20250603142836

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fabege Holding Generatorn AB
559170-5255

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 27 maj 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 27 maj 2025

Stefan Dahlbo

20250603142287

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fabege Holding Generatorn AB
559170-5255

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

Fabege Holding Generatorn AB
559170-5255

ÅRSREDOVISNING FÖR FABEGE HOLDING GENERATORN AB

Styrelsen för Fabege Holding Generatorn AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i flera bolag.

Bolaget har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 100 000 tkr.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 76 500 tkr till flera bolag.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-82 695	-88 117	-47 462	-32 669
Soliditet	11%	2%	17%	2%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-	91 769	-88 112	3 707
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-88 112	88 112	0
Erhållet aktieägartillskott			100 000		100 000
Årets resultat				-82 690	-82 690
Utgående balans	**50**	**0**	**103 657**	**-82 690**	**21 017**

20250603142888

Fabege Holding Generatorn AB
559170-5255

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	103 657 306
Årets förlust	-82 690 575
	20 966 731

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	20 966 731
	20 966 731

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 Holding Generatorn AB
559170-5255

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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		-76 500	-83 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-6 190	-4 612
Summa finansiella poster		**-82 690**	**-88 112**
Resultat efter finansiella poster		**-82 695**	**-88 117**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		5	5
Summa bokslutsdispositioner		**5**	**5**
Resultat före skatt		**-82 690**	**-88 112**
ÅRETS RESULTAT		**-82 690**	**-88 112**

20250603142289

Fabege Holding Generatorn AB
559170-5255

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	192 706	192 706
Summa finansiella anläggningstillgångar		**192 706**	**192 706**
Summa anläggningstillgångar		**192 706**	**192 706**
SUMMA TILLGÅNGAR		**192 706**	**192 706**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		103 657	91 769
Årets resultat		-82 690	-88 112
Summa fritt eget kapital		**20 967**	**3 657**
Summa eget kapital		**21 017**	**3 707**
Långfristiga skulder	5		
Skulder till koncernföretag		171 689	188 999
Summa långfristiga skulder		**171 689**	**188 999**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**192 706**	**192 706**

Fabege Holding Generatorn AB
559170-5255

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fabege AB, org nr 556049-1523, som har sitt säte i Stockholm, vilket också är moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas.

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 -6 190 tkr (fg år -4 612).

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408 209	316 284
Förvärv	-	8 425
Lämnade aktieägartillskott	76 500	83 500
Utgående anskaffningsvärden	484 709	408 209
Ingående nedskrivningar	-215 503	-132 003
Årets nedskrivningar	-76 500	-83 500
Utgående nedskrivningar	-292 003	-215 503
Redovisat värde	**192 706**	**192 706**

20250603142290

Fabege Holding Generatorn AB
559170-5255

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	171 689	188 999
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	**171 689**	**188 999**

Solna den 27 maj 2025

Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20250603142911

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabege Holding Generatorn AB, org. nr 559170-5255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fabege Holding Generatorn AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fabege Holding Generatorn ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Holding Generatorn AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

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 Holding Generatorn AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Holding Generatorn AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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 27 maj 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Fabege är ett av Sveriges största fastighetsbolag.
Vi äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter
i Stockholm – Sveriges största tillväxtregion.

Fabege

Fabege

Om Fabege

Det här är Fabege ... 3
Året i korthet ... 4
VD-ord ... 5
Strategi för hållbar tillväxt ... 8
Mål som styr verksamheten ... 9
Stockholms fastighetsmarknad ... 10
Våra stadsdelar ... 11
Vår förvaltning ... 16
Våra projekt ... 18
Intervju med Fabeges CFO ... 19
Investera i Fabege ... 21
Aktien ... 22

Hållbarhet

Fabeges hållbarhetsarbete ... 24
Hållbarhetsåret ... 25
Ansvar för hela värdekedjan ... 26
Våra fokusområden ... 27
Stadsdelar ... 28
Fastigheter ... 31
Medarbetare ... 35
Leverantörskedja ... 38
Finansiering ... 40
Kunder ... 42
Affärsetik ... 44
Hållbarhetsmål ... 46

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens resultat ... 49
Finansiering ... 52
Risker och riskhantering ... 56
Bolagsstyrningsrapport ... 66
Ordförande har ordet ... 66
Styrningsstruktur ... 67
Policyer och riktlinjer ... 69
Bolagsstyrningen 2024 ... 70
Rapport om intern kontroll ... 72
Styrelse ... 74
Koncernledning ... 76
Hållbarhetsnoter ... 78
TCFD-rapport ... 83
Hållbarhetsindikatorer ... 85
EU-taxonomin ... 88
GRI-index ... 93
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen ... 96

Ekonomisk redovisning

Koncernen ... 98
Moderbolaget ... 102
Noter ... 106
Årsredovisningens undertecknande ... 122
Revisionsberättelse ... 123

Övrig information

Fastighetsbestånd ... 125
Projekt ... 128
Fastighetsförteckning ... 129
Femårsöversikt ... 135
Härledning av nyckeltal ... 136
Definitioner ... 138
Aktieägarinformation och kontakter ... 140

Denna årsredovisning har upprättats med iXBRL-taggning för att underlätta för användare att läsa och analysera informationen digitalt.

Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 49–122. Den av revisorer granskade hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 78–95. Den officiella årsredovisningen är upprättad på svenska i ESEF format och återfinns på bolagets hemsida. Detta är en PDF-version och finns på svenska och engelska. Den svenska versionen är rådande.

Det här är Fabege

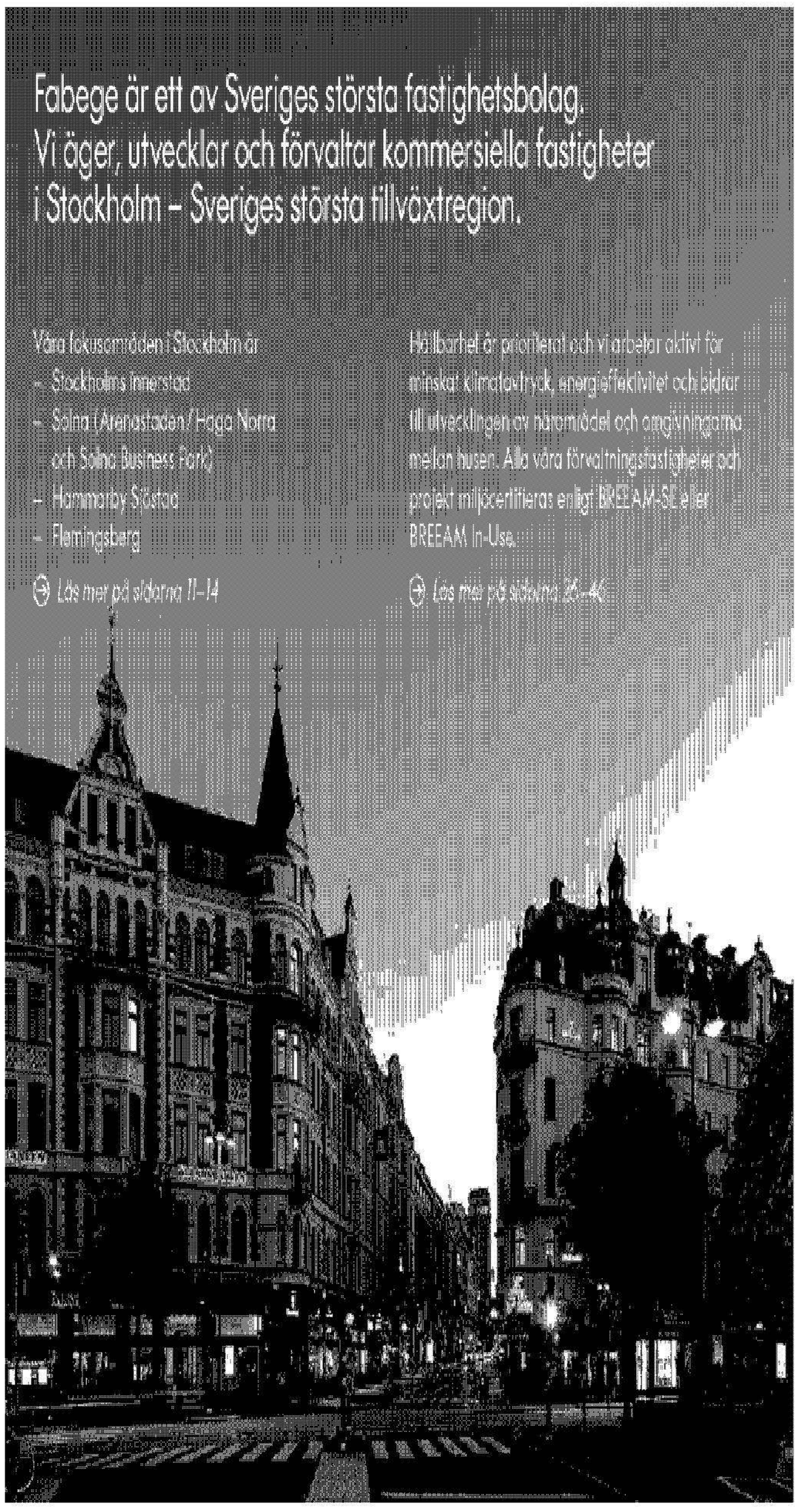
Fabege är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Stockholm – Sveriges största tillväxtregion.

Våra fokusområden i Stockholm är
- Stockholms innerstad
- Solna (Arenastaden / Hagastaden och Solna Business Park)
- Hammarby Sjöstad
- Flemingsberg

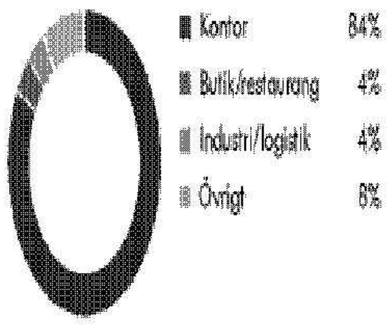
Läs mer på sidorna 11–14

Hållbarhet är prioriterat och vi arbetar aktivt för minskat klimatavtryck, energieffektivitet och bidrar till utvecklingen av närområdet och omgivningarna mellan husen. Alla våra förvaltningsfastigheter och projekt miljöcertifieras enligt BREEAM-SE eller BREEAM In-Use.

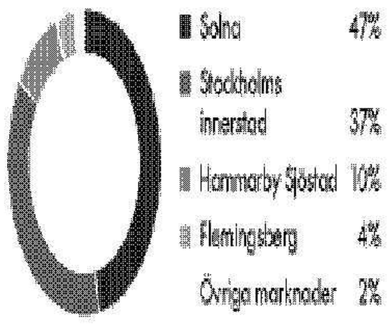
Läs mer på sidorna 26–44



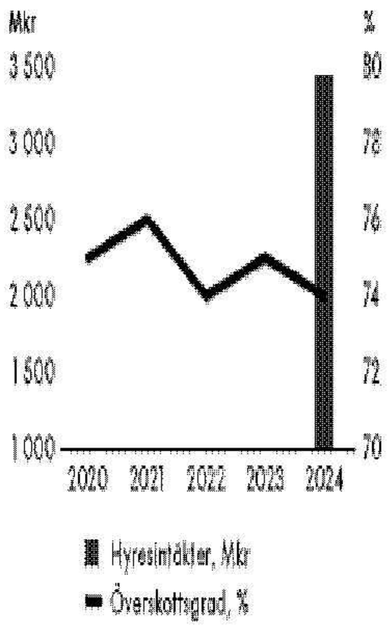
Hyresvärde per kategori



Fastighetsvärde per område



Hyresintäkter och överskottsgrad



Vision
Framgångsfaktorn för en ny tid

Vi ska vara en närvarande partner med människan i centrum. Genom nytänkande, ansvar och flexibilitet skapar vi förutsättningar för företag, platser och vår stad att utvecklas.

Mission
Vi gör verklighet av visioner

Vi hjälper människor och företag att trivas och nå sina mål. Vi hjälper platser att få liv. Ingen dröm är för stor eller för liten för oss.

Fastigheter
100

Hyresvärde (Mdkr)
4,2

Fastighetsvärde (Mdkr)
78,9

Uthyrningsbar yta (Tkvm)
1300

Miljöcertifierade förvaltningsfastigheter (Yta)
100%

Året i korthet



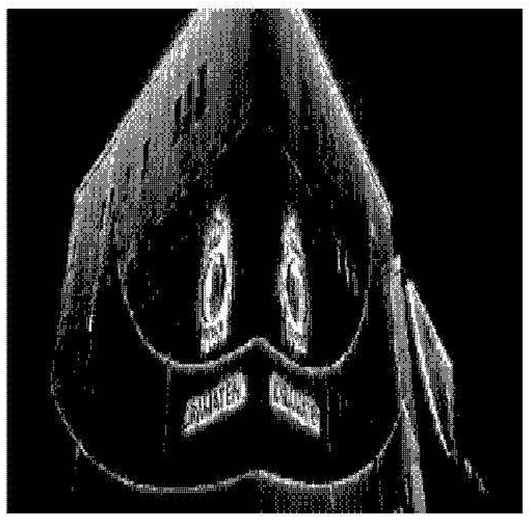
Vårt högsta resultat någonsin i GRESB

Med betyget 95 inom förvaltning och 98 inom projektutveckling av 100 får Fabege högsta betyg, 5 stjärnor. Därmed placeras vi som nummer ett inom kontor, noterade bolag i Norra Europa och som nummer två inom kategorierna kontor i Europa och noterade bolag i Europa.



Vi lanserar Tegelterassen

På Västra Kungsholmen ges Fabege möjlighet att skapa ett nytt kontorsprojekt som kommer att drivas under namnet Tegelterrassen. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft möjliggörs utveckling av 36 000 kvadratmeter kontor. Projektet påbörjas när minst en ankarhyresgäst tecknat avtal.



Första projektet i Flemingsberg färdigställt

Nationalscenerna Dramaten och Kungliga Operan flyttade in i nya lokaler i Flemingsberg. En milstolpe i utvecklingen av stadsdelen. Fastigheten på cirka 12 000 kvadratmeter rymmer verkstäder, ateljéer och repetitionssalar. Fastigheten är miljöcertifierad enligt BREEAM-SE Very Good.

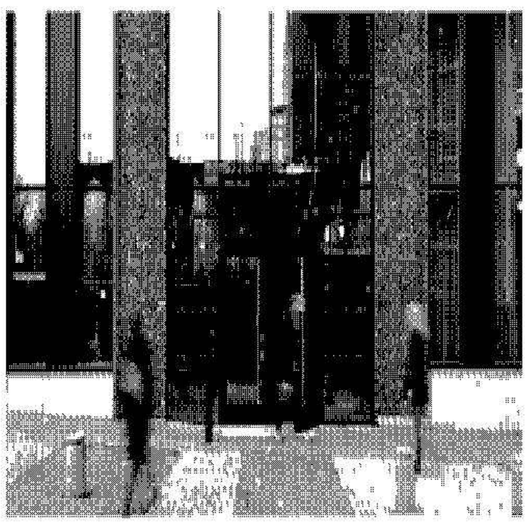
Nyckeltal

	2024	2023
Eget kapital, kr per aktie	122	125
EPRA NRV, kr per aktie	148	150
Totalavkastning fastigheter, %	1,7	-6,2
Överskottsgrad, %	74	75
Soliditet, %	46	47
Belåningsgrad, %	43	42
Skuldkvot, ggr	14,1	13,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5



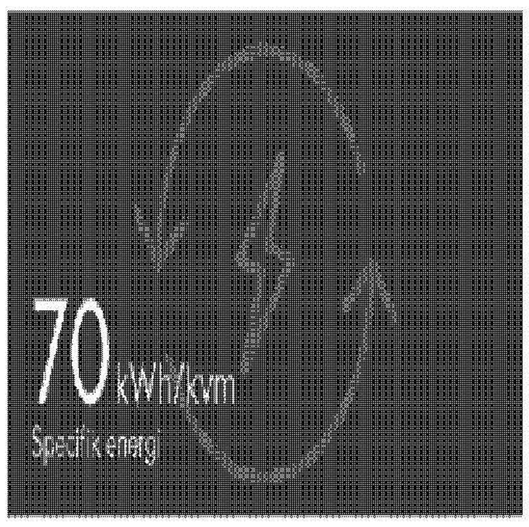
Bostadsutveckling i Haga Norra

Vi startade nästa fas i bostadsutvecklingen av Haga Norra i Solna. Projektet omfattar totalt 288 bostäder varav 160 bostadsrättslägenheter, 50 ägarlägenheter och 78 hyresrätter som kommer Svanencertifieras. Inflyttning beräknas till våren 2025 för de första lägenheterna.



Nytt kontor i Haga Norra

Projektet Ackordet 1 på 27 000 kvadratmeter har färdigställts och de första kunderna har flyttat in. Fastigheten är miljöcertifierad med BREEAM-SE på högsta nivån Outstanding vilket är väldigt ovanligt att uppnå. Hela fasaden består av återbrukat tegel. Största hyresgäster är JM och Coor.



Energieffektiv förvaltning

Vi klarade vårt ambitiösa mål om en genomsnittlig energianvändning på 70 kWh/kvadratmeter Atemp. Med stort engagemang och idogt samarbete kring driftoptimering lyckades vi under året sänka driftkostnaderna i förhållande till budget trots en lång och kall vinter 2023/2024.

Hyresintäkter (Mkr)

3 438

2023: 3 366

EPRA NRV/aktie (Kr/aktie)

148

2023: 150

Förvaltningsresultat (Mkr)

1 345

2023: 1 458

Andel grön finansiering (%)

99

2023: 100

Vi använder cookies för att förbättra din upplevelse på vår webbplats. Genom att fortsätta godkänner du vår användning av cookies. Läs mer om hur vi använder cookies och hur du kan ändra dina inställningar i vår cookiepolicy.

Vi har lämnat ett tufft 2024 nu mot ett ljusare 2025



2024 ligger bakom oss och vi är en bit in i 2025. Det betyder att halva 20-talet har gått och vi är närmare första januari 2030 än första januari 2020. Vi kan knappast tala om det glada 20-talet om vi tittar i backspegeln, men vi kan se fram emot 2030 och arbeta för att utnyttja de möjligheterna som finns och som vi kan skapa.

När vi gick in i 2024 var det med stor osäkerhet om världsläget. Idag finns det förstås fortfarande många osäkra kort, men vi vet lite mer vad som gäller, inte minst i USA och Tyskland.

Själv betraktar jag mig som född optimist. Jag har en vän som hävdar att en optimist får oftare rätt, lever längre och har mycket roligare under tiden. Och om jag tittar på Fabege, så är jag definitivt optimist. 2024 var ett tufft år på många sätt, 2025 blir det säkert också, åtminstone inledningsvis, men jag ser framför mig en långsiktig positiv utveckling. Det är viktigt att säga att i min värld får makroperspektivet aldrig bli en ursäkt för att inte arbeta med mikroperspektivet i vardagen. Och ur mitt och Fabeges mikroperspektiv ser jag hur Stockholm fortsätter resan som ett viktigt nav för kunskapsföretag och entreprenörskap av alla slag. Ibland måste utvecklingen bildligt talat stanna upp och samla kraft för att ta nästa steg. Men med Stockholms alla förutsättningar och grundläggande styrkor som huvudstad i Sverige ser jag inte det som ett problem på lång sikt. Det finns helt klart utmaningar, inte minst vad gäller infrastruktur och behovet av förbättrade pendlingsmöjligheter. Det är inget som vi kan eller ska blunda för, men vårt huvudbudskap är enkelt. Vi tror på Stockholm och vi tror på kontor. Nu och i morgon.

Varför Fabege

1 Vi tror på Stockholm

2 Vi tror på kontor

3 Vi tror på våra lägen och potentialen i vår projektportfölj

Med kunden i fokus

Under 2024 var vår nettouthyrning -108 Mkr vilket var en besvikelse. Vi fick för stora och många uppsägningar och vi lyckades inte attrahera nya hyresgäster i samma omfattning. Vi har nu fullt fokus på att fylla de vakanserna

VD-ord forts.

"Det viktigaste för att vi ska lyckas är, som alltid, bra lokaler i bra lägen."

vi har i beståndet. Vårt mål är att på några års sikt nå 95 procents uthyrningsgrad.

Det viktigaste för att vi ska lyckas är, som alltid, bra lokaler i bra lägen, men vi måste dessutom vara trygga och flexibla som hyresvärdar, och där är vår lokala förvaltning definitivt en styrka. Vi måste se till att existerande hyresgäster och kunder trivs och finns kvar – och samtidigt få in nya som fyller vakanserna. Hyresnivåerna är överlag marknadsmässiga, men kontorssysselsättningen har utvecklats svagt, både under pandemin och lågkonjunkturen, och det är antalet personer som arbetar i kontorsmiljö som driver efterfrågan på ytor. Teamsmöten har kommit för att stanna, vårt resande har förändrats och möjligheten att arbeta mer flexibelt har ökat. Listan på beteendeförändringar kan göras lång. Hur ska då kontoret se ut och fungera för att vara optimalt? Här måste vi vara ett bra bollplank för att attrahera existerande och nya hyresgäster och kunna erbjuda flexibla erbjudanden och koncept. Det kan också vara bra att påminna sig att även om medarbetare skulle kunna få arbeta hemma en dag i veckan, så är de faktiskt på kontoret 80 procent av tiden.

Goda kostnader

Utöver det är strikt kostnadskontroll, inte minst i projekten, en självklarhet för oss – och här har vi också ett ständigt pågående arbete. Vårt mål är att vi ska ha goda kostnader, sådana som på sikt förstärker våra intäkter och resultat. Då handlar det mycket om vad jag brukar kalla gnet. Ett bra exempel på det i vardagen är energibesparingar. 2024 sänkte vi, trots en kall vinter och en varm sommar, vår energiförbrukning till 70,2 kWh per kvadratmeter, jämfört med det uppsatta målet om 71 kWh, något som innebar att vi sparade 6 miljoner i driftkostnader, och det bara under fjärde kvartalet 2024.

Projekt med potential

Framgent måste vi fortsätta att jobba hårt, satsa på uthyrning och arbeta med att ytterligare stärka varumärkena i våra områden, både vad gäller innehåll och profil, och att de vid varje tid är relevanta. 2025 är också året då vi slutför alla pågående projekt som då går in i förvaltningsfas, vilket ger oss tillkommande intäkter om cirka 350 Mkr 2026 och framåt. De största projekten som blir klara är Alfa Laval i Flemingsberg och Saab i Solna Strand. Målsättningen är att kunna presentera nya spännande projekt under 2025, även om vi inte avser att initialt starta några sådana på ren spekulation. Alla de projekt vi tittar på handlar om att utnyttja sådan mark som vi redan äger och utvecklar.

Under året togs nya steg i planprocesserna för Kungsholmen, där vi efter 14 år äntligen fått planerna klara för fastigheterna Paradisen, liksom i Solna Business Park där området Yrket med bostäder och Parkhuset vunnit laga kraft. I Arenastaden har vi fokus på kvarteren Kairo och Farao och de möjligheter som finns där i form av 185 bostäder och cirka 77 000 kvadratmeter kontorsyta i ett av Arenastadens bästa lägen. Utöver dessa ser vi också i närtid flera möjligheter i Haga Norra med Ackordet 2 samt vid Sveaplan, som vi ser som en ny entré till Stockholms innerstad. Solna Business Park kan dessutom bilda ett kluster där bolag inom våra svenska basnäringar samlas. Det är också hit och till Haga Norra vi fokuserar vårt intressebolag Birger Bostads verksamhet. Vi köpte bolaget för att själva få



Vi ser flera möjligheter i Haga Norra, dels med det vi kallar Ackordet 2, fortsättningen på kontorsfastigheten i det gamla Ackordet 1, dels med Sveaplan, som vi ser som en ny entré till Stockholms innerstad.

VD-ord forts.

"2025 är ett nytt spännande år på vår resa. Vi står väl rustade för att möta de utmaningar och tillvarata de möjligheter som vi ser. Jag vill rikta ett stort tack till alla kunder, samarbetspartners och medarbetare som bidrar till detta."

kontroll och påverkan över utvecklingen av bostadsbyggrätterna i våra stadsdelar. Totalt har vi cirka 700 000 kvadratmeter kommersiella byggrätter och 570 000 kvadratmeter bostadsbyggrätter.

Transaktionsmarknaden tillbaka

Transaktionsmarknaden är tillbaka igen. Jag vill inte antyda att det på något sätt råder någon "bananza", men utvecklingen är sund. Den gamla sanningen om att kvalitet är avgörande – bra fastigheter får bra köpare till bra priser – gäller. I början av 2025 kunde vi för vår del berätta om försäljningen av fastigheten Ynglingen på Östermalm, en affär som vi arbetat ganska länge med och som nu gått i hamn. Det handlar alltid om att äga, förädla och sälja, och vi ska se försäljningen som ett led i vår fortsatta fokusering mot våra valda stadsdelar.

Fabege och kapitalet

När det gäller vår förmåga att refinansiera obligationsförfall och säkra tillgången till kapital är jag trygg. Vår strategi är att alltid ha tillgång till flera finansieringskällor och villkoren på obligationsmarknaden förbättrades successivt under året. I slutet av året bekräftade Moodys vår rating Baa2, men ändrade negativa till stabila utsikter. Vi upplever ett högt förtroende från marknaden vilket också bekräftas av de emissioner vi gjort på kapitalmarknaden då vi under 2024 ökat utestående obligationsvolym med drygt 2 Mdkr till 11,6 Mdkr. Bankerna är fortsatt viktiga samarbetspartners för oss och vi har upparbetade goda kontakter sedan många år. Vår finansieringskostnad gick successivt ner under året i takt med att räntorna föll och marginalerna åter kom ner. Vid årsskiftet var vår genomsnittliga ränta åter under 3 procent. (Läs mer på sidan 52).

Långsiktig tillväxt och värdeskapande

Allt vi ägnar oss åt ska bidra till ett långsiktigt värdeskapande och skapa en god avkastning för våra aktieägare. Det kan vi göra genom att vi ökar förvaltningsresultatet och skapar värde i två dimensioner – i resultat per aktie och i totalavkastning. Vi gör det genom att färdigställa våra projekt, minska våra vakanser, fortsätta arbeta med att realisera den stora potentialen i vår byggrättsportfölj, att skapa nya möjligheter i våra områden samt en hållbar och effektiv kundnära förvaltning. Därutöver tillkommer värdeskapande förvärv och avyttringar.

Fabeges förvaltningsresultat har inte vuxit under de senaste åren, men det har hållit sig uppe trots den kraftiga ränteuppgången.

Toppbetyg från GRESB

Vårt mål är att alltid ligga i framkant när det gäller hållbarhetsarbetet. 2024 nådde vi hela 95 poäng i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), vårt hittills bästa resultat. Nu rankas vi som nummer ett inom kontor, noterade bolag i norra Europa och som nummer två inom kategorierna kontor Europa och noterade bolag Europa, ett fint kvitto på att vi gör ett bra jobb. Vår aktie har också fått kvalitetsstämpeln Nasdaq Green Equity Designation, något som är förknippat med hårda krav, men som också ger oss ökad synlighet bland investerare. (Läs mer på sidan 22)

Vi ska ligga i framkant, dels för att vi bidrar till minskad miljöpåverkan i form av exempelvis minskade koldioxidutsläpp, men inte minst för att våra satsningar på energibesparingar och alternativa energikällor sparar pengar. Samtidigt är ett proaktivt hållbarhetsarbete allt viktigare framför allt för våra kunder, vilket gör att de kräver motsvarande insatser från sina hyresvärdar. Där måste vi svara upp.

Den levande staden

Jag känner stolthet för våra satsningar på Återbrukshubben och Hållbarhetshuset. För mig är det är självklart att återanvända det som blir över vid en ombyggnad eller renovering och det är just det vi gör. Men hållbarhet är mer än bara återvinning och energibesparingar. Det handlar också om att bidra till att skapa trygga och trivsamma stadsdelar och städer. Vi på Fabege gör det genom att bidra till den levande staden, med trygga, stimulerande och attraktiva områden. Vi samarbetar därför med kommuner, organisationer och föreningar. TalangAkademin, som hjälper människor att komma ut i arbetslivet, Stiftelsen Läxhjälpen som stöttar högstadieelever, Stockholms Stadsmission och olika idrottsföreningar är bara några av dem. Sen har vi initiativet Urban Services där vi är med och samordnar transporter och avfallshantering. Allt det är jag också stolt över, och det bidrar till bättre affärer och lönsamhet. (Läs mer på sidan 30)

Vår värdegrund, SPEAK, står för Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet, någonting som genomsyrar hela vår verksamhet. Och det är viktigt, allt det vi kan och vill göra nu och i morgon bygger på att vi har kloka, engagerade och kreativa medarbetare som lever upp till SPEAK. Därför är det glädjande att vi finns med på Great Place To Works lista över Sveriges bästa arbetsplatser. (Läs mer på sidan 35). Och det är med glädje jag ser att vi, efter den senaste årens förbättringar, nu ligger på ett Trust Index om 88. Det bådar gott för framtiden.

