtroendefulla relationer med våra finansiärer.

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

Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet att göra finansiering som bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och kopplingen till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Ramverket har utfärdats av second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Till ramverket kopplas såväl vårt MTN-program, certifikatsprogram och en back up-facilitet för detsamma. MTN-programmet som uppgår till 18 000 Mkr och ramen för certifikatsprogrammet är 5 000 Mkr.

Rapportering till investerare sker kvartalsvis, samt årligen i en mer utökad form. Läs gärna mer och hitta länkar till prospekt, ramverk, second opinion, årsrapportering med mera på fabege.se/finansiering.

Säkerheter

Vår upplåning har traditionellt huvudsakligen varit säkerställd med pantsatta fastigheter och till viss del även aktier i fastighetsägande dotterbolag. Utplaceringen på kapitalmarknaden via vårt MTN-program och certifikatprogram är icke säkerställd vilket innebär att vissa fastigheter är obelånade. Per årsskiftet uppgick andelen obelånade fastigheter till 47 procent (45) av det totala fastighetsvärdet.

Covenanter

Vårt åtagande gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och utgörs, förutom borgensåtagande, av soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen av utestående belåningsgrad anges 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 utgivningsbara certifikat. Justerad räntebindning inklusive utgivningsbara certifikat uppgick till 2,1 år. Derivatportföljen bestod av traditionella räntederivat om totalt 19,6 Mdkr samt utgivningsbara swappar om totalt 8 Mdkr. De flesta av dessa swappar har förfall till och med 2032 och har en fast årlig räntenivå mellan -0,16 och +1,30 procent. De utgivningsbara

This is a digital version of the Annual Report. The information in this PDF-file is identical to the printed version. Only minor adjustments have been made to adapt the layout to the digital format.

202407180548

Finansiering forts

swappar ligger med förfall upp till tio år men avslutas av banken efter en period om 3–9 månader. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2023 till 686 Mkr (1 889). Värdeförändringen är av redovisningsteknisk karaktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde 0 kr. 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 av 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, %
Blackrock AB	19,6
Cevian	12,5

Antalet anställda per årsskiftet via Fabeges dotterföretag och Wilhelmsberg uppgående totalt i 267 157 timmar motsvarande 0,42 procent (0,42) i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Fabeges innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 18 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,28 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,99 procent av antalet registrerade aktier. Under 2023 genomfördes inga återköp.

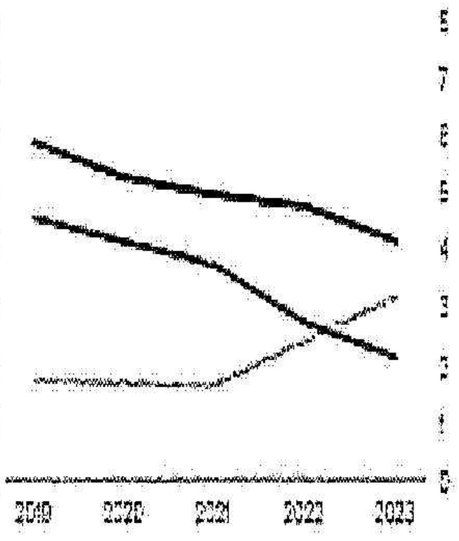
Finanspolicy

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. Riskbalanseringen ska ta hänsyn till omvärldsfaktorerna och vara given tillfälle. Eventuella valuta-exponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och regelverk, befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

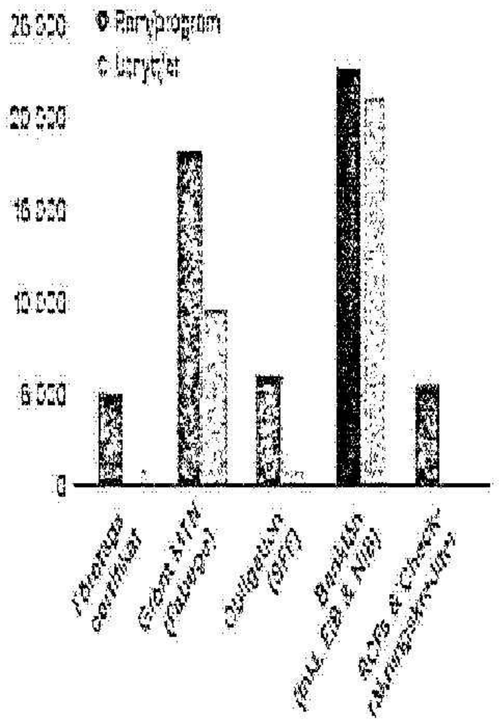
Likviditet

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

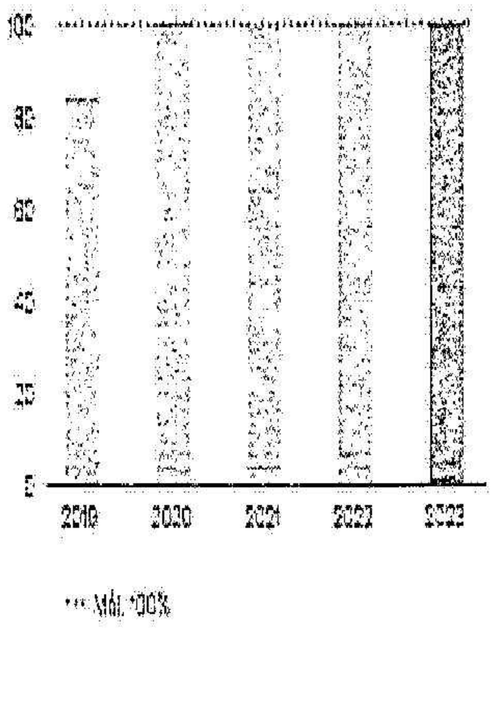
Finansiering



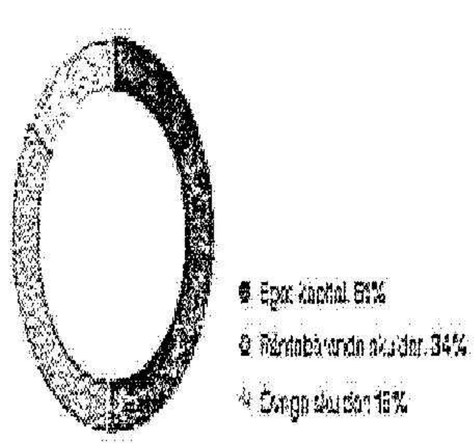
Förfallostruktur finansieringskällor



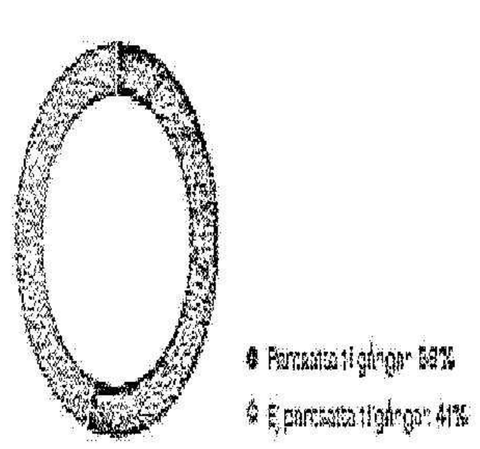
Grön finansiering



Kapitalförsörjning



Säkerhetsfördelning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2D0FE3580BA9B82A9B1F7CB1A
Fabege Kvartalsrapport 2023

Finansiering forts

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 535	1 535
<1 år	7 179	7 169
1–2 år	7 418	3 918
2–3 år	11 603	8 053
3–4 år	765	765
4–5 år	2 626	2 626
5–10 år	5 163	5 163
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 196	1 196
Totalt	39 942	32 982

Räntelöptidsstruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år*	19 582	3,77	60
1–2 år	3 600	3,97	5
2–3 år	3 100	3,95	9
3–4 år	3 263	1,04	10
4–5 år	3 376	1,57	10
5–6 år	2 000	0,82	6
6–7 år	600	3,39	2
7–8 år	800	3,72	3
8–9 år	600	3,81	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt	32 982	2,04	100

Säsongsvariationer

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

Utsikter inför 2024

Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaderna i Stockholm är mer avvaktande under höstkvartalen men med förhoppningar om stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på enskilda ytor men indexuppräkningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar inte minst när det gäller butiker.

På bolagets samtliga marknader finns kapital tillgängligt och en sena har stabiliserats under höstkvartalen. Fortsatt är dock osäkerheten förknippad med vilket påverkar fastighetsmarknaden och vårt verksamhetssegment mot utökad andel bolånefinansiering. Vi ser för närvarande marknadsräntor successivt ha negativ effekt på möjligheten. Fabeges bundna andel uppgår till 60 procent vilket minskar effekten av högre marknadsräntor ytterligare något. De stigande räntorna har påverkat avkastningskravet i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har dämpande effekt på fastighetsvärderingarna. Även om affärsavslutan på transaktionsmarknaden är på väg att 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 Sandzén hösten 2021 togs ytterligare ett steg 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	3 385 598 039
Årets resultat	-139 550 429
Summa	3 246 732 683

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,30 kr per aktie	586 258 773
ny räkning balanseras	2 679 453 910
Summa	3 246 732 683

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med utdelningstidpunkten 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 årsredovisningslagen med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bestämmelser och riktlinjer 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, marknadens utveckling, budgetarbete, utveckling, investeringsplaner och kovenanter.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dessa möjligheter att fullgöra sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det utdelade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förväntningar 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 bedömmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med -838 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 kortoch långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl oväntade likviditetsbehov som eventuella oplanerade händelser.

Ställning i övrigt

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

This file is created with a digital signature for the authenticity of the document.
Document ID: 8QDRFE3ADCYSAUTHENTICITY
Validate at https://signera.fabege.se/verify

20240718054900

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, finansieringsavtal och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt tillgång till finansiering. Vi strävar efter att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag, vilket innebär hantering av risker förknippade med bland annat klimatpåverkan, miljöbelastning, etiskt beteende och mänskliga rättigheter. I 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 vid varje av Fabeges alla processer. Nedan beskrivs vår syn på och hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

Marknad och affärer

	Sannolikhet	Konsekvens
Hyresintäkter – konjunkturer	●	●
Hyresintäkter – vakansgrad		
Hyresintäkter – hyresnivå	●	●
Framtidens kontor		
Geografiska koncentrationer	●	●
Fastighetsvärderingar		
Fastighetsmarknadens drift och funktion	●	●
Projekt – tidplan och kostnader		
Projekt – outhyrda ytor/lokaler	●	●
Partnerprojekt		
Bostadsutveckling		
Fastighetsmarknaden		●
Fastighetsförsäljningar	●	●
Fastighetsförvärv	●	●

Finansiellt

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

Miljö

	Sannolikhet	Konsekvens
Föroreningar och miljöskador	●	●
Klimatförändringar	●	●
Klimatpåverkan – förvaring	●	●
Klimatpåverkan – process	●	●

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning		
Hållbar skatteplanering	●	●

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, politisk påverkan	●	●

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning	●	●
Beroende av nyckelpersoner		●

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Osunda arbetsförhållanden	●	

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Intressenternas åsikter, konsekvenser	●	
Media, varumärke	●	
Informationssäkerhet, intrång	●	
Systemstörningar/driftsäkerhet		

● Låg ● Måttlig ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2B0FE3E0D4A4B2A811A2E8A1A7C3F1

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Våra moderna fastigheter i bra lägen är risken för strukturella vakanser i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar kassaflödet endast den period det tar att åter hyra ut och eventuellt renovera vakanta lokaler. Osäkerheten på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med avseende på utveckling av hyresnivåer och motgångsavgång bestående av kontorslokaler. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturnedgången. Vi reducerade en förhållandevis vakansgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna ökade under året, främst till följd av indexoch förfallostillade, projektfastigheter och förväntas växa under kommande år med indexoch förfallostillade projektfastigheter.

Känslighetsanalys, konsoliderade resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	+/-	33,1
Hyresnivå, kommersiella ytor	+/-	22,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-	35,9
Fastighetskostnader	+/-	+5,0

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög Kundernas betalningsförmåga påverkan av deras möjlighet och det allmänna affärsklimatet. Normalt sett är risken för utebliven betalningar och kundförluster vår portfölj låg till följd av stabila kunder och goda relationer. Risken har dock ökat för företag i utsatta branscher som kan drabbas av högre kostnader	Kundförlustportföljen är också över många olika branscher och företag. De 25 största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör drygt 40 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är historiskt små, dock med viss god kreditvärdighet, stabila kunder och goda relationer där vissa betalningar enskilda tillgångar ges
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: Konsekvens: Vår bedömning är att risken för strukturella vakanser är låg. Detta kan orsaka större avgångar från en begränsad del av kontorsportföljen på kort sikt. Förändring vakansgrad i portföljen påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt med viss eftersläpning. Hyresnivån av konkurrenskraftighet och attraktivitet på kontorsmarknaden påverkar hyresnivåer och vakansgrad. Sådan pandemin har digitalisering och hemmaarbete ökat den trägen om kontorens framtid betydande. Vår bedömning är att den även på längre sikt kommer att finnas behov av kontor som arbetsplatser och mötesplatser och att moderna kontor i attraktiva lägen kommer att vara gynnade.	Risken för strukturella vakanser i förvaltningsportföljen bedöms varg, den med nyttjandet till bostadsnära centrala lägen, moderna ytor och stabila kunder. Fastighetsmarknaden har ett stabilt kassaflöde från befintlig hyresverksamhet. I övervägande delen av hyresavtalen är indexuppräkning av hyran. Under förfallotiden, vilket innebär kassaflödet mycket under pandemin. Detta gäna medverkat till att långsiktig stabila värden. Våra vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, långa vakanser är strukturella utan snarare är tidsfrågor att hitta rätt kund till rätt lokal. Uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick till 91 procent, (89). Hyresintäkten i jämförbara bestånd uppgick under året till 91 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: Konsekvens: Marknadshyror fäster på kontorsmarknaden i Stockholm. Fastighetsnära index har stått till gemensamt i hyresnivåerna som förväntat stiga under året men nu planar ut. 2023 års index förväntas dock hyresnivåerna från årsskiftet. Vi bedömer risken för gynnande hyresnivåer i centrala Stockholm som låg på kort sikt. På våra delmarknader innebär risk för att indexuppgång inte sker i samma takt på marknadshyrorna. På längre sikt påverkade hyresnivåer av faktorer som utvecklingen på kontorsmarknaden och tillkommande nyproduktion med hänsyn till för dessa verksamheter i hyresnivåer.	Efterfrågan på kontor i Stockholm har under året varit mycket stark med stigande hyresnivåer i attraktiva lägen och en stora avslutade avtal med förnyade kontor och förlängningar. Stockholm hyresvärdet genomsnittligt ökat under på 3–5 år för förnyade marknadshyror avseende genomsnittlig hyresnivåerna. Under 2023 omförhandlades kontrakt om 180 kkr med en genomsnittlig minskning på 3,2 procent. Totalt förväntas hyresvärdet om 340 kkr till omförhandlas vilket innebär ökningen om 18 procent från januari 2024. Vår bedömning är att uppnivåer för dessa hyresavtal i omförhandlingar ni de segmenten att en positiv risk för kommande hyresnivåer på dessa delmarknader

This is a digital copy of a document that was signed by Fabege AB (556248-7251) on 2024-03-21 11:47:47 CET.
This document is a digital representation of the original signed document.

Risker och möjligheter forts.

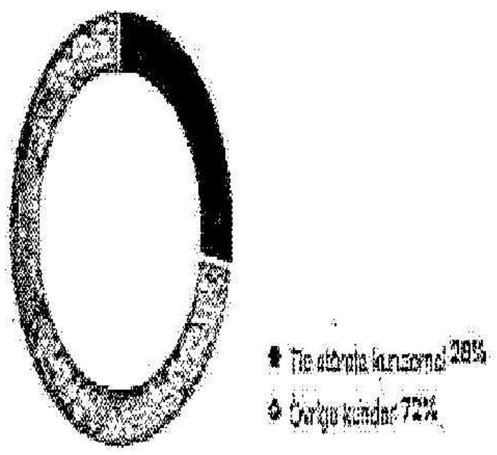
Marknad och affärer forts.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodatum	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024[1]	570	552	17
2025	309	518	16
2026	387	538	17
2027	335	467	14
2028	89	170	5
2029-	80	674	21
Kommersiellt	1 447	3 149	95
Bostadsavtal	193	33	1
Garage- och parkering	639	134	4
Totalt	2 285	3 316	100

[1] Varav drygt 162 mnr relaterar till omförhandlade då gällande avtalen löpte ut.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Framtidens kontor	Sannolikhet: Konsekvens: Den stigande utvecklingen och möjligheten att arbeta hemifrån påverkar efterfrågan på kontorsarea långsiktigt i Framtiden. Samtidigt som möjlighet finns till en utökad närvaro på kontoren medför också förslag som ger ett mervärde behövs och vi minskar ut ytor. Bilden av lång miljö och ingen cykelig svacka med hänsyn ökade behov.	I nära dialog erbjuder Fabege kunder som har en bra dialog. Arbetssätt och behov förändras ständigt vilket påverkar kontorets utformning. Vi anpassar våra hyresavtal och erbjuder kunder alltid att utveckla sina lokaler och arbetsmiljöer. Vi erbjuder flexibilitet och möjlighet att vilas och krympa i attraktiva lägen. Våra nyckelfärdiga kontor under kontorskapital 4000 och våra kundanpassningar till flexibla arbetsplatser via WAW-konceptet är exempel på hur vi kan erbjuda ökad flexibilitet.
Geografisk koncentration	Sannolikhet: B Konsekvens: B Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att nyuthyrningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Med tidsperioden i Stockholms södra innebär, flyttar och lämnar skulle med hög genomsnittlig bostäder vi räknar som låg. Antalet ansökningar inom kontorsmarknaden i Stockholm har haft en tillväxt under en lång tid. 2023 minskade efterfrågan på kontorsytor och Stockholms kontorsmarknad	Vår strategi gör många skattörsäter och bidrar till både skal och värde på fastigheterna. Med fokus på stadsutveckling i attraktiva lägen kan vi påverka attraktivitet och utbud i områdena. Vi har god kunskap om våra marknader och kommer bevaka och utveckla
Fastighetsrelaterade	Sannolikhet: Konsekvens: Risken för ökade miljöpåverkningar består i vissa processer. Tillverkningsbaserad, tillämpade myndighetskrav och klimatförändringar påverkar kostnadsbilden. En stor andel av kostnaderna utgör fastighetsskatt och tomträttsavgälder där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och tekniska kostnader som el och värme består på prisnivån och förbrukning. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är beroende av klimatförändringar. Kalla och extrema vintrar innebär ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär ökade kostnader för kylning	Vi bedömer att omfattande arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Vi genomför också återkommande energieffektiviseringar och uppföljningar för att sänka kostnaderna. Driftavtalen innebär kontinuerligt med kostnadseffektivitet och beredskap för att snabbt kunna åtgärda eventuella avvikelser. Hyresavtalen är också för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Sammanlagt förväntningsvärdet är låg. 2023 uppgick återvinningsgraden till 75 procent
Fastighetsnära drift och funktion	Sannolikhet: Konsekvens: Ett högre krav ställs på en effektiv förvaltning ur ett ekonomiskt, ekonomiskt perspektiv och miljöpåverkan. För de portföljer som har en bra risken vara lägre än för enskilda fastigheter som vara hög.	Vi har en kundnära förvaltning och ett systematiskt för dagligt uppföljning av driften i fastigheterna och kundernas lokalanpassningar. Vi arbetar med underhållsplaner, miljöcertifieringar och tydliga målsättningar för energioptimering, avfallshantering etc. Samtliga fastigheter är uppdaterade och är i ligger längst framme när det gäller att använda digital teknik för styrning och uppföljning av fastighetens löpande drift

Låg Måttlig Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0F5E3DDA9A91C2A9E1172
Validity Period: 2023

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Stadsutveckling och Projekt
Vi driver också stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär att stort beroende av att få fram färdiga detaljplaner. Vidare lång och gedigen erfarenhet av att driva stora nya- och ombyggnadsprojekt. Byggkostnader avseende material som till följd av pandemi och krig ökade kraftig under förra året har stabiliserats på en hög nivå. Förseningar i övrigt handlar till största delen om anpassningar för enskilda hyresgäster i kombination med högre nyta eller svårare grundläggningsförhållanden. Med vår erfarenhet och vårt fokus på utbyggnad av befintliga eller kompletterad projekta bedömer vi att risken för strukturellt vakans efter färdigställande är låg.

Risk	Beskrivning	Planerad och kontinuerlig av risk, kommentarer 2023
Tillgång och kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Medelstor risk. Svenska branschen och tillgängliga resurser är ofta mot slutgränsen av storlekar på projekten för efterfrågade områden. Risksarna i projektverksamhet är främst relaterade till tillgång och kostnadsnivå i utförandet av byggnationer. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om 2-25 Mdkr är det viktigt för oss att hantera dessa projektrisker på bästa sätt.	Vi arbetar aktivt med byggnadsnära och entreprenadnära projektledning för att säkra en tillräcklig kvalitet. Långa genomförandeprocesser av attraktiva projekt kräver långsiktighet. Arbetet för detsamma ligger på kontinuerlig projektledning och kontakterna av upphandlingar som av att driva och följa upp större och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av samordnade ramavtal och anlitade leverantörer med stora investeringsbelopp. Vi arbetar aktivt med att förebygga och minska riskerna för förseningar och kostnadsökningar.
Outhyrda projektytor	Sannolikhet: Konsekvens: Vår största nyproduktionsprojekt finns en risk att tillkommande ytor inte kan hyras ut. Vår bedömning är att risken är låg med bakgrund av att projekt ser attraktiva lägen och att gensvaret av projekt på orderstocken är låg.	Uthyrningsgraden för projekten uppgick per årsskiftet till 84 procent. Större projektytor under större nyproduktionsprojekt kommer att färdigställas. Vi arbetar ordinärt långsiktigare projekt på kontinuerlig. Krav på säkra avtalade förutsättningar vid projektstart är högre. Utöver detta arbetar vi med projektens hyresnivåer och kontinuerlig uppföljning av projektens hyresgäster.
Planprocesser	Sannolikhet: Konsekvens: Medelhög risk då planprocesserna normalt är långa och kan bankagga. Planprocesser är beroende av resurser hos kommunerna. Möjligheterna att accelerera byggnationer relaterar till en lång sikter.	Lantbruk för planprocesserna är långa, ofta över två år. Vi arbetar aktivt med kommunerna för att säkra en god dialog. Vi arbetar med egen personal med högkompetens och erfarenhet av planfrågor i partsliken ingår 277 000 kvadratmeter nyttjade uppmarkerade byggrätter varav 21 procent är planlagda i portföljen ingår också 700 kvadratmeter nyttjade uppmarkerade byggrätter varav 91 procent är planlagda.
Bostads-utveckling	Sannolikhet: Konsekvens: Svenska fastighetsinvesteringar och marknadsetablering av utländska aktörer har begränsade möjligheter på projektmarknaden. Risksarna i projektportföljen är främst relaterade till kostnadsökning av material och byggnationer samt förseningar av tillgänglighet. Ett eventuellt ökat på bostadsområden till försäljning av tillgänglighet och kostnadsökningar för stadsutvecklingsområden. Bostadsmarknaden påverkas generellt mindre känsligt av stadsutvecklingsområden och lägre bostadspriser.	Förutsättningarna för projekt i nästkommande produktion uppgick vid årsskiftet till 35 procent vilket medför lägre risk för snabba lägenheter vid färdigställande. Genom förvärvet av Bergvik Bostad har vi tillkommit ett långt attraktivt och bra bostadsutvecklingsområde med tillräcklig att bedöma risk och möjligheter. Bostadsområden ligger i dagsläget en bra bostad minska de av våra projektutveckling. Vi har i dagsläget realiserat med att starta nya bostadsprojekt. Vår bedömning är att byggnationen av nya bostadsområden i linje. Vårt är rätt utifrån stadsutvecklingsområdet och att ett antal kommer att vara värdeskapande.

This file is sealed with a qualified electronic seal by Fabege AB (556525-6488).
The seal is a guarantee for the authenticity and integrity of the document.
Document ID:
B7B0DF83-0DA4-4E16-A6E1-1C1

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av höga ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det ett stort potential för värdeskapande genom projektverksamhet. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som vi inte kan påverka. Mot bakgrund av högre marknadsräntor och därmed högre avkastningskrav finns risk för fortsatt sjunkande fastighetsvärderingar under 2024.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
-1	930	42,5	42,9
0	0	43,2	42,1
+1	+930	43,8	42,4

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	±10 %	7)
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1)
Avkastningskrav	±0,25%	4
Långsiktig vakansgrad	±2%	1

Transaktioner

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: Konsekvens: ⊕ Väsentlig del av koncernens tillgångsvärden, utbudet och aktuella ingångsvärden på marknaden kan få stort genomslag på fastighetsvärdena vid värdering. Marknadsvärden påverkas också av tillgång och vilja till finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av en mängd olika faktorer, av fastighetsrelaterad karaktär, av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr tillträdet. Vår fastighetsportfölj med stabila kassaflöden i bra lägen utgör attraktiva investeringsobjekt även i lägre konjunktur. Fortsatt utveckling av projekt och förädlingsfastigheter kommer också innebära att nya värden tillkommer. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i koncernens övriga totalresultat. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt tillämpliga redovisningsprinciper. Minst 25 procent av bolagets värdering avser externa värderingar. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsportföljen till en relativ värdenivå minst en gång per år. Under 2023 har en betydligt större andel av portföljen externvärderats jämfört med tidigare år. Ett samlat marknadsvärde har upprättats till 70,1 Mdkr (62,3) motsvarande ungefär 23 700 kr/kvm (21 300). Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 4,48 procent (3,99).
Fastighetsförvärv	Sannolikhet: ⊖ Konsekvens: ⊖ Möjlighet till förvärv av attraktiva fastigheter eller kommande utvecklingsmöjligheter med mera.	Fastighetsförvärv bedöms av ringa omfattning för att påverka värdet av koncernens fastighetsportfölj, men bedöms möjligen ge bättre förutsättningar för att nå våra långsiktiga mål.
Fastighetsförsäljningar	Sannolikhet: ⊖ Konsekvens: ⊖ Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris.	Fastighetsförsäljningar görs baserat på affärsplan, internt duglighetsprocesser borgar för att avyttrade bolag och fastigheter harmonierar. Fastighetsernas undervärden är kända och vilar en tydlig uppfattning om avsaknad värde och potential i portfölj framöver.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3E6BA2B02A9117CBE1C3111

Årsredovisning 2023

Risker och möjligheter forts.

Finansiellt

Finansiering

Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i såväl bank som på kapitalmarknaden. Genom räntesäkring av 60 procent av låneportföljen är räntebindningar begränsat genom dag i upplåningsvolatilitet

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader nästkommande 12 månader (inkl derivat)	+1 %-enhet	129
Räntekostnader, längre perspektiv	+1 %-enhet	522,9

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Sannolikhet: Konsekvens: 8 Likviditetsrisk avser det finansiella åtagande som kan hanteras genom refinansiering eller nyupplåning i ett ansträngt marknadsläge. Risken bedöms vara måttlig utifrån bedömningen att kapitalmarknaden är återgående och kvalitet och lönsamhet är viktiga framgångsfaktorer för att säkerställa tillgång till finansiering. En bedömning av bedömningen är att det är svårt att förutsäga utvecklingen på kapitalmarknaden under 2023 har den högre prisosäkringen på kapitalmarknaden givit betydligt svårare mot mer säkerställd finansiering. Vi kommer dock successivt förbättras under året.	Vi arbetar med flera olika metoder för att säkerställa att vi har tillgång till kapitalförsörjning och en jämn förfallostruktur. Långsiktiga medel består av bland annat obligationer och certifikat samt långfristiga bankkrediter. Vi har också ett antal olika banker att vända oss till för att minska koncentrationen. Omförhandlingar påbörjades tidigt med målsättningen att förlänga samtliga kommande 12 månaders. Tack vare långa och förutsägbara relationer med finansiärerna lyckades vi säkerställa finansiering utan att behöva använda. Fabeges goda och långsiktiga relationer med de nordiska bankerna ger oss tillgång till kapital. Utmaningar kvarstår mot de nordiska bankerna ger oss tillgång till kapital. Utmaningar kvarstår mot bakgrund av den höga marginalnivån på obligationsmarknaden vilket gör det fortsatta behovet att använda obligationsmarknaden för att förlänga löptiden. Fabeges erfarenhet på marknaden förväntas under året vara till fördel för att säkerställa finansiering genom obligationsmarknaden. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 3,6 år (4,2) och tillgängliga outnyttjade kreditavtal uppgick till 7,0 Mdkr (7,5)
Räntenivå och värdering av räntederivat	Sannolikhet: Konsekvens: Räntenivån avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar vår upplåningskostnad. Förändringar i räntenivån påverkar också värdet på räntederivat. Risken bedöms vara måttlig då förändringar i marknadsräntor på sikt kan väntas gemensamt på räntederivaten. Förändringar i marknadsräntorna och värdeförändringar påverkar resultatet	Förändring eller snabb finansiering utifrån bedömd räntenivå, värdering och motpartsrisker. Vi använder oss av räntederivat, huvudsakligen i form av ränteswappar. Ett räntederivat används till att byta rörlig räntekostnad mot en fast räntekostnad. Nya ramavtal har tecknats med flera av bankerna på långa löptider i syfte att sprida och säkra motparterna på lång sikt. Detta innebär möjligheten att använda säkringsredovisning i syfte att undvika förändring i resultatet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årsskiftet till 3,1 år (2,7) exklusive räntederivat. Inklusive räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 3,1 år.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) No 910/2014 on electronic identification and trust services for electronic transactions in the European Single Market.
Validity of the seal and the integrity of this document can be verified with Adobe Acrobat Reader.