2025 är ett nytt spännande år på vår resa. Vi står väl rustade för att möta de utmaningar och tillvarata de möjligheter som vi ser. Och därmed skapa värden för aktieägarna. Vi tror på Stockholm och vi tror på kontor. Vi tror också på vår position i Stockholm och våra områden, med existerande bestånd, bra kommunikationer och bra utvecklingsmöjligheter. Jag vill rikta ett stort tack till alla kunder, samarbetspartners och medarbetare som bidrar till detta.

I samband med årsbokslutet meddelade jag att jag kommer gå i pension, eller som en vän uttrycker det "trappa om", senast vid årsskiftet 2025/26. Jag tycker fortfarande att det är väldigt roligt och inspirerande att få arbeta med Fabege och alla kunder, medarbetare, samarbetspartnerns och ägare men jag fyller 66 i vår och känner att det är dags att lämna över och kunna göra min vardag mer flexibel. Den första halvan av 20-talet har, som jag inledde med, inneburit många utmaningar, men samtidigt har Fabege fortsatt att utvecklas och står starkt inför framtiden.

Nu är det först fullt fokus på 2025!

Stefan Dahlbo, VD Fabege

Denna årsredovisning är upprättad av Fabege AB (publ) och innehåller information som bolaget är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrumenter. Informationen har lämnats för offentliggörande den 27 mars 2025 kl. 08.00.

Strategi för hållbar tillväxt

Vi ska växa hållbart och utan att äventyra vår starka finansiella position

Värdeskapande investeringar i nya projekt

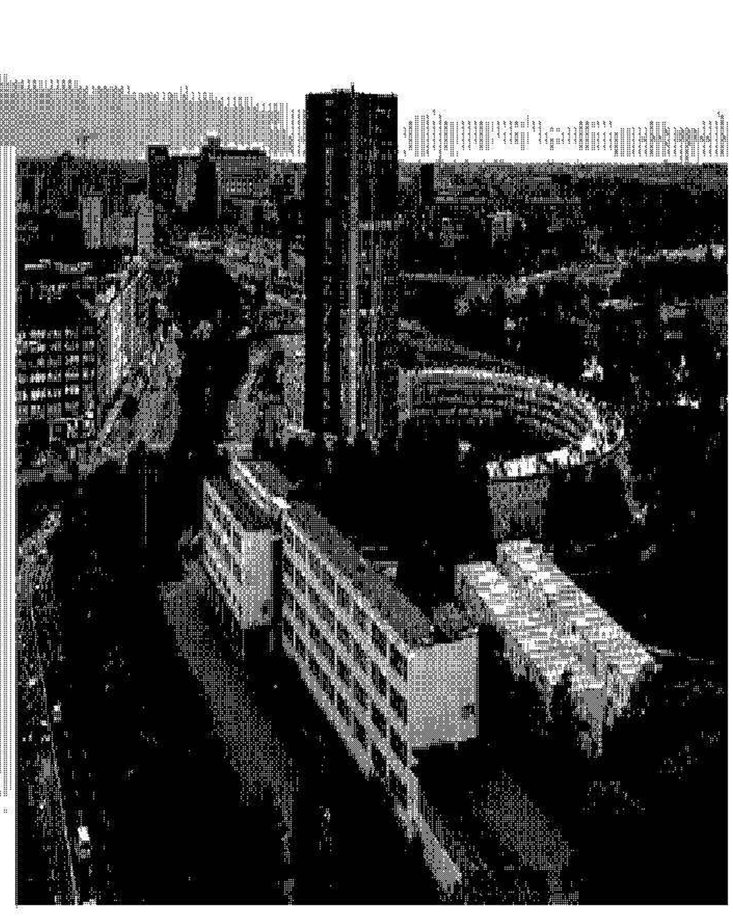
Skapar tillväxt i både intäkter och fastighetsvärde. Stor värdepotential genom utveckling av vår byggrättsportfölj på egen mark.

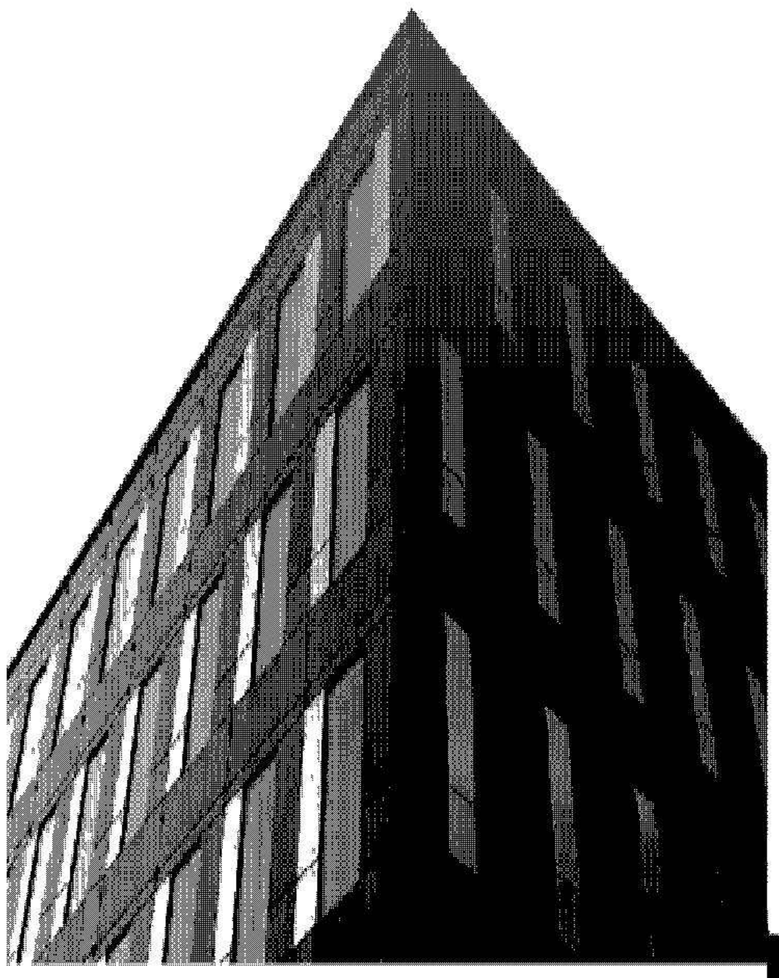
Kundnära förvaltning

Hög uthyrningsgrad och positiv nettouthyrning skapar tillväxt i både intäkter och fastighetsvärde. Moderna fastigheter i attraktiva lägen samt drift och förvaltning med egen personal borgar för hög uthyrningsgrad över tid.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektivitet i förvaltning och projekt skapar ökat driftöverskott och fastighetsvärde.







Detta dokument är skyddat av upphovsrätt och får inte kopieras eller spridas i sin helhet eller i delar utan tillstånd från Fabege.

Mål som styr verksamheten

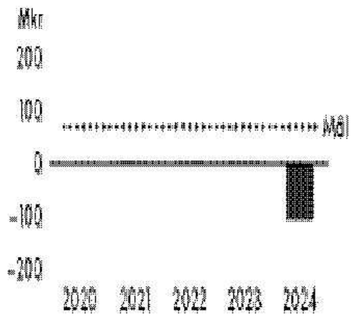
Vår målsättning är att ge våra aktieägare en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på börsen samt att bidra till hållbar utveckling av Stockholm.

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

Nettouthyrning

Mål
80 Mkr/år

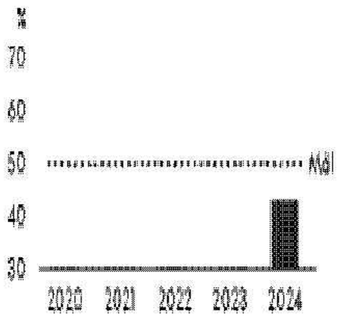
Resultat 2024
–108 Mkr



Belåningsgrad

Mål
Belåningsgrad max 50%.

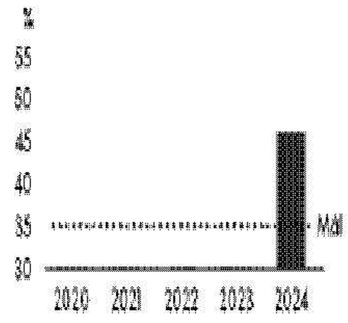
Resultat 2024
43%



Soliditet

Mål
Lägst 35%.

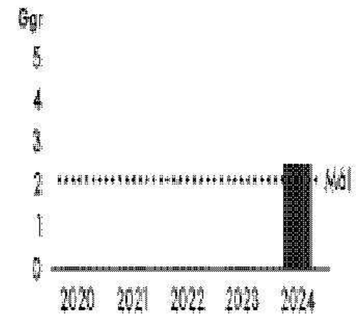
Resultat 2024
46%



Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,2 gånger.

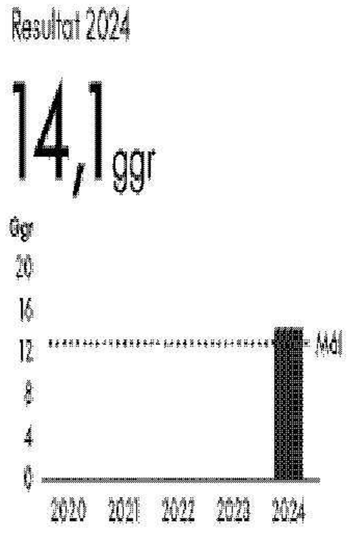
Resultat 2024
2,5 ggr



Skuldkvot

Mål
Max 13,0 gånger.

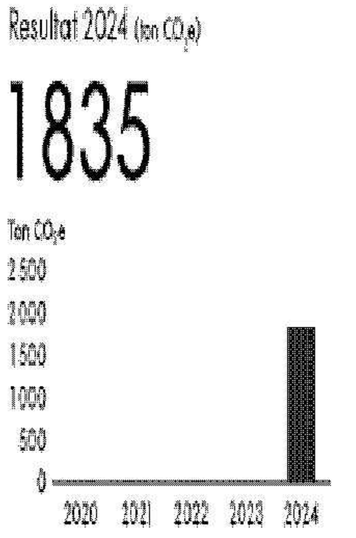
Resultat 2024
14,1 ggr



Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

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

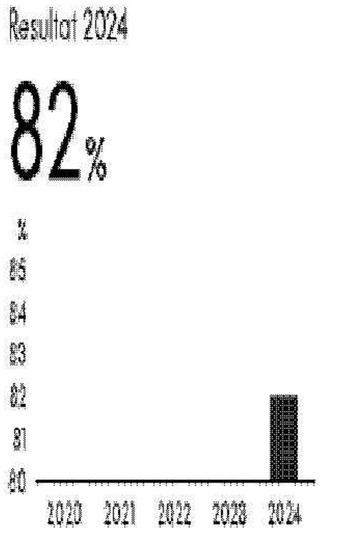
Resultat 2024 (ton CO_2e)
1835



Miljöcertifiering, andel av total yta

Mål
All nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE nivå *Excellent* och samtliga förvaltningsfastigheter ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use nivå *Very good*.

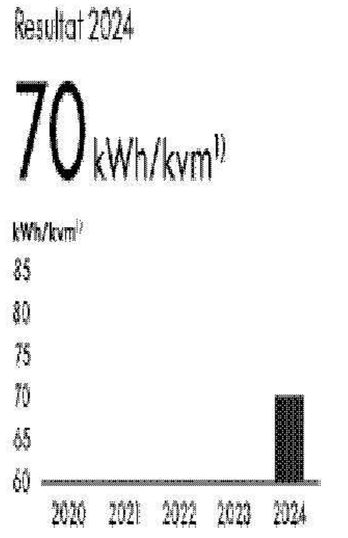
Resultat 2024
82%



Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm[1]

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

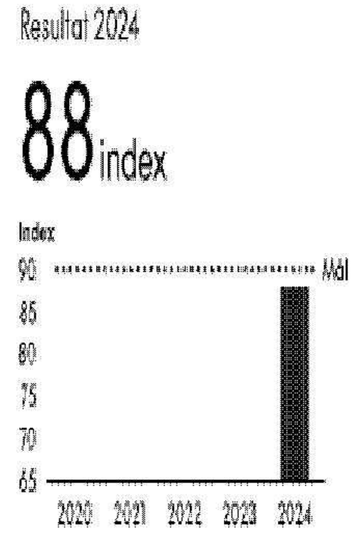
Resultat 2024
70 kWh/kvm[1]



Nöjda medarbetare (GPTW)

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

Resultat 2024
88 index



[1] Kvm Atemp. Atemp är summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C.

Stockholms fastighetsmarknad

Vikten av bra läge i respektive delmarknad blir viktigare och viktigare.

Marknadsläget 2024

Stockholms kontorsmarknad 2024 var utmanade. De senaste två årens hyresökningar på nästan 20 procent drivet av indexering och en lågkonjunktur har gjort kunderna försiktiga och beslutsprocesserna har tagit lång tid. Många företag har inte sett över sitt kontorsbehov efter pandemin vilket skapar både risker och möjligheter.

Sysselsättning och vakanser

Sysselsättningen i Stockholms kontorsintensiva branscher ökade stadigt fram till 2023, med en tillväxt på nästan 3 procent årligen under de föregående tio åren. De två senaste åren har dock arbetsmarknaden försvagats, vilket lett till en viss minskning av kontorssysselsättningen. Prognosen är en fortsatt låg sysselsättningstillväxt under 2025. Antalet kontorssysselsatta är en viktig faktor som påverkar efterfrågan på kontor.

Vakansgraden på Stockholms kontorsmarknad totalt sett har ökat från 6 procent till 13 procent vid årsskiftet. Vakansgraderna har ökat på alla delmarknader även om den varit lägst i CBD[1]. Vi ser även skillnad på 4–6 procent i vakansgrad mellan A-segmentet och B-segmentet inom varje delmarknad. Vakansgraden för vårt bestånd är totalt 12 procent med lägst vakans i CBD läge och högst i Solna Business Park.

Den generella tillbakagången till kontoren och en allt högre beläggningsgrad är en positiv trend för oss, samtidigt har trenden att minska kontorsytan per anställd fortsatt. Moderna kontor i CBD ligger idag på mellan 8–10 kvadratmeter/anställd jämfört med 10–15 kvadratmeter/anställd för 5–6 år sedan. Kontorens utformning med ökade krav på flexibilitet och funktionalitet är därför fortsatt av högsta vikt då många arbetsgivare månar om att de anställda skall lockas tillbaka till den gemensamma arbetsplatsen.

Begränsat tillskott av kontorsyta

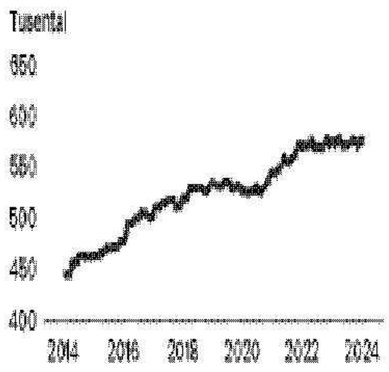
Tillskottet av ny kontorsyta i Stockholmsområdet har varit relativt stabilt under de senaste åren. Erfarenheterna från 1990-talet har lett till att få projekt i Stockholm startar på spekulation. Flera kontorslokaler har konverterats till hotell eller bostäder och försvunnit från marknaden. Nyproduktionen uppvisar generellt hög uthyrningsgrad redan från start. Vi ser ingen risk för ett överutbud av nya kontorsytor de närmaste åren.

Hyresutveckling

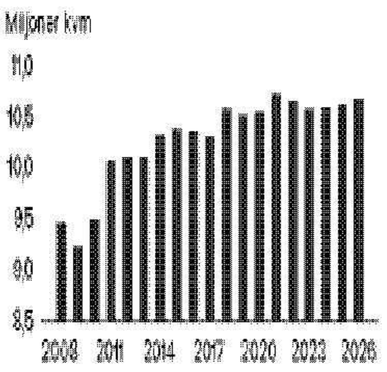
Trots ökade vakanser har hyresnivåerna varit stabila, vi ser till och med en viss ökning i attraktiva lägen i Stockholms innerstad och CBD med flera exempel på rekordnivåer i CBD på över 10 000 kronor per kvadratmeter.

Vi tror på stabila hyresnivåer under 2025. Företagen har börjat sätta fokus på den totala kostnaden per anställd snarare än pris per kvadratmeter. Kvalité blir allt viktigare och många kunder är beredda att betala för moderna kontor i bra lägen. För de flesta företag är hyran en liten del av den totala kostnaden per anställd.

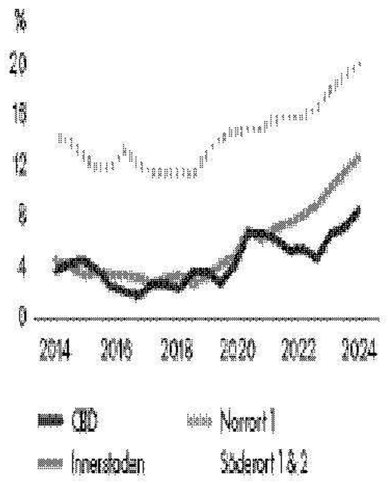
Antal kontorssysselsatta i Stockholms län



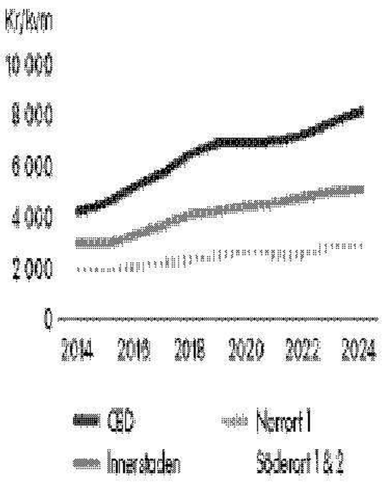
Kontorsbestånd[1]



Vakanser de senaste tio åren



Hyresutveckling de senaste tio åren



Större konkurrenter

AMF Fastigheter, Atrium Ljungberg, Hufvudstaden, Humlegården, Skanska och Vasakronan.

[1] Stockholm, Innerstaden, Norrort 1, Söderort 1 & 2 (inkl. Prognos) Källa: Cliimark

[1] Central Business District, centrala affärsdistriktet.

Våra stadsdelar

Vår fastighetsportfölj knyter ihop Stockholm från Arenastaden i norr till Flemingsberg i söder och alla våra stadsdelar är och kommer att vara viktiga knutpunkter för spårbunden trafik och övrig kollektivtrafik.

Vårt stora utbud inom dessa strategiskt valda stadsdelar möjliggör för våra kunder att vara en del av hela den regionala arbetsmarknaden samt minska pendlingstid och öka livskvaliteten för deras medarbetare.

Vi arbetar aktivt med att bidra att stärka stadsdelarnas attraktivitet och varumärken.



Solna

Fastighetsvärde	37,3 Mdkr
Antal fastigheter	51 st
Uthyrningsbar yta	699 Tkvm

Stockholms innerstad

Fastighetsvärde	29,4 Mdkr
Antal fastigheter	26 st
Uthyrningsbar yta	313 Tkvm

Hammarby Sjöstad

Fastighetsvärde	7,9 Mdkr
Antal fastigheter	10 st
Uthyrningsbar yta	139 Tkvm

Flemingsberg

Fastighetsvärde	3,3 Mdkr
Antal fastigheter	9 st
Uthyrningsbar yta	80 Tkvm

Våra stadsdelar forts.

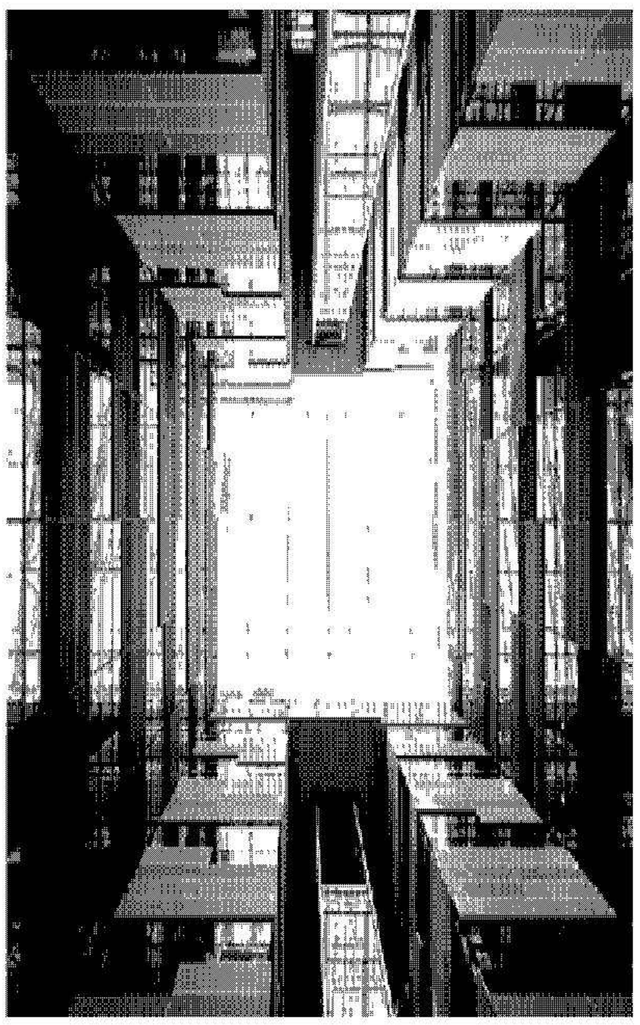


Oskar Sköld
Marknadsområdeschef
Stockholms innerstad





Henrik Egnell
Marknadsområdeschef
Arenastaden / Haga Norra



Stockholms innerstad

Det är en självklarhet för oss med vårt fokus på Stockholm att vara en del av fastighetsmarknaden i innerstaden. Stockholms innerstad domineras av långsiktiga stabila ägare som försäkringsbolag, pensionsfonder och statliga bolag. Hyresnivåerna är höga och var stabila under 2024. Det ger oss fördel att kunna erbjuda lokaler i både CBD samt i bästa lägen utanför tullarna.

De flesta av våra fastigheter i innerstaden är moderna kontor och butiker i områden runt Kungsgatan och Drottninggatan, men vi äger också fastigheter i Hagastaden och på Västra Kungsholmen. Ett nytt spännande projekt som initieras 2025 är uppgraderingen av Wenner-Gren Center.

Fastighetsvärde (Mdkr)	29,4
Antal fastigheter	26
Uthyrningsbar yta (Tkvm)	313

Arenastaden / Haga Norra

Arenastaden har blivit en av Stockholms mest dynamiska stadsdelar, med såväl Strawberry Arena som Nordens största shoppingcenter, Mall of Scandinavia. Här ligger huvudkontoren för Telia, Vattenfall, ICA, Tieto Evry samt SEB som har sitt största kontor i stadsdelen. Kommunikationerna är redan väl utbyggda och kommer att bli ännu bättre med nya tunnelbanan 2028.

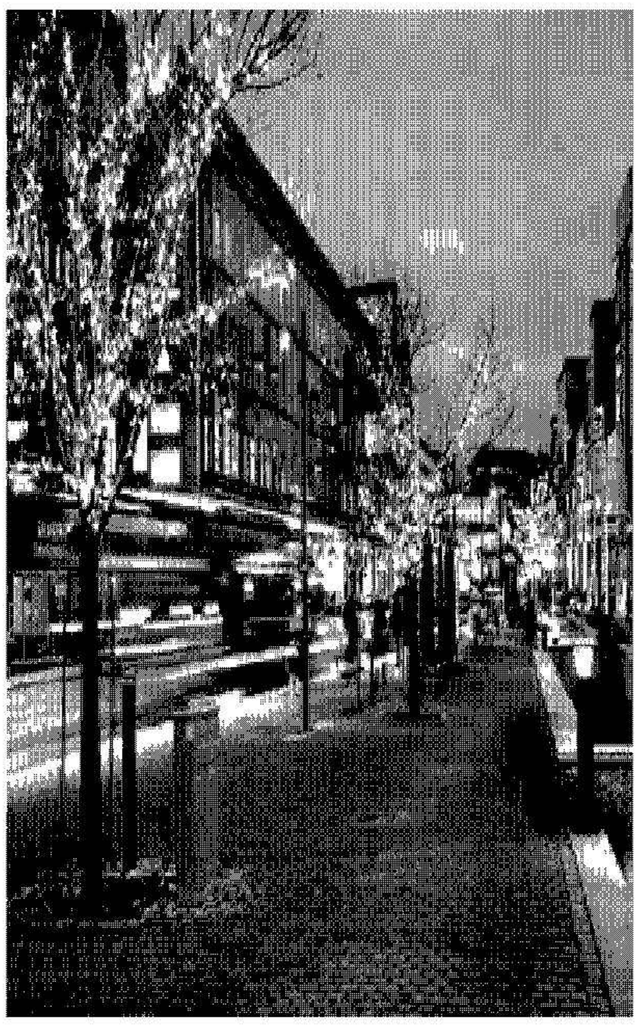
I Haga Norra har vi under 2024 färdigställt vårt första kontorsprojekt på 26 000 kvadratmeter samt startat utvecklingen av 288 lägenheter som kommer vara inflyttningsklara 2025–2026.

Fastighetsvärde (Mdkr)	24,0
Antal fastigheter	31
Uthyrningsbar yta (Tkvm)	390

Våra stadsdelar forts.

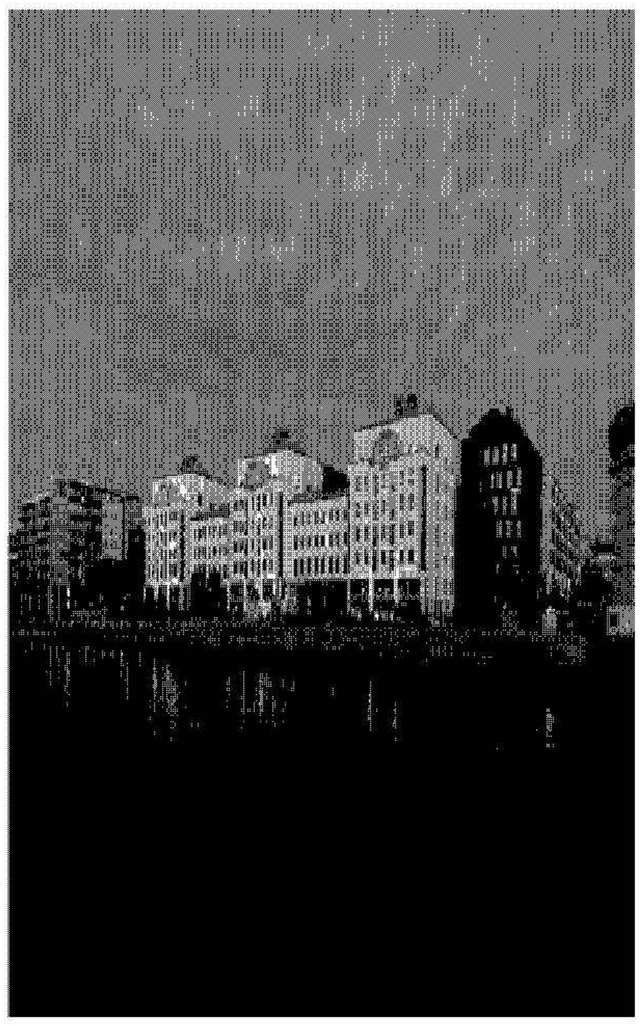


Susanna Elvsén
Marknadsområdeschef
Solna Business Park





Per Tyrén
Marknadsområdeschef
Hammarby Sjöstad



Solna Business Park

Vi 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 fördubblade kontorsytor och utveckling av fler bostäder.

Ett redan bra kontorsområde är på väg att omvandlas till en modern stadsmiljö med ett ökande utbud av restauranger och service i en dynamisk mix av företag och myndigheter. Bland annat har Coop, Orkla, Miele, CGI, Bosch, Veidekke och HSB kontor i området.

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

Fastighetsvärde (Mdkr)	8,8
Antal fastigheter	10
Uthyrningsbar yta (Tkvm)	212

Hammarby Sjöstad

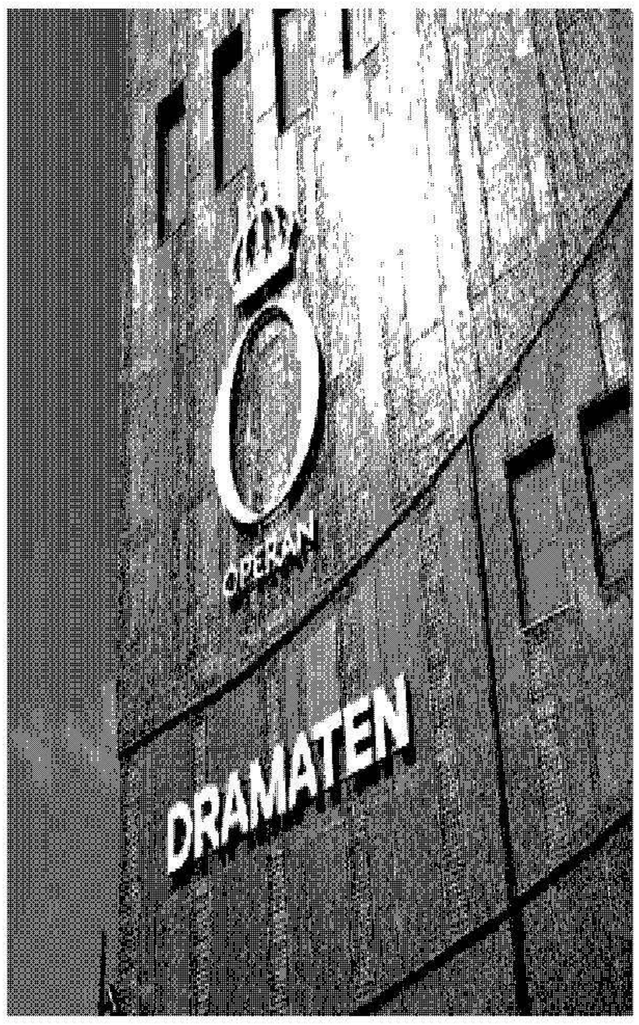
Hammarby Sjöstad kännetecknas av närheten till både innerstaden och naturområden. Med ett serviceutbud av innerstadskvalitet, sitt vackra läge vid vattnet och goda kommunikationer skapar det en attraktiv stadsdel. Kombinationen av helt nya hus och förädlade äldre industribyggnader ger en modern dynamisk känsla. Några kunder som finns här är Naturvårdsverket, Svenska Institutet, Firefly och Toca Boca.

Det går redan idag snabbt och enkelt att ta sig från innerstaden till Hammarby Sjöstad. Stadsdelens attraktivitet kommer även öka med nya tunnelbanan 2030.

Fastighetsvärde (Mdkr)	7,9
Antal fastigheter	10
Uthyrningsbar yta (Tkvm)	139

Våra stadsdelar forts.





Therese Friedman
Marknadsområdeschef
Flemingsberg

Flemingsberg

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

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

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

Under 2024 invigde vi Kungliga Dramatiska Teatern och Kungliga Operans dekorateljéer och byggnationen av Alfa Lavals kontor och laboratorium fortgår med inflyttning under våren 2025.

Fastighetsvärde (Mdkr)	3,3
Antal fastigheter	9
Uthyrningsbar yta (Tkvm)	80

Flexibla lösningar för att underlätta våra kunders vardag

Det finns en önskan bland kunder att kunna ha bättre möjlighet att minska eller öka ytan efter behov utan att behöva byta kontor. Den ökande efterfrågan på flexibilitet står i centrum för våra c/o Fabege-koncept som ger möjlighet att snabbt anpassa tillgång till lokaler och service.

- NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorslokaler.
- CoW c/o Fabege är coworking med flexibla arbetsplatser, eget skrivbord eller eget kontor.
- WAW c/o Fabege är exklusivt för våra kunder och ger tillgång till arbetsplatser runt om i Stockholm.
- VOV c/o Fabege erbjuder hunddagis till våra hyresgäster.
- Rum c/o Fabege erbjuder hel- eller halvdagsbokning av mötesrum upp till 30 personer.



Birger Bostad

Vi driver bostadsutveckling i våra stadsdelar genom vårt helägda dotterbolag Birger Bostad. Genom bostadsutveckling kan vi bidra till att göra stadsdelarna än mer attraktiva vilket ger oss vi bättre förutsättningar att skapa värde.

Fokus är för närvarande att utveckla våra bostäder i Solna och Haga Norra.

Under det senaste året med en svagare konjunktur och fortsatt höga räntor har byggstarter för flera bostadsprojekt flyttats fram i tiden. Det betyder dock inte att de har satts på halt. Vi har under 2024 påbörjat nästa etapp i Haga Norra om 288 lägenheter med inflyttning under 2025/2026.

Vårt fokus på våra stadsdelar har visat sig vara en fördel. Vi är nära våra projekt och kan därmed ha bra kostnadskontroll. En trend som vi ser är att de bostäder som byggs i dag har effektiva ytor, är välplanerade och har något för att hålla kostnaderna nere. Vi har sett en god efterfrågan på de lägenheter som är klara i våra prioriterade stadsdelar.



"Vi har sett en god efterfrågan på de lägenheter som är klara i våra prioriterade stadsdelar."

Fredrik Alvarsson
VD, Birger Bostad

Pågående projekt	5
Bostäder i produktion	288
Bostadsbyggrätter[1] (kvm)	573 300

1) Avser hela Fabege AB.



Visionsbild Haga Norra.

Vår förvaltning

Kärnan i vår verksamhet är förvaltning. Vi är i dag hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler.

Vår förvaltningsorganisation är decentraliserad med kontor i varje stadsdel och med egen personal inklusive driftpersonal och tekniker. För oss är det viktigt att vara på plats där kunden är, vi äter på samma restauranger och går på samma gym, kort sagt går kundens väg och ser samma saker. Att vara nära kunden skapar en stor förståelse för deras verksamhet och behov. Det ger oss förutsättningar att tillhandahålla attraktiva och hållbara kontor och kunna möta ett allt större behov av flexibilitet.

Dedikerade team

Varje lokalkontor har ett dedikerat team för kunden och fastigheten. Besluten tas lokalt och med korta beslutsvägar kan vi vara lyhörda och snabba. Våra förvaltarteam jobbar nära den egna tekniska driftspersonalen som är de som träffar kunderna dagligen. Vårt mål är att vara lyhörda och en samarbetspartner till våra kunder.

Nya koncept med kunden i fokus

Vi utvecklar konstant våra kunderbjudanden för att skapa ett mervärde åt våra kunder.

Det är efterfrågan på flexibilitet som står i centrum för våra c/o Fabege-koncept som ger kunden möjlighet att flytta in omgående i en färdig lokal. Konceptet står för en mycket liten andel av omsättningen men adderar mervärde och är en viktig komponent av vårt helhetserbjudande.

Flexibilitet högt upp på agendan

Kontorsmarknaden har traditionellt präglats av långa kontraktstider och varit relativt trögrörlig. Under senare år har inslag av ökad flexibilitet tillkommit vilket lett till kortare avtalstider eller optionsrätt att avsluta hela eller delar av kontraktet i förtid. Stora kunder tecknar fortfarande långa avtal, särskilt när kunden själv tar stora investeringar i lokalerna. Det finns en önskan bland kunder att kunna ha större möjligheter att minska eller öka ytan efter behov utan att behöva byta kontor, vi försöker därför i möjligaste mån göra generella hyresgästanpassningar och delbara kontor.

Tar tempen på kunderna

Vi följer upp vårt arbete med kunderna och genomför NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) vartannat år för att kunna förbättra oss. Vid vår mätning 2023, nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Ett index på 81 är en hög siffra inom fastighetsbranschen. Hela 95 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 88 procent att de skulle vända sig till oss i första hand vid ett lokalbyte.

Fabeges kontraktsportfölj i korthet

700
Cirka 700 kunder

4,8 år
Genomsnittlig kontraktstid

4,5%
Hyresutveckling i befintlig portfölj

88%
Uthyrningsgrad i förvaltningsportföljen



Arkitekter: Tham & Videgård Arkitekter
Läs mer om projektet på sidan 41

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 med att få fram detaljplaner, ett arbete som tar cirka fyra år i snitt.

1. Planbesked

För ett område som kräver en ny eller ändringar av detaljplan måste en ansökan till kommunen göras för att avgöra om planarbetet får påbörjas eller inte.

2. Eventuellt program

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

3. Samråd för detaljplan

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

4. Detaljplansgranskning

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

5. Antagande

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

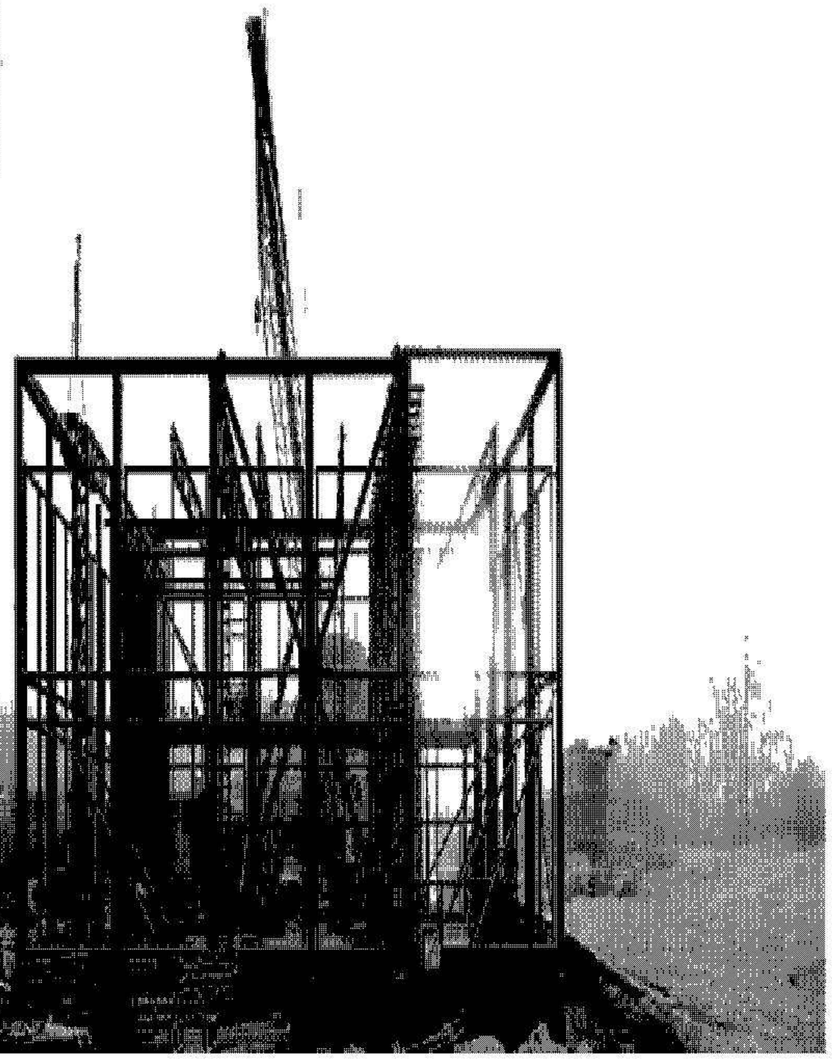
6. Överklagande

Kommunens beslut om [illegible]

7. Laga kraft

Om [illegible]

8. Byggstart



Fabege har valt att publicera sin årsredovisning på ett sätt som är anpassat för personer med läsnedsättning. Vi har därför valt att inte använda oss av ovanligt stora eller fetstilta typsnitt.

Våra projekt

Vi arbetar kontinuerligt med att identifiera nya möjligheter inom vårt bestånd för att skapa helt nya byggrätter för bostäder och kontor, vilket ytterligare ökar företagets framtida potential.

Vi är en av de största utvecklarna av kontor i Stockholm. År 2025 kommer vi att färdigställa hela 128 000 kvadratmeter kontor med ett hyresvärde om cirka 350 Mkr. Under 2024 genomförde vi även cirka 150 mindre projekt för att möta våra kunders varierande behov. Projekten kan inkludera anpassningar innan en kund flyttar in, förändringar för befintliga kunder, eller initiativ för att öka värdet på en fastighet.

Kundanpassningar

Genom vetskapen om att vi kan anpassa lokalerna efter växlande behov skapar vi trygghet för våra kunder och förutsättningar för en bra återköpsgrad. Anpassningar sker ofta i samband med omförhandlingar av hyresavtal. 2025 startar vi projektet med byte av fasad på den K-märkta fastigheten Wenner-Gren Center (Ormträsket 10) som byggdes 1964. Vi har flyttat befintliga kunder inom vårt bestånd och i några fall har vi redan tecknat nya avtal när fastigheten återinvigs 2027.

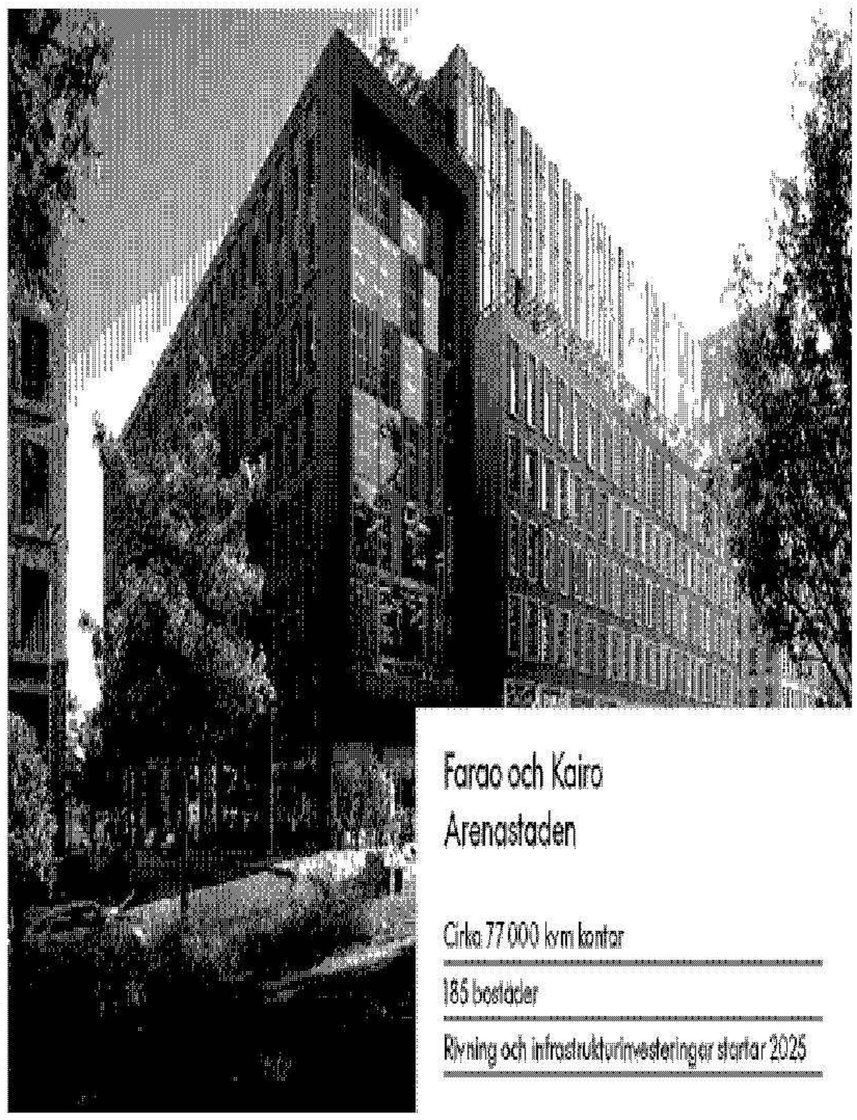
Vi arbetar för kostnadseffektiv reducering av klimatpåverkan när vi bygger om genom olika val, exempelvis energieffektivitet, bevarande, återbruk, jämföra olika konstruktionslösningar och optimera användningen av material.

Byggherre

I större projekt fungerar vi som byggherre och väljer noggrant ut byggentreprenörer för att säkerställa att de uppfyller våra höga krav på kvalitet och kompetens. Genom vår noggranna upphandlingsprocess ser vi till att entreprenörerna följer vår uppförandekod.

Stor byggrättsportfölj

Våra byggrätter möjliggör en mängd olika utvecklingsprojekt och fastighetstyper. Områden med platser för nybyggnation i närtid finns framför allt i Arenastaden och Solna Business Park. På sikt kommer det även finnas stora möjligheter i Flemingsberg. Sammanlagt uppgick våra kommersiella byggrätter i våra strategiska kärnområden till cirka 706 000 kvadratmeter och 573 000 bostadsbyggrätter på egen mark. Med vår byggrättsportfölj kan vi fortsätta att producera kontor i våra kärnområden under det närmaste decenniet. Men vi kommer inte starta några projekt på spekulation i närtid. Vi vill ofta ha en uthyrningsgrad på runt 50 procent innan vi startar något nytt projekt.

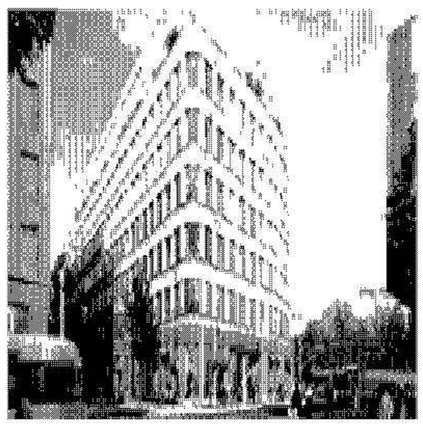


Farao och Kairo
Arenastaden

Cirka 77 000 kvm kontor

185 bostäder

Rivning och infrastrukturinvesteringar startar 2025



Parkhuset/Yrket
Solna Business Park

Cirka 22 000 kvm kontor

Cirka 325 bostäder

Förskola och butikslokaler



Tegelterrassen
Västra Kungsholmen

Cirka 36 000 kvm kontor

Arbetet med att ta fram årsredovisningen har skett i enlighet med Fabeges uppförandekod och Tillsammans för hållbar tillväxt.

Intervju med Fabeges CFO

Under inledning av 2024 oroade sig investerarmarknaden för finansiering, tillgång till kapital och stigande räntenivåer. Finansmarknaden har under året vänt till fastighetssektorns fördel och idag handlar frågetecknen mer om hyresmarknaden och processerna kring omförhandlingar och nyuthyrning. Åsa Bergström reflekterar över ett år som präglats av finansiering, kundfokus, hållbarhet och kostnadskontroll.



Åsa Bergström, CFO

2024 har inneburit ett fortsatt tufft läge för många fastighetsbolag, vilka har varit Fabeges prioriteringar för att kunna fortsätta fokusera på långsiktig och hållbar tillväxt?

Fabeges främsta fokusområden under 2024 har handlat om uthyrning och kostnader. Tidigt utökade vi resurserna i vårt uthyrningsteam, dels för att i möjligaste mån behålla befintliga kunder, dels för att hitta nya kunder för att minska vakansgraden i vårt bestånd.

Till följd av omvärldsläget har vi också haft fortsatt fokus på våra kostnader. Vi brukar tala om bra och dåliga kostnader, där bra kostnader är sådana som också bidrar till intäkter. Jag upplever att vi är mycket effektiva i den löpande förvaltningen. Det har varit svårare att hålla i kostnaderna i byggprojekten då bland annat materialpriserna stigit kraftigt under de senaste åren. Prioriteringar och ökad effektivitet i projektupphandlingar har blivit allt viktigare för att kalkylerna ska gå ihop.

Trots en svag marknad så har flera bolag liksom Fabege visat finansiell styrka. Tycker du att det har funnits en för stor misstro på marknaden till fastighetsbolag?

Jag upplever att misstron mot fastighetssektorn till stor del handlade om ett fåtal bolag som tagit på sig alltför stor risk i sin tillväxtresa. Nu är förtroendet tillbaka för bolag som likt Fabege agerat mer återhållsamt. Under 2024 har också förutsättningarna för finansiering förbättrats avsevärt, mycket snabbare än vad jag hade förväntat mig i början av året. Vi är mycket komfortabla med vår belåningsgrad som nu ligger på 43 procent.

Bankerna har funnits där för oss hela tiden. Nu är också kapitalmarknaden öppen och erbjuder idag riktigt bra villkor. Samtidigt har Riksbankens sänkningar av styrräntan haft en positiv inverkan på fastighetssektorn som ju är en stor låntagare. De bolag som har varit i behov av kapital och refinansiering har kunnat emittera obligationer, avyttra fastigheter eller ta upp nya lån vilket har stärkt förtroendet för sektorn som helhet.

Hur har ni agerat för att säkerställa den långsiktiga finansieringen?

Vi är måna om våra goda bankrelationer. Bankfinansiering är verkligen grunden i vår finansiering och vi vill vara en bra och viktig kund för våra banker. Det har visat sig vara värdefullt under den period när kapitalmarknaden antingen var otillgänglig eller bara erbjöd skyhöga priser. Nu fungerar kapitalmarknaden väl igen vilket jag tycker är bra både för oss och bankerna. Jag kan ju tillägga att samma banker som ställer upp med sina balansräkningar för oss också får affärerna när det gäller kapitalmarknadstransaktioner och derivat.

Hur stor del av låneportföljen behöver omförhandlas på kort sikt och finns det risk för att en högre ränta slår igenom?

Vi strävar efter att ha en bra spridning med jämna förfall över såväl kvartal som år. Målsättningen är att alltid ha tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter för att kunna möta upp ett års kommande förfall. Vi har bedrivit ett aktivt arbete med ränteportföljen för att minska räntekostnaderna. Samtidigt som gamla och billiga derivat löper ut minskar kostnaden

Intervju med Fabeges CFO forts.

"Finansiellt står vi starka. Vårt huvudsakliga fokus har under året skiftat från finansiering till kunder, uthyrning och vakanser."



i den rörliga delen av portföljen. Detta tillsammans med att vi refinanslerar oss till lägre marginaler gör att jag bedömer att vi ska kunna behålla snitträntan ungefär i nivå med den vi nu redovisar.

Hur stor del banklån respektive obligationer har ni och har ni ändrat synen på fördelningen?

Banklån utgör vår bas och vi värnar om våra relationer med bankerna. Idag står banklånen för cirka 60 procent. På kort sikt kan vi fortsätta att växa med lite mer kapitalmarknadsfinansiering under förutsättning att räntenivåerna vi ser idag håller i sig. Jag tycker att 60/40 åt endera hållet ger en bra balans.

Även om den finansiella risken övertag har minskat så är konjunkturen fortsatt svag vilket bland annat lett till ökade vakanser i Stockholmsområdet. Hur har ni påverkats?

Hela Stockholms kontorsmarknad har påverkats. Det märks i allmänt högre vakanser och att processerna med kunderna tenderar att ta lång tid. Många företag har fokus på att effektivisera utnyttjandet av yta, vilket ibland leder till vakanser. Vi har också sett ökade vakanser i vårt bestånd, men med vårt erbjudande av moderna och flexibla kontor i bra lägen har vi goda förutsättningar att kunna fylla dem. Vår befintliga kundbas med stora stabila företag borgar också för stabilitet.

Hur ser strategin ut för era investeringar, bromsar ni planerade investeringar eller ligger era planer fast? När kommer nästa projektstart i Flemingsberg?

I den befintliga portföljen investerar vi löpande för exempelvis hyresgästanpassningar och energieffektiviseringsprojekt. Våra stora pågående projekt avseende nybyggnation och större ombyggnationer kommer att färdigställas under 2025. Idag påbörjar vi inga nybyggnationsprojekt på spekulation, men får vi en kund är vi redo att sätta igång nästa projekt.

I Flemingsberg avslutade vi projektet för Operan och Dramaten under året. Och till våren färdigställs projektet för Alfa Laval. Vi har inga nya investeringsbeslut, däremot fortsätter arbetet med planprocessen för att möjliggöra framtida byggstarter. En bästa uppskattning idag är möjlig byggstart under 2026.

Finns det en risk att det finns ytterligare behov att skriva ner fastighetsvärden med tanke på att få transaktioner gjorts som validerar de värderingar som är gjorda?

Sedan fastighetsvärden toppade under tredje kvartalet 2022 har vi skrivit ner värdena med cirka 15 procent. Värdenedgången har nu stannat av i våra mest attraktiva områden och värdet har till och med ökat något. Om inget annat oförutsett händer tror jag att vi är färdiga med nedskrivningar och kan se stabila eller något ökade fastighetsvärden framöver på våra marknader.

Vad krävs för att transaktionsmarknaden ska komma tillbaka?

Jag tror att den förbättrade tillgången till finansiering och lägre marknadsräntor kommer att bidra till en mer aktiv transaktionsmarknad. Dock domineras ju ägandet av kontor i Stockholm alltjämt av institutionellt kapital som investerar för att behålla. Det finns generellt sett inte så många säljare och definitivt inte några stressade säljare.

Tror du att det värsta är över och att det mer gynnsamma ränteläget kommer att öka intresset för fastighetsaktier eller vad krävs det ytterligare för signaler?

Vi ser ett ökat förtroende för sektorn generellt sett. Inflationen och räntorna har kommit ner, nu behöver vi se positiva konjunktursignaler för att det ska ta mer fart.

Tycker du att ni går stärkta ut ur året och i så fall på vilket sätt? Vilka kommer vara de främsta drivkrafterna på fastighetsmarknaden under 2025?

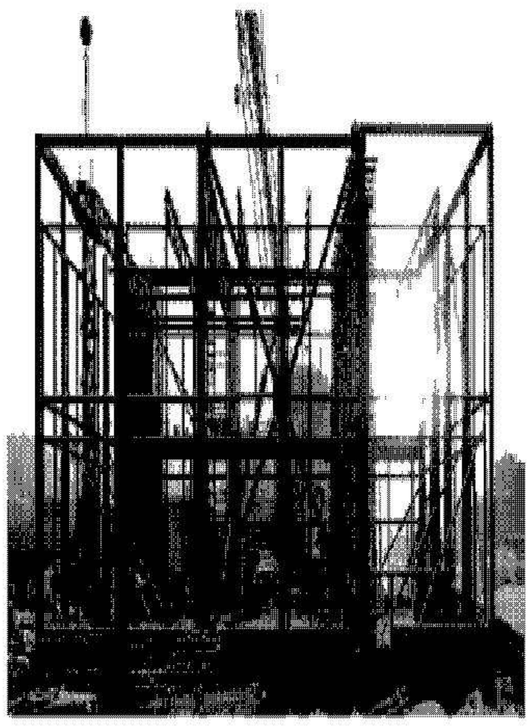
Det tycker jag absolut. Vi har visat att vi står starka och att vi har kontroll på finansiering och balansräkning. Vi har också en hög profil och ligger i framkant när det gäller hållbarhetsfrågorna, vi har till exempel länge haft branschens lägsta energiförbrukning per kvadratmeter. Vi har en hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj. Vi arbetar med att minska vårt CO_2-avtryck, bland annat genom återbruk i projekt. Vi engagerar oss även aktivt för samhället i våra områden. Det här är frågor som jag tror kommer att öka i betydelse framöver.

I övrigt i rådande konjunkturläge så ligger fokus självklart på kunderna och uthyrningen. Vi ska ta hand om våra befintliga kunder och se till att de får vad de efterfrågar. Och vi har kapacitet att investera i projekt för nya kunder. Det finns god potential för fortsatt värdeskapande i Fabege.

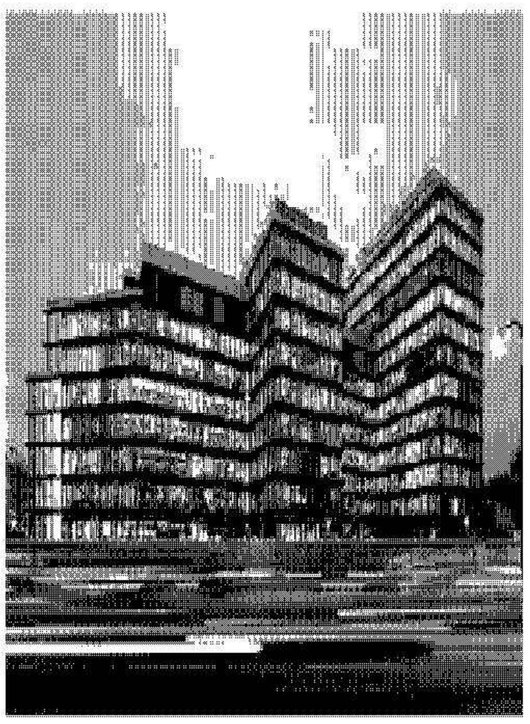
Investera i Fabege

Vi är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Stockholm – Sveriges största tillväxtregion.









Vi tror på Stockholm och kommersiella fastigheter

- Vår verksamhet är geografiskt koncentrerad till Stockholmsområdet.
- Vi äger kommersiella fastigheter i attraktiva lägen med bra kommunikationer.
- Vi är stadsutvecklare vilket innebär utveckling av bostäder och livet mellan husen.