202407180549

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat

Miljö och klimat

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Förändringar och miljöskador	Sannolikhet: Låg Konsekvens: Måttlig Låg risk med avseende på fastighetsnära värden och tillgång. Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för skador på människor och andra miljöskador samt rent allmänt för efterbehandling. Miljöskador förekommer även på områden som inte utgör fastighetens omedelbara närområde. Skador efterbehandlingskostnader som är svåra att kontrollera på dessa. En bristfällig hantering i enlighet med miljölagar kan påverka Fabeges lagefterlevnad, varumärke samt direkta kostnader.	Vi bedömer därmed att risken att fastighetsbeståndet i nuvarande område av klimatrelaterade händelser, vi undersöker och därutöver kontinuerligt uppmärksammar i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplan. Fabege arbetar med miljöbasutbildning enligt BREEAM och Fikse för att minska miljö- och hälsorisker. 100 procent av förvaltningsbeståndet är certifierat. En arbetsmiljöverkning med fokus på minskad tjänstemannaförändring minskar risken för högre sjukfrånvaro, miljö- och hälsobrister samt gör arbetsmiljön god och attraktiv. Under 2023 har inga incidenter som orsakat betydande skador eller klimatrelaterade sanktioner att följa av miljöpåverkningen inträtt.
Klimatförändringar	Sannolikhet: Måttlig Konsekvens: Måttlig Måttlig risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan påverka fastigheter. Omställningsrisker. Högre krav för utsläpp av växthusgaser höjer kostnader för energi. Klimatförändringar medför fysiska risker såsom temperaturförändringar, regn, vind. Dessa påverkar och påverkar som vår påverkan fastigheter. Till exempel skulle översvämningar och påverkar vissa fastigheter. Vidare kan regelverkens risker tillägn bland annat gällande byggnaders klimatavtryck och utökade krav på rapportering av klimatavtryck.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use innehåller bedömningskriterier som syftar till att göra användningsfasen av byggnader mer miljöanpassade. Exempel på sådana indikatorer är användning av förnybar energi, hushållning och återvinning av material, framtida potentiella risker. Vid nyproduktion och ombyggnation säkerställer att följa av miljöpåverkningen minskar. Vi arbetar aktivt med klimatanpassningsåtgärder för att minska risker för översvämningar. Genom att genomföra miljöanpassningsåtgärder samt att vi arbetar med att byggnadens fukthalt kommer regelbundet kontrolleras. Klimatskal, ventilationsnät under avgaser mot vatten. Vi arbetar med hållbarhet och miljöanpassning av byggnader och arbetar aktivt med att minska vår påverkan på klimatförändringar och utbyte av material.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
67ADFEE3EDA4E3A9A1B2A0B1C7B3B2D0B4C1C3E1

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat forts

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Klimatpåverkan från förvaltning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Det finns ett högt krav att den stora delen av fastighetsbeståndet är miljöcertifierat och arbete med att minska klimatavtrycket. Därför måste vi hålla nere vår andel av klimatutsläpp och energianvändning.	Fabege arbetar aktivt med att minska sin klimatpåverkan från energianvändning, avfallshantering och material som används i byggprojekt. Genom att installera energieffektiva lösningar, använda förnybara energikällor och optimera fastighetsdriften kan vi minska vår klimatpåverkan och bidra till en mer hållbar framtid. Fabege har som långsiktigt mål att minska sina utsläpp av växthusgaser med 90 procent till år 2045 jämfört med basåret 2020. Vårt kortsiktiga mål är att minska utsläppen med 50 procent till år 2030 jämfört med basåret. Målen är validerade av Science Based Targets initiative (SBTi) och är i linje med Parisavtalet. Den genomsnittliga energiförbrukningen uppgick 2023 till 71 kWh per kvadratmeter vår målsättning är 70 kWh per kvadratmeter år 2030.
Klimatpåverkan från projekt	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Det finns ett högt krav att klimatanpassning, användning av återvunnet material, energi, avfall och vattenförbrukning från byggprocessen. Ökade krav från kunder och andra intressenter på klimatanpassning och resurseffektivitet. Kostnader för omställning till byggmaterial med låg klimatpåverkan. Ökade krav medför att det finns risk för att kunder väljer bort Fabege som hyresvärd.	Fabege har som mål att minska klimatpåverkan från byggmaterial med 50 procent till år 2030 jämfört med basåret 2020. Målet är validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) och är i linje med Parisavtalet. 2022 implementerades ett nytt mål avseende återvunnet material där minst 20 procent av materialet ska vara återvunnet. Vidare är det övergripande målsättningen att minska den totala klimatpåverkan per kvadratmeter BTA från projekt till 2030 vår ambition är att kommande projekt ska bidra till att målsättningen med hur ny teknik och mer miljövänliga material kan bidra till minskad klimatpåverkan.

Skatt

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Skattelagstiftning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kostnader och förseningar på kommande projekt kan få negativ påverkan på lönsamheten. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar fastighetsbeskattning, fastighetsavgift, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Inga kända risker på förändringar i lagstiftning för närvarande men vi bevakar utvecklingen.
Hållbar skattehantering	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Krav från omvärlden på ökad skattehantering och insyn. Risken vid bristande insyn är högre kostnader och förseningar för projekt.	Fabege är verksamt bara i Sverige och vi betalar 100 procent av skatterna i Sverige. Vår skattestrategi är tydlig och enkel att följa och vi arbetar kontinuerligt med att förbättra våra rutiner och processer för att säkerställa att vi följer gällande lagar och regler. Vi arbetar för en ökad insyn i vår skattehantering och vill med vår öppenhet visa att vi betalar våra skatter.

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

Risker och möjligheter forts.

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 speciell anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att arbeta mot oss mot etiskt beteende.

Risk	Bedömning	Planerade och hanterade av risk, kommentarer 2023
Bristfälligt, motbjudet, oetiskt beteende	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 5 Risken bedöms vara låg med tydliga avtalade åtgärder, rutiner och vår uppförandekod. Byggbranschen är en utsatt bransch, inom våra egna projekt deltar många aktörer och förhandlingsprocesser upprepade gånger under avtalsperioden. Även om det finns tydliga krav i avtalade upphandlingar är det många gånger svårt att övervaka och följa hur väl andra aktörer efterlever vår uppförandekod.	Vi accepterar ingen form av mutor, korruption, otillåtet beteende, brottslig aktivitet eller bedrägeri inom vår egen verksamhet eller hos våra affärspartners. Vi har avsatt långa resurser för att följa upp och kontinuerligt utveckla vårt hållbarhetsarbete. Samtliga medarbetare utbildas i vår uppförandekod och ingår i regelbundna utbildningar. Vi har också en visselblåsarfunktion där både medarbetare och externa parter anonymt kan rapportera misstänkt om otillåtet beteende. Systematiskt med anställningsavtal, riktlinjer och alla kompetensutvecklingsinsatser. Vi har en visselblåsarfunktion där både medarbetare och externa parter anonymt kan rapportera misstänkt om otillåtet beteende. Samtliga leverantörer måste även ansluta sig till vår uppförandekod för att kunna fortsätta samarbeta med oss. Vi har också en visselblåsarfunktion där både medarbetare och externa parter anonymt kan rapportera misstänkt om otillåtet beteende.

Medarbetare

Medarbetare

I förhållande till de värden som förvaltas har vi en relativt liten medarbetarstyrka där det flertal kompetenser är unika för den verksamheten. Detta kan i vissa fall göra företaget sårbart.

Risk	Bedömning	Planerade och hanterade av risk, kommentarer 2023
Kompetensförsörjning	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 5 Låg risk, dock ökad konkurrens om vissa yrkeskategorier i takt med den tekniska och digitala utvecklingen ökar även på talanger/kompetens hos vår personal. Det råder idag brist på denna typ av kompetens på marknaden. Förväntade yrkesgrupper såsom teknisk personal och projektledare råder högkonkurrens på marknaden.	Vi fokuserar för att i den gemensamma värdegrunden SPEAK med arbetet att vara branschens mest attraktiva arbetsgivare. Vi arbetar med strukturerade rekryteringsprocesser och utbildning av potentiella medarbetare, inom samtliga kompetenser. En viktig del är att säkerställa att vi har rätt kompetens för att på ett tidigt stadium skapa attraktiva förutsättningar för att behålla och attrahera nya medarbetare. Under 2023/2024 genomgår samtliga anställda på Fabege ett utbildningsprogram som omfattar ledarskap och arbetsmiljö. Vidare har vi under året startat ett internt mentorprogram.
Beroende av nyckelpersoner	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 5 Medelhög risk. Vi har en relativt stor del av den senarsättande och vana nyckelpersonalen är pensionsberättigade.	Vi arbetar aktivt med att sprida kunskap i form av personal som kan nyckelpersoner för att undvika att förlora kompetens i händelse av sjukdom. Vissa nyckelpersoner är också delägare av Fabege.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3510BAB4182A9117C3141

Risker och möjligheter forts

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod
Vår värdegrund SPEAK säger ramarna för ett etiskt beteende. Detta understöds av vår uppförandekod samt mer detaljerade policyer och riktlinjer. Genom avtal och en speciellt anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår policy mot osunda arbetssätt och kränkningar.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Utgör risk med anledning av utförandet av externa tjänsteköp och hyllgarantiåtaganden, inom våra större projekt där många leverantörer och hyresgäster involveras. Dessa åtaganden uppfyllandes genom underentreprenörer i flera led. Detta kan leda till ökade risker för kränkningar där de längst ifrån kontrollen anses att dessa kan ske för arbetare som utgör våra leverantörer.	Vi accepterar ingen form av kränkning av mänskliga rättigheter eller annan form av oetisk behandling eller osunda arbetsvillkor som vi själva eller våra samarbetspartners har att förhålla oss till. Vi genomför årligen en medarbetarenkät som går ut på att mäta olika parametrar som berör vår leverantörskedja för att säkerställa att vi följer upp och kontrollerar att våra leverantörer följer vår uppförandekod. Samarbetet med underentreprenörer, tjänsteleverantörer och alla samarbetspartners granskas med utgångspunkt från hållbarhet och mänskliga rättigheter, med syfte att identifiera förbättrande och riskfyllda områden samt vidta eventuella nödvändiga åtgärder och förbättringsåtgärder. Vår bedömning är att leverantörskedjan är den största hållbarhetsrisken för Fabege. Genom aktiva åtgärder och samarbeten arbetar vi för att säkerställa att vår uppförandekod efterlevs av våra leverantörer och samarbetspartners. Om avvikelser upptäcks har vi möjlighet att agera med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underentreprenörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0F8E8-D1C1-4F8B-9E1A-1A2B3C4D5E6F

Kommunikation och cybersäkerhet

Informationshantering

Som bemärkelsevärt bolag måste vi hantera, lagra och skicka känslig information. Den ökande digitaliseringen gör det svårare att säkerställa att information hanteras på ett korrekt och tillförlitligt sätt.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Informationsläckage, bristande regelefterlevnad	Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög Utgör risk med avseende på vissa områden relaterat till informationshantering.	Utbildningsinsatser och vägledande material för informationshantering med stöd av policyer och riktlinjer för kommunikation och informationshantering samt upphandlade tjänster för medieövervakning.
Media, varumärke	Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög Utgör risk med avseende på vissa områden relaterat till informationshantering och hög transparens.	Vi arbetar aktivt med att sprida information i enlighet med vår upplåtelseavtal och vår målsättning att snabbt identifiera och hålla verksamheten uppdaterad om media och omvärld.
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög Digitalisering och ökad användning av IT-tjänster utgör en medelhög risk. Den fysiska accessen till våra lokaliteter utgör en risk. GDPR ställer krav på informationshantering.	Vi arbetar systematiskt med IT-säkerhetsfrågor, särskilt och personuppgifter. Vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och dess olika typer och risker för att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som arbetar i våra IT-miljö är medvetna om dess konsekvenser. Vi har ett av marknadens mest effektiva skydd mot att kränka Fabeges och Hyllies verksamhet och Hyllies kvalitéer.
Systemstöd tillgänglighet	Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög Bedömd av komplexitet och tillgång till våra system eller både mycket och från våra kunder.	Vi har löpande med medarbetare för organisation, system, lösningar och personer. Allt för att minimera oavsiktliga skador i leveranser och funktioner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0FE950A8462A81127B0C8141C811

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

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

Fastighetsbranschen liksom Fabege har fortsatt att utmanas av en turbulent omvärld och jag är tacksam för de goda relationer vi har med våra banker, övriga finansiärer och våra ägare. Ett starkt förtroendekapital byggt på transparens och balanserade risker har varit värdefullt under rådande marknadsläge. Fabeges konservativa finansiella strategi och framförhållning avseende finansiell struktur gör att jag känner mig trygg där vi står idag. Utvecklingen på marknaden och den generella finansiella oron i marknaden har dock varit en fråga som styrelsen lagt mycket tid på att diskutera och hantera under året. Vi har aktivt agerat vilas ökad försiktighet i samband med nya projekt och det är prioriterat att säkerställa utlyrning och kassaflöden innan investeringsbeslut tas. Övrigt ligger vår långsiktiga finansiella strategi fast med fokus på transparens, enkelhet och finansiell balans.

Vi har haft ett mycket bra samarbete i styrelsen under året, vi har en bra struktur och processer och en nära dialog med ledningen, vilket jag ser som en styrka. Utöver finansiella frågor så har hållbarhet varit ett återkommande ämne 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 bedömer att det är viktigt att revisorsgranskade arbete framöver även kommer att inkludera hållbarhet för att säkerställa kontinuerlig uppföljning. Att Fabege har blivit godkänd som grön aktie på Nasdaq Stockholm är ett bra bekräftelse på hur långt ledningen har kommit med hållbarhetsarbetet.

Vi har tidigare år haft dialog med vissa av våra utländska investerare avseende val av revisionsbyrå. Under året har styrelsen tillsammans med ledningen varit involverad i processen att utvärdera en ny revisionsbyrå som vi kommer att föreslå till årsstämman 2024 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 ställning på Stockholms fastighetsmarknad och goda förutsättningar för att fortsätta skapa långsiktigt värde.

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

Solna, mars 2024

Jan Litborn
Ordförande, Fabege

This page is a digital representation of a physical document. Document ID: ER20231500000000

202407180549 6

Styrningsstruktur

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

1. Aktieägarna

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 209 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarstyrande överväganden med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31

Andel av röstetalet, %	
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	16,6
Gavarna	12,3

Fabeges ägarstruktur framgår på sidan 20 i årsredovisningen.

2. Årsstämma

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

3. Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämmoordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för tillsättande av valberedning. Förslaget som avser styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representanter som deltar i revisionsutskotten och ersättningsutskotten. 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 svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets löpande verksamhetsstyrning och ekonomiska situation. Styrelsens huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets tillgångar på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Fabeges styrelse ska bestå av minst fyra och något nio ledamöter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

5. Revisorn

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämman 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.

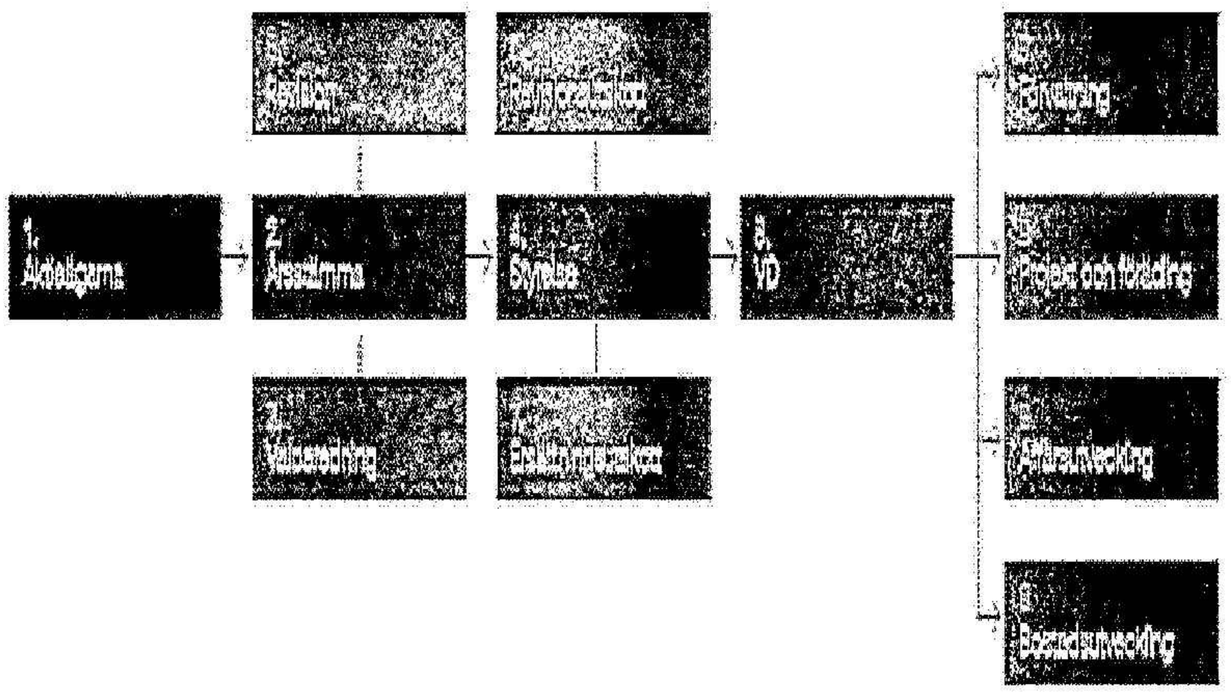
Peter Ekberg har vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Lagercrantz AB och Tele2 Company. Peter Ekberg har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller VD. Deloitte eller vid sidan av sitt uppdrag som valda revisorn tillhandahållit andra revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en ansvarsfull genomgång av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

6. Revisionsutskott

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

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

Bolagsstyrning på Fabege



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B7DDE3504A7A4C2A9A1F1C2A1F1C2A1F
Appendix and digital signature.

Styrningsstruktur

ningshavare för att diskutera och bilda sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Revisorerna tar del av samtliga delårsrapporter. Bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att inhämta sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen ses över och fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet uppfyller Koders 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 ledningsgrupp. Baserat på förslag från ersättningsutskottet fattar styrelsen beslut i ersättningsfrågor.

8. Verkställande direktör

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

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

mera som följer av Fabegas noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

Koncernledning

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

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

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

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

9. Verksamhetsområden

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

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

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

Styrning av hållbarhetsarbetet

Fabeges hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i organisationen och delar hållbarhetsavdelningen har ett övergripande ansvar för att driva hållbarhetsfrågorna och samarbetar med övriga delar av bolaget i implementering och uppföljning.

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anne Örnéby 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, föreslår målsättningar samt sammanställer och följer upp aktiviteter.
- Chefer och enskilda medarbetare implementerar och genomför aktiviteter som beslutats.

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is original and authentic.
Document ID:
Validate at: https://signatures.anubisecure.com

2024071805497

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

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

Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att säkerställa att uppförandekoden efterlevs, innefattet nivåerna och följsamheten av styrelse och koncernledning.

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

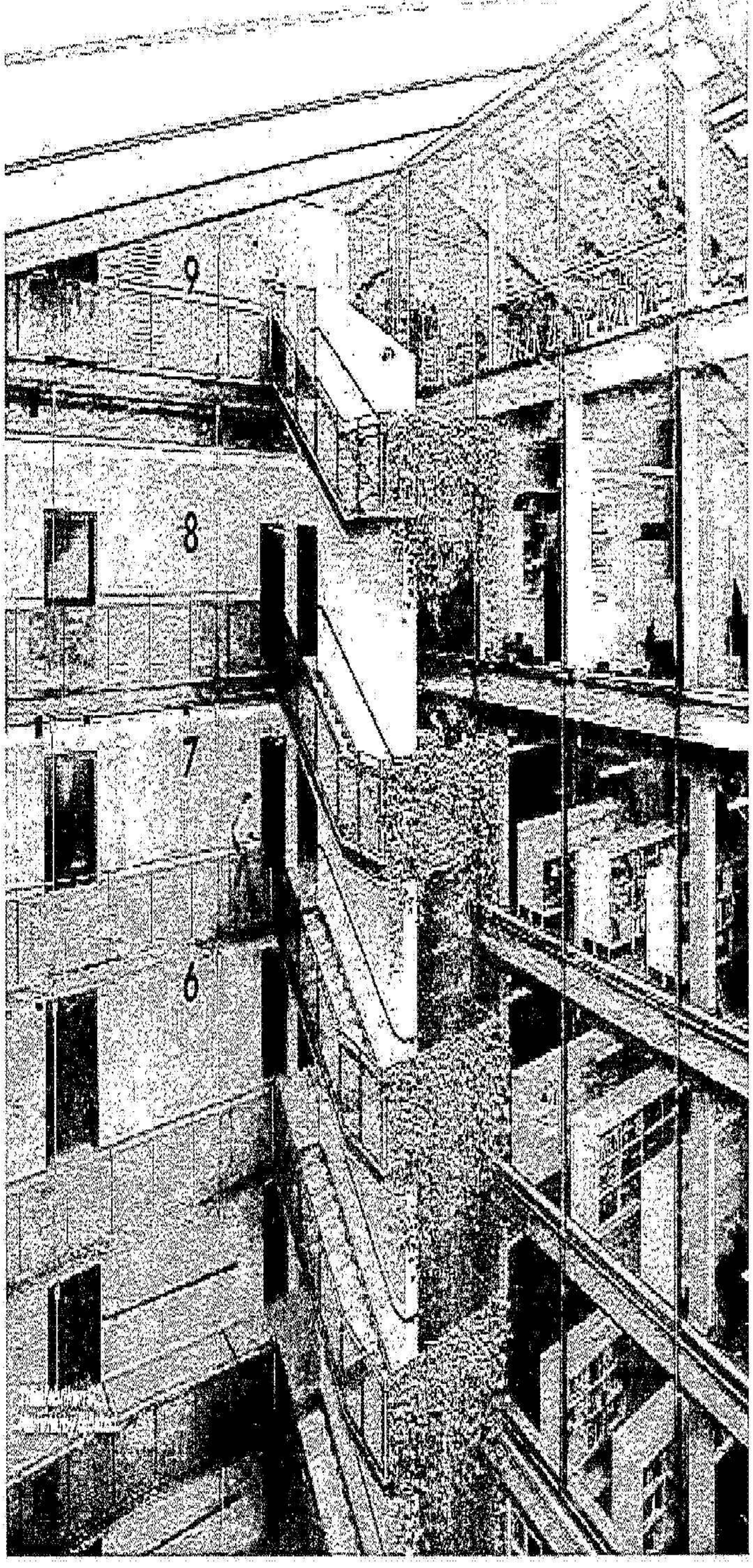
Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller ålder. Under 2023 har inga fall av diskriminering rapporterats. Som stöd i det dagliga arbetet finns också bolagets etikgrupp som rapporterar till VD och koncernledning. Gruppen har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta omvärldsfrågor och driva specifika etiska frågor. I rådet ingår representanter från olika avdelningar inom bolaget. Sedan flera år pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affärsetik och antikorruption. Exempel på aktiviteter är information och utbildning om antikorruption och mutlagstiftning samt etiska diskussioner i samband med företagsinterna konferenser.

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

Bolagsstyrning på Fabege

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

- Bolagsstyrning
- Information från tidigare års årsstämmor
- Tidigare års bolagsstyrningsrapporter
- Styrelsens arbetsordning och instruktioner
- Uppförandekod
- Värdegrund SPEAK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7 D0F-E8B6-4624-8117-78BBD4B21CC3-1

Bolagsstyrningen 2023

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2023 på Filmstaden Scandinavia, Westfield Mall of Scandinavia. Samtliga aktieägare gavs även möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 177,3 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 bolagsstämmor finns tillgängligt på fabege.se/arsstamma 2023.

Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Det utsades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omval ska ske av Anette Asklin, Mattias Johansson, Märtha Josefsson, Stina Lundbäck, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anna Åmeby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 625 tkr (2 450).

Utdelning, kontant

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

Principer för utseende av valberedning

Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vilka förslag som valberedningen ska arbeta fram. Valberedningen ska bestå av minst sex ledamöter förutom ordföranden och representanter för de fyra största ägarna ska i första hand erbjudas plats.

Ersättning till bolagsledningen

Det utsades riktlinjer för ersättning till bolagsledningen innebärande att rörlig ersättning kan utgå med maximalt nio månadslöner. Den ordinarie befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt för en period av minst tre år investera minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Rörlig ersättning är knuten till ett antal på förhand fastställda må

Stockholm i april 2023

Styrelsen

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

Bemyndigande om återköp av egna aktier

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

REVISION

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

VALBEREDNINGEN

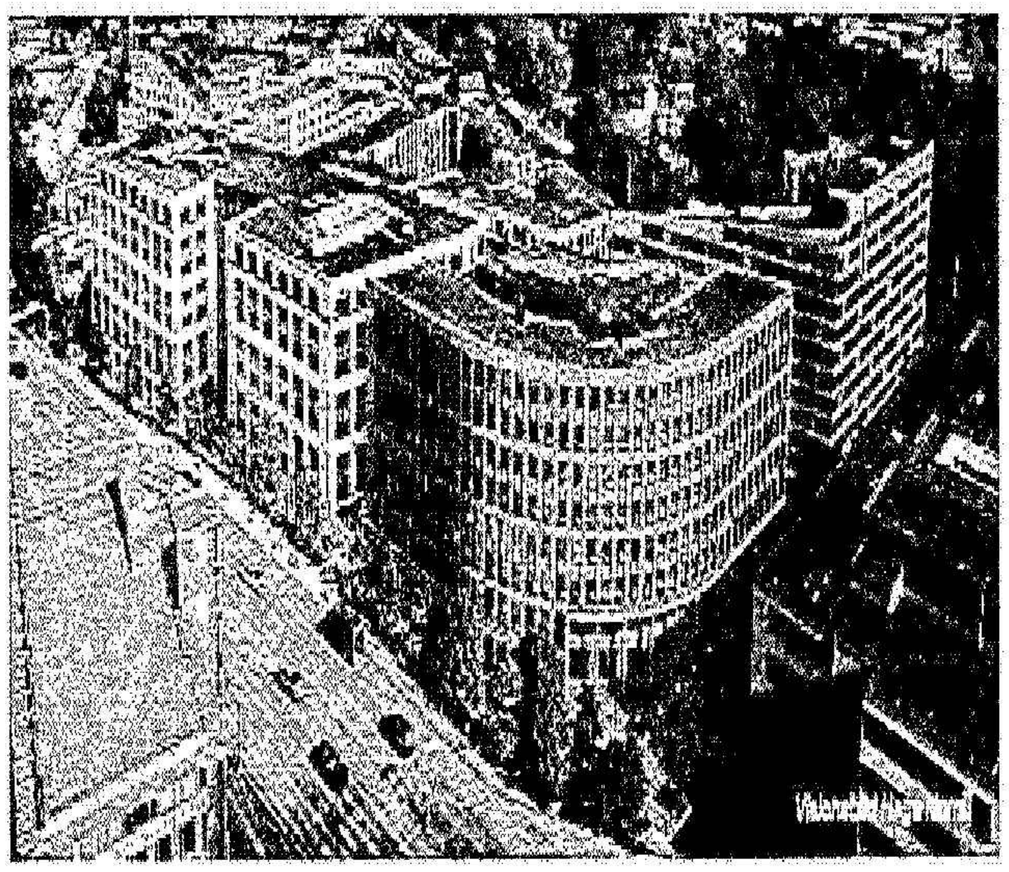
I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits att delta i valberedning och den 3 oktober 2022 offentliggjordes valberedningen.

Valberedningens sammansättning 2024

	Representant	Andel av röster, %
Staran fonder, ordförande	Swedbank AB	16,8
Havaro Holding	Genesen	12,0
Kaliber Hammar	Nordea fonder	4,3
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,1
Totalt		37,0

Valberedningens förslag inför årsstämma 2024

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Det är valberedningens uppfattning att styrelsens kompetens och erfarenhet möter de krav som kan ställas. Valberedningen eftersträvar en jämn könsfördelning. Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin,



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

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2023

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

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

Styrelsearbetet 2023

Under 2023 har styrelsen haft 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och ten per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena förs ett antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året fört upp ett antal särskilda frågor såsom finansiering, pågående och framtida investeringsprojekt/affärer, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt upphandling av grundpaketet för Fabeges IT-program. De årsrapporterna och bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden.

Under 2023 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt större investeringar i befintliga fastigheter. Vidare fattade styrelsen beslut om försäljning bostadsbyggrätter till JM samt försäljning av två fastigheter i en affär med köpet i slutet av året genomförandes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelsearbetet gås igenom en enkät. Svaren

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: 6YCDUFE3-3-1677 / Validate at https://docsign.lagrummet.se

202407180549 8

Bolagsstyrningen 2023 forts.

sammanställs och diskuteras särskilt vid ett styrelsemöte. Utrymme ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomför 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 är första redovisningsår: 2025.

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt. Styrelsens sammansättning utgörs av fyra kvinnor och tre män och bedöms i övrigt utgöra en arena av kunskap och värdefulla kontaktytor 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 erhållit 800 000 kronor, övriga ledamöter, 255 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 220 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden ett åtar 110 000 kronor och två ledamöter 55 000 kronor vardera samt 175 000 kronor för arbete i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 80 000 kronor och två ledamöter 47 500 kronor vardera.

Ersättning till bolagsledningen

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

Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare följs. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 8 på sidorna 106–107. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets upplåtningsrapport kommer också att presenteras på årsstämman 2024.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2023 bestått av Anette Asklin (ordförande), Mårten Jonsson 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 revisionsbyrå 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 Malin Jonasson. Ersättningsutskottet bereder ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen. Under året hölls två möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten delges samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterar löpande till styrelsen.

BOLAGSLEDNINGEN

Koncernledningen bestod under 2023 året av åtta personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 71–72. Koncernledningen har ett fast mötesråd varje vecka. Under höstens genomförandes 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 ej komplett och innehåller inte de ärenden som hanteras rutinmässigt vid varje möte, såsom exempelvis genomgång av finansiell rapportering, rapporter från revisorerna och styrelsens utvärdering av sitt arbete samt frågor om ersättningar och anställningsvillkor.