Tillväxt ska ske stabilt och över tid

- Vi har lång historik av framgångsrik förvaltning och utveckling av fastigheter. Över tid har vi vuxit till att bli ett av Sveriges största fastighetsbolag.
- Vi har vuxit genom en kombination av försiktighet i besvärliga tider och offensiva satsningar i bättre tider.
- Både våra befintliga fastigheter och omfattande byggrättsportfölj har en potential att skapa stora värden – när tiden är den rätta.

Aktieägarvärde skapas genom affärsmannaskap och kundfokus

- Genom effektiv förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter och byggrätter skapar vi långsiktig hållbar tillväxt i förvaltningsresultat, kundnöjdhet och utdelningskapacitet.

Hållbarhet är ledstjärnan i allt vi gör

- Vi värdesätter hållbart företagande såväl ekonomiskt som ekologiskt.
- Samtliga förvaltningsfastigheter och projekt är hållbarhetscertifierade.
- Vår låneportfölj är klassad som grön och vår aktie har erhållit den gröna märkningen, Nasdaq Green Equity Designation.

Aktien

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i Large Cap-segmentet. Den 31 december 2024 hade Fabege totalt 43 827 kända aktieägare varav 59,4 procent svenskt ägande. De tolv största ägarna kontrollerar 51,2 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 2024

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 2,00 kronor per aktie att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kronor per aktie.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2024 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under året genomfördes inga återköp. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 16 206 048. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Snittkursen på egna innehavet är 120,23 kronor per aktie.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid slutet av året till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kronor per aktie.

Fabege – en grön aktie

För att uppfylla Nasdaqs kriterier för den gröna märkningen, Green Equity Designation, ska minst 50 procent av omsättningen (OpEx) och 50 procent av investeringarna (CapEx) anses vara grön och mindre än 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle. Vid ansökan görs en kvalitativ bedömning av företagets efterlevnad i enlighet med Nasdaq Green Equity Principles.

Fabege har granskats av S&P Global Ratings under 2024. Resultatet visar att 87 procent av hyresintäkterna, 77 procent av driftkostnaderna och 78 procent av investeringarna på Fabege klassificeras som gröna samt att Fabege inte har någon omsättning från fossila bränslen.

Största ägare

Största ägare[1], 2024-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Backahill AB	52 608 718	15,90	16,72
Geveran Trading Co	43 890 594	13,27	13,95
Vanguard	10 817 527	3,27	3,44
BlackRock	10 389 135	3,14	3,30
Länsförsäkringar	8 322 044	2,52	2,65
Nordea Fonder	7 414 848	2,24	2,36
Folksam	7 322 708	2,21	2,33
E.ON City Aktiebolag	7 200 000	2,18	2,29
Norges Bank	5 836 669	1,76	1,86
APG Asset Management	5 381 723	1,63	1,71
Handelsbanken Fonder	5 376 817	1,63	1,71
AFA Försäkring	4 868 553	1,47	1,55
Totalt tolv största aktieägare	**169 429 336**	**51,22**	**53,87**
Totalt antal utestående aktier	**314 577 096**	**95,10**	**100**
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,90	-
Totalt antal registrerade aktier	**330 783 144**	**100**	**100**

[1] Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen och Nasdaq.

Aktiehistorik

År		Förändringar antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2018	Split 2:1	165 391 572	330 783 144	5 097 368 249	15,41
2011–2017		-	165 391 572	5 097 368 249	30,82
2010	Indragning av återköpta aktier	-3 929 400	165 391 572	5 097 368 249	30,82
2009	Konvertering av förlagslån	9 418	169 320 972	5 096 558 087	30,10
2008	Konvertering av förlagslån	3 306	169 311 554	5 096 274 606	30,10
	Indragning av återköpta aktier	-9 150 673	169 308 248		
2007	Split 2:1	89 223 081	178 458 921	5 086 079 249	28,50
	Konvertering av förlagslån	25 763			
	Inlösenerbjudande Klövern AB	-5 948 205			
	Indragning av återköpta aktier	-5 441 100			
2006	Konvertering av förlagslån	62 435	100 599 382	5 029 969 100	50
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 281 376			
2005	Konvertering av förlagslån	3 176	96 155 571	4 807 778 550	50

Fabege

Innehåll

Fabeges hållbarhetsarbete 24
Hållbarhetsåret 25
Ansvar för hela värdekedjan 26
Våra fokusområden 27
Stadsdelar 28
Fastigheter 31
Medarbetare 35
Leverantörskedja 38
Finansiering 40
Kunder 42
Affärsetik 44
Hållbarhetsmål 46



"Tillsammans är vi starka och kan förändra världen för det bättre."
Medarbetarundersökning 2024

Fabeges hållbarhetsarbete



"Vi ligger i framkant med vårt hållbarhetsarbete och jag brukar säga att hållbarhet är ett tillsammansarbete. 2024 nådde vi det utmanande energimålet om 70 kWh/kvm – vilket bevisar att vårt engagerade lagarbete är framgångsrikt, effektivt och lönsamt."

Mia Häggström, Hållbarhetschef

Jag ser flera affärsmässiga fördelar med att ligga långt fram i hållbarhetsarbetet. Det handlar förstås om att vara relevant och konkurrenskraftig på kort och lång sikt, det vill säga att skapa hållbara kundvärden, effektivisering och flexibilitet men också om riskminimering. Fabege har sedan början av 2000-talet haft ett stort fokus på energieffektivisering och har de senaste åren varit branschledande i frågan. Under 2024 nådde vi med hjälp av digitaliseringsinsatser och ihärdigt arbete det utmanande energimålet om 70 kWh/kvm Atemp i genomsnitt. När ny EU-lagstiftning träder i kraft såsom EED och EPBD står vi således mycket väl rustade.

Under 2024 har vi förberett oss för det nya regelverket för hållbarhetsrapportering. Vi har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys och en gap-analys mot rapporteringsstandarden ESRS. Nu inväntar vi emellertid EU-kommissionens Omnibus-förslag.

Huvudsakliga fokus under året har fortsatt varit vår roll i klimatomställningen och socialt hållbarhetsarbete. Vi ska ha ett hållbart värdeerbjudande som möjliggör värdeskapande för våra intressenter samt bidrar till positiv samhällsutveckling. Med mod och vilja arbetar vi för att på bästa sätt bidra till att skapa attraktiva städer som lockar både människor och företag. Det handlar om att förvalta och utveckla hållbara byggnader, lokaler och tjänster som i sin tur leder till ökad tillväxt.

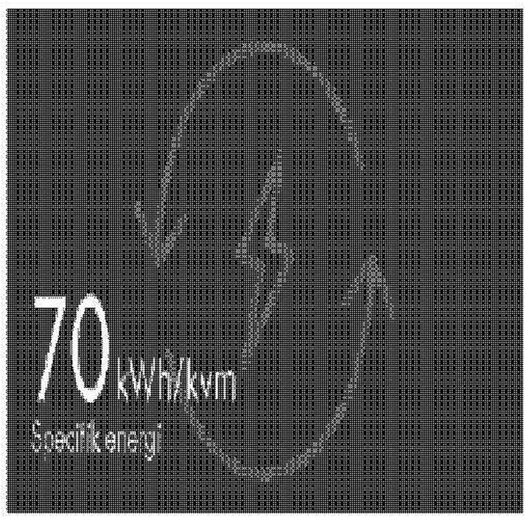
Vårt återbruksarbete har fått fortsatt stor uppmärksamhet i år och i det dagliga arbetet har vi lagt stor vikt vid resurseffektivitet och cirkularitet. Sedan invigningen 2023 har vi haft cirka 1 300 besökare i Fabeges återbruksmellanlagret Återbrukshubben i Solna Business Park. Där delar vi med oss av arbetssätt och vår återbruksstrategi.

Den praktiska kvarters- och stadsutvecklingen utgår ifrån sociala färdplaner med fokus på stadslivet, besöksanledningar och starka identiteter som vi tar fram tillsammans med våra samarbetspartners. I arbetet kombineras fysiskt platsbyggande med skapandet av platsrelationer där trygghet och trivsel, sysselsättning, hälsa och kultur står i fokus. Genom samverkan och partnerskap kan vi bidra till allianser såsom TalangAkademin för ett inkluderande arbetsliv där fler får plats. Under året har vi återigen fått ett mycket gott resultat kopplat till gymnasiebehörighet via Läxhjälpen i Flemingsberg. Vi är långsiktiga i vårt sociala hållbarhetsarbete och med de engagemang vi har initierat för att det ger en större möjlighet att bidra till positiv samhällsutveckling som gynnar våra stadsdelar.

Blickar vi framåt så ligger den övergripande hållbarhetsstrategin fast. Vi arbetar dagligen med värdeskapande och effektivt hållbarhetsarbete som ska ge en grund för framgångsrik tillväxt. Arbetet för ökad resurseffektivitet, cirkulär design, hållbara flexibla lösningar och trivsamma trygga stadsdelar tillsammans med våra kunder och samarbetspartners fortsätter.

Hållbarhetsåret

GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2024



Tack vare tidiga, modiga inriktningsbeslut ligger vi i framkant i branschen. Vi har högt ställda mål för år 2030 – och med fortsatta framåtriktade åtgärder är vi övertygade om att vi kommer att nå dem.

Fabege – Nordens mest hållbara fastighetsbolag

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) rankar årligen fastighetssektorn ur ett hållbarhetsperspektiv. I årets utvärdering ökade Fabege till 95 poäng av 100, vilket innebär att vi rankas högst inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.

Energieffektiv förvaltning

Vi har arbetat systematiskt med energifrågorna i över 20 år vilket fortsatt visat goda resultat. För 2024 uppgick energianvändningen till 70 kWh per kvadratmeter vilket ligger i linje med vårt långsiktiga mål på under 70 kWh per kvadratmeter Atemp i genomsnitt till år 2025.

Vår ambitiösa resa

- Vi stödjer FN:s Global Compact sedan 2010
- Science Based Targets Initiative (SBTi) 2020 validerade redan 2020.
- Först ut med certifiering enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på alla förvaltningsfastigheter
- Under många år har vi haft branschens lägsta energianvändning
- 100 procent eldrivna servicebilar redan 2017
- 95 procent minskad klimatpåverkan sedan 2002[1]
- Första svenska fastighetsbolag med 100 procent grön finansiering
- Först i Norden med taxonomianpassade lån
- Gröna hyresavtal lanseras 2011
- Grön aktie på Nasdaq sedan 2023
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB

Under 2024 har vi...

- Genomfört dubbel väsentlighetsanalys (DMA) enligt ESRS
- Energianvändning på 70 kWh per kvm[2]
- Bibehållit miljöcertifiering på 100 procent
- Uppnått ett cirkularitetsindex på 6 procent[3]

Mål 2025

- Minskat klimatavtryck med 20 procent per kvadratmeter BTA jämfört med 2018 (scope 3)
- Åtgärder från genomförda klimatresiliensanalyser implementerade på samtliga fastigheter

Mål 2030

- Minskat klimatavtryck med 50 procent per kvadratmeter BTA jämfört med 2018 (scope 3)
- Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2)



Flemingsberg Block Party 2024

Tillsammans med Huddinge kommun och Södertörns högskola samt lokala föreningar bjöd Fabege in till folkfest fylld med musik, konst och dans. Festivalen hölls den 24–25 maj 2024 under Regulatorbron, på den plats som kommer att utgöra Flemingsbergs nya stadskärna.



Återbruksprojekt – SEK Svensk Elstandard

I augusti flyttade SEK Svensk Elstandard (SEK) in i Solna Business Park. I samband med flytten har SEK ställt krav på att kontoret och utbildningslokalerna ska byggas på ett så hållbart sätt som möjligt. Andelen återbrukade material och produkter landade på hela 43 procent.

[1] Minskat koldioxidutsläpp (scope 1 & 2) från drygt 40 000 till 1 835 ton CO_2e år 2002 till 2024.

[2] Kvm Atemp. Atemp är summan av invändig area för respektive våning>, vind> och källarplan som värms till mer än 10°C.

[3] Andel återbrukat byggmaterial av total mängd tillfört byggmaterial i 76 projekt som klimatberäknats.

Ansvar för hela värdekedjan

Hållbarhet har länge varit integrerat i vår affärsmodell och övergripande strategi. Genom samverkan och genomförandekraft kan vi framtidssäkra våra tillgångar och hitta nya sätt att öka attraktiviteten och välbefinnandet i och kring våra fastigheter med ett så litet klimatavtryck som möjligt.



1. Byggande

Den största miljöpåverkan i detta skede sker vid tillverkning av byggmaterial. Cement- och stålproduktion släpper ut mycket CO_2 och påverkar ekosystem och vattentillgång. Vår indirekta och direkta påverkan minimeras med cirkulära materialflöden och genom att välja material med lägre klimatpåverkan. Socialt motverkar vi en potentiellt negativ påverkan genom vår granskning av leverantörer gällande trygga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

2. Användning

Driftenergi för lokaler står för en stor del av Sveriges klimatpåverkan. Vi minskar vår direkta påverkan genom energieffektivisering, lokalt producerad förnyelsebar energi och en fossilfri servicebilsflotta. Tillsammans med kunderna kan vi minimera ombyggnadsbehovet och behålla befintlig struktur/planlösning/inredning för ökad resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Lokalerna är kundernas fysiska arbetsmiljö där vi direkt och indirekt kan påverka till exempel hälsa, mobilitet och energianvändning.

3. Stadsutveckling

Våra byggnader är en del av stadens fysiska och sociala miljö. Vi arbetar för att på bästa sätt bidra till att skapa attraktiva städer som lockar både företag och människor. Via samarbete med andra aktörer kan vi indirekt bidra till en trygg och trivsam stadsmiljö och ett balanserat energisystem. Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vårt engagemang förutom byggnader omfattar platsen, innehållet, miljön och människan.

4. Slutskede & återbruk

I en byggnads slutskede har rivningen och hanteringen av byggnadsdelar en miljöpåverkan. Vi arbetar för att minimera vår direkta påverkan genom inventering, demontering, omplacering eller rekonditionering och återmontering samt återanvändning och återvinning av byggdelar/-material. Att arbeta med cirkularitetsindex, bevarandeindex och återbrukade byggdelar/-material inom projekt eller från annat projekt står i fokus.

Våra fokusområden

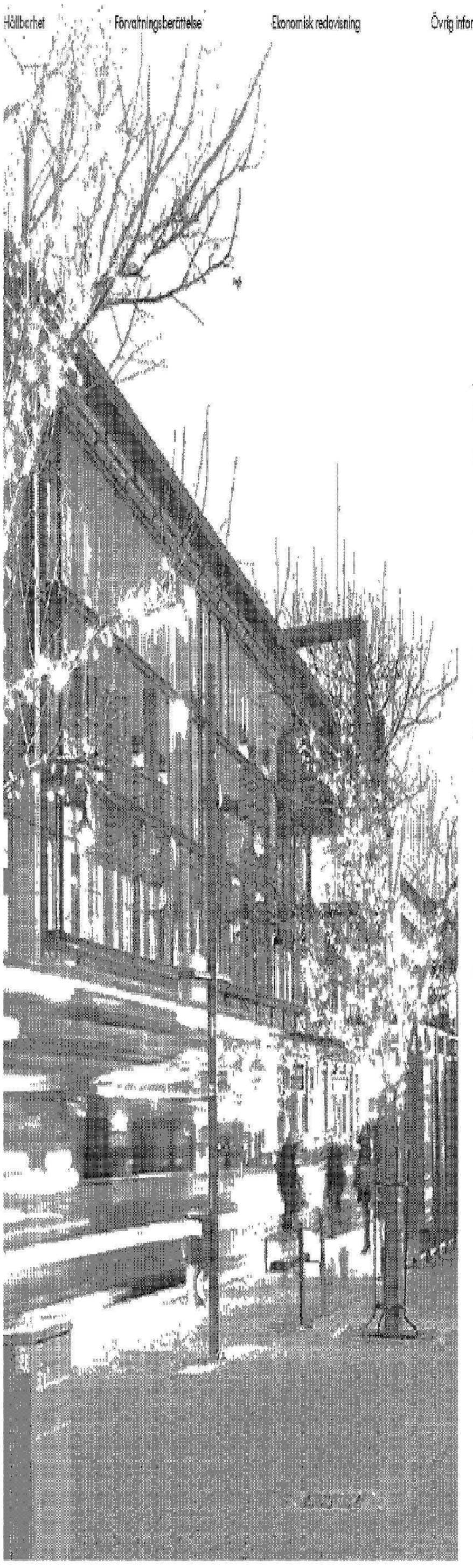
Med utgångspunkt från FN:s 17 globala hållbarhetsmål (SDG:er) och genom kontinuerlig dialog med våra intressenter har vi definierat de mest väsentliga frågorna för vår verksamhet utifrån vår påverkan på miljön och samhället. Vårt arbete har inverkan på samtliga hållbarhetsmål, men vi ser att det finns starka synergier mellan målen. Därför sätter vi ett större fokus på de sex mål som är mest betydande för vår verksamhet; mål 3, 7, 9, 10, 11 och 12. Aktiviteter kopplade till målen är numera integrerade i våra verksamhetsprocesser.

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder
Väsentliga frågor	- Energisystem - Livsbetingelser i lokalsamhället - Jämlikhet - Utbildning - Meningsfull fritid - Trygghet	- Energianvändning - Klimatutsläpp - Avfall	- God hälsa - Säkerhet - Mångfald och jämställdhet - Klimatutsläpp	- Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive miljö och mänskliga rättigheter.	- Grön finansiering	- God hälsa - Säkerhet - Inomhusmiljö - Energianvändning - Klimatutsläpp
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	- Hållbarhetsprogram för varje stadsdelsprojekt. - Fokus på social hållbarhet i utveckling av stadsdelsmiljö. - Platssamverkan med andra intressenter. - 100% köpt förnybar energi.	- Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt halvering av indirekta utsläpp (scope 3) per BTA till 2030. - 100% miljöcertifierat fastighetsbestånd. - Energiprestanda under 70 kWh per kvadratmeter Atemp till 2025. - Cirkularitetsindex 20% vid ombyggnationer.	- Låg sjukfrånvaro. - Förtroendeindex > 90%. - Arbetsmiljöutbildningar för chefer och medarbetare.	- 100% hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer. - System för uppföljning av uppförandekoden. - Värna om mänskliga rättigheter och miljö via arbetsplatskontroller vid projekt.	- 100% grön finansiering. - Hållbarhetslänkade lån och obligationer.	- 100% gröna hyresavtal. - NKI på minst 80. - Över 150 fördjupade kunddialoger. - Hälsocertifierade arbetsplatser.

	Affärsetik
Väsentliga frågor	- Antikorruption - Skatt
Exempel på mål och aktiviteter	- Årlig utbildning i vår uppförandekod. - Samtliga ramavtalade leverantörer och entreprenörer undertecknar vår uppförandekod för leverantörer.
	- Visselblåsarfunktion där såväl externa som interna parter anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende. - Transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning.

Fokusområde Stadsdelar

Vi arbetar för att på bästa sätt bidra till att skapa hållbara, attraktiva städer och kvarter som lockar både människor och företag.



I korthet

Väsentliga frågor

- Energisystem
- Livsbetingelser i lokalsamhället
- Jämlikhet
- Utbildning
- Meningsfull fritid
- Trygghet

Mål

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

Strategiskt arbete i stadsdelarna

Genom vårt hållbarhetsarbete bidrar vi till ett hållbart Stockholm där vi utvecklar och förvaltar stadsdelar, fastigheter och lokaler. Vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att stärka våra stadsdelar som upplevelsebaserade mötesplatser där hälsa, bekvämlighet, trygghet och trivsel får ett stort utrymme. Med inflytande över allt från val av byggmaterial och energianvändning till hållbart resande kan vi samtidigt bidra till minskade klimatavtryck. En levande stadskärna skapar goda förutsättningar för näringslivet. Vårt arbete i stadsdelarna bedrivs genom lokala stadslivsstrategier där också en social hållbarhetsplan är integrerad. Vi tar fram en strategi-/hållbarhetsplan som är specifik för varje stadsdel samt en handlingsplan som uppdateras varje år. Vi fokuserar främst på utemiljö, service och innehåll på bottenvåningarna, infrastruktur och mobilitet, trygghet och säkerhet.

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

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

Vi verkar för hållbart resande

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

Vi arbetar med processverktyget CERO (www.cero.nu) där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste resevaneundersökningen bland medarbetarna i Solna Business Park reser hela 91 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Arenastaden är motsvarande resultat cirka 80 procent. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Keolis 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

Denna PDF-fil är framtagen för att uppfylla kraven i ESEF-förordningen (Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 om tillägg till Europaparlamentets och rådets direktiv 2004/109/EG vad gäller tekniska regleringsstandarder för specificering av ett enhetligt elektroniskt rapporteringsformat).

Fokusområde Stadsdelar forts.

elfordon, förbättrade cykelvägar, nya och/eller förbättrade kollektivtrafikförbindelser samt ett breddat utbud av delningstjänster för elbilar, el-mopeder och el-cyklar och en kommande tunnelbana.

Vi har sett en ökad efterfrågan på såväl parkeringsytor som laddningsmöjligheter för elbilar. För att underlätta för våra kunders medarbetare att resa mer hållbart installerar vi kontinuerligt nya platser för att ladda elbilar i både fastigheter och gatumiljöer. Under 2024 har vi byggt ut antalet platser och kan idag erbjuda 2 400 laddpunkter.

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

Fabeges roll i energisystemet

Optimerade energisystem är en prioriterad fråga för samhället i stort och en grundläggande förutsättning för att våra stadsdelar ska bidra till minskade klimatavtryck. Som fastighetsägare och förvaltare kan vi bidra till att minska belastningen på elnäten samtidigt som samhället fortsätter att elektrifieras.

Fabege är numera en prosument genom att vi både konsumerar och producerar el och bidrar aktivt till energisystemet. Vi flyttar här systemgränserna utanför fastigheten och väljer att se byggnaden som en integrerad del av det lokala energisystemet.

Optimering av effektuttag är sedan flera år ett prioriterat område för oss, dels utifrån ett kostnadsperspektiv, dels utifrån vårt mål om minskad klimatpåverkan. Vi arbetar aktivt med våra fastigher och även tillsammans med våra energileverantörer för att hitta modeller och funktioner för flexibilitet kopplat till värme, kyla och el.

Socialt hållbart fastighetsägande

I vårt arbete med social hållbarhet sätts människan i centrum både i och mellan husen. Vi vill skapa platser där människor vill ha sina verksamheter, skapa upplevelser och bo. Att förvalta och utveckla livet mellan husen skapar förutsättningar för attraktiva lägen och nöjda kunder.

Trygghet i våra stadsdelar

Vårat strukturerade trygghets- och säkerhetsarbete syftar till att öka den upplevda tryggheten i våra områden. Våra fastigheter är direktuppkopplade med skalskyddslarm, brandlarm och kameror. Genom en driftscentral som är bemannad dygnet runt kan vi ta emot och agera på felanmälningar och larm.

Den fysiska miljöns utformning har stor påverkan på hur vi upplever närmiljön. Ett välskött område som möjliggör aktiviteter och där det finns rörelse både dag- och kvällstid upplevs tryggt. Därför vill vi skapa förutsättningar för bra och blandat utbud av arbetsplatser, bostäder, service, kultur och rekreation inom stadsdelarna. På vår agenda finns även kollektivtrafik och offentlig utsmyckning.

Vi arbetar också med belysning och blandad ljussättning eftersom det har betydelse för hur en plats eller ett område uppfattas. En god ljussättning skapar atmosfär, trygghet och gör det lättare att orientera sig.

Ambitionen är att alla våra stadsdelar ska präglas av och utformas efter tre principer:

1. Attraktiva gatumiljöer som stärker känslan av gemenskap, tillhörighet och trygghet.
2. En levande stadsdel även på kvällar och helger.
3. Varierad och lekfullt gestaltad belysning och ljussättning.

Kulturella inslag i vardagen

Vår satsning "Livet mellan husen" är ett sätt att ge kulturen plats i stadslivet genom offentlig konst där såväl etablerade konstnärer som skolbarn är med och skapar. I Street Gallery, Solna Business Park, får exempelvis lovande konstnärer ställa ut sina verk i en utåtriktad ateljé som skapar oväntade inslag i gatumiljön.

När nu Kungliga Operans och Dramatens ateljéer i Flemingsberg står klara kommer vi att tillsammans arbeta med skolor i närområdet. Kungliga Operan och Dramaten i samarbete med Fabege och Huddinge kommun erbjuder alla barn på lågstadiet att lära sig mer om teater, opera, balett och klassisk musik och dessutom själva prova på konstformerna.



Flemingsbergs nya matpärla – Restaurang Billmans bidrar med trivsel och hållbar matupplevelse i vardagen

Framtidsäkrad elförsörjning en fråga för hela samhället

Samhället elektrifieras alltmer och det innebär växande och större krav på elnätet. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att undvika effektbrist och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt.

Fokusområde Stadsdelar forts.



En hälsosam stad för alla

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 torgytor, mötesplatser och grönska som kan bidra till en förbättrad folkhälsa och ett mer attraktivt stadsrum med mindre biltrafik. Ett exempel på inkluderande gatumiljöer som främjar mångfalden och uppmuntrar till fysisk rörelse är konceptet Pep Parker. Det är aktivitetsparker som är anpassade för alla åldrar och som utvecklats i samarbete mellan Fabege, Generation Pep och Solna stad.

Framväxten av Flemingsberg som ett näringslivskluster där kunskap och kreativitet möts är viktig för att nå en regional balans mellan södra och norra Stockholm. Inom ramen för BID Flemingsberg (Business Improvement District) jobbar vi med att skapa bättre förutsättningar för barn och ungdomar att kostnadsfritt aktivera sig på fritiden genom exempelvis idrott och dans. BID:en stödjer även utvecklingen av ett föreningsliv då det tidigare varit mycket begränsat i området. Därtill lägger BID-verksamheten stor vikt vid platsutveckling för att skapa en attraktivare och tryggare miljö för invånarna.

Samarbeten på lokal nivå

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.

För att stötta fler barns skolgång i Flemingsberg är vi sedan 2021 huvudsponsor för stiftelsen Läxhjälpen. Målet är att bidra till att fler elever i Flemingsberg uppnår gymnasiebehörighet och knyter personliga kontakter med universitetsstudenter. Under läsåret 2023/2024 nådde dryga 80 procent av de 30 Läxhjälpseleverna gymnasiebehörighet.

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 30-tal leverantörer hittills skrivit under och flera har tagit emot praktikanter.

Genom Samverkan i Huddinge (BID Flemingsberg) identifierar och genomför vi åtgärder inom avgränsade geografiska områden i syfte att:

- Öka attraktiviteten och tryggheten.
- Möjliggöra fler arbetstillfällen.
- Bidra till att fler blir behöriga att söka eftergymnasial utbildning.
- Stärka det demokratiska värdegrundsarbetet.
- Möjliggöra att goda nätverk skapas genom kulturella och sportsliga aktiviteter.



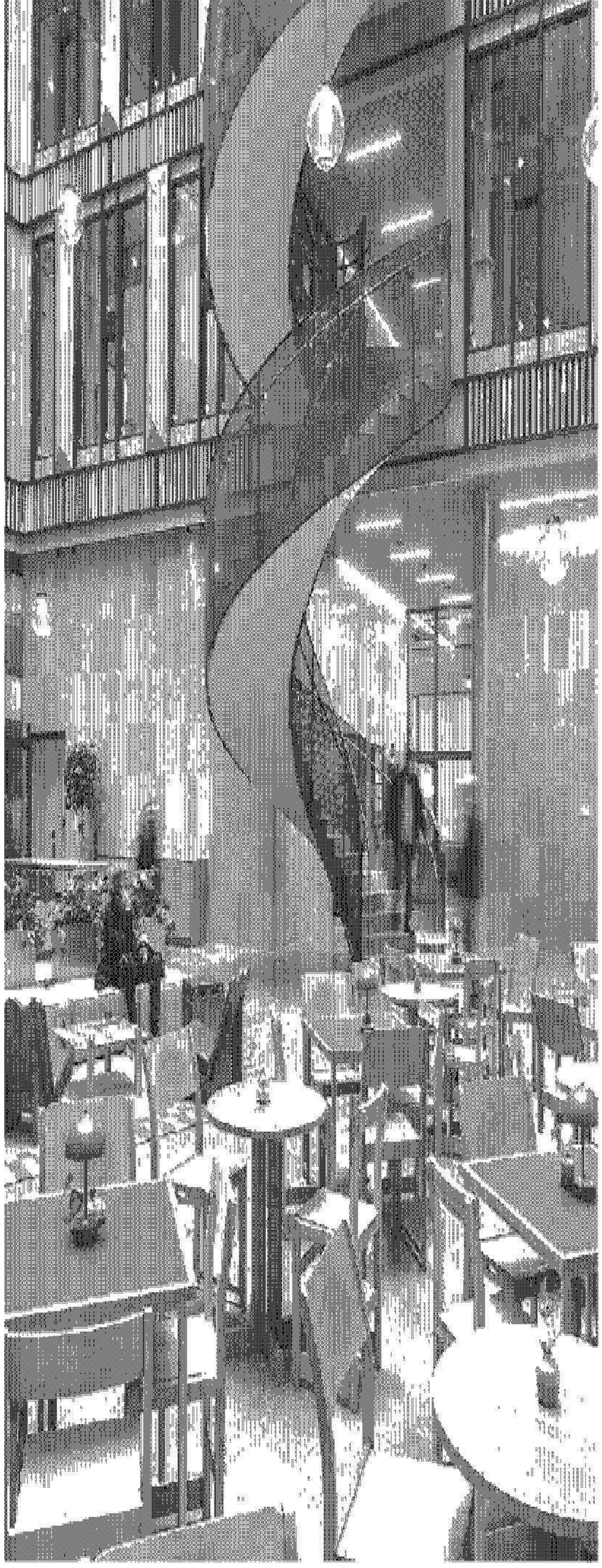
Några lokala initiativ



Årsredovisningen är upprättad av Fabege AB (publ) och är en översättning av den officiella årsredovisningen som upprättats i enlighet med ESEF-förordningen. Den officiella årsredovisningen finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Fokusområde Fastigheter

Vårt mål är att skapa trivsamma arbetsmiljöer som får våra kunder att längta till kontoret. Vi har högt ställda mål för att minska klimatpåverkan och reducera energiförbrukningen i såväl våra förvaltningsfastigheter som i byggprojekt av lokaler och bostäder.