Kv1

30 januari
Extra möte – styrelsen beslutade om ägarförslag till årsstämman

8 februari
Ordinarie möte
• bokslutskommuniké
• årsredovisning

7 mars
Ersättningsutskottets årsredovisning 2022

Kv2

29 april
Ordinarie möte, konstituerande möte

8 maj
Ordinarie möte – genomgång, beslut om utdelning av tantiem till Nasdaq

Kv3

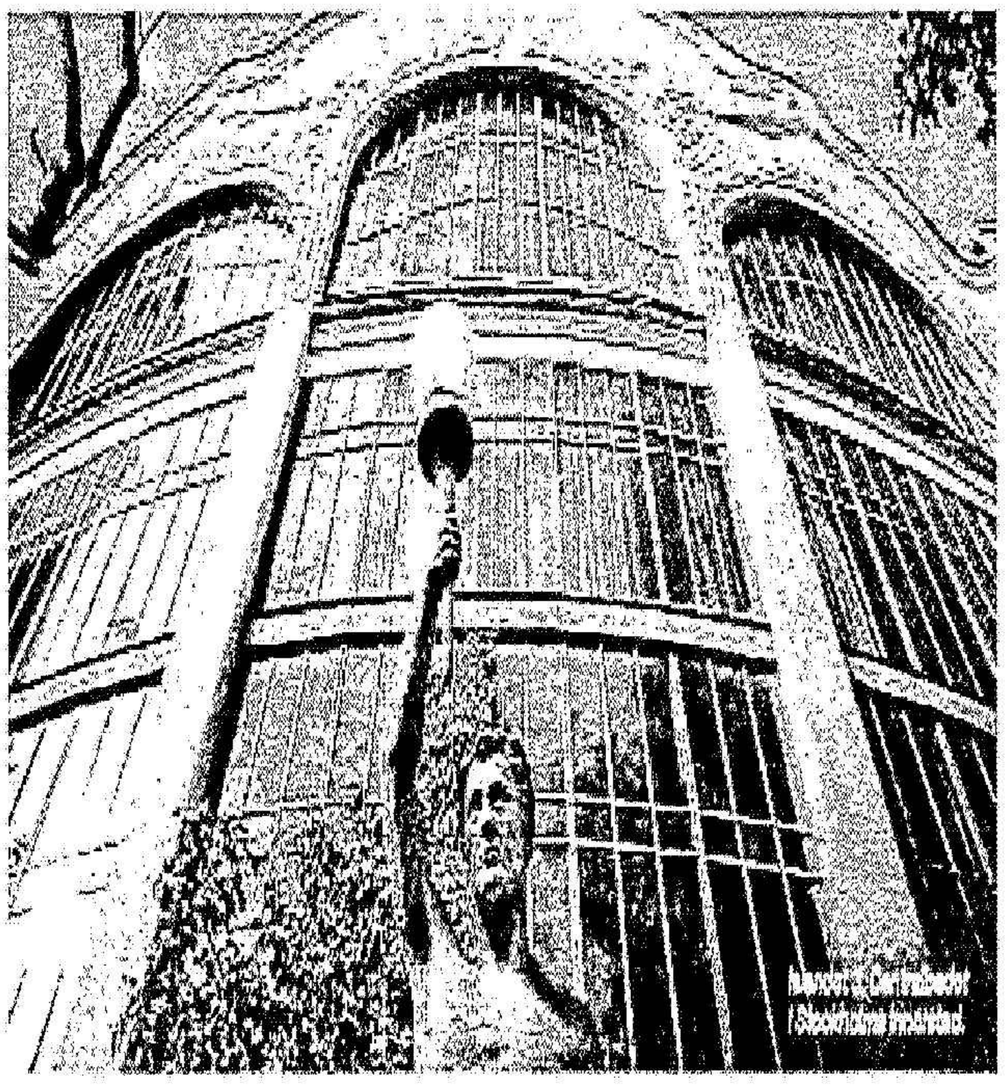
7 juli
Per capsulam – delårsrapport kv2

13 september
Ordinarie möte

Kv4

14 november
Ordinarie möte

14 december
Ordinarie möte, strategidag och budget



Ellen Bergeway Åberg

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
E7B0DFE2E0DA4A1102A9111C3

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

Kontrollmiljö

Fabege har en geografiskt samlad organisation och en hemvägen operativ verksamhet, men den legala strukturen är komplex. Verksamheten är uppdelad i mer bolagsmässigt utformade fastighetsbolag, utgifter för projektinvesteringar, kapitalförsörjning av fastigheter samt finansiella kostnader

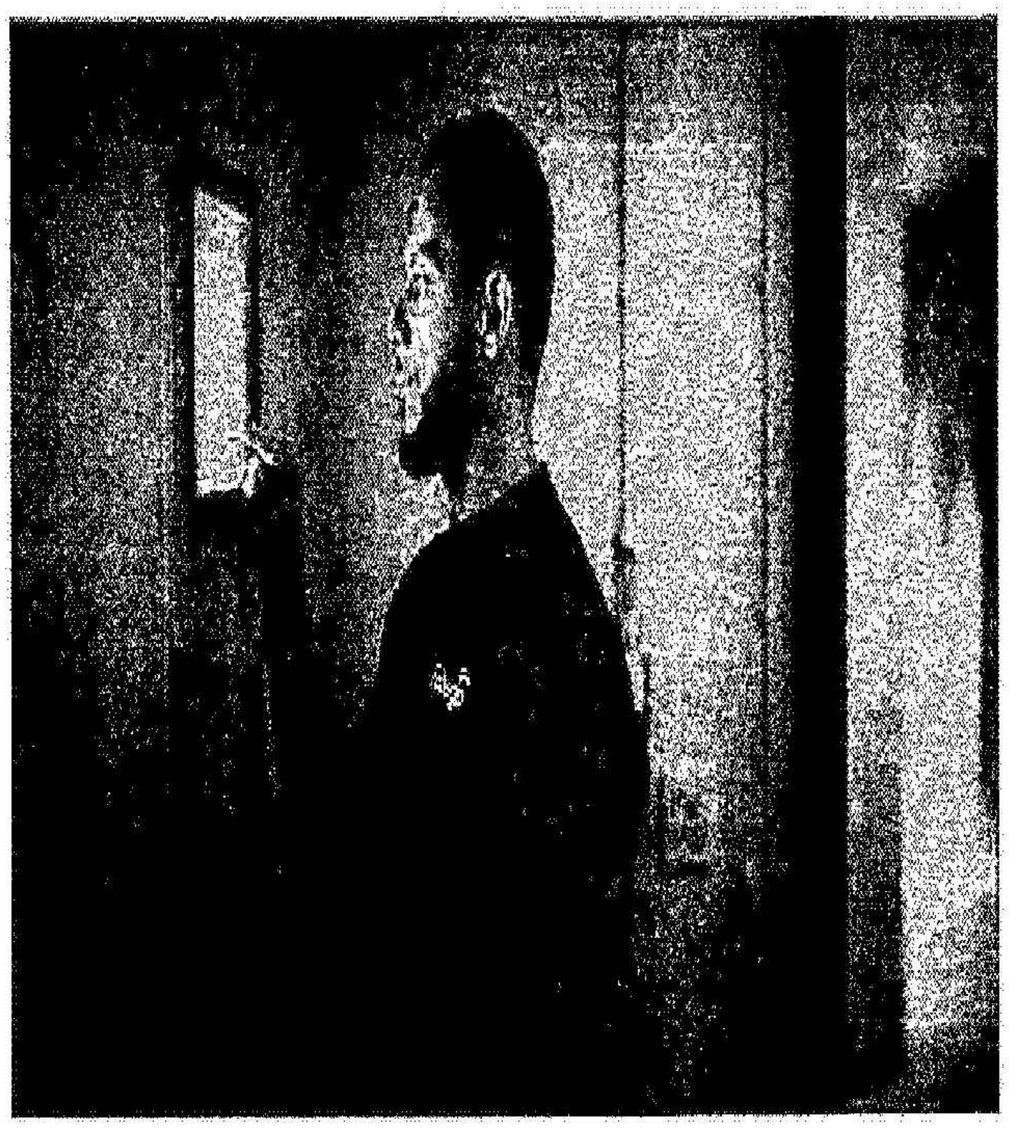
Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva ett arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar bl.a. till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning 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 uppdaterades årligen. Styrelsen genomförde under 2023 en årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets ursprungsordning. Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla den prövade systemen/processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den öppna verksamheten. Vidare ska styrelse, direktör och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område har ett samarbete det operativa ansvaret för den interna kontrollen

Policies och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen inom bolaget. Inne policies för exempelvis finans, miljö, ärendehantering, kommunikation, riskbedömning och riskhantering. Vidare finns redovisningsanvisningar och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning samt för upphandling av revisionsnära tjänster. Bolagets policies ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga policies har fastställts av styrelsen - vissa av ersättningsutskottet, information om beslutade policies har också förts vidare till organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras i mån av rapporterande Fabege sin årliga "Communication on progress" till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering bygger löpande. Hållbarhetsinformationen presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 21–42

Riskbedömning

Med utgångspunkt i kontrollmiljön, väsentliga resultat och avlämnade poster 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 hyresbokföring. 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: digitalisering, intrång, GDPR

Koncernledning genomför årligen en genomgång och uppföljning av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker. Detta görs särskilt med styrelse och revisionsutskott inför avstämning med revisorer. Fabeges interna processer och rutiner ger goda förutsättningar för hållbar hantering av risker

Kontrollaktiviteter

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

Fabege AB, oktober 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B4C0DFE8-B4D4-4A4A-B4E1-1

2024071805499

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

genom överstämning med fastlående systemspecifikationer av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering sker under ständig utveckling och förbättring i 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 om 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 lösande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Ambitionen är att skapa förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden är något 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 ska bevakas och uppmärksammas löpande via ledningsarbetet 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 årsamstämmig. Till styrelsen rapporteras 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 använts vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer.

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

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

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

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

Internrevision
Som komplement till den externa revisionen, arbetar Fabege med självutvärdering av väsentliga processer. Till följd av detta och i beaktande av verksamhetens 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 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6E7D0FEB-E3D6-4B62-A9E1-1C3141A0E3D1

Fabeges styrelse

Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1951

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arenabolaget. Satna AB, Styrelseledamot i Arma Holding AB, Beckahill AB, Consensus Asset Management AB, Revelop Management AB, Stiftb Förvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 20 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 385

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

Övriga uppdrag: VD och koncernchef Brinova Holding AB. Diverse styrelseuppdrag inom Brinova-koncernen

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Märtha Josefsson

Styrelseledamot sedan 2006

Född: 1947

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

Utbildning: Fil. kand. i nationalekonomi

Aktieinnehav: Max make 258 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

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

202407180550O

Fabeges styrelse

Stina Lindh Hök

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

Övriga uppdrag: VD Nyfosa AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 355

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 Cistena Fastigheter AB, Styrelseledamot i Erinevo AB, Rögle Marknads AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och juridik

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anne Årneby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1963

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

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor

Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1971

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
67D0FE3BD6AA4102A911C3E1-1
Fabege Årsredovisning 2023

Koncernledningen

Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1959

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

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

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 92 500*

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1964

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelseledamot KP3 Fastigheter AB samt Ivar Mattson Fastighetsförsäljningen AB.

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 830*

Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1963

Anställd och i nuvarande befattning sedan 20**

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 880*

Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift

Född: 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 310*

Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna

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

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 500*

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
E7D0F3E3-E4AA-4E5A-A5C2-1

Årsredovisning sedan 2020-12-10

Årsredovisning 2020

Koncernledningen 2023

Mia Häggström
Hållbarhetschef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Magisterexamen Miljö- & hälsoskydd

Aktieinnehav: 0*

Charlotta Liljefors Rosell
Chef Förvaltning

Född: 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 hotell på AMF Fastigheter

Utbildning: Civilingenjör Samhällsbyggnad

Aktieinnehav: 8 431*

Charlotte Lilliegren
Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1978

Anställd sedan 2006 och i nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*

Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1970

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: FRK/Skanska, Humlegården Fastigheter, DTZ/ Cushman & Wakefield,

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 000*

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) No 910/2014.
The seal is a guarantee of the document's origin and integrity.
Document ID:
67D0FE8A-0DCA-4A82-B4F1-F1C3E1F1C3E1

*Aktieinnehav per den 2024-02-29, jämfört med 2024-01-31.

Bilder: Annasofia Lundin 2023

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Detta är vår fristående hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i vår årsredovisning för 2023 som avser verksamhetsåret 2023. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i mars 2022. 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 givet verksamheten och dess påverkansförhållanden på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 73–77. Vår avsikt är att hållbarhetsavsnittet tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2023 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en rättvisande bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Där annat ej anges har inte begränsad tillgång till relevanta data förhindrat uppgiften genom styrelserepresentation.

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

Vi följer försiktighetsprincipen vilket innebär att om vi upptäcker att det finns hot eller risk för att en allvarlig eller irreversibel skada på miljön kan uppstå, så ska inte brist på vetenskapliga bevis hindra oss från att genomföra kostnadseffektiva åtgärder.

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

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabeges årsredovisning som godkänns av styrelsen. Styrelsen informeras och har påverkat Fabeges hållbarhetsarbete i enlighet med övergripande hållbarhetsmål genom en årlig genomgång av ”uppföljning, väsentlighetsanalysen från 2020 omarbetades under 2022 utifrån den ”uppdaterade definitionen av väsentlig fråga enligt GRI standards 2021 för att även omfatta styrelseledamöter.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

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

Därefter genomförde vi en intern workshop för att kalibrera de sju bidragare prioriterade SDG-erna och bolagets egna specifika hållbarhetsmål mot intressenternas förväntningar. Som ett sista steg utvärderades fastlagda prioriteter med kunder, styrelse, finansiärer och kommuner. Detta för att förstå synergier och hitta synergier mellan de 17 hållbarhetsmålen. Resultatet av dialogerna och den efterföljande analysen visar att följande hållbarhetsmål är mest väsentliga för oss:

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

Väsentlighetsanalyser har även använts för att utveckla vår hållbarhetsrapportering och säkerställa att vi rapporterar att 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.

This file is a digitally signed document.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5FC0FE4F-A0D4-4A1E-9A1E-

202407180550Z

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. Rapportering sker till revisionsutskott och styrelse. Inom 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 utvecklarnas hållbarhetsprogram där affärsutveckling och fastighetsutvecklarna har det operativa ansvaret.

Beräkning av växthusgasutsläpp

För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till ett mått koldioxidekvivalenter (CO_2e). För att beräkna mängden utsläpp använder vi emissionsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO_2e till följd av ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har vett 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 data och bättre nyckeltal. För att underlätta jämförelsen när vi placerat jämförelsetalen tal bredvid varandra och nya i egna kategorier.

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

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet

Vi redovisar primärt utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet, market-based method, eftersom vi då har statistik från 2022 och framåt. Vi redovisar även utfallet som location-based method. Utsläpp från köldmedia (scope 1) hämtas från respektive fastighets enligt lag godkända köldmedierapport. Tjänstebilarnas utsläpp (scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil. Idag har vi 100 procent elbil.

Vi rapporterar primärt scope 2 enligt market-based method där vår ursprungsmärkta förnybara elmix 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-beräkningar.

Våra scope 3-innefattar avfallshantering per typ och hanteringsmetod från leverantörerna, intern uppföljning av personalens körda kilometer i tjänst, tjänsteresor med flyg från resebolaget, intern uppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, anskaffade spridning i kilometer utifrån reseansvarsförsäkringen 2022 (CERO) och hyresgästens elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av hyresområdena är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 8,6 g CO_2e/kWh utifrån Nordisk elmix om 208 g CO_2e/kWh. I år innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men ikl 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 energieffektivt i alla byggnader i förvaltning samt projektcheferna för detsamma inom nyproduktionen. Energistrategen rapporterar till Hållbarhetschefen.

Energidata 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 bara uppmätt data.

Medarbetare

HR-chefen, som är en del av koncernledningen, ansvarar för det strategiska HR-arbetet och för att lagar och regler inom arbetsrätt och rekrytering 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 ESRS. Samtliga data kopplad till medarbetare baseras på faktisk data och är sammanställda och säkerställda av vår HR-avdelning. Uppföljningar görs kvartalsvis och årligen utifrån upprättad årsmål.

Leverantörskedja

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

Finansiering

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

Kunder

Det övergripande ansvaret för kundnöjdheten och relationerna ligger av chef förvaltning och chef teknisk drift som båda är medlemmar av koncernledningen. Fastighetscheferna är ansvariga för kundrelationerna på företags- och organisationsnivå. De åtgärder resultaten från undersökningarna till kunderna och ansvarar för att förbättringar genomförs på kundnivå utifrån service, lokala 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 sealed with a digital signature.
The seal is an guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D6CF6B5DBA4B4D2A1CC61A

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energieffektiv • Resurseffektiva och klimatanpassade • Attraktiva	• Energieffektivisering • Klimatanpassad • Återvinning	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Kompetensutveckling
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-1: Samverkansinitiativ • Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Arbetsliv, hälsa och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 406: Likabehandling
Påverkan i värdekedjan	• Risk att påverkan av stadens fysiska och sociala rum • Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och olika samverkansinitiativ	• Klimatpåverkan i byggskedet, energi- och klimat i användningsskedet och påverkan på grannar i närområdet • Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundanpassning, fastighetsdrift, ombyggnation, rivning och återvinning	• Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö • Påverkan på jämställdhet, trångboddhet och mänskliga rättigheter vid rekrytering och arbete med leverantörer
Vi vill uppnå följande	• Bidra till att bibehålla den glesa och uppluckrade karaktären • Förbättra förutsättningarna för miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar • Bidra till att i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska ligga så barn och unga och deras skolgång, en meningsfull fritid, kultur, rörelse och trygghet på arbetsmarknaden	• Hållbara och välanpassade lokaler och byggnader och standards som gör kunder glada och trägenaste att välja och hyra kontor hos oss • Vår ambition är att klimatavtryck ska vara klimatneutralt • Vår klimatpåverkan i byggskedet ska halveras till år 2030	• Kännetecknas av att Fabegas som arbetsplats upplevs attraktiv i Sverige • Vi ska utmana oss på listan över Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 80%. Great Place to Work
Vad vi gör	• Genom dialogprocess, förhållning och förädling skapar vi liv och hållbar tillväxt och samhällsnytta. • Medverkar till levande och attraktiva, hållbara stadsdelar. • Skapar mötesplatser, aktiviteter, kultur och rekreation i nära samarbete med Stockholm Stad. • Utvecklar klimatsmarta och energieffektiva lösningar för hållbara stadsdelar. • Skapar förutsättningar för att bygg och aktiviteter kan leda genom produktutveckling, ombyggnation och rivning till så låga klimatavtryck som möjligt och bygger för att människor, oavsett ålder, kön, etnicitet, sexuell läggning eller funktionsnedsättning, ska trivas, bo och verka i våra områden och byggnader. • Har samverkansinitiativ gällande skolor och lokala drogpreventiva åtgärder såsom Fotbollsskolan och HAND. • Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polismyndigheter i trygghetsskapande syfte och deltar aktivt i och bygger. • Samverkar med fastighetsägarna som har bestämt sig för att ansluta sig till Viktoria Förbindelse, Hammarby Fabriksstäder.	• Förutsättningar för minskat klimatavtryck. • Byggt en miljöanpassad byggnad certifierad enligt FEBY Guld Plus/Plus. • Minskat energianvändningen och ökat andelen förnybar energi. • Bidra till ökad klimatanpassningsförmåga, hantering av dagvatten, grönytefaktor, anläggning samt att använda stadsdelar genom hållbarhetscertifierade fastigheter. • Visa ambitionen för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta och flexibla fastigheter i våra fastigheter. • Utformning av ovana ska vara produktiv, förnybar el, cykelplatser, energieffektivisering och elladdning som del av grönytefaktor. • Öka grönytefaktorn, genom gröna tak och planteringar som gör även systemfunktioner och skapar trivsel.	• Utför kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och även stärker sin ställning på arbetsmarknaden i stort. • Skapar möjligheter för olika människor att, exempel vis genom kön, ålder, funktionsnedsättning, bakgrund och annan ställning. • Utbyter erfarenheter och samarbeta genom tjänsteutbyggnad och samverkan med motsvarande genom a bolagsövergripande. • Medverkar till ärenden och delaktighet inom nätverk standardisering. • Genomför konferenser med fokus på ett övergripande SPEAK. • Fredsbildsträning.
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Jämställdhetsmål • Jämställdhets- och mångfaldspolicy • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Klimatpolicy • Energimål • Riktmål CO2-reduktion • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Uppförandekod • Jämställdhetspolicy • Policy för mångfald och attraktion • Policy för GDPR
Uppföljning	• Löpande uppföljning av resultat och måluppfyllnad • Samverkansforum för att stadsdelar - Uppföljning av dialog sammanhållet • Policyer, riktlinjer och handlingsplaner av ledningen och styrelsen. • Arbetsplatsdialoger och medarbetarundersökningar.	• Löpande uppföljning av resultat och måluppfyllnad • Uppföljning av miljöcertifieringssystem • Energiuppföljning • Uppföljning av produktionsnivå, egenkontroll, BREEAM-certifieringar, Byggvarubedömningen och klimatdeklarationer • Policyer, riktlinjer och handlingsplaner av ledningen och styrelsen	• Årlig medarbetarundersökning SEPEM • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, lönesatsning och löneöversyn genomförs årligen enskilt, årsvis uppföljning, arbetsmiljökommittén etc. • Policyer, riktlinjer och handlingsplaner av ledningen och styrelsen

This file is created with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7 E0 F5 E3 DE 0A 4E 4A 8E 7A 1A 1A 1A 1A 1A 1A

202407180550

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor forts

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Säkerställa att väsentliga hållbarhet, hälsa, miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energieffektivisering • Klimatanpassning	• Antikorruption • Skatt
GRI Standarder	• GRI 414: Leverantörsbedömning av sociala aspekter • GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöaspekter	• Fabege-8: Andel gröna finansiering • Fabege-7: Ekonomiskt värde	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-4: Nöjd-kundindex • Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder • Fabege-6: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	• Brister kring på leverantörer och underentreprenörer som miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.	• Samarbete med EBO-prestanda kan vara svårt då det är svårt att påverka andelen gröna finansiering i samhället.	• Direkt påverkan på kundens inomhusmiljö och indirekt på deras miljö.	• Samarbete god affärsetik tillsammans med leverantörer och externa aktörer.
Vi vill uppnå följande	• 100% av våra väsentliga leverantörer ska genomgå utbildning och upptäckandeskap för omvärldskrav, policyer och motsvarande konventioner.	• Vår finansiering ska bestå av 100% miljöer och grön.	• Vi ska verka för att samarbeta med människor i samhället som genom nyfikenhet, ansvar och flexibilitet skapar förutsättningar för kunder och företag att utvecklas.	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och antikorruption.
Vad vi gör	riktat att nytt system för miljöbedömningsanvisning av samarbetade leverantörer för att: • Säkerställa arbetsrätt på omställningsfrihet, diskrimi och arbetsmiljö. • Motverka brister och affärsetik och korruption • Främja barnrättsfrågor och hänsynstagande • Trygga brandskydd, och arbetsmiljö. • Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närområdet till följd av utsläpp av giftiga ämnen i luften, att och/eller mark. • Säkerställa hög affärsetik och upphandlingsvård. • Uppnå energieffektivitet, resurshushållning och goda materialval utifrån verklighetsmål, miljö- och klimatpåverkan • Följa miljö- och miljöcertifieringssystem. • Klimatanpassningsåtgärder.	• Öka andelen miljöanpassade investeringar genom riktade klimatrisken i fastigheterna. • Spridda kundens kommunikationsmaterial för investerare och medlemmar. • Omfattande utveckling av bankens gröna finansieringsprodukter, miljöcertifierade och samt nya hållbara produkter på kreditmarknaden. • Upprätta hållbarhetsmål, initiativ och uppföljning gentemot finansiärer.	• Utformar lokaler med fokus på miljö, komfort, klimatanpassning, tillgänglighet, energieffektivisering och användning som är anpassade. • Hälso- och miljöcertifierade lokaler enligt BREEAM, byggnader och anläggningar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.	• Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning i skall ske upptäckandeskap och riskanalys med avseende på Miljö- och klimatfrågor. Vi följer tillämpliga lagar och andra förskrifter. Dessutom gäller god affärsetik och andra samt rekommenderade normer för mänskliga rättigheter, arbets- och miljö enligt med Global Compact och FN:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter, arbetsliv. • Som aktör i den tidiga arbetet finns vår nätverksgrupp med representanter från olika verksamheter. Grupper, som representerar fastighetsförvaltningen, marknad upphandling och arbetar med utbildningar samt bevaka relevanta användarfrågor. Vi följer alla skatteregler och regler. På området där regelverket är otydligt agerar vi transparent och med försiktighet och undviker med aggressiv och skattemässig skattoplanering.
Policyer	• Hälsomarks- och miljöpolicy • Upphandlings- och inköpspolicy • Upptäckandeskadlig leverantörer • Övriga rutiner	• Hälsomarks- och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kredtpolicy • Övriga rutiner	• Hälsomarks- och miljöpolicy • Hälsomarkerad • Upphandlingsvård • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Upphandlingsvård • Policy för visselblåsarfunktion • Skattepolicy • miljöpolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Uthållerbarhet	• Utbildning kvalitetsmätning och hälsomarksgranskning av samarbetade leverantörer. • Policyer uthållerbarhet åligger och tillämpas av koncernledningen. • Arbetsplatsskontroller vid projekt.	• Uthållerbarhet kvantitativ och årsvis sammanställs genom finansiering • Policyer uthållerbarhet åligger och tillämpas av koncernledningen.	• Analys av Nöjd Kund-index (NKI). • Analys av tillgängliga kundundersökningar. • Policyer uthållerbarhet åligger och tillämpas av koncernledningen.	• Utbildning av leverantörer i visselblåsarfunktionen. • Policyer uthållerbarhet åligger och tillämpas av koncernledningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE3CDDAA4B2A911A9EE0DB4C6914
Fabege Årsredovisning 2023

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsanalyser i samverkan med förmånsgivare • Kundundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplatser i Fabeges fastigheter • Årsredovisning • Årsstämma • Kundtillfredsställelseundersökningar • Nyhetsbrev • Samverkan gröna nyckeltal • Publikationer om hållbart medarbetarskap och arbetsplatser • Serviceorganisation och samverkansavtal	• Underlättar hållbart resande och möjliggör klimatsmarta och bytesoptimerade fastighetslösningar • Utformning av lokalen där hållbara mötesformer, förnyelse, flexibilitet, energieffektivisering, minimerat avfall och källsortering • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service-tjänster, dagligvaror, restid och upplevelsekvaliteter nära arbetsplatsen • Ökad tillgänglighet för alla skapar mervärde för kunder och besökare i form av gatubruk som ger ekosystemtjänster och estetiska värden • Efterfrågan ökar för kunder anpassade för aktiviteter och möten	• Hälso- och miljöanpassade fastighetslösningar, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart. • Fantastiska utvecklingsmöjligheter för mångfald i kommersiella fastighetsmiljöer • Bidrar till ett hållbart resande. • Möjligheter till ökad tillgänglighet inom hållbar stadsutveckling • Utmärkta möjligheter till byggnader • Minskade energianvändning och ökad andel förnybar energi • Bidrar till ökad andel attraktiva klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald och ekosystemtjänster som bidrar till ett attraktivt stadsrum • Våra kunder kan nå sina hållbarhetsmål där samlokaliseringsfördelar och stordriftsfördelar bidrar till effektiv användning av byggnader, lokaler och arbetssätt.
Medarbetare	• Medarbetarenkäter • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Dialog Fabege (medarbetarwebb) • Konferenser • Aktiviteter anpassade till kontorsutformningar	• Underlättar rekrytering • Uppfyllnadsgrad • Great Place to Work • Medarbetarundersökning SIFFAS • Kompetensutveckling • Friskvård • Arbetsmiljöarbete • Välmående och trygghet	• Friska och engagerade medarbetare • Bidrar till hållbara arbetsplatser och Fabeges övergripande hållbarhetsmål • Utökat kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förstärker sina kunskaper inom områden som är viktiga för att bidra till en utveckling på arbetsplatsnivån i stort • Säkerställa kompetenser för alla arbetsområden avseende kvalitet, miljö, arbetsmiljö, hälsa och service, både för att uppfylla lagkrav och för att kunna bidra till en hållbar utveckling • Motverka diskriminering • Möjligheter till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling
Ägare och analytiker	• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Aktieanalysdagar • Roadshows och enskilda möten • Redovisning för investeringsbeslut och styrelse	• Intern diskussion om analysförväntningar och påverkansområden hållbarhetsarbete • Prioritering av vissa hållbarhetsområden i väsentlighetsanalysen • Styrelsens arbete med att utveckla hållbarhetsarbetet	• Bidrar till att kapitalmarknaden ställer krav på att hållbarhetsarbetet, även hållbarhet i en snävare bemärkelse, integreras i affärsstrategi, mål och därmed förutsättningar för långsiktighet i investeringar • Stärka kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling
Kreditgivare	• Samtal med kreditgivare och obligationsinnehavare om hållbarhetsrapportering • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb • Möten, fastighetsbesiktningar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar	• Delta i utveckling av banklånade gröna finansprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden • Lösningar hållbarhetsfrågor med finansiärer	• Kan påskynda omställningen till en mer hållbar ekonomi • Ökad andel av hållbara investeringar som innebär mer klimat- och resurseffektiva lösningar. • Stärka kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling
Leverantörer	• Central upphandlingsfunktion med krav att avtalsområden följer vår upphandlingspolicy • Möten med nya och befintliga leverantörer • Avtalsuppföljning med incitamentsförhållanden	• Krav på hög affärsetik och uppförandekod • Lösningar kvalitetsmässiga av leverantörerna. • Långsiktigt arbete med att bland annat energieffektivisera, resurseffektivisera och minska utsläpp av klimatgaser och miljögifter. • Skapa hållbara och miljöeffektiva anläggningar.	• Säkerställa ansvarsfulla arbetsförhållanden och villkor • Motverka bristande affärsetik och korruption • Hindra diskriminering och trakasserier • Trygga branschkunskap och kompetens • Motverka negativ påverkan på hälsa och miljö av utsläpp av giftiga ämnen vatten, luft och jord m.m.
Samhälle	• Regelbundna möten med kommuner och myndigheter • Samverkansorganisation tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum m.fl.) • Samarbetsavtal med organisationer såsom Unga Örnar • BID Filminggatan • Klimatkommun Stockholm • Samarbete klimat- och hållbarhetsarbete	• Genom dialogprocess, förankring och förståelse verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling • Skapa dialog, lärande och förståelse för Fabeges hus i dialog med omgivning. • Fler aktörer med behörighet till gymnasiet. • Bidra att bidra med ISO 14001 till förbättring av kommunens arbete med Agenda 21 • Bygga den anläggning som på bästa och hållbara sätt passar Stockholm till 2030	• Bidrar till att nå Stockholms övergripande hållbarhetsmål. • Kunna arbeta med gemensam målsättning att accelerera klimatanpassningen i Region Stockholm. • Skapa upplevelsevärden och trygga miljöer med en blandning av kontor, publika verksamheter, kultur, mötesplatser och restauranger. • Ansvara för hållbar mobilitet genom information för anställda, samverkan med kollektivtrafiken och förutsättningar för cykelstråk • Skapa förutsättningar för en bygg- och fastighetsmässig

This file is protected by copyright and other intellectual property rights. The seller is a guarantee for the document's authenticity.
Document ID: 6CC2C1E3-E3E4-4F9A-B1F7-...

202407180550

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. Huvudorsaken av ett förändrat klimat och den pågående omställningen i linje med Parisavtalet skapar också stora möjligheter för aktörer som ess med en hög ambitionsnivå i hållbarhetsarbetet.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vi har under en längre tid arbetat för att minska klimatavtrycket och för att framtidssäkra fastigheter och stadsdelar utifrån förändrade klimatdata med regn-, 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 allt högre krav på bolagen. Bland annat när det gäller att mäta och minska energianvändning och koldioxidutsläpp inom drift, förvaltning och projekt. Idag finns inget pris på koldioxid, men det är något som vi förväntar oss kommer införas inom en överskådlig framtid. Ökat pris på koldioxid skulle till exempel innebära ökade materialkostnader, dels i produktionen av material som betong, stål och glas, och dels när det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter. I det senare fallet hänger kostnadsökningen ihop med att efterfrågan på dessa material hela tiden ökar.

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

Politiska beslut kan även medföra att övergången 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. I 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.

Fysiska klimatrisker

Förändrade väderförhållanden påverkar redan våra fastigheter och stadsdelar. Det finns flera utmaningar som följer med ett varmare klimat och högre temperaturer. I framtiden kommer de direkta effekterna av stigande temperaturer sannolikt vara att kostnaderna för att hyra ner 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 svårare

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
67CDDFE3-5D0A-4C63-B2E1-1C8C1A

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) [GRI]

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

Klimatrelaterade möjligheter

Hela vår affärsmodell och verksamhet är anpassad för att ta tillvara på de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Vi bedriver vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatavtrycken från verksamheten som ett sätt att framtidssäkra fastigheterna, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Därigenom kan vi också förbli ett attraktivt val av lokaler för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att hela tiden öka andelen egenproducerad energi. Målet genom solceller. Syftet är att också öka 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 ställas kommer att införas. Vi har bland vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) och stödjer därmed 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 2018. Vi ser goda möjligheter att ställa om utsläppen från fastighetsförvaltning (scope 1 och 2), men det blir en utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påverka en halvering (scope 3) i kg CO_2/BTA jämfört med 2018.

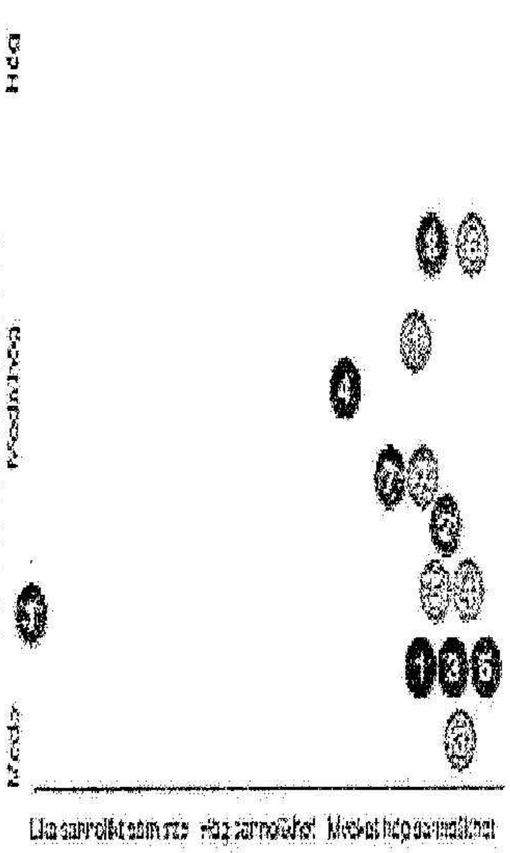
Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammantaget är målet att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett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

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

TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens översikt av klimatrelaterade risker och möjligheter	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som är väsentliga	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter
Sida 59–60, 67	Sida 56, 78–79	Sida 56, 78–79	Sida 29–32, 37–38, 41–42, 60
a) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter	b) Beskrivning av hur väsentlighet, strategi och finansiell planering har påverkats	b) Beskrivning av processen för att hantera klimatrelaterade risker	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet)
Sida 67–68, 74	Sida 26–32, 37–39, 58	Sida 50, 58, 67–68, 78–79	Sida 60
	a) Beskrivning av organisationens motståndskraft, möjligheter kopplat till klimatrelaterade risker och möjligheter	c) Beskrivning av hur processen kopplat till identifiering, bedömning och hantering av klimatrelaterade risker är integrerade i organisationens övergripande riskhantering	c) Beskrivning av mål som använts för att styra väsentliga klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfallet på dessa
	Sida 56, 78–79	Sida 50, 67–68	Sida 29–32, 41–42, 60

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker

- Ökade koldioxidutsläpp
- Potentiella bortfall från energikrävare som leder till ökade energipriser eller sämre lönsamhet
- Ökade kostnader på marknaden för hållbarhetsanpassning
- Ökade miljö- och klimatkostnader
- Förändrade processer hos kunder, kommuner och finansiärer

Fysiska klimatrisker

- Skyfall och översvämningar
- Ökade temperaturer
- Ändrad geologi

Klimatrelaterade möjligheter

- Minskade energianvändning i energisnåla
- Ökad andel egenproducerad energi
- Lägre värdeförluster
- Ökade möjligheter på certifierade fastigheter
- Högre krav på hållbar stadsplanering
- Större efterfrågan på lägre finansieringskostnader

This file is created with iXBRL by Workiva
Workiva Inc. and EDGAR Online, Inc. are not liable for any content in this iXBRL document.

202407180550S

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

					Absolute measures (Abs)		Like-for-like (LfL)		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	Total landlord-obtained electricity	22 397	23 571	21 968	23 158	-9
				Insufficiently excl. to tenants	29 334	27 868	26 877	25 809	4
				Total landlord-obtained electricity	51 731	51 439	48 845	48 968	-2
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	51 731	51 439	48 845	48 968	-2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	66	68	66	66	-
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	-
	DHC-Abs, DHC-LfL	MWh	District heating & cooling	Insufficient obtained district heating & cooling	63 867	63 637	62 486	61 050	-1
				Insufficient excl. to tenants	6 615	6 651	6 548	6 584	0
				Total landlord-obtained heating & cooling	70 302	70 348	67 034	67 634	0
				Total heating & cooling	70 302	70 348	67 034	67 634	0
				% from renewable sources	82	84	-	-	-
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	66	68	66	66	-
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	-
	Energy-Int	kWh/sqm/year	Energy intensity		71,0	72,9	71,6	73,0	-3
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Total scope 1	0	54			
				Total scope 2 market-based	171	1 858			
	GHG-Indir-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Total scope 2 location-based	3 451	3 951			
				Total scope 3	15 258	28 736			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2]	81	84			
		%		Proportion of GHG estimated[3]	0	1			
		kg CO_2e/sqm/year	GHG intensity	(scope 1 + scope 2) kg/m²	1,2	1,2			
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	441 828	392 890	402 345	398 246	1
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	65	68	66	66	-
		m³/sqm/year	Building water intensity		0,384	0,337	0,35	0,34	6
		%		Proportion of water estimated	0	0			
WASTE	Waste-Abs[4]	Tonnes	Waste	Total hazardous	27	42			
				Total non-hazardous	2 581	2 742			
				Recycled	1 007	1 134			
				Incinerated	1 378	1 481			
				Landfill	4	3			
				Waste disclosure coverage	63	68			
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Sustainability certified buildings	% of portfolio certified by floor area	100	100			
				% of portfolio certified by number of properties	100	100			
		No. of applicable properties			63	65			

[1] Owned and controlled by EPRA-defined operational, variable lease and under development properties.

[2] Investment properties with ongoing tenant agreements for which data is available.

[3] Estimated using previous year's data, excluding tenant's previous year's data and scope 3.

[4] Additional waste types (previous year) with Fabege's waste contractors only.

Fabege Annual Report 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7DDFE5CDCA1240245A1178BCDA11C41

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

Medarbetare

Social & Corporate Governance Impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2023	2022	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absenteeism	Direct employees	2.9	3.09	-7
				Board of Directors members	57	57	0
				Executive Management	50	50	0
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Managers	38	47	-19
				All employees	39	38	+3
			New hires	Total number new employees	37	31	+29
				Proportion new employees, %	16	13	+23
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	Departures - Turnover	Total number of departed employees	28	19	58
				Proportion of departed employees, %	11	8	38
			Total employee number		258	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] Omfattar Fabege's helägda bolag.

[2] Styrelsen består av 7 ledamöter, 5 män och 2 kvinnor.

Jämlikhet/jämställdhet[1]

	2023					2022				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	4	3	–	2	5	4	3	–	3	5
Koncernledning, antal	4	4	–	2	6	4	4	–	2	6
Övriga ledningsgruppen (exkl. koncernledning), antal	11	19	–	17	13	14	18	–	22	10
Alla anställda, antal	93	165	18	134	61	98	143	18	134	51

[1] Sammanställningen är baserad på vilken ålder och kön de anställda har registrerade i HR-systemet vid årsskiftet, vilket kan avvika något från den faktiska åldersfördelningen.

Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	3,5	22,9	43,4	24,1	6,0	46
Män	0,7	9,5	28,2	24,1	30,3	8,7	46
Totalt:	0,4	7,0	26,0	31,1	28,1	8,3	46

Andel kvinnor inom respektive område, %		Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %	
Förvaltning och drift	2	Förvaltning och drift	33
Projekt & Affärsutveckling	49	Projekt & Affärsutveckling	24
Affärsstöd	35	Affärsstöd	13
Bygger Bostad	64	Bygger Bostad	10

Fabege Årsredovisning 2023

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	–	4,11	3,79
Ålder 30–49	4,83	3,10	3,65
Ålder 50 –	1,03	1,47	1,33
Summa	3,64	2,61	2,90

[1] Redovisningen är gjord av vilande lönegrupper. Legalitetsregeln säger att uppgiften inte får lämnas om antalet anställda i gruppen är högst två eller om uppgiften kan härledas till enskild anställd. Vid gruppredovisning räknas både kvinnor och könsfördelning som känsliga uppgifter.

Olycksfall

Olycksfall definieras som akut yttre skadegörare som orsakar personskada och som sker på "tjänsteställe" och i samband med arbetspass eller övertidsarbete. Under 2023 har det inträffat 3 olycksfall (3 olycksfall för 200 000 arbetade timmar, genom arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2023 var 413 588). För våra leverantörer bedöms de vanligaste arbetsmiljörisker och olycksfallsorsaker i dessa att vara desamma som för våra egna medarbetare.

Medarbetare	2023
Antal dödsfall	0
Antal anställda skadade så svårt, med och utan frånvaro	0
varav anställda till och från jobbet[1]	0
varav olyckor med frånvaro	0
varav allvarliga olyckor[2]	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR)[3]	0,45

[1] Samtliga olyckor med frånvaro från arbetet (egna anställda).

[2] Antal olyckor med frånvaro från arbetet längre än en månad.

[3] Antal olyckor för egen personal med frånvaro per miljon arbetade timmar.

Engagemang i organisationer

Vi har styrelse eller annan befattning i följande organisationer:

- BELOK, Beställargruppen Lokaler – Energieffektiva kontor
- BREEAM och Sweden Green Building Council
- Byggherrarna Sverige AB
- Fastighetsägarna Stockholm samt i dess förtroendeorgan City-Kungsholmen, Hagastaden och Norrmalm
- Arena Hudiksvall – ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Hudiksvalls kommun och näringslivet
- Samverkan Hudiksvall – ett forum för långsiktiga samarbeten och åtgärder
- Accoleye – branschens riktlinjer för att bygga en standard för digital nyckelhantering

Antal anställda vid årets utgång, totalt

228

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

20240718055306

EU-taxonomin

Vi bedriver både byggnation (via byggentreprenader) och förvaltning av byggnader. Vi har valt att enbart redovisa mot mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) i 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 huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader. Men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive ersättningar till hyresgäster. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 377 miljoner kronor motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2023.

Redovisning av driftsutgifter

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

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 3 103 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 109 respektive 111.

Överensstämmelse med EU-förordningen

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

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

Vi kan välja att redovisa inom andra aktiviteter i några upsvälla 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, Bärgar Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Bärgar 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 Bärgar Bostad finns däremot med i redovisningen.

Väsentligt bidrag till Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar

Taxonomin kravställer att en byggnad byggd före 2020-12-31, (CCM 7.7), ska vara energiklass A eller ligga 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 utan räknas som retail eller Förbrukningsfastigheter, 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 energiutfallet 2023 genom en beräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenreview. Denna beräkning är identisk med den som görs i en energideklaration, detta har verifierats av en extern energiexpert. Vi bedömer att detta är det mest rättvisande sättet att visa att vi uppfyller kravet vilket energiprestanda då det visar fastigheterna aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 7.1) att energiprestanden ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energiklass 50 procent under BBR. Vi kravställer vårt tekniska ramprogram att alltid göra tidsbestämning och temagranskning i enlighet med taxonomin. Vi genomför LCA-beräkningar för hela livscykeln enligt Level s i de allra flesta av våra projekt. Fabege redovisar dock för 2023 ingen förenlighet med taxonomin för CCM 7.1.

Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

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

Anpassning till klimatförändringar (CCM 7.1 samt CCM 7.7)

Detta krav gäller både CCM 7.1 och CCM 7.7.

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

Vad gäller CCM 7.1 så utförs taxonomilinjerade klimatriskanalyser i samband med certifiering av nyproduktion enligt BREEAM-SE. Vi uppfyller därmed detta krav i vår nyproduktion idag.

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

Vid det kvalitativa scenariebyggandet utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosionspåverkan. Dessa risker bedöms i nuläget påverka vår portfölj väldigt lite.

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

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

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

Omställning till en cirkulär ekonomi (CCM 7.1)

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

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

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

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)

Vi kan ännu inte styrka detta krav då vi inte har all data i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi använder nya funktioner i Byggvarubedömningen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta, tills dess väljer vi att inte använda att detta krav uppfylls.

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

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

Våra projekt 2023

Vi har ett antal större projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas och klassas som CCM 7.1. För redovisningsåret 2023 är detta fastigheterna Kvartalet 1, Regnbågen 4, Semaforen 1 samt Separatorn 1. Dessa projekt har delat sin uppfyllnad av taxonomin sedan 2022 och uppfyller idag endast delar av taxonomins

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7C0C5E3-E6D6-4A15-8CD1-1CC01A

EU-taxonomin forts.

Nedan, med utgångspunkt i kraven i EU-taxonomin, redovisar vi de verksamheter som är förenliga med taxonomin och som vi bedriver i dagsläget. Vi har också identifierat ytterligare verksamheter som är förenliga med taxonomin men som vi för närvarande inte bedriver. Vi har valt att inte redovisa dessa i tabellerna nedan.

Vi har ett stort antal projekt som pågår i bolagsägda joint ventures och exempelvis med kommuner och andra samarbetspartners. Dessa kan ha mindre investeringar och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska bedömas som förenliga med taxonomin och när dessa kommer längre i processen uppfylla de krav som taxonomin ställer.

Vi har ett stort antal projekt som pågår i bolagsägda joint ventures och exempelvis med kommuner och andra samarbetspartners. Dessa kan ha mindre investeringar och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska bedömas som förenliga med taxonomin och när dessa kommer längre i processen uppfylla de krav som taxonomin ställer.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Ja/Nej

	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergi-processer med minimal utsläpp från bränslecykeln	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot konstruktion och säker drift av nya kärnkraftsanläggningar för produktion av el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller industriella processer, såsom väteproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa med hjälp av bästa tillgängliga teknik	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärnkraftsanläggningar som producerar el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller industriella processer, genom väteproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa	Nej

	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasförande bränslen	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasförande bränslen	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasförande bränslen.	Nej

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen/total omsättning

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

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter

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

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter

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

Redovisningen av EU-taxonomins mål 1–6 enligt EU:s standard. Fabege redovisar enbart mot mål 1–2, mata Ehuruga klimatmål, CCM.

Minimiskyddsåtgärder

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

Vi ställer hållbarhetskrav på våra samtliga och leverantörer. På sidorna 35–36 och 59 avspeglas vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för antikorruption redovisas på sidorna 35–36 och 58. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens total skattebetalning. Läs mer om vårt arbete med detta på sidorna 40 och 57.

Vi följer den svenska konkurrenslagen som har till syfte att främja marknadsmässiga villkor som kontroller och monopol. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga villkor för utsyrning samt upphandling gäller. Vi har inte utsatts för någon sanktionsavgift kopplat till dessa områden.

Omsättning

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

Ekonomiska verksamheter	Kod(er)	Omsättning	Andel	Väsentlig negativ påverkan på klimatförändringarna (”Ingen väsentlig skada”)	Väsentlig negativ påverkan på klimatförändringarna	Väsentlig negativ påverkan på vattenresurser och marina resurser	Väsentlig negativ påverkan på cirkulär ekonomi	Väsentlig negativ påverkan på biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskydd	Andel förenlig med taxonomi-kraven (A.1 eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		MSEK	%	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	3 233	68%	Ja	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	Ja	60%	–	–
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		3 233	68%	68%	0%	0%	0%	0%		Ja	60%	
Varav möjliggörande verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	0%	
Varav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	0%	
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)												
				EL/NEJ	EL/NEJ	EL/NEJ	EL/NEJ	EL/NEJ	EL/NEJ			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1137	24%	EL	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ			20%
Uppförande av nya byggnader	CCM 7	7	0%	EL	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ			0%
Omsättning från de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1144	34%	34%	–	–	–	–	–			35%
Omsättning för 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%									
Total A-B		3 377	100%									

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7106F8E8DBA4624A811F9E4F4C9E14
Date: January 2024

EU-taxonomin forts.

Kapitalutgifter

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Kapitalutgifter, år 2023	Andel av kapitalutgifter, år 2023	Begränsning av klimatförändringar (CCM)	Anpassning till klimatförändringar (CCA)	Vattenresurser och marina resurser (WTR)	Cirkulär ekonomi (CE)	Föroreningar (PPC)	Biologisk mångfald och ekosystem (BIO)	Begränsning av klimatförändringar (CCM)	Anpassning till klimatförändringar (CCA)	Vattenresurser och marina resurser (WTR)	Cirkulär ekonomi (CE)	Föroreningar (PPC)	Biologisk mångfald och ekosystem (BIO)	Kompatibel verksamhet (A.1 eller A.2)	Andel förenlig med taxonomi-förordningen (A.1 eller A.2) i kapitalutgifter, år 2022	Kategori övergångsverksamhet	Kategori anpassningsverksamhet
		MSEK	%	Ja; N/EL; N/EL	Ja; N/EL; N/EL	Ja; N/EL; N/EL	Ja; N/EL; N/EL	Ja; N/EL; N/EL	Ja; N/EL; N/EL	Ja; N/EL; N/EL	Ja; N/EL; N/EL	Ja; N/EL; N/EL	Ja; N/EL; N/EL	Ja; N/EL; N/EL	Ja; N/EL; N/EL	Ja; N/EL; N/EL	%		
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	-	-	-	-	-	J	18%	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		724	23%	23%	0%	0%	0%	0%	0%								J	18%	
Varav övergångsverksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		0%	
Varav anpassningsverksamheter			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	835	27%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									46%	
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1 547	50%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									37%	
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 377	77%	77%	-	-	-	-	-									83%	
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 101	100%	100%	-	-	-	-	-									100%	
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		19	0%																
Totalt A+B		3 119	100%																

This document is created with the support of the Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) Template Generator.
Document ID: SFDR-TEMPLATE-GENERATOR-1.0.1.0
Template Version 2023

Driftsutgifter

Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förenliga med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikravet – Jämförelsetal som omfattar år 2023

Ekonomiska verksamheter	Kod	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att ”inte orsaka betydande skada” (DNSH)									
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Hushållning med vatten och marina resurser	Omställning till en cirkulär ekonomi	Begränsning av och kontroll över föroreningar	Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Hushållning med vatten och marina resurser	Omställning till en cirkulär ekonomi	Begränsning av och kontroll över föroreningar	Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Andel av verksamhet med taxonomi-anpassade (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kravet (A.2) driftsutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		MSEK	%	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 (taxonomianpassade) verksamheter																			
Förvaltning och åtgärder av byggnader	CCM 7.7	83	53%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	53%	–	–
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomianpassade) verksamheterna (A.1)		83	53%	53%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	53%		
Varav miljöanpassade verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade)																			
				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL										
Förvaltning och åtgärder 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%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade) (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 för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
Totalt A+B		156	100%																

This file is secured with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DF3E5D0A21024A1172C0D4D1C3C11

GRI-index

Uttalande om användning
Fabege AB rapporterar informationen 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 / område	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som undantag gjorts från	Skäl till undantaget	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringspraxis	2-1	Information om organisationen	100			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	73			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	73, 134			
	2-4	Förbindelser tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt bestyrkande	90, 117-119			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2, 24, 25, 30			
	2-7	Medarbetare	46, 81, 138			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information om saknas	Vi har genomfört sammanställd data om inhyrda arbetare som inte är anställda.
Styrning	2-9	Sammansättning och arbetssätt för styrning	62-66, 69-70, 73			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	62, 66-68	2-10-c-i-v	Inte tillämplig	Valberedningen tar inte ställning till kompetens och bakgrund.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	69			
	2-12	Högsta styrande organs roll gällande övervakning av hantering av påverkan	63, 116			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	75			
	2-14	Högsta styrande organs roll gällande hållbarhetsrapportering	75			
	2-15	Intressekonflikter	69-70			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	65			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	68			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	65-66, 76-78			
	2-19	Ersättningspolicy	66-68, 136-137	2-19-a	Inte tillämplig	Styrelsens arvodesnivåer inkl. hållbarhet
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	66-68			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information om saknas	Information är inte sammanställd.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5-7, 61			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	35-38, 42, 64			
	2-24	Förankring av åtgärderna i verksamheten och affärsrelationer	35-38, 42, 64			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	35-36, 39-40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	58, 74			
	2-28	Medlemskap i organisationer	27-28			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	26-27, 77			
	2-30	Kollektivavtal	91			

This file is protected with a digital signature seal. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE3E-2AB0-4F4A-8F4E-1A2B3C4D5E6F
Validate at: https://signera.fabege.se

20240718055509

GRI-index 2021

GRI Standarder / område	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avstag: Krav som avstag gjorts från	Avstag: Skäl till avstaget	Avstag: Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa de väsentliga frågorna	73–77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	26, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	26–29			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och utbildande tjänster	26–29			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38, 40, 58, 64, 73–76			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	40			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	40, 67, 73–76			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattemässig	40, 67			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	40, 67, 87			
	207-3	Engagering av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	40, 45, 67, 73			
	207-4	Land-för-land-rapportering av skatt	44, 45, 67, 82–83, 100, 109			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29–32, 73–76			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	80			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	30, 73–74, 80			
	302-4	Minskning av energianvändning	32	302-4-a-e	Information saknas	Angivet % för data kommer att finnas tillgängligt för / för publicer.
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, 75			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	30, 75			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	30, 75			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	80			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29–31, 33–36, 38, 73–76			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	29–32			
	306-2	Hantering av betydande 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	Nyanställningar och personalomsättning	108, 81	401-1	Information saknas	Inte redovisat på listor, kan och regleras.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE8B3BA4B4C3E14173BDC84E1C3E14

GRI-index

GRI Standard / område	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som anses göra hela	Anmärkning Skäl till avvikelse	Förklaring
Arbetsrätt/arbetsmiljö och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33-34, 68, 73-76			
GRI 403 Arbetsmiljö och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	33-35			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	33-35			
	403-3	Företagshälsovård	33-35			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	33-35			
	403-5	Utbildning gällande hälsa och säkerhet	33-35			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	33-35			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	33-35			
	403-9	Arbetsplatsolyckor	33-35, 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 likamöjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 66, 73-76, 81			
GRI 405: Mångfald och likamöjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningen och bland medarbetare	61, 138			
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 – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	35			
Livslångt lärande, utbildning, friskvård i hälsofrämjande syfte						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	26-28, 73-76			
	Fabege-1	Samverkansavtal	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	27-29			
	Fabege-3	Bostadsnyggande	27			
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 enligt 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	Gröna finansiering	47			
	Fabege-7	Elinstallerris	37-38, 52-58			

This file is secured with the SEB e-Signing Service
Document ID
B7D0FE82-4CA1-4A66-AA00-1C1...

20240718055510

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 73-88 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 87-88 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den intern 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 lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vår 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, främst 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Deloitte AB

Peter Ekberg

Auktoriserad revisor

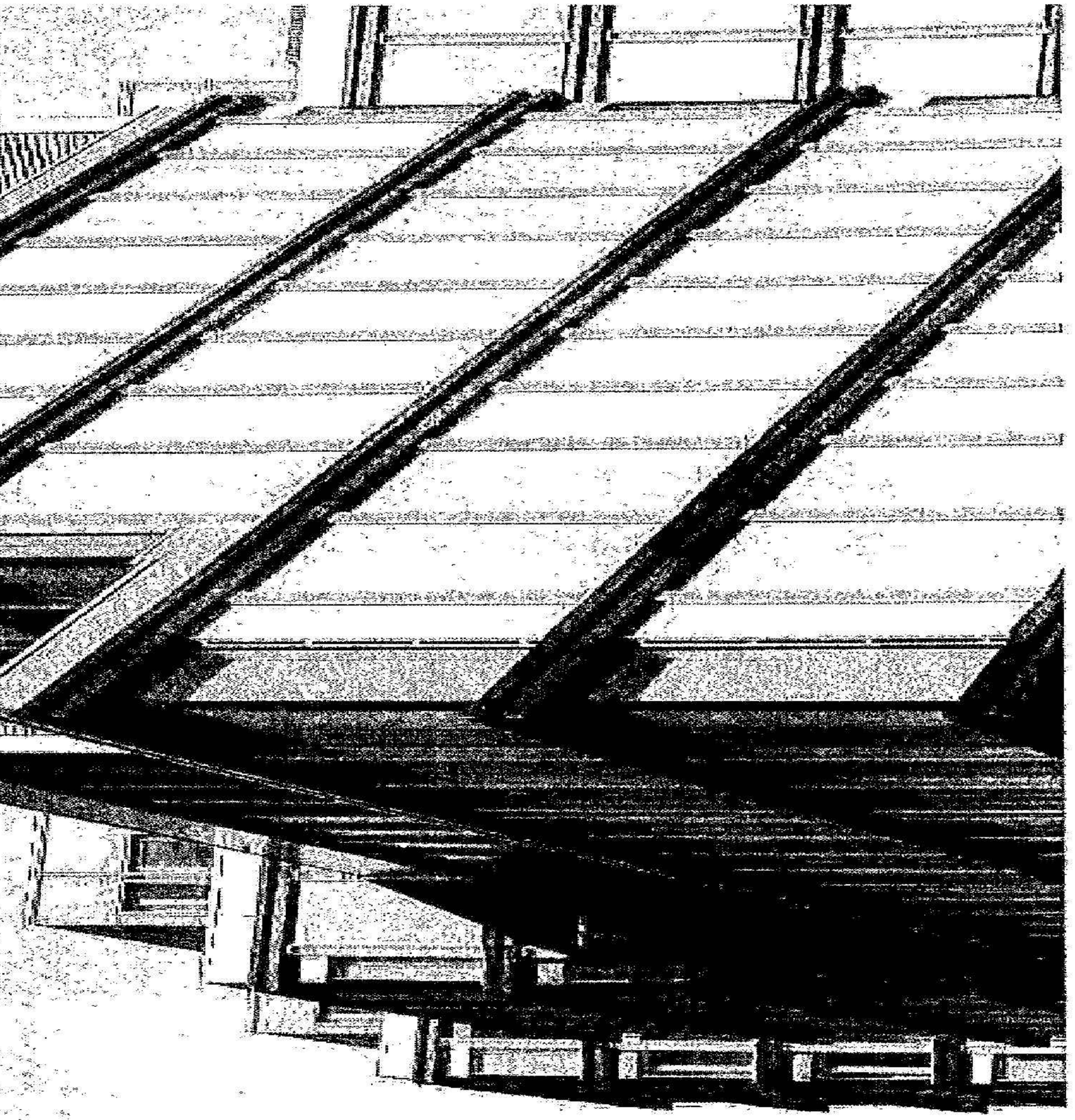
This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7C80FE85CDA4B1E-2
Fabege Årsredovisning 2023

Ekonomisk redovisning

Årsredovisning

Innehåll

Koncernen ... 04
Moderbolaget ... 09
Noter ... 10
Revisionsberättelse ... 19



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

Document ID:

202407180511

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	7	3 358	3 032
Omsättning serviceverksamhet	8	663	356
Övriga intäkter		11	–
Nettoomsättning	6	4 030	3 387
Fastighetskostnader	9	-653	-702
Kostnader serviceverksamhet	10	-540	-374
Bruttoresultat		2 836	2 311
Andel bruttoresultat samgående företag – delägarandel		2 324	2 340
Andel bruttoresultat övriga intressebolag		4	-70
Central administration och marknadsföring	11	-97	-100
Resultat från försäljningar av dotterbolag som är undantagna från IFRS 5	13	22	14
Övriga intäkter	14	4	2
Resultat från värdering av förvaltningsfastigheter	20	34	-32
Räntenettopost	15	-938	-828
Övriga finansiella poster	30	-45	-43
Förvaltningsresultat	1-5, 10, 43	1 458	1 373
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	3	74
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	-1 091	-239
Orealiserade värdeförändringar, derivatinstrument	9, 31	-1 203	1 753
Värdeförändringar, aktier	9, 15	-1	-3
Resultat före skatt		-2 380	2 484
Aktuell skatt	16	-1	-3
Uppskjuten skatt	16	1 933	-555
Årets resultat		-5 516	2 378
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		0	26
Årets totalresultat		-5 516	2 404
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-5 516	2 404
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		-17,54	7,43
Antal aktier vid balansdagen, miljoner		314,3	314,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		314,3	317,2

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35D8A9152A311726E0A1C3E11
Skapad Januari 2023

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	18	205	205
Förvaltningsfastigheter	17	75 005	86 348
Nyttjanderättstillgångar	32	849	1 243
Inventarier	18	31	35
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	170	140
Fordringar hos intresseföretag	21	428	213
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	0	19
Derivatinstrument	31	835	1 668
Andra långfristiga fordringar	23	729	48
Summa anläggningstillgångar		81 631	90 869
Pågående och genomförda fastighetsprojekt	24	810	928
Kundfordringar	25	69	73
Fordringar hos intresseföretag	21	15	268
Skattefordran		2	3
Övriga fordringar	26	442	283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		457	424
Kortfristiga placeringar		36	98
Likvida medel	33	66	67
Summa omsättningstillgångar		1 600	2 142
Summa tillgångar		83 230	93 011

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		5 037	5 037
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		31 730	37 403
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	36	39 244	45 511
Räntebärande skulder	27, 30, 38	25 913	30 359
Leasingskuld	32	849	1 243
Derivatinstrument	31	340	0
Uppskjuten skattekostnad	22	9 305	10 165
Avsättningar	33	153	157
Summa långfristiga skulder		36 485	42 524
Räntebärande skulder	27, 30, 38	7 169	2 449
Leasingskuld	32	0	1
Leverantörsskulder		155	144
Avsättningar	33	0	2
Skattekostnader	15	1	16
Övriga skulder		345	355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	851	1 172
Summa kortfristiga skulder		8 501	4 048
Summa eget kapital och skulder		83 230	92 083

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

202407180512

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	23	5 037	3 017	37 050	45 124	0	45 124
Årets resultat				2 375	2 375	0	2 375
Övrigt totalresultat				26	26	0	26
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-851	-851		-851
Erhållet (lämnat) aktieägartillskott				-314	-314		-314
Återköp aktier				-795	-795		-795
Summa transaktioner med ägare				-2 081	-2 081		-2 081
Utgående balans per 31 december 2022		5 037	3 017	37 469	45 524	0	45 524
Ingående balans per 1 januari 2023		5 037	3 017	37 469	45 524	0	45 524
Årets resultat				-5 563	-5 563		-5 563
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 560	-5 560	0	-5 560
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-535	-535		-535
Erhållet (lämnat) aktieägartillskott				-220	-220		-220
Återköp aktier				-	-		-
Summa transaktioner med ägare				-755	-755	0	-755
Utgående balans per 31 december 2023		5 037	3 017	31 154	39 208	0	39 208

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
57D0FE8F0DAA8A1624B1A1A7DBD1CA14

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 528	3 141
Central administration		-97	-132
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		11	98
Erhållen ränta		34	18
Erlagda räntor	38	-1 162	-674
Betald inkomstskatt		2	2
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 316	1 488
Förändring av rörelsekapital			
Förändring pensionsförpliktelser		373	-155
Förändring av kortfristiga fordringar		44	848
Förändring av kortfristiga skulder		-183	0
Summa förändring av rörelsekapital	37	234	693
Kassaflöden från den löpande verksamheten		1 570	1 992
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		-	20
Investeringar i byggnader och förbättringsutgifter		-2 975	-2 214
Förvärv av fastigheter		-78	-1 260
Avyttring av fastigheter		2 677	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-259	34
Kassaflöden från investeringsverksamheten		-633	-3 417
Finansieringsverksamheten	3		
Utbetalning till aktieägare		-531	-531
Återköp aktier		-	-708
Upptagna lån		22 275	28 595
Amortering av lån		-22 634	-23 152
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		-890	4 204
Årets kassaflöde		-3	-44
Likvida medel vid årets början	30	37	19
Likvida medel vid årets slut	30	35	10

This file is sealed with a Qualified Electronic Seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament.