I korthet

Väsentliga frågor

- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall

Mål

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

Klimatet i fokus

Vi har satt tydliga klimat- och energimål och redan kommit en bra bit på väg. Vi verkar för 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.

Samtliga fastigheter i vår portfölj ska vara miljöcertifierade, vi strävar efter en klimatneutral förvaltning och halverad klimatpåverkan i våra byggprojekt. Till grund för vårt arbete ligger vår klimatomställningsstrategi och vi arbetar målmedvetet och långsiktigt för att minska vår klimatpåverkan och reducera energianvändningen. Det handlar om allt från resursoptimering, klimatsmarta materialval till miljöcertifiering av byggnader.

Klimatanpassning och lägre energianvändning är två av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Enligt Naturvårdsverket står bostäder och lokaler för mer än en tredjedel av Sveriges totala slutliga energianvändning. Detta i kombination med en ansträngd energimarknad har lett till att vi intensifierat vårt arbete med energieffektivisering med särskilt fokus på digitalisering och våra interna processer för att kunna arbeta smartare och mer datadrivet. Vi har undertecknat Fossilfritt Sveriges färdplaner både för uppvärmningssektorn samt bygg- och anläggningssektorn.

Vi miljöcertifierar alla förvaltningsfastigheter enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good och nybyggnadsprojekt enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivå Excellent.

Kvarter I i Arenastadens stadskvarter Haga Norra har uppmärksammats med flera utmärkelser för sin låga energianvändning och CO_2-avtryck och har under 2024 även utnämnts till Årets fasad av branschföreningen Mur & Putsföretagen. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM:s högsta betygsnivå Outstanding och är för närvarande Sveriges största kontorsprojekt med återbrukat tegel.

Fokusområde Fastigheter forts.

"Energieffektivitet har länge varit en av våra viktigaste frågor och vi är stolta över en minskad energianvändning från 166 kWh/kvm (2010) till 70 kWh/kvm (2024)."

Vägen mot klimatneutral förvaltning

Vårt övergripande långsiktiga mål är att Fabeges förvaltning ska vara klimatneutral 2030 vilket mäts i ton CO_2e. Med det menar vi att vi ska ha kontroll över alla de utsläpp som är kopplade till vår verksamhet och att vi ska minimera utsläppen i största möjliga utsträckning med de medel som finns tillgängliga. All el vi köper är förnyelsebar el från vind. De utsläpp som vi inte kan påverka ska vi uppväga i form av klimatkompensation såsom att investera i additiv teknik som minskar koldioxidhalten i atmosfären.

Våra växthusgasutsläpp genereras främst i förvaltningen av fastigheter och i samband med projektutveckling. För att minska vår klimatpåverkan arbetar vi med energieffektiviseringar, ökad andel förnybar energi och minskade klimatavtryck i hela värdekedjan. Vi vill ligga i framkant med vårt hållbarhetsarbete och inspirera såväl vår egen verksamhet som våra kunder och branschkollegor.

För att begränsa klimatpåverkan inom förvaltningen fokuserar vi på att minska de direkta och indirekta utsläppen (scope 1 och scope 2). Ryggraden i Fabeges klimatarbete är de mål och den färdplan vi fastställt till stöd för Parisavtalet genom Sciences Based Targets initiative (SBTi).

Energieffektivisering i vår verksamhet

Vårt långsiktiga energimål om en genomsnittlig specifik energianvändning på 70 kWh per kvadratmeter Atemp sträckte sig till år 2024.

Vårt utfall 2024 mätt som primärenergital uppgick till 67 kWh per kvadratmeter Atemp och vår specifika energianvändning var 70 kWh per kvadratmeter Atemp. Detta betyder att vi klarade vår utmanande målsättning och att vår energiprestanda i snitt ligger under nybyggnadskraven. Detta trots att vårt fastighetsbestånd till största delen är äldre än 30 år.

Vi tar ett helhetsgrepp om energifrågan i våra fastigheter, projekt och stadsdelar genom högt ställda miljökrav vid inköp av energi och behovsstyrning med hjälp av digitalisering, vilket spelar en viktig roll i vårt arbete att minska energianvändningen. Vi bevakar och analyserar energianvändningen på timnivå för att tidigt identifiera avvikelser i prestandan och effektuttaget samt utvecklar funktioner för smartare datadriven styrning och övervakning av våra fastigheter. På byggnads- och bolagsnivå sker dessutom en omfattande kontroll via vårt energiuppföljningssystem som läser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden.

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

Uppströms	Uppströms	Fabege	Nedströms
Scope 3	**Scope 2**	**Scope 1**	**Scope 3**
Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan	Indirekta utsläpp från egna processer (köpt energi)	Direkta utsläpp från egna processer	Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan



Utsläpp från inköp av varor och tjänster - Byggmaterial och bränsle-/energianvändning på våra byggarbetsplatser - Transporter till och från våra byggarbetsplatser och fastigheter - Våra pendlings- och tjänsteresor - Avfallshantering	Användning av köpt energi - Fjärrvärme - Fjärrkyla - Fastighetsel	Förbränning i egna fordon, anläggningar och fastigheter - Läckage av köldmedia - Egna och leasade fordon	Utsläpp relaterade till kundens lokalanvändning - Hyresgästers egna elabonnemang - Hyresgästers och leverantörers avfall och pendlingsresor

Denna årsredovisning är tryckt på Arctic Volume White som är tillverkad av 100 % återvunnet material. Tryckeriet är Svanenmärkt och har FSC-certifikat.

Fokusområde Fastigheter forts.

Högt ställda klimatmål

Målet enligt Science Based Targets initiative (SBTi) innebär att vi med 2018 som basår ska halvera utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030, samt ett åtagande att mäta och minska våra scope 3-utsläpp.

Våra egna klimatmål går längre än ovanstående mål enligt SBTi. Vi strävar mot klimatneutral förvaltning år 2030 med en halvering av scope 3 per BTA och en minskning i scope 1 och 2 med minst 90 procent.

SCIENCE BASED TARGETS

Våra mål för cirkularitet och återbruk

Under 2024 har vi arbetat mot ett Cirkularitetsindex på 20 procent vid ombyggnationer. Målet innebär att minst 20 procent av det byggmaterial som tillförs ett projekt ska vara antingen återbrukat material, material med återvunnet och/eller förnyelsebart innehåll.

På lång sikt är målet högre ställt – 50 procent av material vid ombyggnadsprojekt ska vara cirkulära till år 2030.

50%

Minskat klimatavtryck inom byggprojekt

Omställningsplanen för projektutveckling innehåller definierade mål för minskningen av andra indirekta utsläpp per BTA (scope 3). Nyproduktion och större ombyggnationer som färdigställs efter 2030 ska ha 50 procent lägre CO_2-avtryck i jämförelse med Fabeges basår 2018. Under året har vi arbetat i enlighet med första delmålet på resan mot 2030:

- Bygglov innan 2025, 20 procent lägre CO_2-avtryck
- Bygglov 2025–2027, 35 procent lägre CO_2-avtryck
- Bygglov 2027, 50 procent lägre CO_2-avtryck

För att minska vårt CO_2-avtryck i våra byggprojekt har vi upprättat riktlinjer som går steget längre än vad lagkravet på klimatdeklarationer anger. Både nyproduktioner och ombyggnader ska beräknas och fler livscykelskeden liksom byggnadsdelar omfattas av beräkningen. Våra CO_2-beräkningar ska vara linjerade med EU-taxonomins kriterier och även uppfylla kriterier enligt BREEAM. Vi strävar efter att minska ombyggnadsbehov och bevara befintliga strukturer och har satt som mål att byggprojekt ska halvera sitt CO_2-avtryck per kvadratmeter till 2030 jämfört med 2018.

Cirkularitet och återbruk

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

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

I utvecklingsplanerna för Haga Norra ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbrukat tegel. Kvarter 1 vann Årets Fasad 2024 där det återbrukade teglet, om 355 790 tegelstenar, som pryder fasaden är ett lyckat exempel på återbruk, både vad gäller design och hållbarhet.

Till fastigheterna i Solna används enbart fjärrvärme märkt "Bra miljöval" och till Stockholms innerstad och Flemingsberg köper vi klimatneutral värme. Vi har ett nära samarbete med våra hyresgäster för att stötta dem i arbetet med att minska energianvändningen, bland annat genom gröna hyresavtal, läs mer på sidan 42.

Under 2022 utformade vi en återbrukstrategi som beskriver hur vi arbetar med återbruk och satte ett nytt mål, cirkularitetsindex, med målet att 20 procent av mängden material som tillförs i ett ombyggnadsprojekt ska vara cirkulära. Strategin beskriver mål för återbruket samt rutiner och arbetssätt för hur vi ska nå målen. En del i återbrukstrategin är vår fullskaliga återbrukshubb i Solna Business Park. Målet är att skapa en fungerande återbruksmarknad och minskade klimatutsläpp. Långsiktigt strävar vi efter att ombyggnadsprojekt som färdigställs 2030 ska ha ett cikularitetsindex på minst 50 procent.

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

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

CITYLAB ACTION

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

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 säkerhet samt reducera sjukdom och sjukfrånvaro. Systemet är designat för att kunna appliceras på alla byggnader oavsett budget, byggnadens storlek eller ålder.

SVANENMÄRKNING

Ett miljöcertifieringssystem för nybyggnation av flerbostadshus, småhus, förskolor och äldreboenden. Att en byggnad är Svanen-certifierad innebär att den har en låg energianvändning, god innemiljö, hållbara materialval, inga farliga kemikalier och att byggprocessen har en minimerad miljöpåverkan. En ansökan om egen grundlicens har inletts 2024.

Mål för vattenförbrukning

Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med 2 procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på jordens resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattenyta och reducerad tillgång på färskvatten. Utfallet 2024 blev 356 liter per kvadratmeter vilket är 2 procent lägre än 2023.

Hantering av klimatrisker

Parallellt med vårt arbete för en minskad klimatpåverkan hanterar vi de fysiska risker som ett

Fokusområde Fastigheter forts.

"Återbrukshubben i Solna Business Park är en katalysator som möjliggör ökad grad av återbruk i vår verksamhet."

förändrat klimat innebär. Vi har därför genomfört klimatriskanalyser på samtliga förvaltningsfastigheter. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vi har även systemstöd för att visualisera och analysera hur stor del av vårt bestånd som är utsatt för klimatrisker, både akuta och kroniska samt göra en egen sårbarhetsanalys. Vid förvaltning, pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera klimatriskerna.

Hantering av avfall

För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra huvudentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 61 av våra fastigheter, en mindre del hamnar utanför då våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resurshållning och uppmuntrar alla kunder att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

Vi ställer krav på avfallshantering och materialåtervinningsgrader i samtliga projekt. För fastigheter som är BREEAM-certifierade gäller dessutom särskilda regler för hur återvinning och avfallshantering ska skötas.

Smarta fastigheter för ökat välbefinnande

Digital teknik möjliggör nya beteenden och automatisering. Genom digitala lösningar får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att optimera energianvändningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människan står i centrum. Tack vare dessa kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förstärka säkerheten i husen och på så sätt sköta förvaltningen mer proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fibernätverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till ett mer hållbart och effektivt resursanvändande.

Hälsa i husen

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

Vårt bidrag handlar framför allt om att underlätta för våra kunder att göra rätt val, som att placera attraktiva trapphus centralt som en uppmuntran till att ta trapporna i stället för hissen. Eller genom att erbjuda kringtjänster, möjlighet till träning och kultur i eller kring våra fastigheter. Ett annat exempel är vårt arbete tillsammans med kunder kring hälsocertifierade arbetsplatser. Det är ett strategiskt initiativ med avsikt att förbereda fastigheterna inför kunders önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av certifieringen Fitwel där vårt eget huvudkontor är ett exempel på en Fitwel-certifierad fastighet.



På cirka 2 000 kvadratmeter i Solna Business Park samlas byggmaterial, installationer och möbler som ska återbrukas.

Fokusområde Medarbetare

Engagerade och motiverande medarbetare är en viktig framgångsfaktor och vi vill vara en attraktiv arbetsplats. 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.



I korthet

Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Klimatutsläpp

Mål

- Erbjuda medarbetare ett hållbart arbetsliv
- Nå minst 90 Trust Index i Great Place To Work

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 förmågor kan vi tillsammans skapa en stark helhet där vi ska vara det självklara valet för duktiga och drivna personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar aktivt med att stärka vår attraktionskraft som arbetsgivare med målsättning att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser.

Medarbetarundersökning

Ett viktigt verktyg för att identifiera vad vi behöver utveckla och förbättra är medarbetarundersökningen Great Place To Work som vi genomför varje år. Vårt mål för 2024 var att nå ett Trust Index om 88, vilket vi uppnådde. Vår långsiktiga målsättning är ett Trust Index på 90. Resultatet från medarbetarundersökningen ligger till grund för ett strukturerat och målmedvetet arbete där varje avdelning identifierar sina fokusområden och specifika utmaningar. Åtgärder och aktiviteter baserade på resultatet integreras sedan i planer och målsättning för det kommande året. Baserat på resultatet från 2023 års undersökning har vi under 2024 arbetat med Utvecklande Ledarskap (UL), en vedertagen ledarskapsmodell som betonar vikten av att utveckla och stärka medarbetarnas förmågor och potential. Istället för att bara ge instruktioner och krav, fokuserar den utvecklande ledarskapsstilen på att stödja medarbetarna att själva ta ansvar för att nå uppsatta mål. Alla våra chefer har genomgått denna utbildning och processen att implementera den i fler delar av organisationen fortgår.

Medarbetarens välmående

Vi har en bred ansats kring den hållbara medarbetaren och arbetsmiljöfrågor. Vi ska inte bara ha en säker arbetsmiljö, våra medarbetare ska även känna att de har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, genomför friskvårdssatsningar och skapar möjlighet till fysisk aktivitet nära våra kontor. Vi arbetar

Fokusområde Medarbetare forts.

"Våra medarbetare ska känna att de har ett balanserat och hållbart arbetsliv."

medvetet med att minska arbetsrelaterad stress och samtliga chefer förväntas föra en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan arbetsliv och fritid.

Säker arbetsplats

Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och utan risk för att våra medarbetare, eller de som arbetar hos oss, skadas eller blir sjuka på arbetet. Utgångspunkten för en säker arbetsplats är vårt systematiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar utifrån genomförda undersökningar, som skyddsronder, avvikelserapportering och utvecklingssamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras.

Alla medarbetare har genomgått en grundläggande utbildning inom arbetsmiljö, och nyanställda erbjuds samma möjlighet. Chefer och arbetsmiljöombud har deltagit i fördjupade utbildningar. För olika områden inom arbetsmiljö, så som säkerhet vid riskfyllda arbetsmoment, finns etablerade rutiner och specifika utbildningar. Exempelvis krävs utbildning och användning av rekommenderad skyddsutrustning vid höghöjdsarbeten och andra arbetsuppgifter med risk för fall. För inhyrd personal gäller samma regler och rutiner som för våra egna medarbetare.

På vårt intranät kan alla medarbetare rapportera riskobservationer och tillbud som sedan gås igenom av ansvarig chef och följs upp av arbetsmiljökommittén. Det genomförs alltid en analys för att undersöka orsaken och hur den kan undvikas i framtiden. Ett omfattande utvärderingsarbete sker kontinuerligt för att förbättra hälso- och säkerhetsarbetet. Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

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

Kontinuerlig kompetensutveckling

Att erbjuda våra anställda individuell kompetensutveckling är viktigt. Dels för att säkerställa att våra medarbetare har rätt förutsättningar att prestera i sitt arbete, dels för att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare. Samtliga medarbetare på Fabege har en individuell mål- och utvecklingsplan som regelbundet följs upp via årliga medarbetarsamtal, med

SPEAK – en gemensam värdegrund

Vår värdegrund och våra värdeord är en självklarhet för oss alla i allt vi gör, hela tiden. Vår värderingsdrivna företagskultur gynnar både vårt arbete och vår affär.

Vi är nyfikna och tror att bästa sättet att påverka framtiden är att vara med och skapa den. Det innebär att vi också måste vara lyhörda och flexibla mot kunder och samarbetspartners och anpassa vårt arbete utefter givna förutsättningar.

Vi har ingen prestige i att vi måste klara och göra allt själv utan vi ber varandra om hjälp och råd. Vi arbetar tillsammans över avdelningarna och där det behövs tar vi in spetskompetens. Vi arbetar efter win-win-principen där vi tar vårt ansvar och står vid vårt ord.

Med medarbetaren i fokus

Hälsa och välbefinnande

Vi vill öka våra medarbetares kunskap inom ett brett spektrum av hälsofrågor – för långsiktigt välbefinnande och motivation, vilket skapar drivkraft och engagemang.

- Arbetsmiljö
- Fysisk aktivitet
- Relationer
- Vila och återhämtning

Företagskultur

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

Vår värdegrund SPEAK:

- Snabbhet
- Prestigelöshet
- Entreprenörskap
- Affärsmässighet
- Kundnärhet

Ledarskap

Vårt ledarskap syftar till att utveckla våra medarbetare till att på bästa sätt kunna möta nutida och framtida utmaningar.

→ Engagerade och motiverade medarbetare → Goda prestationer

Fokusområde Medarbetare forts.

"Genom engagerade och motiverade medarbetare vill vi skapa en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser."

utgångspunkt från verksamhetens mål och medarbetarens roll.

Att vi arbetar med kontinuerlig kompetensutveckling är även en förutsättning för att lyckas med vår kompetensförsörjning över tid. En viktig funktion inom företaget är vår tekniska drift. Det är den funktion där vi över tid har flest vakanser och en yrkeskategori som branschen i stort har utmaningar med att rekrytera.

Vi sitter med i styrelsen för Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd där vi tillsammans arbetar för hur vi kan locka fler till branschen och säkerställa relevanta och kostnadseffektiva insatser inom kompetensutveckling som håller hög kvalitet. Det kan handla om hur vi kan få fler kvinnor att söka sig till branschens tekniska yrken, eller hur vi kan lyckas med en framgångsrik kompetensförsörjning från närliggande branscher med efterföljande fortbildning.

Vår syn på lika värde

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

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

Medarbetarnas bidrag till klimatmål

Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 33. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men målet är ändå ett fossilfritt tjänsteresande. Detta för att bidra till Fabeges mål om klimatneutral förvaltning för att transporter är den sektor i Sverige som har de största fossila utsläppen och den största användningen av fossila energikällor. Vi har de senaste åren dragit ner på resandet och uppmuntrar till hållbart resande. De servicebilar som används i tjänsten är sedan 2017 elbilar och vår förmånsbilspolicy tillåter endast miljöbilar.

Vår vinstandelsstiftelse

Varje enskild medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår vinstandelsstiftelse och summan som avsätts är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen och uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. Då avkastningskravet för 2024 inte uppnåddes gjordes ingen avsättning till vinstandelsstiftelsen.

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 88, vilket uppnåddes.

Great Place To Work. 88 index



Fokusområde Leverantörskedja

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.



I korthet

Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mänskliga rättigheter
- Miljö- och klimatpåverkan

Mål

- 100% av våra leverantörer med ramavtal ska skriva under vår uppförande kod för leverantörer och granskas utifrån koden, policyer och internationella konventioner

Vi strävar efter att bedriva ett ansvarsfullt företagande, minska vårt klimatavtryck och säkerställa mänskliga rättigheter i alla led. Vi stödjer flera internationella riktlinjer som till exempel FN:s grundläggande dokument om mänskliga rättigheter, ILO:s grundläggande principer och rättigheter på arbetsplatsen och FN:s Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption avseende globalt ansvar. Dessa riktlinjer omfattas av vår Uppförandekod Leverantörer som vi förväntar oss att våra leverantörer med ramavtal ska efterleva i alla sina led.

En begränsning av utsläpp som innefattar material, transporter, byggenergi och avfall är ett av våra mest prioriterade områden inom ramen för vårt arbete med leverantörskedjan. Dessa klimatutsläpp som genereras indirekt i båda leden av värdekedjan benämns som scope 3-utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och utgör den absoluta merparten av vårt totala utsläpp.

Systematiskt arbete med leverantörer

Vi har sedan 2013 hållbarhetsgranskat utvalda strategiska samarbetspartners med målsättningen att alla leverantörer med vilka vi har ramavtal samt större projektleverantörer ska skriva under Uppförandekoden och genomgå granskning. Under 2024 nådde vi ett resultat på 96 procent.

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

I våra förfrågningsunderlag vid upphandling uppmuntrar vi leverantörerna att under avtalstiden ta emot praktikanter från Talang-Akademin. Hittills har ett 30-tal leverantörer skrivit under och flera har tagit emot

Fokusområde Leverantörskedja forts.

praktikanter. Läs mer om våra planer för social hållbarhet på sidorna 29–30.

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

Säkerhet i samverkan med entreprenörer

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

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

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

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

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

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

Olyckor och tillbud

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

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan

Samtliga leverantörer som lämnar anbud för avtalstecknande hållbarhetsgranskas. En frågeenkät måste besvaras baserad på vår Uppförandekod Leverantörer vilken innefattar miljö, affärsetik, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och säkerhet. Kraven gäller även för anlitade underleverantörer.

2 Vid kontraktstecknande

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

3 Avvikelsehantering

Det går att kontakta avtalsansvarig och rapportera avvikelser. Det finns även en visselblåsartjänst för såväl externa som interna parter.

4 Löpande under avtalstiden

Samtliga avtalsleverantörer ska hållbarhetsgranskas. Granskningen får inte vara äldre än fyra år. Granskningarna kan genomföras både internt eller via externa revisorer.

5 Resultat av hållbarhetsgranskning/revision:

Utan anmärkning: Samarbetet fortsätter.

Vid mindre anmärkningar: Gemensam åtgärdsplan tas fram.

Vid allvarliga anmärkningar: Samarbetet avslutas och ny upphandling påbörjas om inte acceptabla förklaringar kan presenteras.

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

FN Global Compact

Fabege stödjer FN:s Global Compact sedan 2010.

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 åtta fastighetsbolag med stora kontorsfastighetsbestånd i Stockholmsregionen tagit fram gemensamma leverantörskrav inom hållbarhet. Vi har börjat kategorisera svaren så att det sker en harmonisering mot ESRS-rapporteringen.

Fokusområde Finansiering

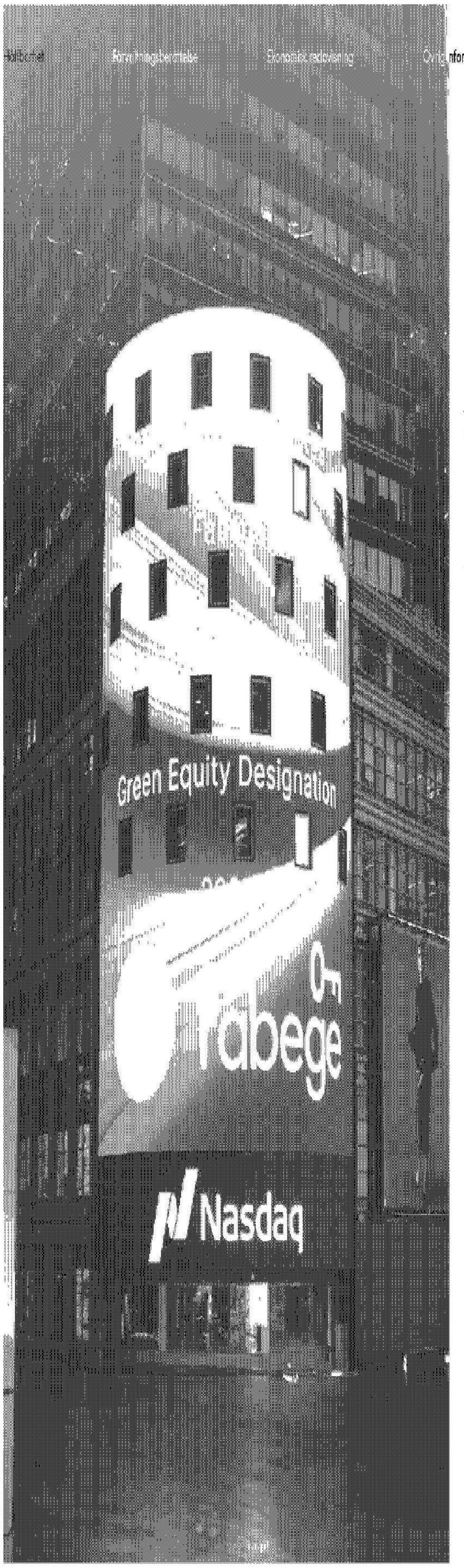
Vår gröna finansiering är en naturlig fortsättning på det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Alla våra finansiärer, såväl banker som kapitalmarknad, erbjuder grön finansierng av miljöcertifierade energieffektiva fastigheter.

Mål på 100 procent grön finansiering
Strategin för vår finansiering sätts utifrån vårt ramverk för grön finansiering med målet att nå 100 procent grön finansiering. Ramverket utvecklas kontinuerligt och den senaste uppdateringen 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. Backup-faciliteten för certifikatprogrammet är även den knuten till ramverket och därmed grön. Vi har därtill ett grönt MTN-program (Medium Term Notes) som etablerades 2016 och som innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö. Och vår allokeringspolicy som vi har tagit fram innebär att investerare med hållbara strategier är prioriterade vid obligationsemissioner.

Det oberoende analysinstitutet S&P (tidigare Cicero) har granskat vårt gröna ramverk. Baserat på detta har de utfärdat en second opinion med betyget "medium green" för de gröna villkoren och "excellent" avseende styrning.

Redovisning enligt EU:s taxonomiförordning
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.

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



I korthet

Väsentliga frågor

- Grön finansiering

Mål

- Vår finansiering ska vara 100% hållbar och grön

Årsredovisningen är upprättad av Fabege AB (publ) och är en översättning av den officiella årsredovisningen som är upprättad i enlighet med ESEF-rapporteringsstandarden. Den officiella årsredovisningen finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Fokusområde Finansiering forts.

"Vårt hållbara fastighetsbestånd ligger till grund för målet om 100 procent grön finansiering."

Vad gäller vår nyproduktion uppskattar vi att vi i normalfallet efterlever alla målområden utom målområde fem som handlar om förebyggande och bekämpning av föroreningar, dels på grund av otillräckliga förtydliganden och tolkningar av kriterierna, dels för att branschen inte är tillräckligt mogen. Dock kan det i specifika projekt finnas utmaningar att nå andra mål än mål fem, det beror normalt sett på att projektet har utvecklats innan taxonomikraven införts.

Vi visar att vi bidrar väsentligt till ett av Taxonomiförordningens sex miljömål, mål ett Begränsning av klimatförändringar, Climate Change Mitigation (CCM), då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. 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. Övriga fem miljömål hamnar under kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål två och fyra, men samtliga väsentliga kapitalutgifter fångas av mål ett och Fabege redovisar därför enbart mot mål ett. Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens.

Kraven i EU-taxonomin ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete. Därför bedömer vi att vi möter taxonomins krav, se modell till höger.

För mer information se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 88–92

Fabeges arbete med grön finansiering

99 procent grön finansiering
Grön finansiering ger oss bättre villkor och därmed lägre kostnader både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med lån som är anpassade till taxonomin och som uppfyller EU-taxonomins kriterier för grön finansiering. Vi har som mål att nå 100 procent grön finansiering. Under 2024 uppgick grön finansiering till 99 procent.

Arbete relaterat till EU-taxonomin
Under 2024 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatresiliens, ett arbete som påbörjades under 2021 i flera av våra stadsdelar. I detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och vilka klimatanpassningar vi bör göra för att minska de långsiktiga riskerna.

Viktiga kriterier i taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och löpande arbetar med.

Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 67 kWh per kvadratmeter Atemp. Så mycket som 68 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar har ett utfall 2024 som ligger inom topp 15 procent energiprestanda (definitionen i Fastighetsägarnas utredning visar att topp 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 80 kWh per kvadratmeter Atemp).

Andel förenlig med EU-taxonomin 2024
För 2024 bedömer vi att 65 procent av omsättningen, 55 procent av driftsutgifterna och 38 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål ett, och kan därmed klassas som miljömässigt hållbara.

För mer information se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 88–92


Mathallstorget, Haga Norra

Grön aktie på Nasdaq

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

"Fabege har länge varit fokuserat på hållbarhet och att minska vårt klimatavtryck. För oss är Nasdaqs klassificering av Fabege som grön aktie viktig då det underlättar för investerare att göra medvetna och hållbara val."

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Förenlighet med EU-taxonomins krav

1 Vi bidrar väsentligt till miljömål ett, Begränsning av klimatförändringar.

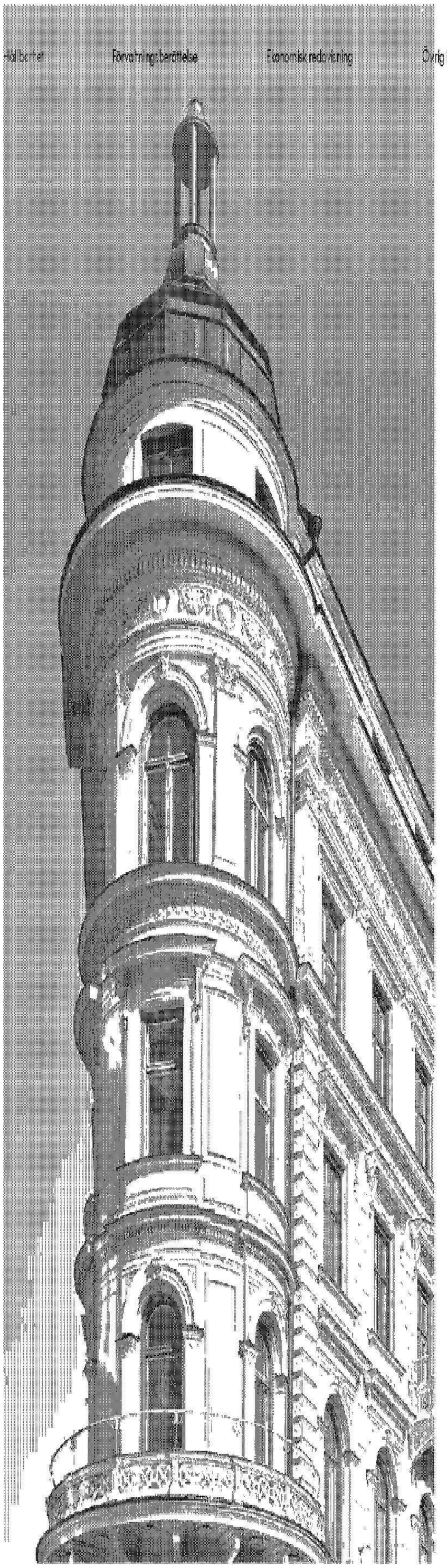
2 För övriga fem miljömål uppfyller vi kriterierna att inte orsaka betydande skada (DNSH).

3 Vi uppfyller taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder.

KPI	Total, Mkr	Omfattas av taxonomin, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2024, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %
Omsättning	3 671	100	0	65	66
Driftsutgifter	158	100	0	55	53
Kapitalutgifter	2 393	99	1	38	23

Fokusområde Kunder

Goda relationer och samverkan med våra kunder är en förutsättning för att vi ska kunna skapa hållbara kontor, tjänster och stadsmiljöer. Kontinuerliga dialoger med våra 700 kunder lägger grunden för långsiktigt samarbete och utvecklingen av våra stadsdelar.



Avtal med våra kunder sätter ramarna

Grunden för vårt strategiska arbete med våra kunder är våra gröna hyresavtal. Det är numera kutym att teckna gröna hyresavtal och Fastighetsägarnas gröna bilaga är en standardiserad bilaga för minskad miljöpåverkan från lokaler och minskad energianvändning. Det innebär att båda avtalsparter enas om en gemensam miljöagenda för en lokal genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel omfatta åtgärder för att bibehålla eller förbättra BREEAM-klassificering av byggnaden, energioptimering och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall.

Vi har även upprättat en vägledning kring vad kunden kan beakta i samband med hyresgästanpassningar som är klimateffektiva för att öka hållbarhetsprestandan i projektet och bidra till att höja eller bibehålla fastighetens nivå avseende miljöcertifiering. 2024 var 98 procent av total nytecknad yta ovan mark gröna avtal.

Med kunden i centrum

Vi är närvarande i våra kunders vardag genom egna kontor i alla våra stadsdelar och har egen personal, oavsett om det handlar om förvaltning eller driften av fastigheterna. Det gör att vi kan ha en nära dialog med våra kunder vilket skapar kontinuitet och förtroende samt att vi snabbt kan fånga upp olika önskemål och säkerställa att vi erbjuder en säker och bra inomhusmiljö. Med hjälp av vår serviceanmälan blir vi även uppmärksammade på om något behöver åtgärdas eller rättas till och vi kan snabbt undanröja eventuell risk för skada. Varje eller vartannat år genomför vi ett fördjupat kundmöte som ger oss en ännu bättre förståelse för våra kunders behov.

Vi har även regelbundna frukostmöten där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för informationsutbyte och uppdatering om vad som är på gång i våra stadsdelar. Under 2024 genomförde vi 150 dialoger med våra kunder. För att följa upp genomför vi NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) vartannat år. Vid vår

I korthet

Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Inomhusmiljö
- Energianvändning
- Klimatutsläpp

Mål

- Nöjd Kund Index (NKI) 2023: 81% (mål: 80%)
- Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta 2024: 98% (mål lång sikt: 100%)
- Gröna hyresavtal, andel total yta 2024: 91% (mål lång sikt: 100%)

Fokusområde Kunder forts.

mätning 2023, nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 95 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 88 procent att de skulle vända sig till oss i första hand för ett lokalbyte.

Kundernas roll i klimatomställningen

Klimatomställningen är ett arbete som behöver göras tillsammans med våra kunder. Vi tar fram en klimatmässig konsekvensanalys vid hyresgästanpassningar som vi delar med kunden för att se hur vi tillsammans kan bidra till klimatomställningen. De senaste åren har vi sett en trend att kunderna önskar ökad flexibilitet. Därför har vi utvecklat flera flexibla lösningar med syfte att underlätta kundernas vardag. Läs mer på sidan 14. Våra flexibla erbjudanden bidrar positivt till klimatomställningen genom fokus på resurseffektivitet, återbruk och skalbarhet. Vi ser ett ökat intresse särskilt för återbruk och klimatsmarta materialval. Det är viktigt att beakta estetik, hållbarhet och funktionalitet även för det återbrukade kontoret och därför är samarbetet med kund grundläggande.

Vårt arbete tillsammans med kunderna innefattar även minskad energiförbrukning, hållbart resande, avfallsåtervinning och minskade transporter i våra stadsdelar.

Samarbete för långsiktig hållbarhet

Att ha en bra och nära relation till våra kunder är ovärderligt för att vi ska kunna vara delaktiga i att stärka deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är trygghetsskapande åtgärder, Fitwel- och BREEAM-certifieringar samt olika lokala samarbeten. Hållbarhetsnätverket i Arenastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här har vi tillsammans med ett tiotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resvanor för att på så sätt bidra till klimatmålen om halverade utsläpp av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga Operan, en av Kungliga Operans tre konstnärliga ben som skapar förutsättningar för barn och unga att utöva kultur, ute i skolorna i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med klasser från förskoleklass till årskurs 3. Aktiviteterna kan bestå av mim, teater, musik eller något närmare produktionen/hantverket.



Foto: Kungliga Operan/Markus Gönder

Operan bjuder på Unga Operan i Flemingsberg.

Serviceanmälan och synpunkter

Det är viktigt att få återkoppling på hur vi hanterar vårt uppdrag. Alla som lämnat en serviceanmälan uppmanas att ge sina synpunkter på själva åtgärden. Återkopplingen görs digitalt genom ett enkelt knapptryck på den symbol som bäst beskriver upplevelsen. Om en hyresgäst är missnöjd med hanteringen öppnas automatiskt ett nytt ärende och vi gör en uppföljning för att få veta vad som inte har fungerat och 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.

Fokusområde Affärsetik

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.

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i organisationen och följer vårt ramverk för styrning, ansvar och uppföljning. Vårt åtagande gällande ansvarsfullt företagande är väl förankrat hos såväl styrelsen, koncernledningen som övriga medarbetare. Våra åtaganden genomsyrar hela verksamheten, affärsrelationer samt hur vi agerar gentemot våra övriga intressenter.

Vi har tagit fram processer och metoder för att säkerställa att vi dokumenterar och följer upp hur vi samverkar med våra medarbetare, kunder, medborgare i våra stadsdelar och övriga intressenter. Läs mer under Stadsdelar på sidorna 28–30 och Kunder på sidorna 42–43.

Uppförandekod utgör basen

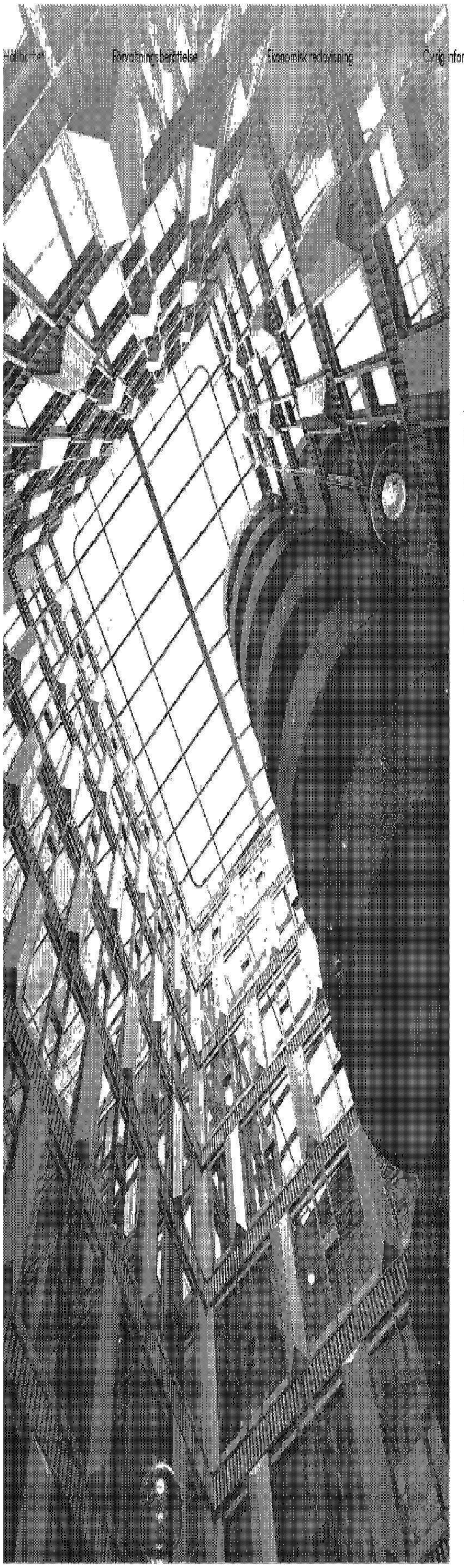
Vår uppförandekod ligger till grund för samtliga medarbetares agerande. Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att vår uppförandekod är känd och efterlevs inom respektive avdelning eller ansvarsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden.

Alla medarbetare ska regelbundet genomgå utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivets kod mot korruption. Under 2024 har vi uppdaterat vår uppförandekod och gjort förtydligande gentemot vår ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Nästa steg är att samtliga medarbetare ska göra en ny signoff av den uppdaterade koden.

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 sidorna 80–81 för styrning och uppföljning. Vår ambition är att verksamheten ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande samt hållbar och rättvis konkurrens och vår visselblåsarfunktion är ett viktigt verktyg för uppföljning.

Vi följer svensk lagstiftning. Detsamma gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och



I korthet

Väsentliga frågor

- Antikorruption
- Skatt

Mål

- Årlig utbildning av medarbetare i uppförandekod: 100%

Byggnadsmaterial och produkter som används ska vara hälsosamma och miljöanpassade. Vi ställer krav på att de ska vara tillverkade på ett sätt som är bra för människor och miljö.

Fokusområde Affärsetik forts.

"Vår visselblåsarfunktion är ett viktigt verktyg för att kunna säkerställa hög affärsetik och ansvarstagande såväl som hållbar och rättvis konkurrens."

ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar som har regelbundna möten. Gruppen som rapporterar till koncernledningen har till uppgift att leda och driva arbetet med etikfrågor samt bevaka relevanta omvärldsfrågor.

Rapportering av incidenter och visselblåsare
Vi är angelägna om att både våra egna medarbetare och externa intressenter känner sig trygga med möjligheten att kunna fånga upp eventuella missförhållanden i organisationen, antingen via dialog eller anonyma rapporteringssystem. Våra medarbetare hålls uppdaterade om styrande policyer och riktlinjer via intranätet, informationsmöten och löpande informationsbrev.

Det är bolagsledningens ansvar att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll enligt AFS 2023:1 Systematiskt arbetsmiljöarbete (undersöka, riskbedöma, åtgärda och kontrollera). För att underlätta rapportering av eventuella incidenter erbjuder vi en visselblåsartjänst som är tillgänglig både internt och externt. Den är viktig för att minska risker och främja hög affärsetik och därmed upprätthålla kundernas och allmänhetens förtroende för vår verksamhet. Både anmälan och den efterföljande dialogen är anonymiserad för den som önskar. Samtliga anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av HR chef, hållbarhetschef och bolagsjurist som ansvarar för att lämpliga åtgärder vidtas. Ingen som rapporterar ska diskrimineras eller utsättas för repressalier. Under 2024 rapporterades inga incidenter via visselblåsartjänsten.

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

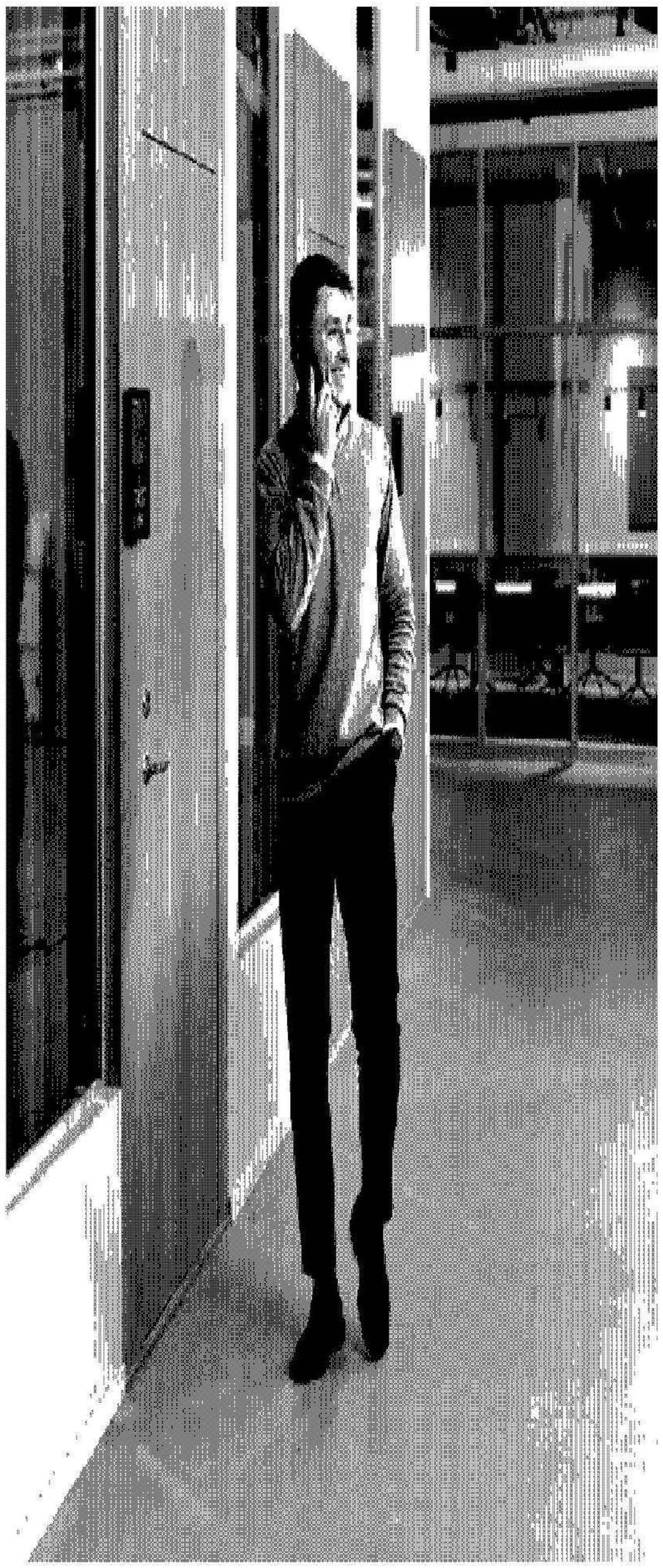
Ramverk

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

Företagskultur

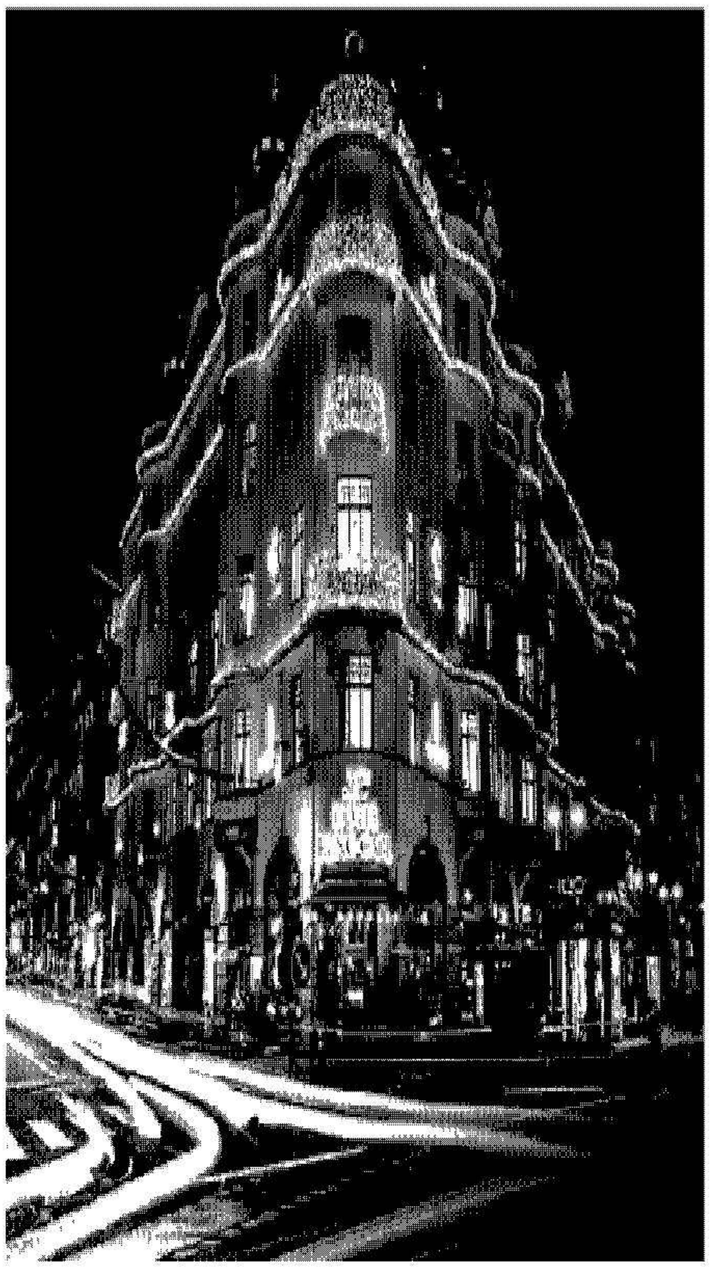
Hos oss är varje medarbetares bidrag viktigt för helheten. Vi är ett lag med gemensamma spelregler och tydliga ramar för framgång. Vi kallar det SPEAK och vi investerar gemensam tid och kraft i att utveckla oss och vår värdegrund.

Läs mer om SPEAK på sidan 36



Hållbarhetsmål





Stadsdelar

Mål	2024
100% energi från förnybara källor (Andel förnybar energi, %)	90

Fastigheter

Mål	2024
Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp 2025 (Specifik energianvändning, kWh/kvm Atemp)	70
2,5 kWh/kvm Atemp 2030 (Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp)	1,8
90% återvinning av avfall (Material- och energiåtervinning, %)	96
Minska vattenanvändningen per kvm Atemp med 2% per år (Minskad vattenanvändning, %)	2
100% förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förädlingsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good (Andel miljöcertifierade fastigheter (62 st), %)	100
100% av nyproduktion ska miljöcertifieras enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå Excellent (Andel miljöcertifierad nyproduktion, %)	100
100% miljöklassade bilar (Andel miljöklassade servicebilar och tjänstebilar, %)	100
Klimatneutral förvaltning år 2030 (Koldioxidutsläpp direkta utsläpp (scope 1 och 2), ton CO_2e)	1 835
Indirekta klimatutsläpp ska halveras per BTA till år 2030 jämfört med 2018 (Minskning av indirekta utsläpp (scope 3), %)	-32

Hållbarhetsmål forts.

Medarbetare

Mål	2024
GPTW Trust Index på minst 90 (Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index)	88
Över 95% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare	93
Bibehålla låg sjuktfrånvaro <3% med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar	3,43
Jämn fördelning i ledning eftersträvas (% kvinnor)	50
Jämn fördelning bland chefer eftersträvas (% kvinnor)	38
Jämn fördelning bland medarbetare eftersträvas (% kvinnor)	38

Leverantörskedja

Mål	2024
100% hållbarhetsgranskade och godkända ramavtalade leverantörer	96

Finansiering

Mål	2024
100% grön finansiering	99

Kunder

Mål	2024
Nöjd Kund Index (NKI) minst 80[1]	-
100% gröna hyresavtal[2] av nytecknad yta	98
100% gröna hyresavtal[2] av total yta	92

Affärsetik

Mål	2024
100% av medarbetarna ska genomgå årlig utbildning i vår uppförandekod[3]	0



[1] Nöjd Kund Indexmätningar genomförs varannat år. [2] Yta ovan mark exklusive bostäder. [3] Under 2024 utförades ingen utbildning då uppförandekoden uppdaterades.

Fabege

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens resultat 49
Finansiering 52
Risker och möjligheter 56

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet 66
Styrningsstruktur 67
Policyer och riktlinjer 69
Bolagsstyrningen 2024 70
Rapport om intern kontroll 72
Styrelse 74
Koncernledningen 76

Hållbarhetsnoter

Hållbarhetsnoter 78
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor 80
Våra intressenter och påverkan 82
TCFD-rapport 83
Hållbarhetsindikatorer 85
EU-taxonomin 88
GRI-index 93
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning 96



"Tillsammans är vi på rätt väg mot en hållbar framtid."
Jan Wallander
Styrelseordförande

Verksamhetens resultat

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org. nr 556049-1523, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2024.

Verksamheten

Fabege är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus främst på kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen. Inom koncernen ingår Birger Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en mycket god marknadskännedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Vårt fokus på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2024. Den 31 december 2024 ägde vi 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvadratmeter och ett bokfört värde om 78,9 Mdkr (78,1) varav förädlings- och projektfastigheter 14,1 Mdkr (14,3). Av hyresvärdet avsåg 84 procent kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 88 procent (91).

Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, dock med generellt stigande vakanser. Under perioden tecknades 134 (155) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 184 Mkr (382) varav 98 procent (96) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till –292 Mkr (–217). Nettouthyrningen uppgick till –108 Mkr (165). Hyreskontrakt om 329 Mkr (340) förlängdes till oförändrade villkor. Därtill omförhandlades hyreskontrakt om 86 Mkr (151) med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med –5 procent (–3). Återköpsgraden under året uppgick till 57 procent (69).

Affärsidé

Vi äger, utvecklar och förvaltar 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 24–47 samt 78–96. Vår strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och involverar idag på olika sätt våra medarbetare. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter. Som stadsutvecklare är det viktigt för oss att ta ansvar för att vår fastighetsportfölj och våra investeringar görs på ett sätt som är långsiktigt hållbart. Genom att tillse att det byggs såväl kontor som bostäder, service och rekreation med närhet till kommunikationer

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2024	2023	2022
Antal fastigheter	100	100	102
Uthyrningsbar yta, Tkvm	1 271	1 246	1 290
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	91	89
Hyresvärde, Mkr	4 172	3 872	3 724
Nettouthyrning, Mkr	–108	165	86
Överskottsgrad, %	74	75	74

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning
Låg risk – stabila kassaflöden

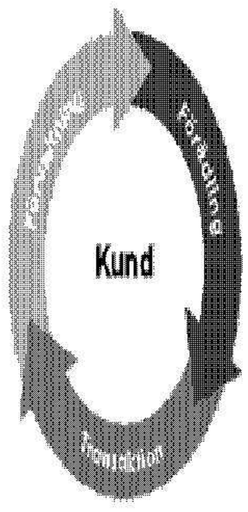
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen och närmiljön är en hörnsten i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

Förädling
Skapar värden – ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsförädling och nyproduktion är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke förädlat utvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov.

Transaktion
Finansierar projekt – ökar potentialen i portföljen

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



Årsredovisningen har upprättats av Fabege AB (publ) och är tryckt i begränsad upplaga. Tryckeri: Trydells Tryckeri AB, Mölnlycke. Omslagsbild: Fabege. Bilder: Fabege, Mostphotos, Unsplash. Illustrationer: Fabege. Produktion: Fabege och Narva. Typsnitt: Söhne och Tiempos. Papper: Munken Polar 130 g och Munken Polar 300 g.

Verksamhetens resultat forts.

skapas levande och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastigheterna miljöcertifieras, att kunderna erbjuds alltid gröna hyresavtal och att Fabege har en ambitiös målsättning för minskad energianvändning och minskat totalt klimatavtryck. Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för vår framgång och vårt förtroendeindex visar ett högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är vitalt. Vi följer upp att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

EU-taxonomin

Fabeges rapportering i enlighet med EU-taxonomin framgår av sidorna 88–92.

Förvärv och försäljningar

Under andra kvartalet avyttrades del av fastigheten Kvinten 1, Haga Norra, till ett värde om 348 Mkr internt till Birger Bostad som driver ett bostadsutvecklingsprojekt på fastigheten. I och med överlåtelsen bytte fastigheten karaktär från förvaltningsfastighet till exploateringsfastighet.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under 2024 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende fasadbyte och uppgradering av installationer i Ormtråsket 10 (Wenner-Gren center), Sveaplan samt investering för anpassning av Nationalarenan 8 i Arenastaden för ett utökat antal hyresgäster. Vidare beslutades rivning av befintliga byggnader på fastigheterna Farao, 15, 16, 17 och Kairo 1, Arenastaden. Detta för att möjliggöra utvecklingen av 77 000 kvadratmeter kontor och 15 000 kvadratmeter bostäder.

Under andra kvartalet färdigställdes projektet för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4, Flemingsberg. Hyresgästen tillträdde enligt plan den 1 juni 2024. Byggnationen av garagefastigheten i Haga Norra har slutbesiktats och garaget öppnades i augusti upp för parkering bland annat för Bilia. Vidare färdigställdes ombyggnationen av del av Regulatorn 3, Flemingsberg, det så kallade Billman-huset. Projektfastigheten Ackordet 1, Haga Norra, är delvis färdigställd och de första hyresgästerna har tillträtt sina lokaler. Projektet fortlöper med anpassningar för de hyresgäster som ska tillträda under första kvartalet 2025. Detsamma gäller projektet Påsen 1, Hammarby Sjöstad där hyresgästerna tillträder successivt. Nybyggnationen av Separatorn 1, Fleminsberg löper på enligt plan. AlfaLaval tillträder lokalerna i april 2025. Även ombyggnationen av Nöten 4, Solna Strand löper på enligt plan med tillträde för Saab i november 2025.