Document ID:
B7JUUFE3-1-2-en.pdf

Adobe Acrobat Sign 2023

202407180513

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	43	443	352
Rörelsens kostnader	44	-449	-422
Rörelseresultat	1-3,8,9,46	-6	-70
Resultat från andra värdepappar och fordringar som är anläggningstillgångar	45	885	1125
Resultat från övriga värdepappar och fordringar som är anläggningstillgångar	13,15	-9	-3
Värdeförändringar, nettoredovisat	9, 21	-1023	1753
Ränteintäkter	12	302	554
Räntekostnader	14	-1075	-843
Bokslutsdispositioner	46	186	398
Resultat före skatt		-305	3111
Aktuell skatt	16	5	0
Uppskjuten skatt	16	160	-429
Årets resultat		-140	2683

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte finns några transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE5B0DA84B6BAB11C9D14
Scan the QR code to verify the integrity.

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	11	8
Summa materiella anläggningstillgångar		11	8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och andra värdepapper i koncernföretag	45	13 420	13 400
Andelar i intresseföretag	23	–	–
Fordringar hos intresseföretag	21	–	–
Fordringar hos koncernföretag	27	48 200	44 630
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	3	15
Derivatinstrument	31	973	1 680
Uppskjuten skattefordran	32	0	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 833	59 733
Summa anläggningstillgångar		60 844	59 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		7	8
Övriga fordringar		393	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139	121
Summa kortfristiga fordringar		472	133
Likvida medel	33	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	157
Summa tillgångar		61 317	59 898

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 087	5 087
Reservfond/Överkursfond		3 149	3 156
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 998	1 456
Årets resultat		442	2 682
Summa eget kapital	28	11 676	12 404
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	29	99	78
Uppskjuten skatteskuld		134	303
Summa avsättningar		233	382
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	30, 32, 34	39 643	32 175
Derivatinstrument	31	740	0
Skulder till koncernföretag	27	16 725	16 872
Summa långfristiga skulder		57 108	49 046
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	30, 32, 34	3 362	3 402
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	359	347
Summa kortfristiga skulder		3 707	3 967
Summa eget kapital och skulder		61 117	59 898

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CUF E5EC-A5B6-4A4A-A1A1-1
Validate at https://signera.fabege.se
Signed by Fabege

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	24	5 007	3 168	5 518	13 693
Årets resultat				3 629	3 629
Kassaflödessäkring				-951	-951
Skatt hänförlig till kassaflödessäkring				314	314
Summa egna poster				-637	-637
Eget kapital 31 december 2022		5 007	3 168	8 141	16 316
Årets resultat				-142	-142
Kassaflödessäkring				-555	-555
Skatt hänförlig till kassaflödessäkring				122	122
Summa egna poster				-575	-575
Eget kapital 31 december 2023		5 007	3 168	7 424	15 599

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the file is genuine and has not been modified or corrupted after the signing. The signature can be used to verify that the file is original and unaltered, and that it was signed by the sender listed below.
Document ID:
B70BFE3E5CB8A4D02A8114A7E8E0F1CA
Fabege Intressenr 2023

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-4	-68
Erhållen ränta		307	554
Erlagd ränta		-1 075	-649
Erhållet koncernbidrag		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-777	-163
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-330	-30
Kortfristiga skulder		37	43
Summa förändring av rörelsekapital	37	-368	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-542	-135
Investeringsverksamheten			
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	-
Förvärv av andelar i koncernföretag		-7	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1 041	-2 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 034	-2 010
Finansieringsverksamheten	3		
Utdelning		-951	-951
Erhållna och lämnade koncernbidrag		0	0
Upptagna lån		22 000	29 000
Amortering av lån		-20 601	-22 166
Återköp egna aktier		-	-705
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		448	5 178
Förändring av likvida medel		23	22
Likvida medel vid årets början	39	24	2
Likvida medel vid årets slut	39	1	24

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 (eIDAS).
The seal is a guarantee for the authenticity and integrity of the document.
Document ID
B7A1DF3E-3DDF-4A6B-B1A0-1F1F1F1F1F1F

202407180551S

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556248-7judiciary, 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 732, 169 27 Solna. Besöksadress: Gårdsvägen 8. Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheter koncentrerat till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kontorslokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats enligt med Årsredovisningslagen, och de EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilken anger tilläggskrav till IFRS upplysningar som krävs enligt årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och utlåtanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnitt "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen har värderats av poster utgår till anskaffningsvärde, utom där det gäller omvärdering av vissa 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 rapportvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisning är enligt Årsredovisningslagen. Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och utlåtanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt Årsredovisningslagens schemaform. Andra avvikelser i moderbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter mot eventuella transaktionsutgifter.

Koncernen drag lämnade skatt som omfattas moderbolagets resultatredovisningen som en bokslutsdisposition.

Fabege Årsredovisning 2023

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. Endast nystod under 2023 är redovisad som en övrig rätt, reducerat med hyresgästens andel. Redovisningsprinciper för omarbetade och ändrad standard IAS 1. Övriga nya eller reviderade IFRS standarder eller även IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i väsentliga uppskattningar

Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på vår redovisning.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2023.

Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

Vi ska ha en stark finansiell ställning och en sund relation mellan kapital och lånat kapital för rätt för bolaget. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,2 gånger.

Vår kapitalförvaltning handlar om att trygga koncernens långsiktiga, räntebärande skulder och förfallostruktur för finansiella risker. Fram för allt utsätts vi för förändringar av räntenivå och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, kreditexponering och finansiella riskhantering ligger hos finansavdelningen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och ramar för finansfunktionen för uppgift. Fabegeaktiepartering ska vara långsiktig och, så långt som möjligt, jämförbar med avseende på säsongsvariationer, hyresgäster och avtalslängder, finansieringskällor samt utförsportföljen.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det låneboverk som vid tidpunkten för ett avtalsenligt förfallodatum inte kan återbetalas och/eller refinansieras på bolagsnivå, eller att det endast kan ske till väsentligt högre kostnader.

Vi eftersträvar en balanserad och långsiktig upplåning, fördelad på ett antal finansieringskällor. Vår finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långsiktiga kreditavtal med att förvärva och tillgångar som ger tillräckliga kassaflöden för att betala räntor och amorteringar på skulderna. Bolagets kassaflöden är i huvudsak stabila och förutsägbara, då de till stor del består av hyresintäkter från långsiktiga hyresavtal med god kreditkvalitet. Bolagets kassaflöden är i huvudsak stabila och förutsägbara, då de till stor del består av hyresintäkter från långsiktiga hyresavtal med god kreditkvalitet.

Vi har en god relation med våra kreditgivare och har tillgång till flera olika finansieringskällor, vilket ger oss en god flexibilitet och möjlighet att anpassa oss till förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden. Vi har en god relation med våra kreditgivare och har tillgång till flera olika finansieringskällor, vilket ger oss en god flexibilitet och möjlighet att anpassa oss till förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31
Belåningsgrad, långsiktigt, %		<43,0	43,2
Soliditet, %	Högst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	2,5	3,4
Skuldkvot, ggr (alt skuld)	max 13	13,3	15,6
Belåningsgrad, %	Högst 50	43	39

1 Målet är avvikelse på långsiktig sikt och kommer att vara planerade transaktioner under perioden.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vi har långsiktiga av ränte- och kapitalbindningstider för finansiella risker. Fram för allt utsätts vi för förändringar av räntenivå och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, kreditexponering och finansiella riskhantering ligger hos finansavdelningen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och ramar för finansfunktionen för uppgift. Fabegeaktiepartering ska vara långsiktig och, så långt som möjligt, jämförbar med avseende på säsongsvariationer, hyresgäster och avtalslängder, finansieringskällor samt utförsportföljen.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det låneboverk som vid tidpunkten för ett avtalsenligt förfallodatum inte kan återbetalas och/eller refinansieras på bolagsnivå, eller att det endast kan ske till väsentligt högre kostnader.

Vi eftersträvar en balanserad och långsiktig upplåning, fördelad på ett antal finansieringskällor. Vår finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långsiktiga kreditavtal med att förvärva och tillgångar som ger tillräckliga kassaflöden för att betala räntor och amorteringar på skulderna. Bolagets kassaflöden är i huvudsak stabila och förutsägbara, då de till stor del består av hyresintäkter från långsiktiga hyresavtal med god kreditkvalitet. Bolagets kassaflöden är i huvudsak stabila och förutsägbara, då de till stor del består av hyresintäkter från långsiktiga hyresavtal med god kreditkvalitet.

Vi har en god relation med våra kreditgivare och har tillgång till flera olika finansieringskällor, vilket ger oss en god flexibilitet och möjlighet att anpassa oss till förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden. Vi har en god relation med våra kreditgivare och har tillgång till flera olika finansieringskällor, vilket ger oss en god flexibilitet och möjlighet att anpassa oss till förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. De belopp som anges är avtalsenligt förfallna nominella räntor för samtliga återstående kontraktsenliga förfallodatum. 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. Utestående certifikat uppgick vid årets slut till 1 855 Mkr (2 755). Vi har långsiktiga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Vi hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 8 550 Mkr inklusive checkkrediter avsett för utestående certifikat. 2018 etablerade vi ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet som mål, och programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023

År, förfallet	Lånebelopp belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatprogram	1 855	1 855
<1 år	7 179	7 179
1–2 år	7 449	3 949
2–3 år	11 500	8 052
3–4 år	750	750
4–5 år	2 626	2 626
5–10 år	5 150	5 150
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 186	1 186
Totalt	39 942	32 982

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida (sid 124) visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl derivat) samt återstående avtalsenliga kontraktsenliga skulder. De denna information framgår att skulder med både kort och lång löptid har ökat mellan under 2023 med en mycket mindre förändring som följd. Beloppen i dessa tabeller är odiskonterade nominella värden, det exklusive räntekostnader.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellen på nästa sida.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D2FE2500AA4B1 1C241

Not 5 forts.

Löptidsfördelning

	2023-12-31					2022-12-31				
	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	182	3 247	9 791	6 803	20 023	0	1	9 234	10 039	19 274
Skulder till kapitalmarknaden	3 035	2 420	6 534	–	11 989	3 747	1 420	9 200	0	14 367
Leverantörsskulder	185	–	–	–	185	144	–	–	–	144
Övriga kortfristiga skulder	245	–	–	–	245	391	–	–	–	391
Totalt	3 587	5 667	16 346	8 813	33 412	4 282	1 421	18 434	10 039	33 848

Likviditetsflöden

	Beräknade per 2023-12-31				Beräknade per 2022-12-31			
År, Mkr	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2023					-8 190	-697	233	-8 654
2024	-8 924	-1 505	658	-9 771	-9 369	-778	212	-9 935
2025	-3 919	-1 128	416	-4 631	-1 965	-564	148	-2 381
2026	-8 080	-830	333	-8 577	-5 050	-452	115	-5 387
2027	-801	-571	367	-1 005	-801	-347	97	-1 051
2028	-3 236	-522	189	-3 569	-2 723	-379	67	-3 035
2029	-1 162	-400	112	-1 450	-1 133	-301	40	-1 394
2030	-82	-397	62	-417	-82	-197	32	-247
2031	-82	-399	42	-439	-82	-184	13	-253
2032	-3 290	-386	18	-3 658	-2 290	-160	7	-2 443
2033	-1 400	-281	0	-1 681	0	-124	0	-124
2034	-2 477	-204	0	-2 681	-2 477	-83	0	-2 560
2035–38	0	-271	0	-271	0	-189	0	-189
2039	-1 166	-88	0	-1 254	-1 186	-11	0	-1 197
Totalt	-32 982	-6 997	1 960	-38 019	-33 341	-4 426	913	-36 854

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindningen ska enligt koncernens finanspolicy ses utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella instrument, i form av ränteswappar, dels för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid och snittränta. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 32 982 Mkr (33 341) med en medelränta om 3,04 procent (2,31) exklusive åtaganden och 3,12 procent (2,39) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 1 665 Mkr (2 797) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 83 Mkr (21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,1 år (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden i vår skuldportfölj uppgick till 2,1 år (2,7) inklusive effekter av traditionella räntederivat. Om derivatportföljens stängningsbara swappar inkluderas uppgår den beräknade räntebindningstiden till 3,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 80 dagar. Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswappar om totalt 16,5 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 8,0 Mdkr. De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan –0,15 och 1,30 procent före marginal. Totalandelen räntebundna lån uppgick till 60 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet, netto, i portföljen uppgick per 31 december till 868 Mkr (1 639). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningsteknisk karaktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till –1 005 Mkr (1 764).

Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 37 Mkr (30), huvudsakligen avseende periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Våra åtaganden kopplade till ovan finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Ränteförfallostruktur per 31 december 2023

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
<1 år[1]	16 556	5,07	50
1–2 år	2 600	0,97	8
2–3 år	3 100	0,93	9
3–4 år	3 250	1,04	10
4–5 år	3 276	1,57	10
5–6 år	2 000	0,60	6
6–7 år	800	0,30	2
7–8 år	800	0,72	2
8–9 år	600	0,81	2
9–10 år	0	0,00	0
>10 år	0	0,00	0
Summa	32 982	3,04	100

[1] [illegible] ränteswappar, vilka handlas utan marginal.

För att beräkna likviditetsflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per balansdagen använts. Utestående lånelöften och kreditmarginal har antagits vara desamma som per balansdagen fram till respektive kredits förfall, då de antagits slutamorteras. I tillägg till ovan har vi tomträttsavgälder, vars årliga avgift uppgår för närvarande till 45 Mkr (42).

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på våra resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Den enda valutarisk vi exponeras för avser inköp från utländska leverantörer till vissa större projekt och anses vara begränsad. Om valutarisk uppstår hanteras den med hjälp av valutasäkringar. Inga valutarisker är utestående.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas dels genom nettingavtal (ISDA-avtal) och dels genom en spridning i såväl finansieringskällor som kreditförfall. Kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara i likhet med tidigare. På motsvarande sätt prövas även kreditvärdigheten beträffande de fordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar motsvaras av dess redovisade värde.

Beträffande kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan nya hyresgäster accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

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

202407180516

Not 5 forts

Kvittningsrätt

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	335	0	-240	595
Skulder				
Derivatinstrument	-240	0	240	0
Summa	595	0	0	595

Moderbolaget

Motpart ska, vid vanligt förekommande extern upplåning,
Fabege finansiera med dessa medel dotterbolagen på mark-
nadsmässiga villkor.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	Ingående balans 2022	Kassaflöden från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Utgående balans 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	32 029	-5 119		26 910
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 413	4 757		7 170
Räntederivat, netto, verkligt värdeförändring	-1 889		1 293	-596
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 553	-362	1 093	32 284

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	Ingående balans 2022	Kassaflöden från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Utgående balans 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 173	-4 534		25 640
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 429	3 993		6 392
Utestående Avstämning av skuld				
Räntederivat, netto, verkligt värdeförändring	-1 889		1 293	-596
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 884	-534	1 093	31 353

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0F2E5DA1B4D2BA1122A1C2C1C1C1C
Page 1 (of 1)

Not 5 forts

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2023-12-31								2022-12-31							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hålls för att inkassera)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hålls för att inkassera)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar																
Fordringar hos koncernföretag		46 200					0	46 200		44 628					0	44 628
Fordringar hos intresseföretag	448						448	0	478						478	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			0	0			0	0			0	15			0	15
Andra långfristiga fordringar	723						723	0	95						95	0
Kundfordringar	69						69	0	70						70	0
Derivatinstrument			975	975			975	975			1 689	1 689			1 689	1 689
Övriga fordringar	384	337					384	337	242	4					242	4
Upplupna intäkter		31					0	31		62					0	62
Kortfristiga placeringar			99				99	0			99				99	0
Likvida medel	85	1					85	1	67	24					67	24
Summa	1 685	46 569	1 074	975	0	0	2 759	47 544	952	44 717	1 787	1 704	0	0	3 739	46 421
Finansiella skulder																
Skulder till koncernföretag						16 709	0	16 709						13 372	0	13 372
Räntebärande skulder					32 662	37 939	32 662	37 939						33 241	32 573	33 241	32 573
Derivatinstrument			340	340			340	340								2	2
Leverantörsskulder					185	5	185	5						144	6	144	6
Övriga kortfristiga skulder					338		338	0						329		329	0
Upplupna kostnader					943	339	943	339						467	459	491	459
Summa	0	0	340	340	33 136	40 084	33 476	40 424	0	0	0	0	34 255	47 010	34 255	47 010

Kattowitz-förluster från finansiella tillgångar och finansiella skulder förses at det värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

	2023								2022							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hålls för att inkassera)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Övriga)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hålls för att inkassera)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Övriga)		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	54	903					54	903	16	854					16	854
Räntekostnader					-1 011	-1 075	-1 011	-1 075						-819	-848	-819	-848
Värdeförändring räntederivat			-1 003	-1 009			-1 003	-1 009			1 753	1 753				1 753	1 753
Värdeförändring valutaderivat			-4	-4			-4	-4			-3	-3				-3	-3
Summa	20	902	-1 007	-1 011	-1 011	-1 075	-2 005	-1 184	16	854	1 750	1 750	-819	-848	1 948	1 858

Fortsättning på 2023

This page is digitally signed by Fabege AB (publ)
Document id: B0D8F E3E4-2A0F-4B0C-9F1A-1
Document type: Digitally signed annual report
Signed by: Fabege AB (publ)
Signed on: 2024-03-21 07:00:00 UTC

20240718055517

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. För derivat tillämpas säkringsredovisning om förutsättningarna för detta är uppfyllda. Övriga finansiella tillgångar tillämpas likviditetsredovisning.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för koncerninterna fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar hos koncernföretag, upplåning mot banker och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordrans förväntade kredit förluster, värderas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen över totalresultat.

Aktier och andelar värderas också till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen över totalresultat.

Räntebärande skulder och checkräkningskredit klassificeras till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan anskaffningsvärde och belopp på förfallodagen fördelas över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntekostnader ingår i redovisat värde för respektive skuldslag. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder har förväntad kredittid på dessa och värderas därför till nominellt belopp utan diskontering.

Bestämning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument 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. Den kommande kassaflödesen som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den rörliga räntan vid balansdagen. Vid tillämpning av säkringsredovisning av derivatinstrument.

Vid fastställandet av verkligt värde för delar av räntebärande skulder används noterade marknadspriser för lånelån 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 kreditrisk är huvudsakligen relaterad till kundfordringar, avtalstillgångar, reverslaterfordringar, övriga fordringar, upparbetade intäkter och likvida medel.

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

För samtliga finansiella tillgångar redovisas en förlustreserv. För tillgångarna är det inte skäl att beräkna förväntade kreditförluster på individuell basis utan dessa grupperas på kreditrisk karaktäristika (den gemensamma 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, penningens tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter om inträffade förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk.

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

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare historisk, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar som bedömmas rimliga att tillämpa.

Koncernen definierar följande sammanlagt att det betalande motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och misslyckade betalningar. Omvänt anses fullgörande föreligga när betalningen är 90 dagar sen om det inte föreligger särskilda skäl att bolagspat kommer att betala. Koncernen skriver bort en fordran när ingen rimlig förväntan till ytterligare inkasso. Sådan bedömning föreligga

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid tillämpning av bolagets redovisningsprinciper har ledningen gjort en bedömning av som förvärvat är att betrakta som att tillgångsförvärv eller att rörelseförvärv. Bolaget har bedömt att förvärvet av fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration innebär att förvärvet är att betrakta som förvärv av tillgångar/skulder. Vid fastighetsförsäljningar görs en bedömning av när köpeskillingen har väsentligt ändrats och när den ska redovisas.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förutsättningarna för fastigheternas värdering till verkligt värde innebär uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Information om värderingsmetoderna och känslighetsanalys av de antaganden som har väsentlig effekt på värderingen presenteras i not 15.

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

För finansiella anläggningstillgångar såsom andelar i intresseföretag, reversfordringar på intresseföretag och andra bolag görs en bedömning av värdet på respektive andel och eventuella reavärdeförändringar vilket de olika som förväntas inflyta.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE3E3E9A4B2B117E8D0A1C9314
Fabege Annual Report 2023

Not 5. Segmentsredovisning

	2023					2022				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilger Starrkvist	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilger Starrkvist	Totalt
Hyresintäkter	3 261	227	35	23	3 546	2 780	169	53	16	3 018
Omsättning bostadsutveckling	–	–	–	663	663	–	–	–	286	286
Övriga intäkter	9	2	1	0	11	–	–	–	–	–
Summa nettoomsättning	3 269	229	36	686	4 220	2 780	169	53	302	3 304
Fastighetskostnader	-726	-103	-21	-3	-853	-652	-105	-33	-2	-792
Kostnader bostadsutveckling	–	–	–	-549	-549	–	–	–	-374	-374
Bruttoresultat	2 543	126	15	134	2 818	2 128	64	20	-74	2 138
Andel driftsöverskott fastighetsförvaltning	2 543	126	15	20	2 704	2 128	64	20	6	2 218
Överskottsgrad, %	77	55	43	87	79	77	44	38	80	74
Andel bruttoresultat bostadsutveckling	–	–	–	4	4	–	–	–	-79	-79
Centrala administration	-117	-8	-7	–	-127	-85	-10	-7	–	-102
Rörelseutgifter	-805	-88	-89	-1	-982	-610	-57	-33	-2	-702
Tomträttsavgälder	-45	–	–	–	-45	-40	-1	-1	–	-42
Resultatandelar i intressebolag	24	–	–	10	34	-75	-1	44	–	-32
Förvaltningsresultat	1 454	30	-88	33	1 428	1 448	15	23	-83	1 403
Realiserade värdeförändringar fastigheter	–	–	–	–	0	–	–	74	–	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-5 228	-731	-662	-30	-7 651	-157	-94	19	6	-226
Resultat före skatt per segment	-4 774	-702	-810	13	-6 373	1291	-70	108	-77	1 254
Värdeförändringar derivatinstrument & skatter					4 947					1 760
Resultat före skatt					-1 380					2 984
Marknadsvärde fastigheter	69 585	7 431	6 330	343	73 689	70 341	7 548	7 198	265	85 349
Projekt & outnyttjad byggrätt	–	–	–	518	518	–	–	–	902	902
Uthyrningsgrad, %	91	–	–	–	–	89	–	–	–	–

Redovisningsprincip

Segmentsrapportering

Segmentsformat är presenterat utifrån förvaltningsförändringens perspektiv och förvaltningssegment identifierats 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 resursfördelningen ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras i enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt förvaltningsförändringens syntetiska uppställning. Segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Bilgår Bostad. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till respektive segment. Centrala administrationen och poster i finansnettot redovisas på segmentsnivå enligt modell som används av företagsledningen. Förvaltningsfastighetens värden och förändringar av dessa redovisas per fastighet. Fastighetsvärdet är direkt hänförligt till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Under första kvartalet förvärvades resterande 50% av fastigheten Klacken 2 i området Solna och kategoriserades som förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Aroslan 4 i området Flemingatorg och fastigheten kategoriserades som förvaltningsfastighet. Båda dessa fastigheter har förvärvats med syfte att förädla och utveckla fastigheterna. Därför har fastigheterna kategoriserats som förädlingsfastigheter. Under tredje kvartalet förvärvades fastigheten Hjulmaren 31 i Solna och fastigheten kategoriserades som projektfastighet. Under fjärde kvartalet förvärvades fastigheterna Stadsjan 12 (Hammarstaden) och Orgelpipan 7 (Solna). Båda fastigheterna kategoriserades som förvaltningsfastigheter.

Övriga intäkter avser elsälj

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) No 910/2014. The seal is a guarantee of the document's origin and integrity.
Document ID: B7CDF1E3-2E8F-4A2B-9C6D-1A5E8F3B7C21

20240718055518

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	190	83	184	86
Dotterbolagen	21	14	23	14
Koncernen totalt	207	82	207	72

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	1	4,1
Ålder 30–49	4,39	3,1
Ålder 50-	1,39	1,27

1 Redovisas ej om antalet anställda understiger 10 personer för att undvika att enskilda kan identifieras i lämnade uppgifter.

Personalomsättning och sjukfrånvaro, %	2023	2022
Personalomsättning	11,50	3,60
Total sjukfrånvaro	3,80	3,60

Mkr	2023 Löner och andra ersättningar	2023 Sociala kostnader	2022 Löner och andra ersättningar	2022 Sociala kostnader
Moderbolaget	182	93	162	105
varav pensionskostnader		35		42
Dotterbolagen	18	11	23	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 sex personer som tillsammans med VD och vice VD utgjorde koncernledningen under 2023. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD tillika Ekonomi- och finanschef, samt affärsutvecklingschef, chef projekt och förvaltning, chef teknisk drift, chef förvaltning, chef HR samt chef inköps- och fastighetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare bestämmas utifrån modellen nedan. För koncernledningens sammansättning, se sidan 71–72.

Fabege har en ersättningsnivå som omfattar samtliga anställda. Ersättningen till medarbetarna baseras på individuell avstämning på egen kontakt med maximal ersättning om två prisbasbelopp per år per anställd. För 2023 har avsättning gjorts med cirka 8,0 Mkr (11,8) motsvarande 0,6 (1,1) prisbasbelopp per anställd motsvarande kronor. Övriga förmåner avser bilförmån, nyttjanderätter/garage samt sjukvårdsförsäkring.

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

Avgångsvederlag
VD har en mutual uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–9 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.

Beräkningsunderlag
Styrelsen beslutar årligen om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt granskar och godkänner ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen
Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2023 uppgick arvoden till totalt 2 525 tkr (2 463). Därav har styrelsens ordförande erhållit 735 tkr (702) och övriga ledamöter 1 790 tkr (1 748). Inga andra arvoden eller ersättningar har utgått till styrelsen.

Ledande befattningshavare
Årlig ersättning har utgått med 3 317 tkr (3 338) till VD, 1 227 tkr (1 575) till vice VD samt 2 913 tkr (3 139) till sex (sex) ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, tkr	2023 Lön/Arvode	2023 Övriga förmåner	2023 Pension	2023 Summa	2022 Lön/Arvode	2022 Övriga förmåner	2022 Pension	2022 Summa
VD	11 118	57	3 131	14 318	11 740	63	2 918	14 721
Vice VD, Ekonomi- och finanschef	4 563	123	713	5 400	4 535	117	352	5 804
Andra ledande befattningshavare	13 745	531	3 434	17 710	13 556	457	3 836	18 838

Ersättning till styrelse

Tkr	2023 Arvode, styrelse-ledamot	2023 Arvode, revisions-utskott	2023 Arvode, ersättnings-utskott	2023 Summa	2022 Arvode, styrelse-ledamot	2022 Arvode, revisions-utskott	2022 Arvode, ersättnings-utskott	2022 Summa
Jan Litborn (ordförande)	600	58	80	738	575	52	75	702
Anette Asklin	255	110	–	365	250	105	–	355
Matthias Bonnier	255	–	48	303	250	–	45	295
Helena Jonsson	255	55	–	310	250	52	–	302
Stina Lhoest-Ek	255	–	–	305	250	–	–	250
Lennart Mauritzon	255	–	48	303	250	–	45	295
Anna Kinberg	255	–	–	255	250	–	–	250
Summa	2 130	220	179	2 525	2 075	210	165	2 450

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

This file is a digital signature for the authenticity of the document.
Document ID:
E7CDC0FE-E3BD-4E2A-B1A2-1 1
1 1 7 2 0 0 0 - 0 B - 1 6 3 1 4

Not 8 forts.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Vi arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Vi skapar värden genom förvaltning, förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen.

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

- med engagerade medarbetare
- med nöjda kunder
- som är det naturliga valet för befintliga och potentiella kunder på Stockholmsmarknaden
- som bidrar till Stockholms hållbara utveckling och FN:s globala mål

En framgångsrik implementering av vår affärsstrategi och tillvaratagandet av våra långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, förutsätter att vi kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att vi kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Vi har inte inrättat några ytterligare incitamentsprogram beslutade av bolagsstämman utöver de ersättningar som omfattas av dessa riktlinjer.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra (mindre) förmåner samt avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Den fasta lönen omprövas varje år. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas och följas upp årsvis (kalenderår).

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

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

Övriga förmåner ska, där de förekommer, utgöra en begränsad del av ersättningen i förhållande till den fasta ersättningen. Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

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

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader utan rätt till avgångsvederlag.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen.