Den sammantagna projektvolymen i de stora pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,2 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 128 000 kvadratmeter. Uthyrningsgraden för projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 87 procent. Årets investeringar i fastighetsportföljen uppgick till 2 376 Mkr (3 101) varav 1 606 Mkr (2 094) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 770 Mkr (1 007), och avsåg främst hyresgästanpassningar.

I Birger Bostad har två projekt färdigställts under året. Pågående projektvolym om cirka 1 Mdkr, inklusive markförvärv, avser nybyggnation av 288 lägenheter i Haga Norra. Projektet löper på som planerat med färdigställande av de första 23 lägenheter i mars 2025.

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade till 3 438 Mkr (3 366) och driftsöverskottet uppgick till 2 553 Mkr (2 524). Inflyttningar i färdigställda projekt möttes av minskade intäkter avseende avyttrade fastigheter, netto –78 Mkr. I identiskt bestånd ökade intäkterna 139 Mkr motsvarande cirka 4,5 procent (11) vilket främst var hänförligt till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet. Intäkterna inkluderade poster av engångskaraktär om 12 Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till –885 Mkr (–853). Fastighetskostnaderna inkluderade en reservering för hyresförlust avseende Convendum om 29 Mkr. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 4,9 procent (14). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (75).

Resultat från bostadsutveckling

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 233 Mkr (553). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till –254 Mkr (–549), varav administrativa kostnader –29 Mkr (–26). Bruttoresultatet uppgick därmed till –21 Mkr (4). Resultatavräkning sker i samband med etappvis inflyttning eller vid färdigställande. Under året har två projekt färdigställts och slutavräknats. Ett projekt har sålts. Vidare har värdet på exploateringsfastigheter skrivits ned med –73 Mkr vilket främst hänförs till ett par enskilda projektmöjligheter.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till –93 Mkr (–97).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till –962 Mkr (–962). Snitträntan per 31 december 2024 uppgick till 2,98 procent (3,13). Tomträttsavgälder uppgick till –41 Mkr (–45).

Resultat från intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till –91 Mkr (34) varav –102 Mkr (–80) avsåg Arenabolaget och 11 Mkr (103) avsåg resultat från JV-projektet i Haga Norra.

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 varje kvartal de senaste två åren. Fjärde kvartalet 2024 externvärderades drygt 55 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årskiftet till 78,9 Mdkr (78,1). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –1 218 Mkr (–7 831). Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick i likhet med föregående kvartal till 4,54 procent (4,43). Realiserade värdeförändringar om 3 Mkr avsåg tillkommande resultat från affären med Nrep 2023.

Skatt

Årets skatteintäkt/kostnad uppgick till –124 Mkr (1 862) och avsåg uppskjuten skatt. Beloppet inkluderade 67 Mkr hänförligt till uppvärdering av tidigare ej värderade underskottsavdrag. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,5 Mdkr (3,2) varav 1,5 Mdkr (2,0) tagits upp till värdering. Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiseras ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2024 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 49,3 Mdkr (49,4). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 8,4 Mdkr (8,3).

Denna årsredovisning är upprättad av Fabege AB (publ) och innehåller information som Fabege AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har lämnats för offentliggörande den 13 februari 2025 kl. 08.00.

Verksamhetens resultat forts.

Uppskjuten skatt

Mkr	2024	2023
Underskottsavdrag	–309	–410
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 632	8 596
Derivatinstrument	112	141
Övrigt	–11	–22
Nettoskuld uppskjuten skatt	**8 424**	**8 305**

Betald skatt

Mkr	2024	2023
Inkomstskatt	0	0
Fastighetsskatt	258	274
Mervärdesskatt	11	12
Stämpelskatt	1	77
Energiskatt	23	21
Summa	**293**	**385**

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 423 Mkr (2 363) motsvarande 77 procents överskottsgrad (79). Uthyrningsgraden uppgick till 88 procent (91). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 438 Mkr (1 454). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –1 217 Mkr (–6 228).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 140 Mkr (126) motsvarande en överskottsgrad på 57 procent (56). Förvaltningsresultatet uppgick till 46 Mkr (29). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –155 Mkr (–731).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om 169 Mkr (–852).

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat om –15 Mkr (24). Förvaltningsresultatet uppgick till –23 Mkr (33). Nedskrivning exploateringsfastigheter uppgick till –73 Mkr (–). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –15 Mkr (–20). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten i not 5 på sidan 111.

Goodwill

Redovisad goodwill om 205 (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 78,9 Mdkr (78,1).

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Under andra kvartalet förvärvades del av Kvinten 1, Haga Norra, där projektet att uppföra ett nytt bostadskvarter pågår. Värdet uppgick per årsskiftet till 754 Mkr (519) varav pågående produktion 550 Mkr (201) och kommande utveckling 204 Mkr (318).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 38 445 Mkr (39 244) och soliditeten till 46 procent (47). Beslutad ej utbetald utdelning om 141 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 122 kr (125). EPRA NRV uppgick till 148 kr per aktie (150).

Kassaflöde

Kassaflödet från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 352 Mkr (1 316). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 283 Mkr (254). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –2 461 Mkr (–332), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 805 Mkr (–1 240). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av eventuella fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med –21 Mkr (2) under året.

Moderbolaget

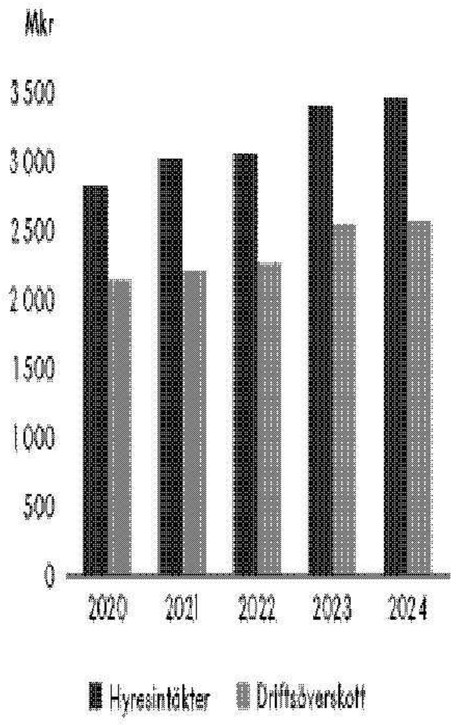
Omsättningen uppgick till 428 Mkr (443) och resultatet före skatt till 1 383 Mkr (–309). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 1 750 Mkr (750). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 2 Mkr (6).

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66–77.

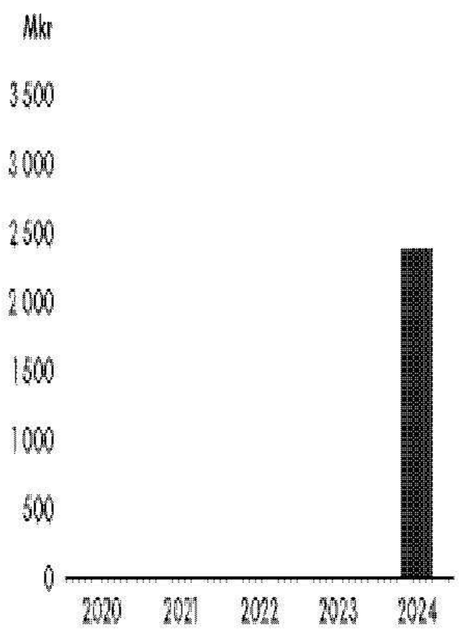
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 209 personer (217), varav 76 kvinnor (82). Medeltal anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 229 (228), varav 77 (83) kvinnor. Av samtliga anställda var 211 (206) anställda i moderbolaget och 18 (22) anställda i helägda dotterbolaget Birger Bostad. Se vidare i not 6 på sidan 112–113. Se även not 6 för information kring riktlinjer avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



Finansiering

Finansiella mål per 2024-12-31

	Mål	Utfall
Soliditet, %	>35	46
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,2	2,5
Belåningsgrad, %	Max 50	43
Skuldkvot, ggr	Max 13,0	14,1

Kapitalstruktur

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

Finansiering 2024

Förutsättningarna för finansiering, både avseende bank och kapitalmarknad förbättrades avsevärt under året. Vi har målsättningen att vara en aktiv aktör på obligationsmarknaden och till följd av förbättrade villkor har vår aktivitet på kapitalmarknaden ökat under året. Bankfaciliteter refinansieras löpande i god tid, normalt sett tolv månader före förfall. Under året har vissa omdisponeringar genomförts med återbetalning och upptagande av nya lån.

Totalt sett minskade finansieringen via bankmarknaden med 2,2 Mdkr och ökade via kapitalmarknaden med 3,6 Mdkr.

Certifikatmarknaden fungerade fortsatt bra. Per årsskiftet uppgick utestående certifikat till 3,2 Mdkr (1,7) och obligationer till 12,3 Mdkr (10,3). Vi garanterar, liksom tidigare, att del vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Inklusive backup-faciliteten för certifikatsprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 6,0 Mdkr (7,0). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 36 Mkr (37), vilka huvudsakligen avsåg periodiserade upplåggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 93 Mkr (63) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiering per 2024-12-31

	2024	2023
Räntebärande skulder, Mkr	34 400	32 982
varav utestående MTN, Mkr	11 610	9 570
varav utestående SFF, Mkr	738	764
varav utestående certifikat, Mkr	3 215	1 655
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	5 960	6 960
Kapitalbindning, år	3,5	4,1
Räntebindning, år	1,8	2,1
Räntebindning, andel av portföljen, %	52	60
Derivat marknadsvärde, Mkr	543	666
Genomsnittlig räntekostnad inkl. löften, %	2,98	3,13
Genomsnittlig räntekostnad exkl. löften, %	2,89	3,04
Ej pantsatta tillgångar, %	41,3	40,6
Belåningsgrad, %	43	42

Grön finansiering per 2024-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	11 610	11 610
Gröna obligationer via SFF, Mkr	738	738
Gröna företagscertifikat, Mkr	3 215	3 215
Gröna lån, övriga, Mkr	24 382	18 422
Total grön finansiering, Mkr	**39 945**	**33 985**
Andel grön finansiering, %	99	99
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	**46 494**	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	14 754	

Skuldförvaltning

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

Utdelningspolicy

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

Räntebärande skulder

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktigt hållbar verksamhet. För oss är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Våra långivare utgörs av de större nordiska bankerna samt investerare på den svenska kapitalmarknaden. Kreditavtalen med bankerna ger till viss del möjlighet att låna pengar efter behov, inom på förhand uppställda ramar och villkor. Vår målsättning är att refinansiera bankdån 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 3,5 år (4,1).

Finansiering forts.

Hållbar finansiering

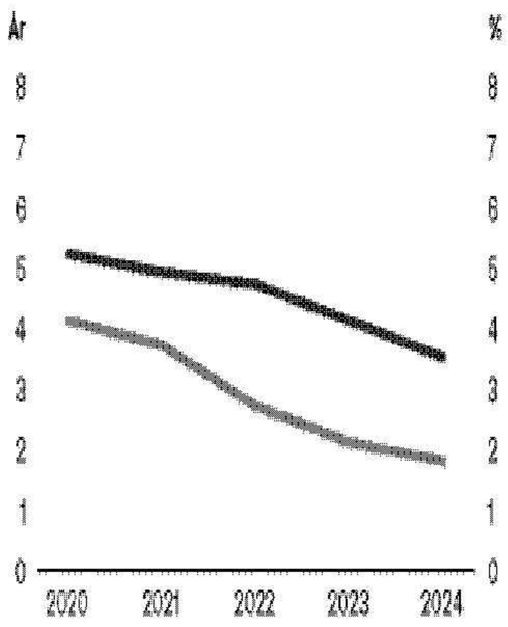
Vi vill bedriva ett ansvarsfullt företagande på alla plan. Vi ser det som en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Det påverkar såväl vår möjlighet att attrahera kunder som kompetent personal, det påverkar värdet av våra fastigheter och stoltheten bland våra medarbetare, det påverkar våra möjligheter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

Alla våra finansiärer, såväl banker som 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 99 procent (100) av utestående lån och kreditramar gröna.

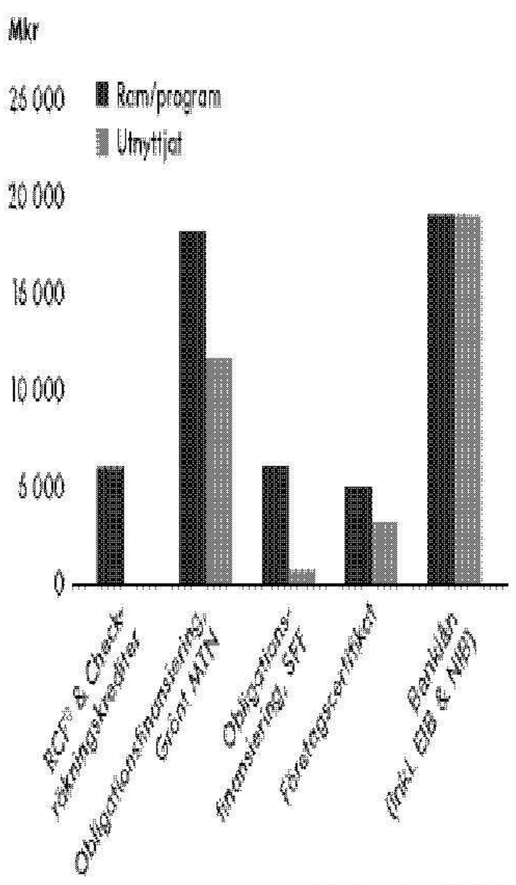
Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the Green Bond Principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Det oberoende analysinstitutet S&P (tidigare Cicero) har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Till ramverket kopplas såväl vårt MTN-program, certifikatsprogram och en back up-facilitet för detsamma. MTN-programmets ram uppgår till 18 000 Mkr och ramen för certifikatsprogrammet är 5 000 Mkr.

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

Finansiering

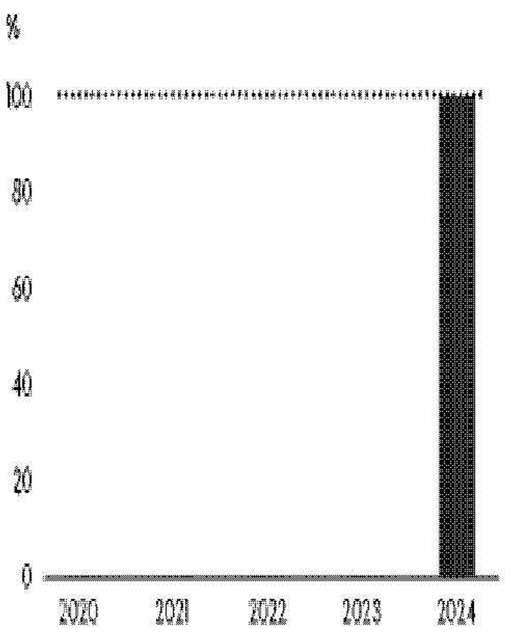


Fördelning finansieringskällor

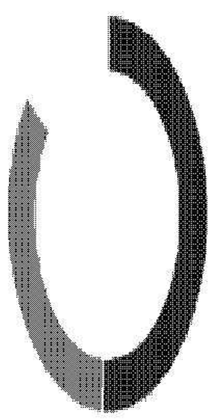


1) Revolverande kreditfaciliteter.

Grön finansiering

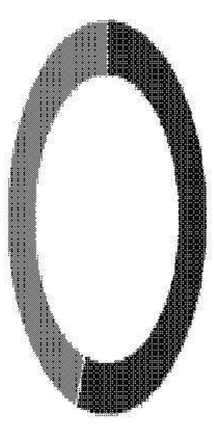


Kapitalförsörjning



Eget kapital: 46%
Räntebärande skulder: 41%
Övriga skulder: 13%

Säkerhetsfördelning



Pantsatta tillgångar: 59%
Ej pantsatta tillgångar: 41%

Låneförfallostruktur per 31 dec 2024, Mkr

	Kreditavtal	Utomstående bank	Utomstående kapitalmarknad
Certifikatprogram	3 215	-	3 215
<1 år	4 184	-	2 674
1–2 år	13 565	4 991	4 624
2–3 år	6 850	2 500	3 850
3–4 år	4 725	3 725	1 000
4–5 år	1 280	1 080	200
5–10 år	6 541	6 541	-
Totalt	**40 360**	**18 837**	**15 563**

Räntеförfallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2024

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år*	18 975	4,32	55
1–2 år	3 100	0,93	9
2–3 år	3 250	1,04	9
3–4 år	3 276	1,57	10
4–5 år	2 600	1,09	8
5–6 år	1 400	1,15	4
6–7 år	1 300	1,15	4
7–8 år	500	0,81	1
8–9 år	0	0,00	0
Totalt	**34 400**	**2,89**	**100**

Finansiering forts.

Säkerheter

Vår upplåning har traditionellt huvudsakligen varit säkerställd med pantbrev i fastigheter och till viss del även aktier i fastighetsägande dotterbolag. Upplåningen på kapitalmarknaden via vårt MTN-program och certifikatprogram är inte säkerställd vilket innebär att vissa fastigheter är obelånade. Per årsskiftet uppgick andelen obelånade fastigheter till 41 procent (41) av det totala fastighetsvärdet.

Covenanter

Vårt åtagande gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Belåningsgrad utgör inte covenant på koncernnivå, men begränsar låneutrymmet på fastighetsnivå. Maximal belåningsgrad på fastighetsnivå uppgår vanligen till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Räntebindning

Räntebindning görs främst med hjälp av ränteswappar. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,8 år (2,1) exklusive stängningsbara derival. Justerad räntebindning inklusive stängningsbara derivat uppgick till 2,6 år (3,1). Räntebindning genom fasta lån uppgick per årsskiftet till 2,4 Mdkr (3,2). Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswappar om totalt 15,6 Mdkr (16,6) samt stängningsbara swappar om totalt 7 Mdkr (6). De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan 0,11 och 2,18 procent. De stängningsbara swapparna ligger med förfall upp till tio år och en årlig fastränta mellan 1,82 och 2,50 procent men kan stängas av banken var tredje månad. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Del bokförda övervärdet i portföljen uppgick per årsskiftet till 543 Mkr (686). Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivaten samt värderingen av dessa i not 3 på sidorna 106–110.

Aktier och aktiekapital

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

Innehav 2024-12-31

	Andel av röstetalet, %
Backahill AB	16,7
Geveran Trading Co	13,9

Anställda ägde per årsskiftet via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs vinstandelsstiftelse totalt 1 362 057 aktier motsvarande 0,41 procent (0,42) i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2024 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Fabeges innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kronor per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Under 2024 genomfördes inga återköp.

Finanspolicy

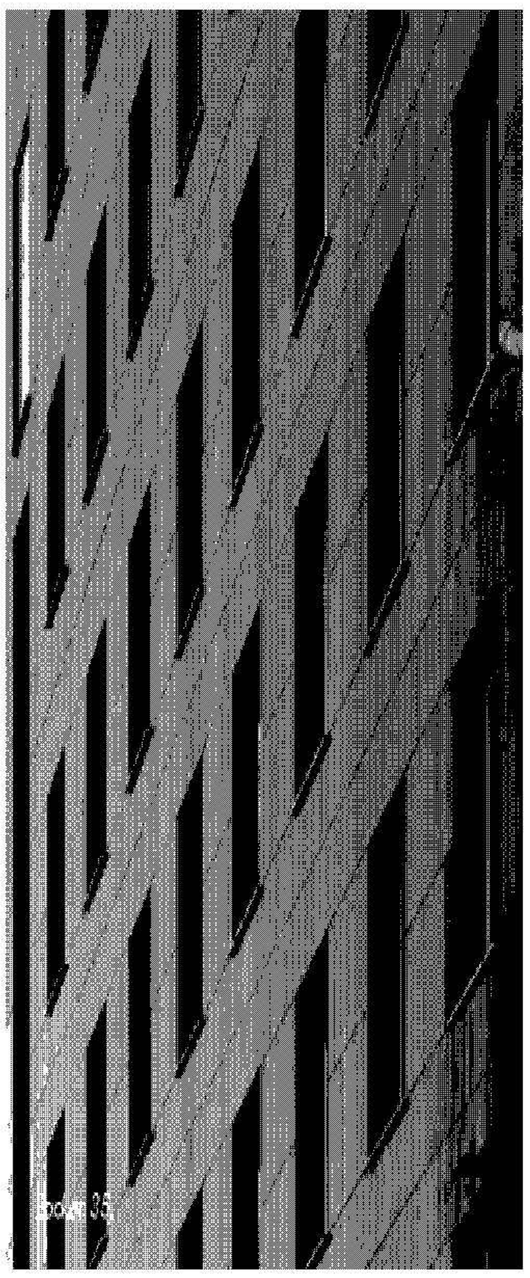
Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omständigheterna vid varje givet tillfälle. Eventuella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

Likviditet

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

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. Aktiviteten 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 2025

Kontorshyresmarknaden i Stockholm har försvagats under året. Oro i omvärlden och en sämre konjunktur leder till ökad osäkerhet på hyresmarknaden. Uthyrningsprocesserna tar tid då företagen överväger sina alternativ. Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande men med fortsatt stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men de senaste två årens indexuppräkningar har begränsat den framtida potentialen vid omförhandlingar. Vakanserna har generellt sett ökat något under året.

Tillgången till kapitalmarknadsfinansiering har förbättrats väsentligt med god tillgång till kapital och lägre marginaler. Marknadsräntorna har sjunkit i takt med Riksbankens sänkningar av styrräntan och förväntas fortsätta att sjunka under 2025. Cirka 52 procent av Fabeges låneportfölj är bunden vilket ger en bra förutsägbarhet för de närmaste åren.

De senaste årens stigande räntor har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Riksbankens sänkningar av styrräntan under året medförde en vändning under andra halvåret 2024. Avkastningskraven som ökat sedan andra halvåret 2022 har stabiliserats och till och med minskat något i de mest centrala delarna av Stockholm. Genomförda transaktioner på Fabeges delmarknader bekräftar att värdenedgången planat ut och att de

Finansiering forts.

långsiktiga investerarna är villiga att betala bra för kvalité i Stockholm.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kr	
Balanserat resultat	2 679 493 810
Årets resultat	1 412 380 614
Summa	**4 091 874 425**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 2,00 kr per aktie	629 154 192
I ny räkning balanseras	3 462 720 233
Summa	**4 091 874 425**

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2024, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning samt motivering

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov

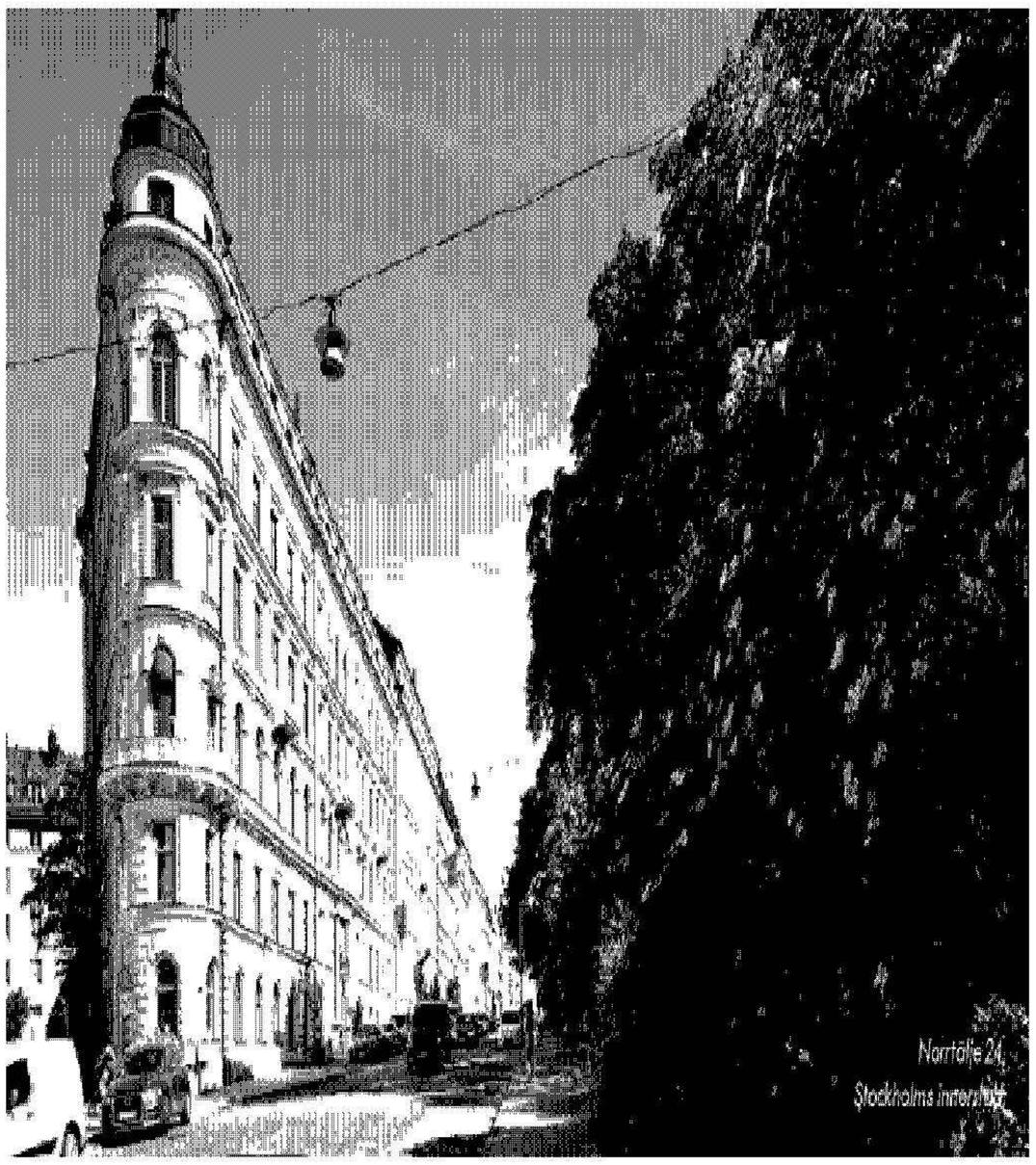
Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 5,1 procent av moderbolagets egna kapital och 1,6 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande 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 § i Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med 414 Mkr (527), har beaktats.

Likviditet

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

Ställning i övrigt

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



Norrtälje 24, Stockholms innerstad

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin med fokus främst på tjänstesektorn i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och 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 risken för informationsläckage faktorer som vi behöver förhålla oss till och hantera. Fabege följer samhällsutvecklingen och vi ligger långt framme när det gäller att ta vara på digitalisering och teknikutveckling, särskilt avseende styrning och uppföljning av driften av fastigheterna. Det övergripande ansvaret för vår riskhantering vilar på styrelsen medan det operativa arbetet har delegerats till VD och ledning. Riskhanteringen är integrerad i den dagliga verksamheten och väl inarbetad i Fabeges olika 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 – kundförluster	●	●
Hyresintäkter – vakansgrad		
Hyresintäkter – hyresnivå		●
Framtidens kontor		
Geografisk koncentration	●	●
Fastighetskostnader		
Fastigheternas drift och funktion	●	●
Projekt – tidplan och kostnader		
Projekt – outhyrda projektytor	●	●
Planprocesser		●
Bostadsutveckling		
Fastighetsvärden		●
Fastighetsförvärv	●	●
Fastighetsförsäljningar	●	●

Finansiellt

	Sannolikhet	Konsekvens
Likviditets- och refinansieringsrisk		
Ränterisk och värdering av räntederivat		

Miljö

	Sannolikhet	Konsekvens
Föroreningar och miljöskador	●	●
Klimatförändringar		●
Klimatutsläpp		●

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning		
Hållbar skattehantering	●	●

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	●	●

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning	●	●
Beroende av nyckelpersoner		●

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	●	

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläckage, börsregelbrott	●	
Media, varumärke	●	
Informationssäkerhet, intrång		
Systemstöd tillgänglighet	●	

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader

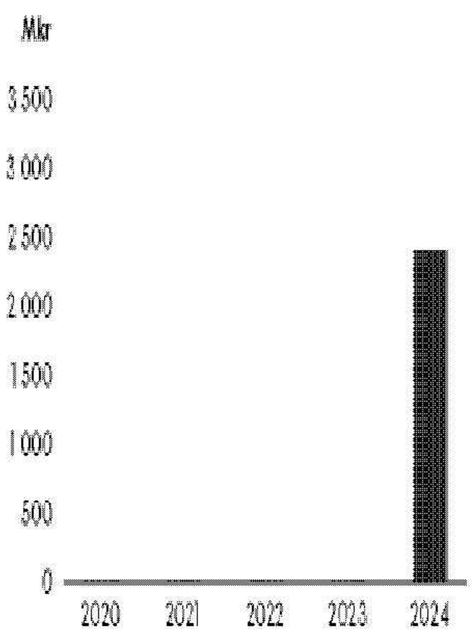
Med moderna fastigheter i bra lägen är risken för strukturella vakanser i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar kassaflödet under den period det tar att åter hyra ut och eventuellt renovera vakanta lokaler. Kontorshyresmarknaden i Stockholm har försvagats under året.