Mål	Andel, %	Kriterier/mål
Verksamhetsmål	70	Bruttoresultat 2 606 Mkr
		Överskottsgrad 74%
		Resultat före skatt [illegible]
		Budgeterad nettouthyrning 113 Mkr
		Gresb index min 92
		Medarbetarindex GPTW min 87
		NKI-index min 80
		Energiförbrukning max 72 kWh/kvm
Totalavkastning fastighetsportföljen	10	Topp 2 av Fabege, Atrium Ljungberg, Castellum, Hufvudstaden och Wihlborgs
Utveckling aktiekurs	10	Överträffa index OMX Stockholm Real Estate GI 1/1-31/12
Övrigt	10	Diskretionärt att beslutas av styrelsen

För uppföljning av utfallet se Ersättningsrapporten som publiceras med kallelsen till årsstämman. Mättidpunkt för samtliga mål utgår vid årsskiftet. Vår metod för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska utvärderas. Ersättningsutskottet fastställer i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt (för en period av minst tre år) investera minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt circa 18 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare.

Lön och anställningsvillkor för anställda

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

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter beaktats

Dessa riktlinjer har utarbetats i enlighet med de nya krav som gäller från och med årsstämman 2023. Kopplingen till bolagets affärsstrategi och kriterier för rörlig ersättning har förtydligats. I övrigt gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse, anställningsvillkor etcetera.

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas enligt den aktuariella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2006 sker ingen ytterligare uppbyggnad av denna pensionsplan. Åtagandena beträffande avgiftsbestämda pensioner säkerställs genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda hos oss har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande inbetalningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2023 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 10 Mkr (2021: 11 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,04485 respektive 0,02377 procent (2021: 0,04205 respektive 0,02258 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent i syfte att skapa konsolideringsnivån om den bedöms vara för låg kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av

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

202407180519

Not 6 forts.

bolagets förmåner. Om koncernbidragsrätten överstiger 150 procent kan en särskild skatteavräkning införas. Vid utgången av 2022 uppgick Fabeges outnyttjade förmån av den koncernmässiga konsolideringsgraden till 172 procent (2022: 172 procent).

Not 7. Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som avser alla tillsvidareavtal och tidsbegränsade avtal med återstående leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Förfall		
Inom 1 år	953	876
Mellan 1 och 5 år	1,733	1676
Senare än 5 år	574	956
Bostäder, garage/parkering	197	166
Summa	3 946	3 173

Avvecklingen av den totala hyresstocken per 31 december 2023 och intäkter enligt nedanstående 2023 avser på kapitalbindningstiden, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under året 2023. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkering anges inte i tabellen ovan på grund av att det är ingen uppskrivning om variabla hyresintäkter ännu då de uppgår till en försumbar del av de totala hyresintäkterna. Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 112 Mkr (120), motsvarande 3,3 procent (4,2) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2023.

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter från fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyresvillkoret innebär vissa fria medges en reducerad hyra som motsvarande ny enligt annan tidsperiod några hyra, periodiseras denna under respektive avtalsperiod med kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjandeperioden, vid ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning, redovisas i den period då avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

	Koncernen	
Fördelning typ av intäkt	2023	2022
Intäkter försäljning bostadsprojekt	853	285
Summa	853	285
Fördelning tidpunkt för intäktsredovisning:		
Över tid	–	–
Vid en tidpunkt	853	285
Summa	853	285

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

Fabege (Sverige Bostad) utvecklar och säljer bostadsrättslägenheter med bidrag av bostadsrättsföreningar. Under byggtiden redovisas upparbetade anskaffningsutgifter som pågående projekt och exploateringsfastigheter. Vid bedömning när, i nyttjanderätt bostadsrättsföreningar som bestämmande verkar dessa innehar kontrollerar. Detta innebär att det inte föreligger något särskilt i enlighet med IFRS 15 förutom sådana som har tecknat ett avtal. Slutkunden äger en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik lägenhet. Vår bedömning är därför att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Intäkter redovisas därmed när bostadsrätterna är färdigställda och kunden har tillträtt. Intäkten baseras på den fastställda intäkten för det bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad motsvarar bostadens köpeskilling exklusive mervärdesskatt.

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och reparationskostnader	-328	-321
Fastighetsskatt	-274	-231
Hyresförlust	-10	-10
Fastighets-förvaltning och utveckling	-253	-230
Summa	-865	-792

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 849 Mkr (374) varav 28 Mkr (34) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter med 6 Mkr (81).

Not 11. Central administration och marknadsföring

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

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår i driftkostnader inklusive fastighetsskattkostnaden.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	3 853	74
Bokförda värden och försäljningskostnader	-3 853	–
	0	74
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2023-12-31 respektive 2022-12-31	-7 357	-233
Värdeförändringar hänförliga under året avsedda försäljningar	-474	0
	-7 831	-233
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-7 831	-159
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	197	2 048
Negativa	-8 028	-2 207
Summa	-7 831	-159

Fastighetsförsäljningar är en intäkt enligt IFRS 15, omfattar redovisat i sin helhet inom respektive segment som i enlighet med redovisningsprinciperna redovisas från tidpunkt på tillträdesdagen. Värden eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen skillnad det som är det värde som förvärvaren har.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Räntor räntebär, koncernbidrag	6	3	803	554
Räntor räntebär, övriga	20	14	–	–
Resultat från övriga värdepapper	-4	-5	-3	-3
Summa	16	11	800	551

Not 14. Räntekostnader och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Räntor räntebär	4	2	0	0
Räntekostnader	-988	-828	-1 076	-647
Summa	-982	-826	-1 075	-647

Samtliga räntebärande tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader räntor och nuvärdesändringen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekostnader på derivat värderade till verkligt värde.

Redovisningsprincip

Lånekostnader

I koncernredovisningen aktiveras lånekostnader baserat resultat, för att få till värdet de hänför sig, utom till den del av räntekostnad att byggprojekt anskaffningskostnad. Vid aktiverade låneskostnader som är hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer avsedd dotterbolagen omfattar. Vid beräkning av låneskostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -4 Mkr (-3) avser främst värdeförändringar för innehav i aktier i Fabege AB och AVK Fotboll AB.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87D0FE35DBAB4B2A81178ED0B1C811

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-7	-3	0	0
Uppskjuten skatt	1 883	-635	189	-428
Summa skatt	**1 882**	**-638**	**189**	**-428**
Normal skatt på resultat efter finansiella poster	1 520	-312	54	-84
Skatteeffekter hänförliga till				
Underskott och temporära skillnader där uppskov inte bedöms föreligga	-130	22	-45	-11
Nedskrivning avseende deltagande i koncernbolag och intressebolag	-	-1	-45	-15
Återföring av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	477	2	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	7	15	-	-
Ej avdragsgilla ränteutgifter	-49	-13	-6	-8
Ej avdragsgill värdeminskningsrätt	-	-	155	-247
Övrigt	-	-	-	-
Summa skatt	**1 882**	**-638**	**189**	**-428**

Redovisningsprincip

Inkomstskatter

Årets skattekostnad består av årets aktuella skatt och förändring av uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen med undantag för transaktioner som redovisas direkt mot eget kapital. I dessa fall redovisas skatten också direkt mot eget kapital. Aktuell skatt är den skatt som ska betalas eller erhållas avseende innevarande år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjuten skatt avser skatt på framtida skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt underskottsavdrag. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för samtliga skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning det är sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttja hela eller delar av den uppskjutna skattefordran.

Återföring av underskottsavdrag är redovisad av skattemässiga skäl direkt. Dessa har också redovisats till motsvarande belopp som intäkt i resultaträkningen. Dessa har också redovisats som intäkt i koncernen över resultaträkningen. Samtliga dessa avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital. På redovisas även den uppskjutna skatten direkt mot eget kapital. Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då det finns ett legalt kvittningsrätt och skatterna avser samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att regleras skatten med ett nettobelopp.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter värderas bedömt externvärderas minst angående år av oberoende värderingsföretag med erkänd kompetens inom fastighetsområdet. Fastighetens aktuella värderingsvärde, bokfört värde, är det verkliga värdet, det vill säga det bedömt marknadsvärden utan hänsyn till personliga effekter. Värderingarna har skett i 2023 genomförts enlighet med Svenska Fastighetsvärderingar. Under 2023 värderades fastigheterna av Nyckeln Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna avser årsskiftet. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2020–2023. Därtill har fastighetens platsbesiktigats vid större investeringar och vid andra förändringar som påverkar värdet väsentlig omfattning. Vissa kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Den externa värderingen skiljer sig i samma metodik som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas på basis i följande antagar är:

- Förvaltningsfastigheter, normalt årligt externvärderas
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnation eller nybyggnation och som har kommunicerats hyresgäster vasad bedömvärderas
- Övriga projektfastigheter och obebyggda mark värderas enligt omvärderingsmetoden

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid värderingstillfället grundar och projektfastigheter värderas normalfall en kassaflödesmodell där driftsöverskottet minus återstående investeringar diskonteras under en tem- eller tioårig kalkylperiod.

Kalkylperioden utgör att normalt fastställer krav på totalt kapitalavkastning. Räntekravet är baserat på avkastningskrav baserade bedömningar av marknadens förväntningskrav för liknande objekt. Kalkylräntan för förvaltningsfastigheter ligger till 6 procent (6,2) och baseras på den nominella räntan för långa ersättningsobligationer med tillägg för fastighetens storlek och likviditet samt bedömd risk för hyresgästens betalningsförmåga. Vakans- och underhållsnivåer är baserade på

202407180552O

Not 17 forts.

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 – 10 300 kr/kvm
Solna	3 030 – 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 250 – 4 600 kr/kvm
Farsta/Liljeholmen	800 – 2 600 kr/kvm
Övriga marknader	1 650 – 3 900 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter

För övriga projektfastigheter upprättas värdet baserat på pantbrevsåtaganden och rörliga prisnivåer vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.

Värderingsantaganden	2023	2022
Avkastningskrav, %	7,0	7,2
Kalkylränta, %	8,5	8,7
Långsiktig tillväxt i omvärldskostnader, %	2,4	2,0
Genomsnittlig återstående driftperiod, år	4,5	4,7
Driftnetto för underliggande fastigheter, Mkr/år	388	330

Värderingsantagandena avser väsentliga delar av fastighetsbeståndet i dotterbolag (helt eller väsentligt konsoliderade) och väsentliga geografiskt koncentrerade

Marknadsområden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	28 975	4,56	-6,4
Solna	36 630	4,91	-6,6
Hammarby Sjöstad	6 045	4,82	-8,6
Farsta/Liljeholmen	2 823	6,29	-6,4
Övriga marknader	1 010	6,93	-7,0
Totalt	78 083	5,48	-6,1

Marknadsområden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	31 069	3,55	1,5
Solna	42 565	4,16	-4,7
Hammarby Sjöstad	6 327	4,13	1,5
Farsta/Liljeholmen	2 381	4,83	-2,2
Övriga marknader	12 527	4,88	-15,1
Totalt	88 946	3,99	-4,3

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -7 931 Mkr (-252). Värdeförändringen motsvarar en värderingsmässig medelavkastningsförändring om -8,1 procent (-0,3). Värdeförändringen berodde på sänkta hyresnivåer och ökade direktavkastningskrav i förvaltningsbeståndet samt på förädlingsinsatser i projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 78,1 Mkr (88,9).

Mkr	Koncernen 2023	2022
Ingående verkligt värde	88 949	93 257
Fastighetsförvärv	79	1 368
Investeringar i befintlig fastighet och förvärv av tomträtt	–	2 253
Värdeförändringar, exklusive fastighetsförsäljningar	-7 851	-283
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	3 121	0
Försäljningar, återgångar och övrigt	-3 303	0
Utgående verkligt värde	78 083	88 949

Större fastighetsförvärv

Fastighet	Område	Köpeskilling, Mkr
Fyrverkaren 4	Arenastaden	72 234
Apelsinen 22	Norrmalm	28 211
Bocken 69	Norrmalm	22 458
Kajutan 3	Arenastaden	48 744
Bocken 65 & 45	Norrmalm	14 206
Lumpa 1	Hammarby Sjöstad	69 387
Barnhusstaden 36	Norrmalm	25 884
Signalen 3	Arenastaden	31 402
Fjärilsvägen 11	Solna Business Park	30 177
Smedjan 1	Solna Business Park	44 643

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring räntenetto, %	Resultateffekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	820	43,6%	42,0%
0	0	47,2%	42,2%
-1	-820	46,9%	42,4%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	+/- 10%	7
Driftkostnader	+/- 50 kr/kvm	11
Avkastningskrav	+/- 0,25%	44
Långsiktig inflation	+/- 2%	15

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal i sådan värdering. Den fastighetsvis årliga undersökande del uppdaterar utöver ersättkrand värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspriset i relation till senaste kvartalsvis fastställda verkligt värde.

Vi har partsatt dessa fastigheter, se även not 35 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och marksanläggningar, pågående nyproduktion eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas direkt hänförliga till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet för den period de uppkommer på raden Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i rapporten över totalresultat på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad, underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande och hänförlig till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 225 Mkr (205 Mkr) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Bygg Bostad (tidigare SHF Bostad). Goodwill har representerat de värden som förvärvet tillför Fabegakoncernen i form av förvärvat kompetens och nyckelrelationer som bostadsutveckling.

Goodwill har vid förvärvstillfället allokerats till kassagenererande enheter, vilken för Fabegakoncernen är Bygg Bostad (tidigare SHF Bostad), i nedskrivningsprövningen jämförs det bokförda värdet av kassagenererande enheten Bygg Bostad med dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av företagets nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 8,7 procent och en prognos av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antagandena om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som använts för att extrapolera kassaflödesprognoser bortom den period som täcks av de senast gjorda budgetarna/prognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov. Ett ökat känslighetsanalys visar att en ändring av diskonteringsfaktor om 0,7 procentenheter skulle påverka att nedskrivningsbehov.

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	225	225
Förvärv	–	–
Utgående balans	225	225

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2E0DE3B-4D8A-4B1A-B4C4-1A3E1A3E1A3E

Not 19. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	91	40	10	10
Investeringar	15	1	0	0
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66	91	25	10
Ingående avskrivningar	-36	-18	-11	-10
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	0
Årets avskrivningar	-7	-7	-3	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57	-26	-14	-11
Bokfört värde	39	25	11	0

Koncernen har inga åtagna investeringsförbindelser avseende förbättringsåtgärder och övriga åtgärder på normala marknadsmässiga villkor.

Namn/Org nr	Säte	Kvotandel, %	Redovisat värde 2023, Mkr	Redovisat värde 2022, Mkr
Urban Services Sweden AB, 559028-8387	Stockholm	50,0	2	2
Projektbolaget Odenkatan AB 556786-3418	Stockholm	50,0	0	0
Hagastaden Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 559165-7680	Stockholm	50,0	10	10
Fastighets AB Sankt Eriksgatan 3 559102-6758	Stockholm	50,0	0	0
Wenan Fastigheter AB 556808-0763	Stockholm	50,0	1	2
Aktiebolaget Stora Ursvik 556753-4580	Stockholm	66,7	131	111
Aktiebolaget Stora Ursvik 2 556742-6811	Stockholm	50,0	0	0
S:t Eriksgatan Invest AB 559105-1053	Stockholm	50,0	0	0
SB Sankt Eriksgatan AB 559084-8814	Stockholm	50,0	34	34
Summa			179	160

* Aktiebolaget Stora Ursvik 2 ägs till 66,7 procent av Aktiebolaget Stora Ursvik som ägs till 50 procent av Fabege och till 50 procent av Aktiebolaget Stora Ursvik 2 som ägs till 100 procent av Fabege. Fabege har därmed indirekt ett ägande i Aktiebolaget Stora Ursvik om 83,3 procent.

Not 20. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående redovisat värde	140	187	–	0
Tillskott	120	55	–	–
Återkommande värdeförändring	–	–	–	–
Nedskrivningar	–	-4	–	–
Resultatandelar	-78	-57	–	–
Utdelningar	1	-13	–	–
Omklassificeringar	–	0	–	–
Utgående redovisat värde	179	140	–	–
Bokfört värde	179	140	–	–

Följande tabell presenterar finansiell information beträffande intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå såtillvida att väsentlig avsaknad kvantitet sammanhang för fastighetsförvaltning och -utveckling.

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

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	496	88
Driftnettoandel	16	-18
Årets resultat	-156	-97
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 281	3 335
Omsättningstillgångar	5 448	303
Summa tillgångar	8 850	3 638
Eget kapital	2 457	1 728
Övriga skulder	1 393	1 910
Summa eget kapital och skulder	8 850	3 638
Koncernens andel av redovisat tillgångar i intresseföretag	1 478	1 140

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Väsentlig gemensam verksamhet genom det delägda bolaget Svenska Fastighetsförvaltning AB. Verksamheten består att bedriva finansiell verksamhet genom investerande av fem på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom investering i en ny finansieringsbolag. Nya Svenska Fastighetsförvaltning AB är ett finansieringsbolag med att äga och förvalta Wibergs Fastigheter AB till 25 procent vardera. Ob gatan är ett av de delägda med partnern i fastigheter. För den 31 december redovisade Ob gatan en total 764 Mkr (533) via SFF.

Redovisningsprinciper

Andelar i intresseföretag och joint ventures

En bolag redovisas som intresseföretag då vi innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har att betydande inflytande över den operativa och finansiella styrningen. En joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensam bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna i samarbetsavtalet. Innehav av intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas initialt till anskaffningsvärde. Därefter förändras värdet av koncernens andel i intresseföretagets samt joint venturens nettotillgångar, med undantag för övriga förändringar i

20240718055321

tag erlagt i avtal och förväntas endast när det krävs att de parter som delar det avtalsrörande risktagandet måste ge sitt samtycke till de relevanta verksamheterna.

För gemensamma verksamheter redovisar Vi vår andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt vår andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt för poster i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenastaden i Solna AB om 270 Mkr (210), Hagastaden i Stockholm AB om 175 Mkr (134), Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansiären anger att ändrad kreditvärdighet motparter accepteras i finansiella transaktioner, se vidare information i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	12	12	15	15
Omklassificering	–	–	–	–
Värdeförändringar	-4	-3	-6	-3
Tillkott	1	3	1	3
Utgående värde	9	12	9	15
Bokfört värde	9	12	9	15

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Accessa AB 556784-9749	2
AK Fastor A3 – kapitalandel uppgår till 16,5% samt antal aktier 814 042 640 aktier)	7
AK Hockey – kapitalandel 3,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Mer än 1 och 5 år efter balansdagen	703	85	0	0
Senare än 5 år från balansdagen	0	0	0	0
Summa	703	85	0	0

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen

Andra långfristiga fordringar avser främst reversfordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansiären anger att ändrad kreditvärdighet motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	821	821
Tillkommande anskaffningar	–	–
Avsättningar och nedskrivningar	-303	152
Nedskrivning	–	-81
Utgående balans	518	821

Den utgående balansen består av 317 Mkr (316) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (373) i pågående projekt.

Redovisningsprincip

Projekt- och exploateringsfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsnyttigheter. Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 25. Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
0–30 dagar	1	36
31–60 dagar	3	2
61–90 dagar	3	0
>90 dagar	61	44
Varav reserverat	-12	-12
Summa	46	70

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

Mkr	2023-12-31
Ingående balans	12
Årets reserveringar	2
Återföringar	-2
Befarade förluster	10
Utnyttjade fordringar	-2
Återvunna fordringar	0
Förändring i valutakurser	–
Utgående balans	12

Redovisningsprincip

Kundfordringar

Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av enkom betalningar så kallade upp som ramar. Förlustreserv redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansiären anger att ändrad kreditvärdighet motparter accepteras i finansiella transaktioner. Befarade kundfordringar anger att en all nedskrivningar kreditförsäkringar ska göras innan ny hyresgäst accepteras.

Not 26. Övriga fordringar

Koncernen förmå kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 5 Mkr (6). Momsfordringar uppgår till 87 Mkr (38), 12 Mkr (225) avser fordran på en bostadsrättsförening där inflyttning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 12 Mkr (5). Därtill ingår också upplupna medel om 227 Mkr (2).

Redovisningsprincip

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar består huvudsak av reverser fordringar avseende försäljningar kvoter för skäl av förutbetalda fastigheter förvaring eller till upplupet anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

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

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 677 098	350 783 144
Antal aktier vid årets utgång	314 677 098	350 783 144

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En aktiens kvotvärde uppgår till 3,41 kr.
Emissionen utdelning per aktie, 1,50 kr.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten Förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Redovisningsprincip

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter avgiftsfria transaktionskostnader och skatt från det belopp som förväntas, till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa aktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter) i balansräkningen.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DDAB4B22A81172CB0B411231

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad checkkredit	550	550	550	550
Utnyttjad del	-108	0	-108	0
Outnyttjad del	552	550	552	550

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Förfallotidpunkt senast till 1 år från balansdagen	7 199	2 413	8 320	2 430
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 302	20 862	18 829	30 194
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 613	10 038	5 613	10 039
Summa	32 812	33 341	32 230	32 573

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde. Ej diskonterade skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år. För räntesäkringsinstrument, se not 3.

Finansiella skulder

Våra räntebärande skulder samt övriga skulder säkras till upp mot snabbt förfallande. Längre stiga skulder har en förväntad återstående löptid överstigande 1 år medan kortfristiga har en återstående löptid om 1 år

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristigt derivatskuld	870	1 650	870	1 650
Kortfristigt derivatskuld	47	50	47	35
Summa derivatskuld	921	1 699	925	1 699
Kortfristigt kundfordran	0	0	0	0
Långfristigt kundfordran	-540	0	-540	0
Summa kundfordran	-540	0	-540	0
Totalt	381	1 699	385	1 699

Koncernen tillämpar sä säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument "kassa" består som räntebärande skulder och tillgångar i säkringsförhållanden och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisas i resepostion över totalresultat på separat rad. Värdeförändringar antagandevist.

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Uppskjuten skatt hänförlig till:				
Underskottsavdrag	-413	-573	-	-
Skillnad bokfört värde och taxeringsmässigt värde avseende fastigheter	8 585	10 459	-	-
Derivatinstrument	141	348	141	348
Övrigt	-27	-19	-7	-45
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	8 305	10 105	134	303

Negativa belopp avser uppskjuten skattefordran.

Det totala underskottsavdraget koncernen uppgår till cirka 2,0 Mdkr (2,3), vilket beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är -292 Mkr (-289) hänförligt till förändring av tillfälliga förvärvsmässiga resultat och 1 613 Mkr (48) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats på 20,6 procent

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 158 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till personer (106) Övriga belopp avser skatteplakatter på fastigheter vilka förväntas betalning på fastigheter sålda, 34 Mkr (36) samt avsättning för besittaderätt 23 Mkr (13)

Mkr	Övrigt	Avsatt till pensioner	Totalt
Per 2023-01-01	51	106	157
Tillkommande via förvärv	-	-	-
Årets avsättningar	12	-	10
Årets aktuariella antaganden	-	-5	-5
Utnyttjat belopp under året	-4	-	-4
Per 2023-12-31	57	101	158
Avsättningar består av:			
Långfristig del	57	101	158
Kortfristig del	-	-	-
Summa	57	101	158

Avsatt till pensioner

För information avseende avsättningar till pensioner se not 5

Redovisningsprinciper

Avsättningar

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

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Förutbetalda hyror	426	537	3	-
Upplupna räntekostnader	165	149	150	144
Övrigt	321	412	247	433
Summa	901	1 112	380	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	32 586	20 490	-	-
Ställda säkerheter gentemot	13 518	15 189	-	-
Revers	-	-	15 817	15 829
Summa	46 104	36 679	15 817	15 829
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till dotterbolag	345	174	344	969
Borgensförbindelser och åtaganden till intressebolag	345	347	345	362
Summa	690	519	1 189	1 331

Koncernen har pensionsutfästelser om 14 Mkr (15) som tryggas genom pensionsstiftelse. Soliditetsgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 121 procent (152). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 1 150 Mkr (574), varav 23 Mkr (21) har aktiverats i fastighetsförvärskommandon, resterande avser huvudsakligen räntekostnader och avgift.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Förändring av rörelsefordringar	124	588	-438	339
Förändring förutbetalda hyror, räntor, räntekostnader och förutbetalda driftkostnader, skatt samt övriga rörelsevarande poster hänförliga till rörelsen	130	-85	152	-307
Summa	254	503	-286	20

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7A0D6F8-E3E8-4DB4-A1A2-1A3E1D3D3E1A

20240718055522

Not 38. Leasingskulder

Tomträtter

Av koncernens leasingavtal är hantering av tomträttsavgälder av större betydelse. Leasingskulden uppgår per den 31 december till 948 Mkr (1 042). Motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingskulden är framräknad genom en värdering i form av diskonterad tomträttsavgäld för återstående del av avtalet, med diskonteringsränta om 4 procent (samma att viktat snitt för avkastningskraven för tomträttsmark). Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal

Övriga leasingavtal avser hyresavtal i Bryggeri Boulevard. Per den 31 december uppgår både leasingskulds 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 552 Mkr (560).

Redovisningsprincip

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och bank samt Fabege Likviditet. Likvida medel investerar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Backahill AB ett bestämmande inflytande över Hemsö AB. Under 2023 har koncernen köpt 1 Mkr (1) och sålt 1 Mkr (1). Under 2023 har även koncernen köpt tjänster om 6 Mkr (7) från Bern Advokater och sålt tjänster om 6 Mkr (2) till Bern Advokater där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Under 2023 har Svenska Handelsbanken AB (publ), där Martha Johansson är VD och koncernchef, haft under året upplåning på 3 Mkr (5). Tillskott om 60 Mkr (55) har lämnats till Arenabolaget i Solna AB. Nya Svenska FastighetsFinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Dios Fastigheter AB, Fabege AB, Pretor Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda mot pantbrev i fastigheter och säkerhetsmantel. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december 2023 fanns Fabegeutlåtanden utestående om totalt 7 764 Mkr (600). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,90 kr/aktie (2,40) att utbetalas kvartalsvis vid 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, dock till högst 314 677 396 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till den med avstämningsdagen sammanhängande på återköp av aktier.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

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

Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncerninterna fakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Personalrelaterade	-291	-277
Administrativa- och övriga kostnader	-149	-145
Summa	-440	-422

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-85	-73
Koncernbidrag	138	398
Utdelning	750	1 250
Summa	801	1 623

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 462	16 377
Förvärv av aktier	65	76
Försäljning	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 527	16 452
Ingående nedskrivningar	-3 052	-2 977
Nedskrivning	-65	-75
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 117	-3 052
Bokfört värde	13 400	13 400

Dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel (%)	Bokfört värde, Mkr
Bryggeri Boulevard AB 556307-1924	Stockholm	100	893
Fabege Holding Stockholm AB 556972-7120	Stockholm	100	9 728
LRT Holding Company AB 556547-7284	Stockholm	100	2 790
Fabege Holding Essa 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabege Holding Vita AB 556785-2838	Stockholm	100	0
Fabege Holding NB AB 556334-3429	Stockholm	100	0
Fabege Holding Lodin AB 556104-2953	Stockholm	100	0
Fabege Finansiering AB 559170-5214	Stockholm	100	0
Fabege Holding Generatorn AB 559175-8255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd 680 Utveckling AB 559172-6548	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering II AB 556983-7901	Stockholm	100	0
Summa			13 400

1 Av koncernföretagsinnehav redovisas endast andelar för totalt antal andelar. Avgår värdejustering av dotterbolagsaktier 347 (koncernbidrag 348).

Redovisningsprincip

Dotterföretag

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

Dotterföretag ingår i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket definieras som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för avgivna tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare delägarandelar överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill. I rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på att förvärv till lägre än direkt i resultaträkningen efter omprövning av skillnaden

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6A0CF8B0-A610-4A9A-B1F3-8EDC4B4C3F1A

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
Kr	2023	2022	2023	2022
Deloitte				
Revisionsuppdrag[1]	3 892	3 407	3 892	3 407
Annan revisions-verksamhet	350	150	350	150
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	59	53	53	53
Summa	4 083	3 610	4 083	3 610
PwC				
Revisionsuppdrag	572	860	–	–
Summa	572	860	–	–

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

Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen

Not 48. Förslag till vinstdisposition

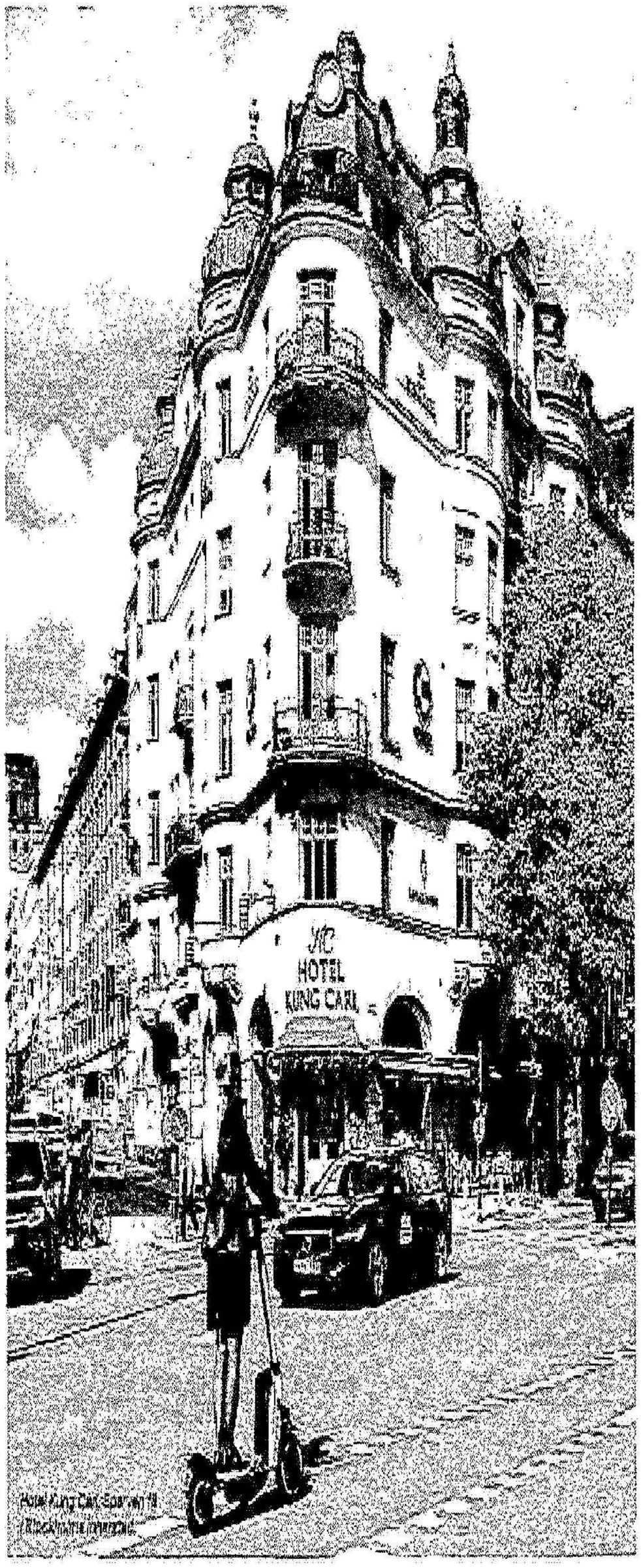
Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

	Kr
Balanserat resultat	9 585 589 008
Årets resultat	-438 856 426
Summa	3 246 732 582

Styrelsen och VD föreslår att bolagets disponerar enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	568 238 779
Överföring balanserat	2 678 493 810
Summa	3 246 732 582

Utdelningsbart belopp 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 den med avstämningsdagspunkten bestående på återköp av egna aktier.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B7DBFE3-FDBA2B0AA-1-1-1-1-1
Fabege Annual Report 2023

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

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

Stockholm den 7 mars 2024

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin Styrelseledamot	Mattias Johansson Styrelseledamot	Märtha Josefsson Styrelseledamot
Stina Lindh Hök Styrelseledamot	Lennart Mauritzson Styrelseledamot	Anna Åmeby Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2024
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE3CDDA61924B1A9B0B0A1C3E14
Validate at: https://penneo.com

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabege AB (publ) organisationsnummer 556049-1523

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81-92. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43-118 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt internationella 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 dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och revisorns arvode för räkenskapsåret är förenliga med tillämpliga regler i aktiebolagslagen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott enligt kompletterande rapport enligt 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 i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för vår revision av, och när vi bildade vår uppfattning om, denna, och vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 är upptaget till 79 003 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare. Varje kvartal utförs även interna värderingar av delar av beståndet, samt en mer övergripande bedömning av hela beståndet. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida nuvärdesberäknade och marknadsmässiga avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till noter och redovisningsprinciper på sidorna 80-82 samt not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning och bedömning av Fabeges rutin för framtagande av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av sannolikvärdighet i förändring av väsentliga och att antagandet fortfarande är ändamålsenliga
- Granskning av metoden värderingsmodellen för att avgöra fastighetsnära för bedömning av fullständighet och riktighet
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 3 101 Mkr i nyproduktion och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande. Övriga tillkommande utgifter kostnadsförs direkt. Projektfastigheter som genomgår omfattande om- eller nybyggnad och som har väsentligt framtida hyresgäster värderas till verkligt värde. Övriga projektfastigheter värderas enligt anskaffningsvärdemetoden. Värderingen av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet redovisningsprinciper och noter på sidorna 80-82 och not 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning av Fabeges rutiner för utvärdering och förädling av fastigheter, samt även processen för investeringsbeslut, attestinstruktioner och uppföljning av respektive projekt
- Granskning av redovisning av projektkostnader pågående projekt
- Granskning av att urval av aktiverade utgifter i projekt

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 81-92. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör ingen uttalanden med bekräftelse avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören 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 helt 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 innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats www.revisorsnamnden.se/rn/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Vi måste också informera styrelsen om bland annat det planerade omfattningen och inriktningen av revisionen. Vi måste också informera styrelsen om de iakttagelser som vi gjort under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE38DBAE4624A3...

20240718055524

Revisionsberättelse forts.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inbegriper 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 egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande 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 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 förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör omedelbar elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast att lagstadgade krav.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör omedelbar elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att utifrån vårt mål om rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller denna krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisorssed 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 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.

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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentligt felaktigt gjorda rapporteringen vara 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 tar 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 att giltigt XHTML-format samt en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Deloitte AB, utsedda till Fabege AB (publ) revisor av bolagsstämman 2022-05-28 och har varit bolagets revisor sedan 2022-04-04.

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a qualified electronic seal for document integrity.
Document ID:
B7DDF3E3-5CDB-4B84-A3B1-7238BDA88A1C
Fabege Årsredovisning 2023

Fastighetsbestånd

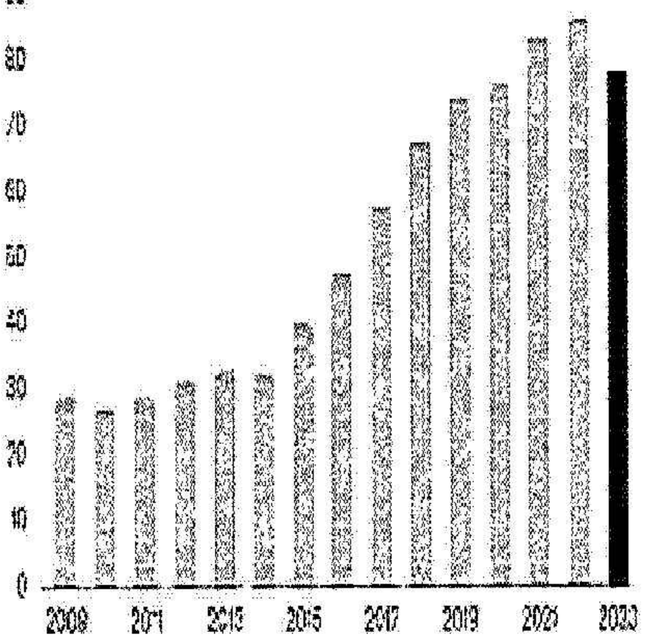
Fastighetsförädling och nyproduktion är viktiga hörnstenar i vår verksamhet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke-färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Nedan är några av våra projekt vid utgången av året.

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.

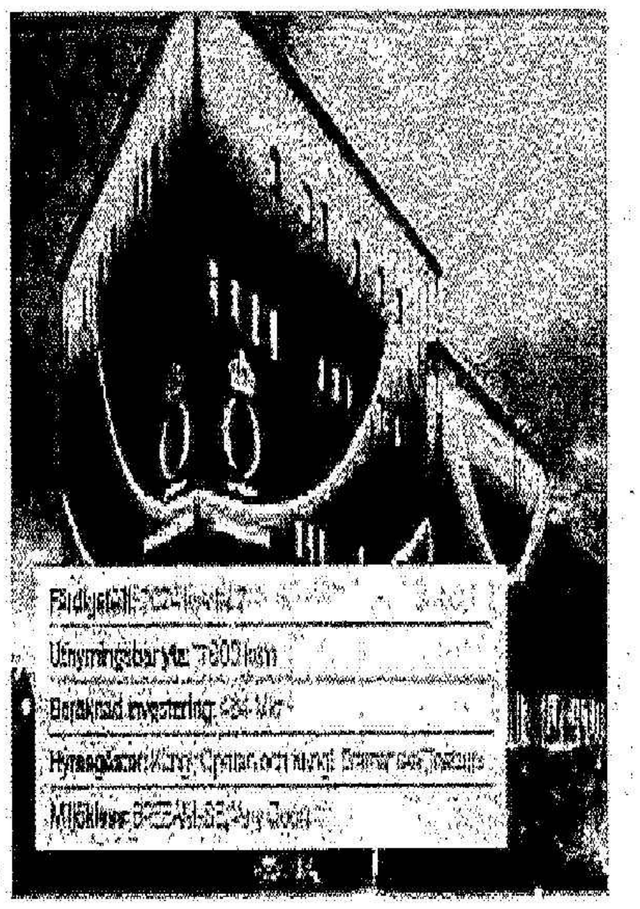
Fastighetsvärde 2009–2023

Mdkr



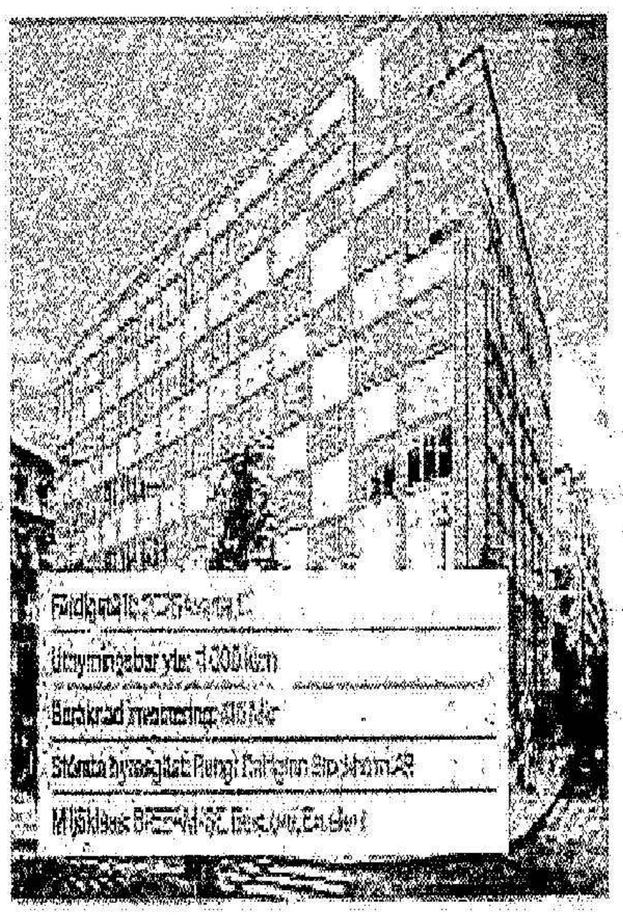
Regulatorn 4
Flemingsberg

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



Påsen 1
Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad med adress Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1955 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 300 meter från Mårtensdals tvättbaneetablering. 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.



This file is sealed with a qualified electronic seal.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE38-DBAB-4624-A911-C3B1

20240718055525

Fastighetsbestånd forts.

Ackordet 1
Arenastaden/Haga Norra

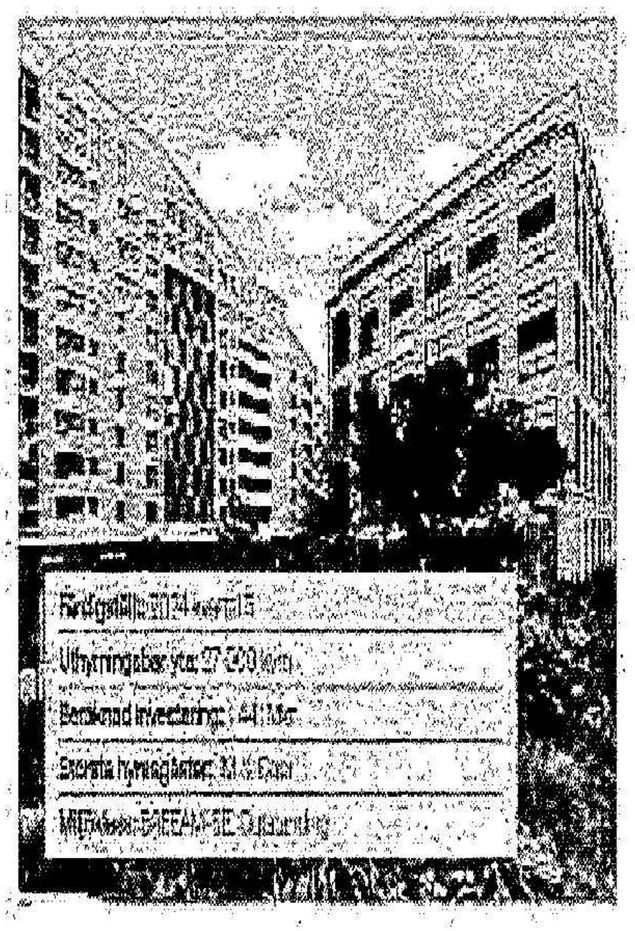
Haga Norra är Arenastadens nya stora satsning, ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stark fokus på mötesplatser. Den hållbara stadsdelen präglas av klassiska kvaliteter, men med siktet inställt framåtblick. Med endast 15 minuter till City och med Hagaparken runt hörnet, blir det en tillgänglig och trivsamt plats för medarbetare, boende och besökare.

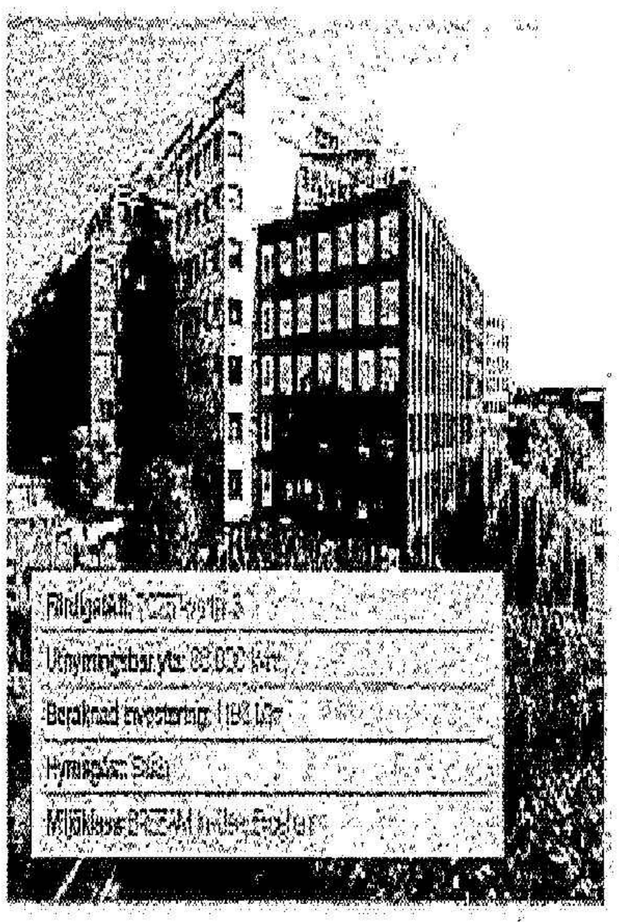
Nöten 4
Solna Strand

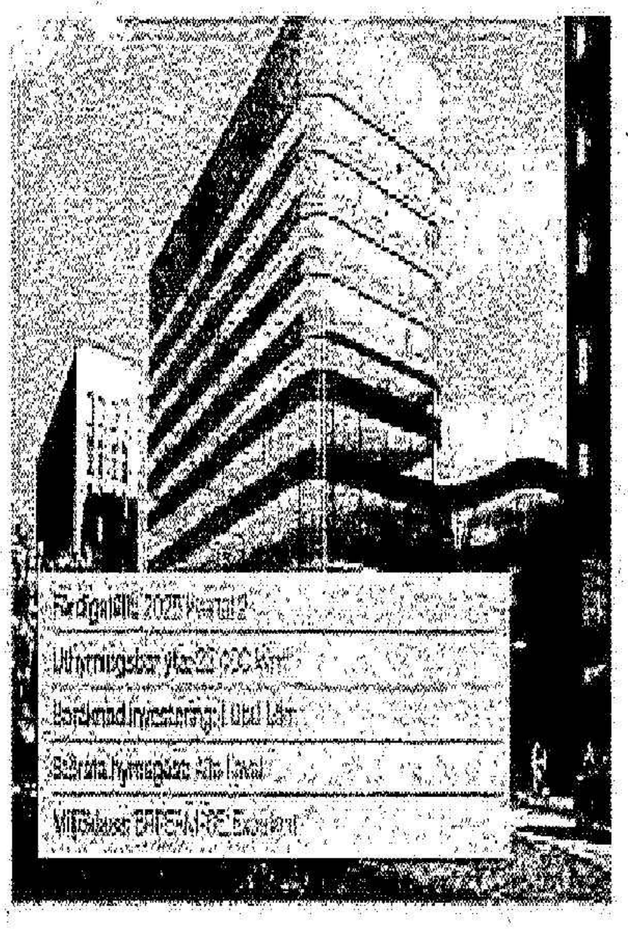
Saab AB har tecknat ett hyresavtal om omkring fastighetens samtliga ytor till 2048. Fastigheten på Solna Strandväg 22 uppfördes 1971 för Skattaverket. Den är robust och mångsidigt användbar och ligger nära allmänna kommunikationer. Fastigheten kommer nu att anpassas för utökade Saabs behov. Det är i huvudsak Saabs verksamhet i Järfälla med 1 600 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med nyåtervinning av cirkulärt och återbruk samt att uppnå en god energiprestanda.

Separatorn 1
Flemingsberg

Idéerrikt, tekniska innovationer och nytänkande lösningar har varit ledord i Alla Lavas jakt på rätt plats för sina 700 medarbetare. Projektet arbetet skulle med att människa klimatpåverkan samt säkerställa att husets klimatavtryck under dess livslängd blir så låg som möjligt, bland annat genom att nyttja förnybara energislag så som fjärrvärme, solel samt installera energieffektiv teknik och säkerställa en hög grad av energiåtervinning. Avtalet med Alla Lavas är till 2047.







This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE350CAB4B22A9117A2BCD8A1C21

Fastighetsbestånd forts.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	102	102	94	94	87
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 245	1 200	1 247	1 246	1 255
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 372	3 324	3 368	3 242	3 185
Överlåtelsegrad, %	75	74	78	73	75

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,39
Solna	4,81
Hammarby Sjöstad	4,62
Flemingsberg	5,13
Övriga marknader	5,12
Genomsnittlig avkastning	**4,43**

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klacken 2 (60%)	Råsunda	Garage	0
Anoden 4	Flemingsberg	Kontor	982
Totalt			982

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Ingen försäljning			
Kvartal 2			
Huvudsta 31	Huvudsta	Mark	0
Kvartal 3			
Ingen försäljning			
Kvartal 4			
Gråbo 12			12 553
Cygnet 7	Sundbyberg	Kontor	39 297
Totalt			51 850

Största kunder

Kund	Andel, %[1]	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,6	2037
Ica Fastigheter AB	3,8	2030
Consensum Stockholm City AB	3,6	2034
Tele2 Sverige AB	3,6	2031
Tele2 Sverige AB	2,7	2028
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Bilia AB	1,7	2041
Stalens Skolverk	1,5	2024
Swedbank AB	1,5	2027
Telenor Sverige AB	1,3	2025
Summa	28	

[1] Andel av total kontraktsenlig hyra

15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 234
Apotekaren 22	Normalm	Kontor	28 211
Backen 38	Normalm	Kontor	29 486
Nationalgatan 8	Arenastaden	Kontor	45 744
Backen 35 & 48	Normalm	Kontor	19 395
Lumie 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	59 357
Barnmorskedrickan 36	Normalm	Kontor	35 984
Signalen 3	Arenastaden	Kontor	31 452
Fibaran 11	Solna Business Park	Kontor	39 177
Smaden 1	Solna Business Park	Kontor	44 643
Notan 4	Solna strand	Kontor	53 179
Pecan 1	Arenastaden	Kontor	28 143
Fibaran 12	Solna Business Park	Kontor	37 370
Ulvsön 1 (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 358
Högern Mindre 7	Normalm	Kontor	13 532

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyrestid, år
Stockholms innerstad	29	524	3,69
Solna	51	405	5,85
Hammarby Sjöstad	10	272	2,83
Flemingsberg	9	78	2,79
Övriga marknader[1]	4	30	1,96
Total/genomsnitt	103	1409	4,53

[1] Två kontorsfastigheter i Borås (övergammarknadsområde) ingår i respektive.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodag	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024	570	552	17
2025	309	616	18
2026	267	580	17
2027	134	467	14
2028	58	170	5
2029-	80	874	26
Kommersiellt	1 447	3 149	95
Bostadslägenheter	189	33	1
Garage- och parkering	839	134	4
Totalt	2 285	3 316	100

[1] Varav avgår 192 mkr hänförbart till gällande avtal om försäljning

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	66 345
- Försäljningar	-75
+ Investeringar nyproduktion och ombyggnad	3 107
+ Förvärv	+3 603
+/- Orealiserade värdeförändringar	+7 331
Utgående värde 2023-12-31	78 053

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E2102F E3CDC4A4155A0B11A78EB00BA1CC31A

Fastighetsbestånd forts.

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industrilager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	223 630	16 814	19 937	9 347	7 436	32 887	312 471
Solna	514 444	28 523	32 580	15 864	903	74 880	667 141
Hammarby Sjöstad	100 723	7 517	20 584	0	0	8 770	136 595
Flemingsberg	15 642	1 774	31 755	0	0	1 149	66 220
Övriga marknader	20 830	486	2 075	0	4 938	11 853	40 102
Totalt	873 219	56 410	126 931	45 311	14 018	128 939	1 248 513

Fastighetstabell

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	81	949	53 525	3 408	91
Förädlingsfastigheter	19	234	7 497	460	–
Mark- och projektfastigheter	20	64	5 836	9	–
Summa	100	1 248	78 098	3 872	–
Varav Stockholms innerstad	36	312	26 176	1 512	91
Varav Solna	31	537	36 935	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	136	5 045	431	91
Varav Flemingsberg	0	69	3 825	73	–
Varav Övriga	4	42	1 018	84	73
Summa	100	1 248	78 098	3 872	91

Hyresvärde per kategori

- Kontor 82%
- Butiker 4%
- Industrilager 4%
- Övrigt 10%

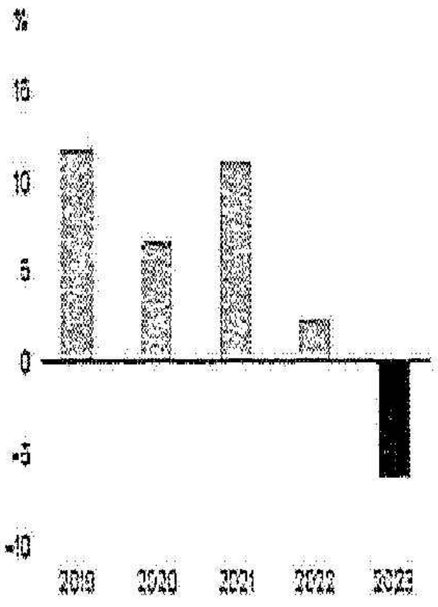
Uthyrningsbar yta per kategori

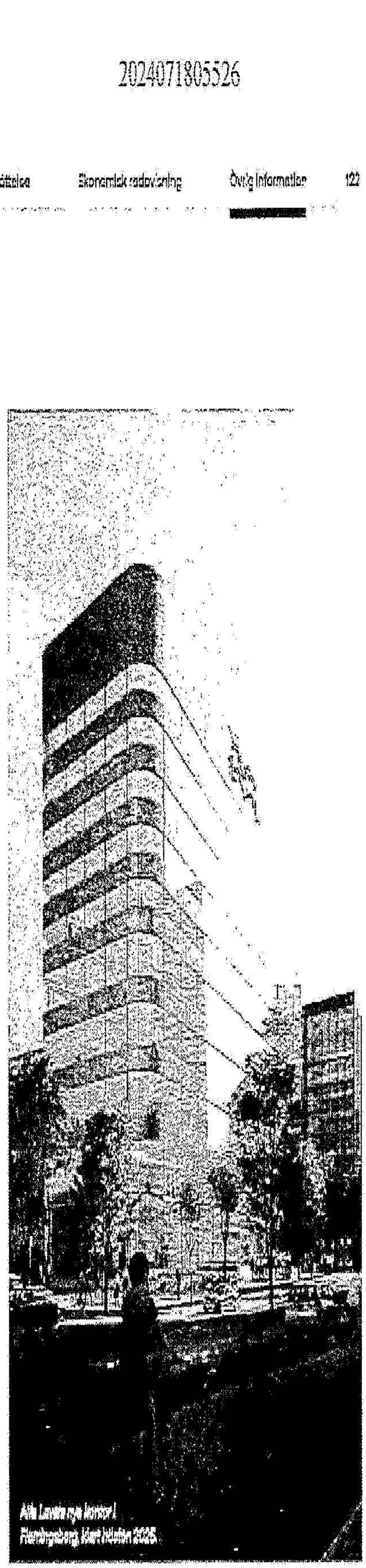
- Kontor 70%
- Butiker 5%
- Industrilager 10%
- Övrigt 15%

Fastighetsvärde per område

- Solna 47%
- Innerstaden 38%
- Hammarby Sjöstad 10%
- Flemingsberg 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:
B70DFE3B0A4B1523A81173BDB4110C31
Ebbe Gerentz Abbe

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta[1]	Hyresvärde, Mkr[2]	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Regulatorn 4	Vo/Kontor/Handel	Flemingsberg	Q2 2024	11 600	100	24	426	426	393
Ackordet 1	Kontor	Hagastaden	Q3 2024	27 000	52	96	1 300	1 441	930
Pilagen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	11 000	15	36	536	416	282
Regulatorn 3 (Sal 4m)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2025	6 500	85	15	330	193	105
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2025	23 400	69	53	518	1 060	620
Kolon 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2025	65 000	100	155	1 828	1 195	294
Summa				145 100	84	384	5 406	4 771	2 824
Övriga mark- och projektfastigheter							2 084		
Övriga förädlingsfastigheter							6 781		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

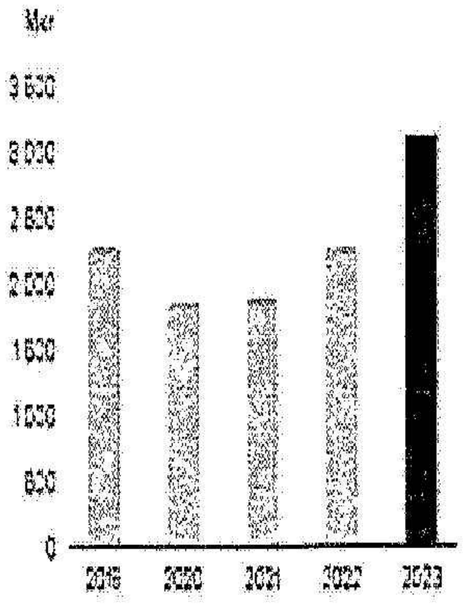
[1] Operativ uthyrningsgrad per 2023-12-31
[2] Hyresvärde för uthyrbar yta. För ca 65 000 kvm projekten som är under ombyggnad till 384 Mkr (hyra i avtal, från 5 år i genomsnitt) är ännu ej avtalade per 31 dec 2023

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lägre kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	32 400	13	9 000
Solna	307 500	31	7 300
Hammarby Sjöstad	49 300	75	8 000
Flemingsberg	268 700	8	4 700
Birger Bostad	-	-	-
Övriga	26 600	100	1 600
Summa	677 900	31	5 900

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lägre kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	5 800	0	0
Solna	209 900	44	8 400
Hammarby Sjöstad	24 900	19	14 900
Flemingsberg	264 900	0	5 100
Birger Bostad	17 500	82	5 100
Övriga	-	-	-
Summa	520 100	31	7 900

Investeringar



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE3E-DB1A-4627-A311-7...

20240718055527

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2023

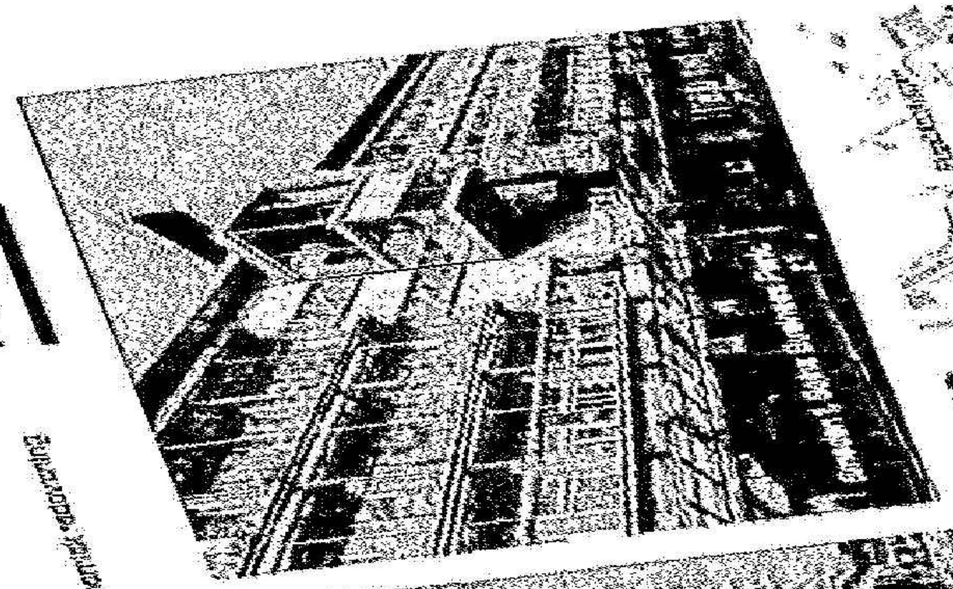
		Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
●	1	Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 22, 24, Kungsleden 21–23, Rådmansg 40, 42, Tulsg 7 A–B 13	1902/2002	28 180	980	1 368	0	0	955	29 211	1 186 000
●	2	Barnhusdoktorn 39	Norrmalm	Rådmansg 51–53	1983	13 807	1 168	2 375	0	0	5 823	25 984	675 000
●	3	Bocken 35	Norrmalm	Linnégatan 22–24	1951	14 807	127	194	0	0	0	14 928	1 295 000
●	4	Bocken 38	Norrmalm	Linnégatan 22, Kungsg 7–15	1931	16 846	2 085	1 459	0	0	56	20 456	1 151 378
●	5	Bocken 45	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
●	6	Bocken 47	Norrmalm	Linnégatan 8	1939	531	565	0	0	0	0	1 196	87 000
	7	Bocken 52	Norrmalm	Linnégatan 14–16		145	0	0	2 213	0	0	2 358	153 300
●	8	Drakontan 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	8 370	0	249	0	0	0	8 619	245 000
●	9	Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 504	49	198	0	0	0	3 750	137 888
●	10	Gelingen 13	Vasastan	Sveavägen 147	1923	11 080	858	2 839	0	0	2 415	17 174	409 000
●	11	Gelingen 14	Vasastan	Sveavägen 143–147	1953	5 340	2 605	940	0	0	1 123	12 905	284 000
●	12	Gelingen 15	Vasastan	Sveavägen 150	1953	13 405	3 502	4 577	0	0	5 331	26 486	434 000
●	13	Hagare Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27–29	1971	3 851	1 315	746	0	0	2 167	13 582	535 429
●	14	Island 3	Norrmalm	Holländargatan 11–13	1934	5 243	0	22	0	0	395	8 510	290 148
●	15	Läraren 13	Norrmalm	Tegnérlun 4	1934/1939	6 539	0	1	0	0	0	6 540	292 000
●	16	Nilmar 5	Vasastan	Hagagatan 22 A–C, Vanadisvägen 3	1957	11 749	0	18	0	0	5	11 772	0
●	17	Norrtull 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5–7	1991	6 546	0	216	0	0	525	7 067	425 000
●	18	Cambridge 10	Vasastan	Sveavägen 165–173, 188	1952/1987	18 432	1 537	788	0	0	2 321	23 073	511 000
●	19	Caen Minore 33	Norrmalm	Luntmakargr 18	1975	6 994	0	231	0	0	3 320	10 246	362 000
	20	Caen Minore 36	Norrmalm	Mariakyrkogr 47 A, B	1975	122	0	0	2 822	0	3	2 947	158 364
●	21	Paradiset 23[1]	Stadshagen	Sankt Eriksgatan 65–67	1944	10 262	52	525	0	0	2 535	13 539	265 000
	22	Paradiset 27[1]	Stadshagen	Sankt Eriksgatan 62–66	1959	19 312	2 987	1 844	0	0	2 226	26 369	536 000
●	23	Plan 27	Norrmalm	Brunnsg 12A	1937	1 853	0	152	0	0	0	2 057	124 180
●	24	Plan 31	Norrmalm	Gamla Brogr 27–29, Vasag 33	1958	4 310	684	228	0	3 642	671	9 550	601 000
●	25	Spanien 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21–23, Kungsg 2	1928	1 626	1 142	49	0	6 800	0	9 622	563 000
●	26	Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58–60	1928	7 076	1 252	409	2 431	0	525	11 694	449 000
		Summa Stockholms innerstad				225 850	19 864	19 637	7 438	8 947	32 887	362 470	11 248 290

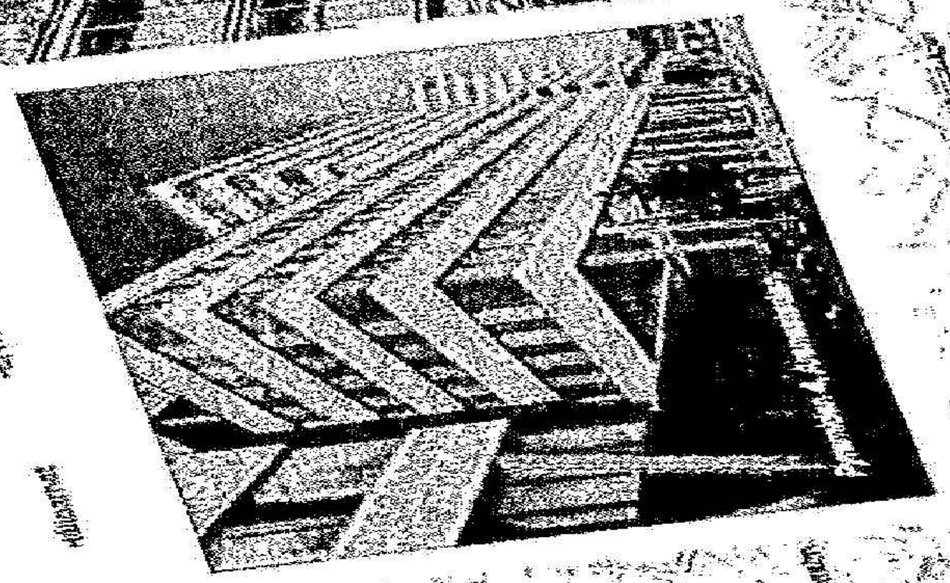
● Certifierad Regelverksnivå för certifiering

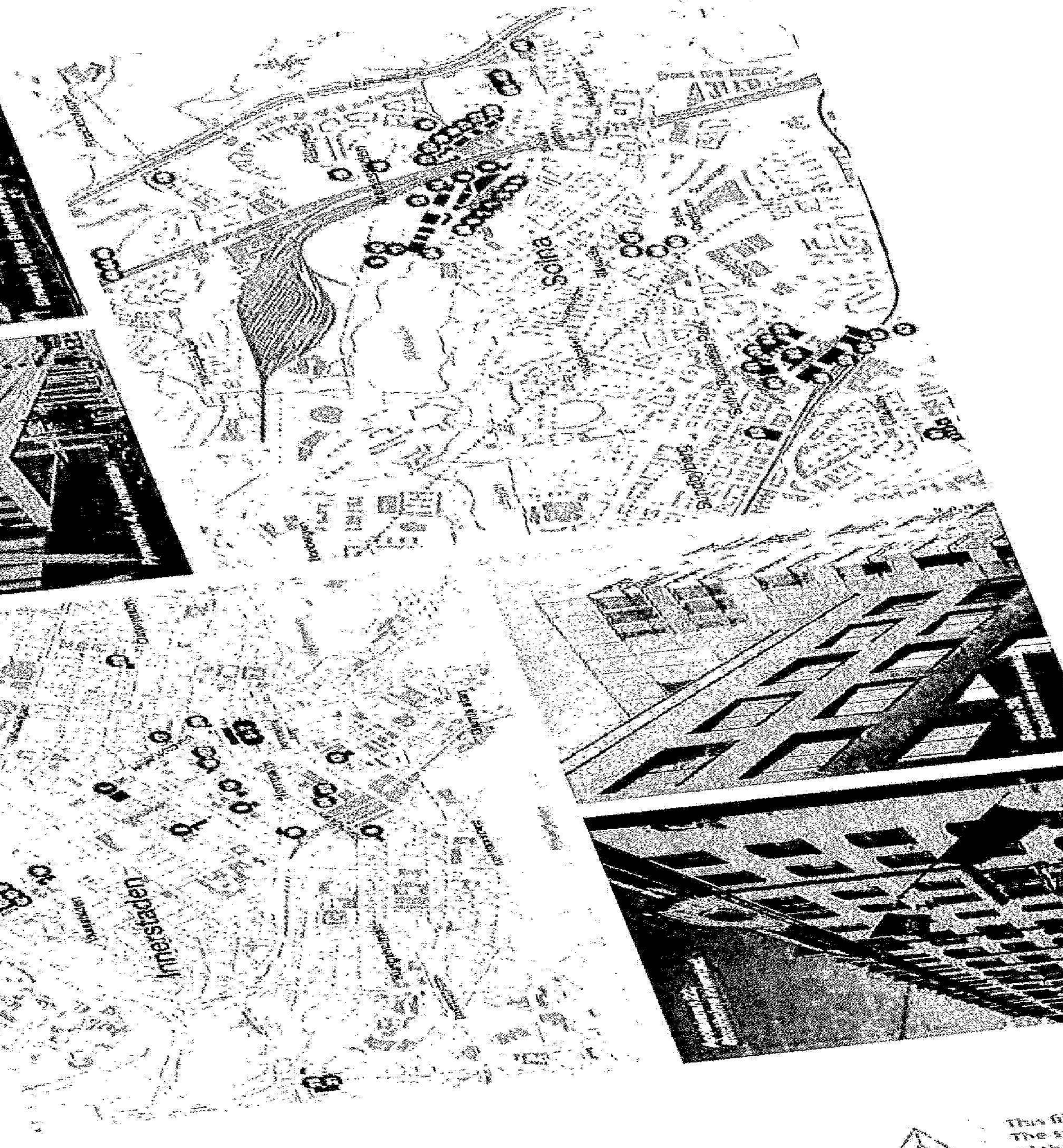
[1] Fastighetsnamnet.

[2] Mark & parkeringsfastighet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is authentic and unchanged.
Document ID:
67D0FE3E8D0A2162A41C3141







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

Document ID:
B7D0FE35DA8162A811/36BD0B41C311

20240718055528

Solna per 31 december 2023

Solna, Arenastaden

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
1	Farao 14[1]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1987	0	0	0	0	0	0	0	78 350
2	Farao 15[1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	725	1 531	0	0	1 225	9 171	74 230
3	Farao 16[1]	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1973	2 702	1 267	1 722	0	0	0	5 691	47 044
4	Farao 17	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 160	786	2 861	0	0	385	7 192	47 600
5	Farao 18[2]	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
⊕ 6	Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1984	7 256	0	155	0	0	975	7 831	208 000
⊕ 7	Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 850	0	347	0	0	0	6 196	142 000
8	Järva 37[2]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	822
9	Kalva[1]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1953	10 741	0	0	0	0	0	10 741	84 200
⊕ 10	Naturarenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		2 488	0	0	0	16 677	0	19 165	574 000
11	Naturarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	74 000
⊕ 12	Naturarenan 8	Arenastaden	Stjärntorget 1, Rikets strandväg 150, Evenemangsgatan 25	2015	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1 134 000
⊕ 13	Poolen 1	Arenastaden	Kolonnvägen 24	2022	27 156	912	122	0	0	0	28 143	489 000
⊕ 14	Pyramiden 4	Arenastaden	Stjärntorget 3–6, Pyramidvägen 4–32, Magasinsvägen 5–12, Rikets strandväg 5–9	2015	72 234	3	0	0	0	0	72 234	2 061 000
15	Samariten 1	Arenastaden	Gustav Efters väg		0	0	0	0	0	159	159	0
⊕ 16	Signalen 3	Arenastaden	Kolonnvägen 22	2016	31 128	3	378	0	0	0	31 492	704 000
⊕ 17	Stigbygen 2	Arenastaden	Bärsvägen 8	1955	7 845	96	328	0	0	346	8 496	183 000
⊕ 18	Stigbygen 3[2]	Arenastaden	Bärsvägen 6	1980	5 047	222	538	0	0	0	6 807	97 326
⊕ 19	Stigbygen 5	Arenastaden	Bärsvägen 10 A, B	1985	6 784	0	50	0	0	673	7 494	149 000
⊕ 20	Stigbygen 6	Arenastaden	Bärsvägen 12–14	2004	8 990	691	372	0	0	0	10 053	248 000
⊕ 21	Tygan 3	Arenastaden	Bärsvägen 16–20	2004	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	131 598
⊕ 22	Tömmen 4	Arenastaden	Bärsvägen 2–4	1952	3 053	0	1 335	0		2 635	7 023	27 643
23	Tömmen 2	Arenastaden	Bärsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
⊕ 24	Ubrza 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Vretenvägen 33	1957	22 651	1 345	490	0	0	33	24 859	668 000
⊕ 25	Ubrza 4[1]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1992	6 528	0	1 350	0	0	0	7 882	143 196
	Summa Solna, Arenastaden				278 077	5 804	11 084	0	16 677	35 896	350 640	7 344 558

⊕ Certifierad/Registrerad för certifiering

[1] Fastighetsägande bolag

[2] Mark- & projektfastighet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87D0FE25DAA2462A1739E2D6A61C3E14

Fastighetsbeteckning	Innehåll	Om Fastigo	Tillbehör	Förvaltningsberättelse	Ekonomisk redovisning	Övrig information	27

Solna Business Park

	Fastighetsbeteckning	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
	26 Fridegården 9[1]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1982	4 468	0	5 615	0	0	0	8 715	20 449
●	27 Fridegården 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1984	7 294	434	438	0	0	9	8 615	181 000
●	28 Fridegården 11	Solna Business Park	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1982	33 944	256	924	0	1 843	3 014	39 977	672 000
●	29 Fridegården 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12–16, 22, 22A	1984	19 403	15 163	994	0	0	6 940	37 570	552 000
	30 Silicagården 1[1]	Solna Business Park	Ekonomivägen 16, Svetsarvägen 1–3	1983	362	0	3 022	0	0	1 398	4 782	25 000
●	31 Silicagården 2	Solna Business Park	Ekonomivägen 18, Svetsarvägen 5–9	1984	17 437	344	704	0	0	3 516	21 800	221 287
●	32 Smedjan 1	Solna Business Park	Englundavägen 6–14, Smidesvägen 5–7, Svetsarvägen 9–17	1987	34 538	4 163	1 770	487	0	3 909	44 843	725 447
●	33 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1984	12 410	742	838	0	0	2 430	16 420	191 000
	34 Svetsaren 3[1]	Solna Business Park	Englundavägen 9–13		15 212	338	1 979	459	2 491	3 990	24 467	269 887
	35 Ytket 31	Solna Business Park	Englundavägen 2–8	1982	2 584	0	3 336	0	0	1 470	7 490	36 000
	Summa Solna Business Park				146 219	20 233	19 085	963	4 334	25 535	216 685	3 072 180

Solna, Haga Norra

	Fastighetsbeteckning	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
●	36 Absorbat 1[1]				0	0	0	0	0	0	0	398 040
	37 Absorbat 2[1]				0	0	0	0	0	0	0	131 300
	38 Kvartan 1[1]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	336 166
	39 Kvintan 1[1]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	495 648
	40 Tersen 1[1]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	90 133
	41 Hagalund 2:62[1]	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
●	42 Hagalund 2:1[1]	Haga Norra	Kolonnvägen	2021	15 017	158	180	0	0	0	15 355	284 900
	Summa Solna, Haga Norra				15 017	158	180	0	0	0	15 355	1 775 586

Solna, Övrigt

	Fastighetsbeteckning	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
	43 Dalarnan 4[1]	Lindhagen		2018	0	0	0	0	0	0	0	15 000
●	44 Dalarnan 6	Lindhagen	Kolonnvägen 43–55	2018	10 500	638	0	0	0	0	11 038	182 200
	45 Dalarnan 7	Lindhagen	Kolonnvägen 57–59	2018	0	0	0	0	0	9 510	9 510	41 762
●	46 Fyrtorp 2	Arenastaden	Råsundavägen 1–3, Hagavägen 1	1965	0	0	0	0	7 585	17	7 602	72 000
●	47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31–35, Dennis Corrigans gata 1–9	2018	19 828	755	32	0	0	0	18 480	497 000
●	48 Järnvägen 3	Frösunda	Enköpingsvägen 1	2018	0	0	0	0	7 423	0	7 423	238 000
	49 Kabeln 2	Råsunda	Dennis Corrigans gata		0	0	0	0	0	0	0	14 000
	50 Lagern 2[1]	Råsunda	Solnavägen 37, Enköpingsgatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
●	51 Nålen 4[1]	Solna Strand	Solna strandväg 2–30	1971	48 803	958	2 320	0	0	0	52 771	978 000
	Summa Solna, Övrigt				78 102	2 228	2 352	0	14 958	9 527	104 462	2 007 562
	Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt)				514 414	25 629	32 691	963	35 964	74 660	657 142	14 210 667

● Certifierad / Registrerad för certifiering

[1] Fastighetsägarlokal

[2] Mark & projektfastighet

Solnagården augusti 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3A-D8AB-4B2A-A7EB-DD3A11

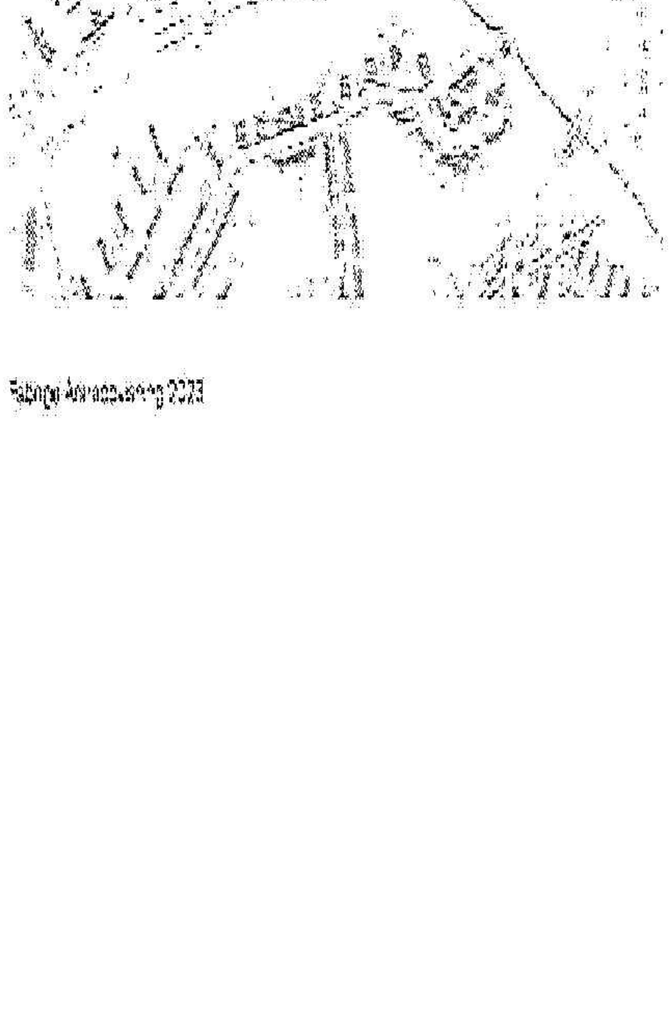
20240718055529

Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
●	1 Fartygsbefälen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1965	0 731	1 840	168	0	0	0	3 739	151 000
●	2 Båtluren 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14-18	1937	16 038	276	467	0	0	1 352	18 083	821 000
●	3 Kanslipaket 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-26	1949	8 473	676	3 679	0	0	1 744	14 167	669 400
	4 Kanslipaket 3	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37-39	1986	0	0	0	0	0	0	0	3 400
●	5 Kanslipaket 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1959	0	426	4 239	0	0	0	4 665	89 000
●	6 Lumen 1	Hammarby Sjöstad	Lumaringen 1-27, 2-28, Gröndalsvägen 1-9, Lumaparksvägen 3-15, 5-15, Kölnaplan 3	1935	20 063	2 304	1 365	391	0	5 846	35 387	609 600
●	7 Pilsen 15	Hammarby Sjöstad	Tuxingatan 41-43		8 425	0	3 051	0	0	384	11 860	425 000
	8 Trikåfabriken 12	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8-10	1942	4 833	811	4 291	0	0	906	10 792	193 500
●	9 Trikåfabriken 11	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Hantverksgatan 1-3	1933	11 623	1 037	3 649	0	0	12	16 321	351 000
●	10 Trikåfabriken 8	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1928	14 571	376	477	0	0	1 065	16 889	548 000
	Summa Hammarby Sjöstad				100 723	7 818	20 564	691	0	8 770	138 984	2 872 073

● Certifierad/Registrerad för certifiering

1) Fastighetsbeteckning
2) Klass 1 projekteringsgrad



Lumen 1, Hammarby sjöstad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE38D8A816225831173838D2811C3F1

Flemingsberg per 31 december 2023

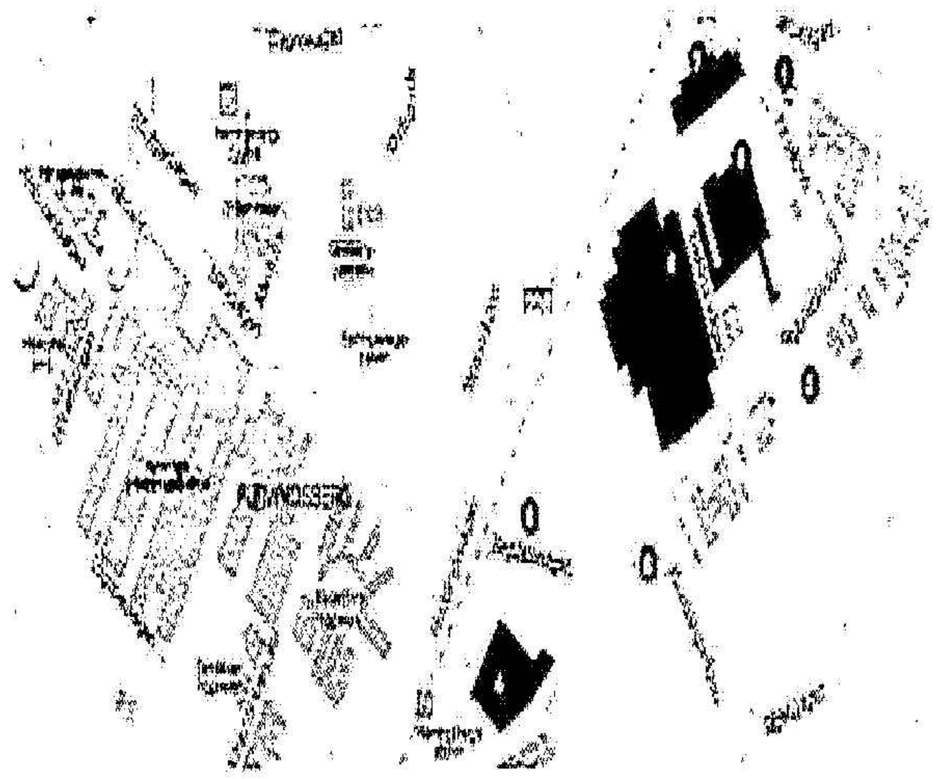
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
1 Anodern 4[1]	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	12 214
2 Batteriet 3[1]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1951	0	0	500	0	0	0	500	5 726
3 Batteriet 4[1]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 604
4 Generatorn 10[1]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5 Generatorn 11[1]	Flemingsberg	Björkhultsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6 Reguatorn 3[1]	Flemingsberg	Jonsvägen 1, 3, Elektronvägen 2, 4, 6, Regulatorvägen 5, 9	1983	9 578	1 774	11 033	0	0	0	23 387	111 135
7 Reguatorn 2[1]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 597	0	36 017	0	0	1 149	43 033	175 606
8 Reguatorn 4[1]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 630
9 Transformatorn 12[1]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	29 399
Summa Flemingsberg				13 542	1 774	51 755	0	0	1 149	68 220	349 101

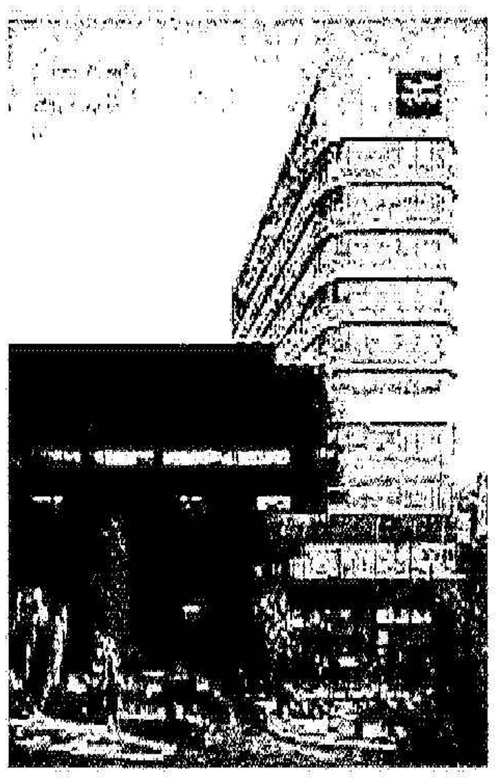
Övriga per 31 december 2023

Solentuna och Barkarby

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
1 Tegelkon 1[1]	Solentuna			0	0	0	0	0	0	0	26
2 Kabelverket 2	Årsta	Enebybergsvägen 3–4 mfl	1986	18 115	486	3 075	0		11 985	33 338	331 050
3 Dagg Kåsen 2	Barkarby	Backasvägen 4 A–D, 6 A–F	2021	1 775	0	0	3 706	0	0	5 480	106 525
4 Bokhagen 16	Barkarby	Drivbänksvägen 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	39 633
Summa Övriga				20 890	486	3 075	4 989	0	11 985	40 902	364 248

[1] Certifikat/Registrerad fastighetsbeteckning





Fastighetsbeteckningen innebär samtliga fastigheter inom ägarområdet per 31 december 2023.

Omfattar annat angränsande fastighetsägande som en förvaltningsenhet, definierad av fastighet, område och redovisningsförändring.

[1] Förvaltningsfastighet – fastighet med pågående eller planerad omvandling av befintlig samhällsnytta till annan samhällsnytta eller fastighet som på kortare sikt avvecklas för att ge utrymme åt annan förvaltningsfastighet. Med pågående avses att förvaltningsåtgärder påbörjats, med planerad avses att förvaltningsåtgärder förväntas påbörjas inom 12 månader från årsskiftet.

[2] Mark & projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående rivning av befintliga byggnader

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE34-0DAA-4B15-ZAF1-1736BDAB1C11

20240718055530

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 366	3 032	2 695	2 609	2 656
Bruttoresultat	2 535	2 191	2 178	2 112	2 144
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftöverskott	2 004	2 240	2 186	2 112	2 144
varav bruttoresultat bostadsutveckling	4	-79	-8	-	-
Realiserad värdeförändring fastighetsförsäljningar	0	74	26	49	0
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-7 831	-233	4 695	2 715	5 743
Förvaltningsresultat	1455	1379	1 537	1 474	1 532
Resultat före skatt	-7 380	2 864	6 712	4 007	7 934
Resultat efter skatt	-5 516	2 378	5 400	3 197	6 508
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	205	205	205	-	-
Fastigheter	75 095	86 348	83 267	78 648	74 250
Nyttjanderättstillgång tomträtt	949	1 243	1 092	997	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	39	26	22	15	9
Derivatinstrument	825	1 539	121	20	58
Finansiella anläggningstillgångar	1 319	456	852	1 108	810
Projekt- och exploateringsfastigheter	510	802	821	-	-
Övriga omsättningstillgångar	897	1 042	1 411	550	318
Kortfristiga placeringar	95	96	98	123	124
Likvida medel	86	97	131	20	24
Eget kapital	39 344	45 614	45 174	41 342	40 938
Avsättningar	5 306	10 190	9 503	8 288	7 613
Räntebärande skulder	28 892	33 341	30 388	28 689	28 454
Leasingskuld	949	1 243	1 093	997	942
Derivatinstrument	240	0	196	617	425
Ej räntebärande skulder	1 342	1 833	1 338	870	1 079
Balansomslutning	87 220	92 583	87 898	79 156	76 843

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Överlåtelsegrad, %	93	94	96	96	96
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	49	51	52	52
Skuldkvot, ggr	15,9	16,8	14,7	13,2	12,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,6	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	43	39	38	35	36
Avkastning på eget kapital, %	-12,0	6,2	12,5	7,8	16
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,13	2,31	1,83	1,87	1,72
Totalavkastning fastigheter	-8,2	2,4	8,7	6,6	11,5
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintlig fastighetsbestånd, Mkr	3 161	3 325	3 828	1 854	2 559
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 659	-	-	3 541	1 705
Medelantal anställda	317	308	288	160	172
Data per aktie, kr					
Resultat	-17,54	7,49	16,72	8,65	16,15
Eget kapital	123	146	141	127	127
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,90	8,29	4,7	4,11	8,1
Utdelning[2]	1,30	2,40	4,00	3,90	3,90
Direktavkastning, %	1,7	2,7	2,3	2,3	2
Börskurs vid årets slut[3]	106,20	93,7	181,65	128,35	159,5
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	328,2	330,5
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	328,2	330,5

[1] Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, utgår som nyckeltal kassaflöde och därtillhörande aktier har beräknats utifrån antalet genomförda utspädningseffekter enligt not 21.
[2] Föreslagen utdelning 2023 enligt förslag att utbetala en kontantutdelning om 1,30 kr per aktie och en återbäring om 0,45 kr per aktie.
[3] Senast betalt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3DDA4B42A81736E2D0A1C3E14

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som anges är enligt ESMA:s riktlinjer branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, investerare och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	-6 089	2 376
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	42 279	45 344
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	35 244	45 514
Balansomslutning, Mkr	88 220	92 053
Soliditet, %	47	48
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	32 952	33 341
Bokfört värde fastigheter, Mkr	78 003	86 548
Bokfört värde pågående projekt- & exploateringsfastigheter	819	892
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	3 553	3 151
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Central administration, Mkr	-107	-102
Summa, Mkr	3 437	3 140
Räntebärande skulder, Mkr	32 952	33 341
Skuldkvot, ggr	10,8	10,8

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	3 553	3 151
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Tomträttsavgäld, Mkr	-45	-42
Central administration, Mkr	-107	-102
Summa, Mkr	3 362	3 058
Räntenetto, Mkr	-893	-912
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	32 952	33 341
Eget kapital, Mkr	35 244	45 514
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	3 524	3 249
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 851	-168
Marknadsvärde inkl. pågående investeringar, Mkr	85 824	86 637
Totalavkastning fastigheter, %	-4,2	2,4

Finansiella mål

Fabeges finansiella mål är fastställda av styrelsen

- Soliditeten ska vara lägst 35 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Skuldkvoten ska högst vara 13 gånger
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE35-DB1A-4152-AB11-7C3B4C0B4D14

2024071805531

Härledning av nyckeltal forts.

EPRA nyckeltal	2023	2022
EPRA Earnings (förvaltningsresultat exkl. skatt), Mkr	1314	1248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,18	3,93
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 625
EPRA NTA, kr/aktie	140	161
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 229	46 523
EPRA NDV, kr/aktie	125	148
EPRA Vakansgrad, %	3	3
EPRA Hyresmässig förändring (like-for-like basis), %	1	5

EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1458	1373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-758	-787
Summa, Mkr	700	808
Nominell skatt, Mkr	614	126
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1314	1248
Antal aktier, miljoner	314,3	317,3
EPRA EPS, kr/aktie	4,18	3,93

EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	2023	2022
Eget kapital, Mkr	39 244	46 514
Återläggning av baslånd, ej utbetald utdelning, Mkr	155	314
Återläggning räntederivat, Mkr	-668	-1 668
Återläggning av uppskjuten skatt	8 305	10 195
enligt balansräkningen, Mkr		
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	54 334
Antal aktier, miljoner	314,3	314,3
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	150	173
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-200	-295
Justering av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-2 575	3 600
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 625
Antal aktier, miljoner	314,3	314,3
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	140	161
Avdrag av räntederivat	-668	1 668
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen samt justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-5 654	-6 695
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	39 229	46 523
Antal aktier, miljoner	314,3	314,3
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	125	148

EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta ytor, Mkr	386	385
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	13 408	13 313
EPRA Vakansgrad, %	3	3

EPRA investeringar		
Förvärv, Mkr	75	1 066
Investering i förädlings- och projektfastigheter, Mkr	2 094	1 427
Investering i förvärvsfastigheter, Mkr	1 007	833
Övrigt, Mkr	–	–
EPRA investeringar totalt, Mkr	3 176	3 326

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0F-E58D6-AP152-A91-1
Validate at: https://my.sign.regi.se/

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 omräknat 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[2]
Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförlig 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 värdederivat och uppskuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av värdederivat och uppskuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskuten skatt istället för nominell uppskuten skatt.

EPRA Vakansgrad
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Identiskt bestånd
De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Förvaltningsfastigheter[3]
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter[4]
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[5]
Kontraktsvärde samt bedömt årshyra för outhyrda ytor efter full genomförd omförhandlingseffekt.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde[6]
Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter[7]
Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/ombyggnad.

Nettouthyrning[8]
Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflyt.

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 uppskuten skatt
Bedömd verklig uppskuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 2 procent. Vi bara har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent, vilket ger ett nuvärde av uppskuten skattesats om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år som där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskuten skattesatsen om 4 procent.

Återköpsgrad[9]
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[10]
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltal där genomsnittligt antal aktier används som alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
E2D1DF6E-E3CD-4DA9-A1C3-1C
Validate here: https://penneo.com/validate

2024071805532

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.vpcore/euroclearproxy

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast torsdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren sitt önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas i samband med anmälan.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabegeasstamma. 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 tillsett att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar insändas i samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare

Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabege.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.

Kalender 2024

Viktiga datum	
Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport jan–mar 2024	25 april 2024
Delårsrapport jan–jun 2024	5 juli 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	23 oktober 2024

Kontaktinformation

Peter Kungart
IR-ansvarig
08-555 148 42, peter.kungart@fabege.se

Mia Höggström
Hållbarhetschef
08-555 148 84, mia.hoggstrom@fabege.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35B0AA4652A81122F4
Fabege Årsredovisning 2023

Fabege

Ämnet kommunikation finns kommunikation & it

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

Document ID:
97DDFE35D6AB462A811705BD4B41C811