Oro i omvärlden och en sämre konjunktur leder till ökad osäkerhet på hyresmarknaden. Uthyrningsprocesserna tar tid då företagen överväger sina alternativ. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturnedgången. Under 2024 försämrades vakansgraden och nettouthyrningen var negativ. Hyresintäkterna ökade dock under året, främst till följd av index och färdigställda projektfastigheter och förväntas växa under kommande år med index och färdigställda projektfastigheter.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	±1	34,4
Hyresnivå, kommersiella intäkter	±1	33
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1	36,3
Fastighetskostnader	±1	-8,6

Investeringar



Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2024
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet. Normalt sett är risken för inställda betalningar och kundförluster i vår portfölj låg till följd av stabila kunder och goda rutiner. Risken har dock ökat för företag i utsatta branscher som kan drabbas av lågkonjunktur.	Kontraktsportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 25 största hyresgästerna är stabila företag och utgör drygt 40 procent av det totala hyresvärdet. Dock innebar Convendums rekonstruktion att risken har ökat. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är historiskt små, dels tack vare god kreditvärdighet, dels tack vare goda rutiner där sena betalare snabbt fångas upp.
Hyresintäkter – vakansgrad	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** Vår bedömning är att risken för strukturella vakanser är låg. Dock kan enskilda större uppsägningar få en begränsad ekonomisk effekt på kort sikt. Förändring i vakansgrad i portföljen påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt med viss eftersläpning. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad. Sedan pandemin har digitalisering och hemarbete ökat och frågan om kontorens framtid debatteras. Vår bedömning är att det även på längre sikt kommer att finnas behov av kontor som arbetsplatser och mötesplatser och att moderna kontor i attraktiva lägen kommer att vara gynnade.	Risken för strukturella vakanser i förvaltningsportföljen bedöms vara liten med hänsyn till beståndets centrala lägen, moderna lokaler och stabila kunder. Fastighetsbeståndet ger ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. I utvecklingsfastigheter tomställs lokaler under förädlingstiden, vilket belastar kassaflödet negativt under perioden. Detta görs medvetet för att långsiktigt skapa större värden. Våra vakanser finns främst i moderna fastigheter i attraktiva lägen, inga vakanser är strukturella utan det är mer en tidsfråga att hitta rätt kund till rätt lokal. Uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick per årsskiftet till 88 procent (91). Hyrestillväxten i identiskt bestånd uppgick under året till 4,5 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** ● Marknadshyror råder på kontorsmarknaden i Stockholm. Föregående två års index har fått fullt genomslag i hyresnivåerna som nu planat ut. Vi bedömer risken för sjunkande hyresnivåer i centrala Stockholm som låg på kort sikt. På vissa delmarknader finns risk för att marknadshyrorna backar något. På längre sikt påverkas hyresnivåer av faktorer som efterfrågan på kontorslokaler och tillkommande nyproduktion med medelhög risk för större variationer i hyresnivåer.	Efterfrågan på kontor i Stockholm har under en rad år varit mycket stark med stigande hyresnivåer. I dagsläget råder en större osäkerhet kring framtida behov och utformning av kontorslokaler. Eftersom hyresavtal generellt sett löper på tre till fem år får förändrade marknadshyror successivt genomslag i hyresintäkterna. Hyreskontrakt om 329 Mkr förlängdes till oförändrade villkor under 2024. Därtill omförhandlades hyreskontrakt om 86 Mkr med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med 5 procent. Indexhöjningen om 1,6 procent slår igenom från januari 2025. Vår bedömning är att utrymmet för ökade hyresnivåer i omförhandlingar nu är begränsat och att det finns risk för sjunkande hyresnivåer på vissa delmarknader.

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2024
Framtidens kontor	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** Den digitala utvecklingen och möjligheten att arbeta flexibelt påverkar efterfrågan på kontorsarbetsplatser i framtiden. Samtidigt som många företag vill se en utökad närvaro på kontoren märks också företag som ser ett minskat behov och vill minska sin yta. Bilden är idag mixad men trenden mot effektivare användning av kontoret fortsätter.	I alla våra områden finns vi nära våra kunder och har en tät dialog. Arbetssätt och behov förändras löpande vilket påverkar kontorets utformning. Vi erbjuder såväl nya som befintliga kunder stöd i att utvärdera behov och söka lösningar. Vi erbjuder flexibilitet och möjlighet att växa och krympa i attraktiva lägen. Våra mycketfärdiga kontor under konceptet NOW och våra kunders tillgång till flexibla arbetsplatser via våra CoW och WAW-koncept är exempel på hur vi kan erbjuda ökad flexibilitet.
Geografisk koncentration	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Antalet sysselsatta inom kontorsverksamhet i Stockholm har haft en tillväxt under en lång rad år men har planat ut och är idag ingen drivkraft för ökad efterfrågan. Mot bakgrund av Stockholms starka ställning, tillväxt och branschstruktur med högt tjänsteutbud bedömer vi risken som låg.	Vår strategi ger många skalfördelar och bidrar till både ökat driftnetto och ökat värde på fastigheterna. Med fokus på stadsutveckling i attraktiva lägen kan vi påverka attraktivitet och utbud i stadsdelarna. Vi har god kunskap om våra delmarknader och kundernas behov och efterfrågan.
Fastighetskostnader	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** Risken för ökade fastighetskostnader bedöms vara medelstor. Taxeringsbeslut, förändrade marknadspriser och säsongsvariationer påverkar kostnadsbilden. En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme berör på prisnivåer och förbrukning. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning.	Vi bedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Vi genomför också löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med kostnadseffektivitet och besparingsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktigt säkrad kostnadsbas. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låg. 2024 uppgick överskottsgraden till 74 procent.
Fastigheternas drift och funktion	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Allt högre krav ställs på en effektiv förvaltning ur kundperspektiv, ekonomiskt perspektiv och miljöbelastning. För vår portfölj som helhet bedöms risken vara låg medan den för enskilda fastigheter kan vara hög.	Vi har en kundnära förvaltning och bra systemstöd för daglig uppföljning av driften i fastigheterna och kundernas felanmälningar. Samtliga fastigheter är uppkopplade och vi ligger långt framme när det gäller att använda digital teknik för styrning och uppföljning av fastigheternas löpande drift. Vi arbetar med underhållsplaner, miljöcertifieringar och höga målsättningar för energianvändning, avfallshantering etc.

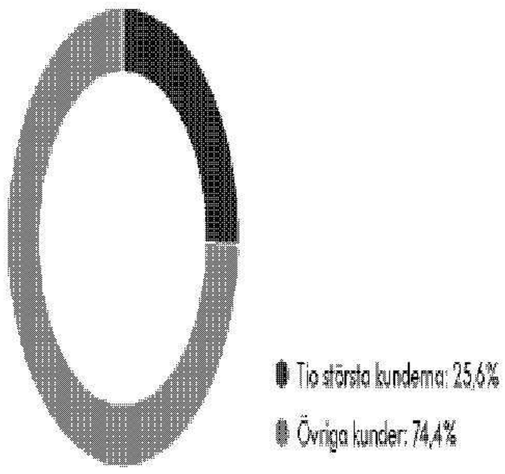
● Låg ● Medel ● Stor

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2025	587	470	14
2026	340	646	19
2027[1]	218	529	16
2028	129	233	7
2029	68	342	10
2030+	110	970	29
Kommersiellt	**1 452**	**3 190**	**96**
Bostadsavtal	181	24	1
Garage- och parkering	601	115	3
Totalt	**2 234**	**3 329**	**100**

[1] Varav drygt 134 Mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Stadsutveckling och projekt

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2024
Tidplan och kostnader	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** Medelstor risk. Eventuella förseningar och fördyrningar i upphandlingar kan mot bakgrunden av storleken på projekten få betydande konsekvenser. Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggtjänster. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om 2–2,5 Mdkr är det viktigt för oss att hantera dessa projektrisker på bästa sätt.	Vi driver stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt med målsättningen att de ska ge en väsentlig värdetillväxt. Årligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvaret för dessa ligger på flertalet projektledare som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp stora och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramprogram, ramavtal och avtalsmallar. Investeringsbeslut baseras på underliggande kalkyler med avkastningsmål på investerat kapital. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr fattas av styrelsen.
Outhyrda projektytor	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Vid större nybyggnadsprojekt finns en risk att nyproducerade ytor inte hyrs ut. Vår bedömning är att risken för strukturella vakanser är låg mot bakgrund av att projekt drivs i attraktiva lägen och att graden av projekt på spekulation är låg.	Uthyrningsgraden i projekten uppgick per årsskiftet till 88 procent. Vi startar endast undantagsvis projekt på spekulation. Krav på volym avseende förkontrakterade kunder vid projektbeslut avgörs utifrån varje enskilt projekts förutsättningar och bedömd risk.
Planprocesser	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** ● Medelhög risk då planprocesserna normalt är långa och kan överklagas. Planprocesser är tidskrävande och beroende av resurser hos kommunerna. Möjligheterna att exploatera byggrätter riskerar att bli en trång sektor.	Ledtiderna för planprocesserna är långa, i snitt över två år. Vi strävar efter ett nära samarbete med de kommuner som berörs. Vi arbetar med egen personal med hög kompetens och erfarenhet av planfrågor. I portföljen ingår 706 300 kvadratmeter helägda kommersiella byggrätter varav 38 procent är planlagda. I portföljen ingår också 573 300 kvadratmeter helägda bostadsbyggrätter varav 34 procent är planlagda. Flera detaljplaner har vunnit laga kraft under året vilket ger oss möjligheter att starta nya projekt i Solna och på Västra Kungsholmen.
Bostadsutveckling	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** Eventuella fördyrningar i upphandlingar och marknadsprissättning av lägenheter kan ha betydande påverkan på projektresultat. Riskerna i bostadsprojekten är främst relaterade till kostnadsnivå i upphandling av material och byggtjänster samt marknadsrisk vid försäljning av lägenheter. Projektstart sker på spekulation då försäljning av lägenheter normalt sker i ett relativt sent skede. Bostadsproduktionen har under de senaste åren minskat väsentligt mot bakgrund av ökade byggkostnader och lägre bostadspriser.	För närvarande drivs ett bostadsutvecklingsprojekt omfattande 288 lägenheter, varav 78 hyresrätter, i Haga Norra med färdigställande under 2025 och 2026. Försäljningen av de första etapperna påbörjades under hösten med en försäljningsgrad om 62 procent vid årsskiftet. Bostadsprojekten utgör i dagsläget en begränsad mindre del av vår projektutveckling. Vi är i dagsläget restriktiva med att starta nya bostadsprojekt, men ser goda möjligheter i takt med att marknadsförutsättningarna förbättras.

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en stor potential för värdeskapande genom projektinvesteringar. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som vi inte kan påverka. Under 2024 har avkastningskraven på våra marknader stabiliserats och vi bedömer att fastighetsvärdena kommer att vara stabila eller något ökande under det närmaste året.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	615	46,0	43,4
0	0	45,7	43,6
–1	–615	45,4	43,8

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	±10%	6,9
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	±0,25%	2,5
Långsiktig vakans	±2%	1,8
Viktad kalkylränta	±0,25%	1,6

Transaktioner

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2024
Fastighetsvärden	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** ● Hög risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastigheternas värdering. Marknadspriset påverkas också av tillgång och villkor för finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av vår avtals- och kundstruktur, av förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. Vår fastighetsportfölj med stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen utgör attraktiva investeringsobjekt även i sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projekt- och förädlingsfastigheter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultatet. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Under 2024 har en betydligt större andel av portföljen externvärderats inför varje kvartalsskifte. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 78,9 Mdkr (78,1) motsvarande cirka 69 000 kronor per kvadratmeter (62 700). Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 4,54 procent (4,43).
Fastighets-förvärv	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Medelhög risk för eventuella okända faktorer såsom kommande vakanser, miljöbelastning med mera.	Fastighetsförvärv beslutas av styrelsen. Förvärv utvärderas utifrån fastslagen strategi och bedömd möjlighet att tillföra framtida värde till våra områden. Vi har väl etablerade rutiner för due diligence-processer.
Fastighets-försäljningar	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris.	Fastighetsförsäljningar beslutas av styrelsen. Interna due diligence-processer borgar för att eventuella behov av åtgärder hanteras. Fastigheterna externvärderas löpande och vi har en tydlig uppfattning om aktuellt värde och potential i fortsatt utveckling.

● Låg ● Medel ● Stor

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 52 procent av låneportföljen får ränteförändringar begränsat genomslag i upplåningskostnaden.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader (inkl. derivat)	±1%-enhet	-88,7/+146,8

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2024
Likviditets- och refinansieringsrisk	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** Likviditetsrisk avser det lånebehov som kan täckas genom refinansiering eller nyupplåning i ett ansträngt marknadsläge. Risken bedöms vara medelhög eftersom fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för oss.	Vi arbetar med flera alternativa finansieringskällor samt strävar efter lång kapitalbindning och en jämn förfallostruktur. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långivarna för att minska likviditetsrisken. Omförhandlingar påbörjas alltid i god tid. Målsättningen är att eliminera förfall inom de närmast kommande tolv månaderna. Tack vare långa och förtroendefulla relationer med finansiärerna fångas eventuella frågeställningar upp i ett tidigt skede. Fabeges goda och långvariga relationer med de nordiska bankerna ger oss tillgång till kapital. Moodys kreditrating med betyget Baa2, stabila utsikter borgar för förtroende och över tid stabil tillgång till kapitalmarknadsfinansiering. Under 2024 har tillgången till och prissättningen på kapitalmarknadsfinansiering förbättrats avsevärt, och vi har ökat andelen obligationsfinansiering. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 3,5 år (4,1) och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 6,0 Mdkr (7,0).
Ränterisk och värdering av räntederivat	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar vår upplåningskostnad. Räntekostnader utgör vår enskilt största kostnadspost. Risken bedöms vara medelstor då förändringar i marknadsräntor på sikt kan få stort genomslag på räntekostnader. Räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringar påverkar resultatet.	Räntebindning sker enligt finanspolicyn utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswappar. Obligationsemissioner till fast ränta förekommer också i mindre omfattning. Nya räntederivat tecknas företrädesvis på långa löptider i syfte att sprida risk och säkra kassaflödet på lång sikt. Därtill används möjligheten att teckna stängningsbara ränteswappar i syfte att kortsiktigt förbättra kassaflödet. Derivatportföljen värderas med utgångspunkt från externdata. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 1,8 år (2,1) exklusive stängningsbara derivat. Justerad räntebindning inklusive stängningsbara derivat uppgick till 2,6 år (3,1).

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Miljö och klimat

Miljö och klimat

Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för oss i dagsläget, givet fastighetsbeståndets lokalisering. Vi har valt att successivt anpassa redovisningen av potentiella fysiska klimatrisker i enlighet med EU-taxonomin samt omställningsrisker till Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) rekommendation. För mer information kring TCFD se sidorna 83–84.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2024
Föroreningar och miljöskador	**Sannolikhet: ● Konsekvens: ●** Låg risk mot bakgrund av fastigheternas standard och läge. Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för eventuella föroreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för efterbehandling. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana efterbehandlingskrav skulle alltså kunna ställas på oss. En bristfällig hantering i arbetet med miljörisker kan påverka Fabeges lagefterlevnad, varumärke samt direkta kostnader.	Hållbarhetscertifieringar och miljöinventeringar av byggnader. Vi bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler. Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Fabege arbetar med hållbarhetscertifiering enligt BREEAM och Fitwel för att minska miljö- och hälsorisker. 100 procent av förvaltningsbeståndet är certifierat. En effektiv förvaltning med fokus på minskad resursanvändning minskar risken för höga kostnader, miljö- och hälsopåverkan samt ger kunderna en god arbetsmiljö. Under 2024 har inga incidenter som orsakat betydande böter eller icke- monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.
Klimatförändringar	**Sannolikhet: Konsekvens: ●** Medelstor risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka ökade kostnader. Omställningsrisker: Högre pris för utsläpp av växthusgaser/högre kostnader för energi. Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, regn, vind, översvämningar och snölaster som kan påverka fastigheter. Till de mer akuta riskerna hör extrema väderhändelser kopplat till intensivare nederbörd. Dagvattensystemen i regionen är inte anpassade efter förändrade klimatförhållanden med ökad årsnederbörd och intensivare nederbördstillfällen. Vidare finns regulatoriska risker såsom ökade krav gällande byggnaders klimatpåverkan och utökade krav på rapportering av klimatpåverkan.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use innehåller bedömningskriterier som syftar till att göra översvämningskartläggningar och att minska påverkan från extrema väderhändelser orsakade av klimatförändring. Översvämning via inträngande vatten från markytan förhindras bland annat genom förändring av markluttningar, invallningar och pumpning av vatten från lågpunkter. Vi har genomfört klimatriskanalyser på byggnadsnivå i stadsdelarna Solna Business Park, City, Arenastaden och Hammarby Sjöstad. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid fastighets- och stadsutveckling säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade risker, såsom dagvattenhantering. Vi arbetar i övrigt med termisk komfort för att förhindra ökad risk för övertemperaturer. Genom att generellt minimera vattenanvändningen baserat på byggnadens faktiska komponentspecifikationer, så minskar också vattenbehovet under perioder med torka. Vi arbetar med hållbarhet och resiliens i utformning av exponerade byggnadselement och markytor för att undvika en ökad risk för materialnedbrytning och större underhållsbehov.

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Miljö och klimat forts.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2024
Klimatutsläpp	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** ● Fabeges verksamhet har en negativ påverkan på klimatet genom användningen av energi och utsläpp av växthusgaser. - Stor resursanvändning vid byggnation. - Tillgång och pris på återbrukat och fossilfritt material. - Effektbrist och höga energipriser.	För att minska vår klimatpåverkan arbetar vi med: - Att implementera och verkställa Net Zero-åtaganden samt klimatmål i enlighet med Science Based Targets initiative (SBTi). - Energieffektivisering och effektbegränsning. - Köp av förnyelsebar energi. - Lokal produktion av förnybar energi och energilagring. - Ökat fokus på cirkularitet och bevarande/återanvändning av resurser och material. - Klimatkalkyler och hållbarhetsprogram för investeringar. - Klimatkrav för större och mindre projekt. Fabege arbetar aktivt för att minska sin klimatpåverkan genom energieffektiviseringar, skarpa krav i byggprojekt och åtgärder för att begränsa de globala klimatförändringarna. Med fokus på minskad resursanvändning, ökad bevarandegrad och återbruk så minskar risken för höga kostnader.

Skatt

Skattehantering

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2024
Skatte-lagstiftning	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** Medelstor risk då förändringar på skatteområdet kan få relativt stor ekonomisk påverkan. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Inga konkreta förslag på förändringar föreligger för närvarande men vi bevakar utvecklingen.
Hållbar skatte-hantering	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Kraven från omvärlden på etisk skattehantering har skärpts. Risken vid felsteg avser främst varumärkesrisk. Vi bedömer risken som låg för oss.	All vår verksamhet bedrivs i Sverige och vi betalar 100 procent av skattekostnaden i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för bolagets skattehantering. Där slås bland annat fast att vi ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och där regelverket är otydligt ska vi agera transparent och med försiktighet. Vi ska ha en etiskt, legalt och affärsmässigt motiverad skattehantering och helt avstå från aggressiv eller avancerad skatteplanering.

● Låg ● Medel ● Stor

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 speciellt anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår nolltolerans mot oetiskt beteende.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2024
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Risken bedöms vara låg mot bakgrund av tydliga riktlinjer, rutiner och vår styrande uppförandekod. Byggbranschen är en utsatt bransch. Inom våra stora projekt deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot våra värderingar finns.	Vi accepterar ingen form av mutor, hot eller oetiskt beteende. Etiska frågor diskuteras löpande internt vid personalmöten och konferenser. Vi har sedan länge inrättat ett etiskt råd med särskilt ansvar för att fånga upp och hantera etiska frågeställningar internt. Samtliga medarbetare utbildas i vår uppförandekod och aktuell mutlagstiftning. Vi har också en visselblåsarfunktion dit både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla strategiska leverantörer hållbarhetsgranskas av ett fristående bolag. Samtliga leverantörer står även under bevakning av ett kreditupplysningsföretag, för att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser samt eventuella förändringar i styrelse och ledning. Vår bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva vår uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

Medarbetare

Medarbetare

I förhållande till de värden som förvaltas har vi en relativt liten medarbetarstyrka där ett flertal kompetenser är unika för den funktionen. Detta kan i viss mån göra företaget sårbart.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2024
Kompetensförsörjning	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Låg risk, dock hög konkurrens om vissa yrkeskategorier. I takt med den tekniska och digitala utvecklingen ökar kraven på teknisk kompetens hos vår personal. Det råder idag brist på denna typ av kompetens på marknaden. För vissa yrkesgrupper såsom teknisk personal och projektledare råder hög konkurrens på marknaden.	Vi investerar tid och kraft i den gemensamma värdegrunden SPEAK med ambitionen att vara branschens mest attraktiva arbetsgivare. Vi arbetar med strukturerade rekryteringsprocesser och utbildning av befintliga medarbetare. Intern karriär uppmuntras. En väg att rekrytera är via samarbete med utbildningsenheter för att på ett tidigt stadium skapa ett intresse för företaget och branschen. Under 2023/2024 har samtliga chefer på Fabege genomgått ett utbildningsprogram som omfattar ledarskap och arbetsmiljö. Vidare har vi under året drivit ett internt mentorprogram.
Beroende av nyckelpersoner	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** ● Medelhög risk. Vi har en relativt sett liten personalstyrka och vissa nyckelfunktioner är personberoende.	Vi strävar alltid efter att det ska finnas back-up i form av personal som kan rycka in för varandra till exempel vid sjukdom. Visst stöd kan också säkerställas av konsulter. Vid gemensamma resor skiljs alltid personer med likartad kompetens åt.

● Låg ● Medel ● Stor

Risker och möjligheter forts.

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2024
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** Låg risk mot bakgrund av efterlevnad av svensk lagstiftning och tydliga riktlinjer. Inom våra stora projekt deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot våra värderingar finns.	Vi accepterar ingen form av kränkning av mänskliga rättigheter eller annan form av kränkande särbehandling eller osunda arbetsvillkor vare sig internt eller hos våra samarbetspartners. Vi genomför årligen en medarbetarenkät som ger svar på hur väl medarbetarna trivs och deras förutsättningar att prestera. Vår värdegrund SPEAK är ett återkommande tema för utvärdering och diskussion i samband med rekrytering, utvecklingssamtal och personalkonferenser. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla ramavtalade leverantörer granskas med inriktning mot hållbarhet och mänskliga rättigheter, med syfte att identifiera, förhindra och åtgärda eventuella negativa effekter av verksamheten. Vår bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva vår uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

Kommunikation och cybersäkerhet

Informationshantering

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2024
Informationsläckage, börsregelbrott	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering.	Vi har strikta och väl etablerade rutiner för informationshantering med bland annat policyer och riktlinjer för kommunikation och insiderhantering samt systemstöd för insiderinformation.
Media, varumärke	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering och hög transparens.	Vi eftersträvar ett etiskt beteende i enlighet med vår uppförandekod. Vår målsättning är snabb återkoppling och hög transparens vid frågor från media och omgivning.
Informationssäkerhet, intrång	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** Digitalisering och ökat användande av IT-tjänster utgör en medelhög risk. Den fysiska accessen till våra fastigheter utgör en risk. GDPR ställer krav på informationshantering.	Vi arbetar strukturerat med IT-säkerhetsfrågor, skalskydd och penetrationstester. Vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och policyer och riktlinjer för att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som arbetar i vår IT-miljö är medvetna om och kan hantera risker. Vi har ett säkerhetsteam (SOC) som löpande identifierar, analyserar och motverkar risker och hot.
Systemstöd tillgänglighet	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** Behovet av kontinuerlig tillgång till våra system ökar både internt och från våra kunder.	Vi har ökad redundans både tekniskt och organisatoriskt för att eliminera och minimera avbrott i leveranser och funktioner.

● Låg ● Medel ● Stor

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

Fabege har återigen tillryggalagt ett år präglat av en osäker omvärld och försiktigare marknad. Tidigare år har styrelsen lagt ned mycket tid på finansieringsfrågan till följd av det höga ränteläget, men vi kan konstatera att vi har klarat oss mycket bra. Tack vare våra starka finanser och det förbättrade ränteläget så har vi under året i stället kunnat fokusera mer på den operativa verksamheten och förvaltningsresultatet.



Styrelsen har ett bra och nära samarbete med ledningen så att vi tillsammans aktivt kan verka för att ta vara på de affärsmöjligheter vi anser finns och snabbt anpassar oss givet nya marknadsförutsättningar. Vi har under året tagit ett flertal viktiga långsiktiga investeringsbeslut genom vårt fokus på långsiktig lönsamhet. Det är viktigt att vi behåller detta fokus för att på bästa sätt skapa långsiktigt värde.

Styrelsearbetet har under året fungerat mycket väl och vi har en bra strategisk plan för att våra nya ledamöter snabbt skall komma in i arbetet. Personligen ser jag en stor fördel med ägare som tar aktivt ansvar genom sin representation i valberedningen, och vi har idag mycket bra ledamöter i styrelsen med bred kunskap om fastighetssektorn. Det har varit av största vikt nu när vi har haft en orolig omvärld och jag är övertygad att en transparent ägarstruktur är något som är gynnsamt för bolagets långsiktiga utveckling.

Utöver fokus på förvaltningsresultatet så har även hållbarhetsrapportering enligt CSRD fått större betydelse och styrelsen har under året förberett sig för det kommande utökade ansvaret. Bland annat i samband med att vi utvärderade ny revisionsbyrå som sedan valdes vid årsstämman 2024 var just kunskapen inom hållbarhet ett viktigt kriterium.

Jag vill slutligen tacka mina övriga kollegor i styrelsen för ett gott samarbete under det gångna året och å styrelsens vägnar tacka aktieägarna för fortsatt förtroende. Fabege är väl positionerat och har en stark finansiell ställning för att fortsätta utvecklas och skapa värde till våra aktieägare.

Solna, mars 2025
Jan Litborn, Ordförande, Fabege

"Styrelsen har ett bra och nära samarbete med ledningen för att tillsammans aktivt ta vara på affärsmöjligheter."

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 16 206 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2024-12-31

Andel av röstetalet, %	
Backahill AB	16,7
Geveran Trading Co.	13,9

Fabeges ägarstruktur framgår på sidan 22 i årsredovisningen.

2. Årsstämma

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

3. Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämmoordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Förslaget som avser styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representanter som deltar i revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via mejl till 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 högst nio ledamöter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

5. Revision

Bolagets revisor ska enligt Aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2024 utsågs revisionsfirman KPMG till revisor med auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2025.

Mattias Johansson har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Corem, Nyfosa, Emilshus, Slättö och Skandia Fastigheter. Mattias Johansson har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller VD. KPMG har vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått oss i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför KPMG en översiktlig granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en lagstadgad genomgång av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

6. Revisionsutskott

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter inklusive ordföranden. Utskottet är styrelsens förlängda arm för övervakning av frågor som rör redovisning, revision, finansiell rapportering samt hållbarhetsrapportering.

Uppdraget omfattar behandling av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionens utförande. Utskottet träffar löpande ledande befattningshavare för att diskutera och bilda sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna tar del av samtliga delårsrapporter. Bokslutskommunikén, bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att informera sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen prövas och fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöternas kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde.

7. Ersättningsutskott

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

8. Verkställande direktör

Verkställande direktören är ansvarig för den operativa styrningen, har ansvaret för att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Utöver den ansvarsfördelning som gäller allmänt enligt Aktiebolagslagen regleras

Denna årsredovisning är upprättad av Fabege AB (publ) och innehåller information som bolaget är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrumenter. Informationen har lämnats för offentliggörande den 26 mars 2025 kl. 08.00.

Styrningsstruktur forts.

instruktionen för verkställande direktören bland annat följande:

- VD:s uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och nödvändiga beslutsunderlag.
- VD:s roll som föredragande på styrelsemötena.
- VD:s uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärsidé, strategiska planer, bolagets uppförandekod och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen översyn av dessa.
- Vilka ärenden som alltid ska underställas styrelsen såsom beslut om större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter.
- VD:s uppgift och skyldighet att säkerställa att Fabege fullgör de skyldigheter beträffande information med mera som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

Koncernledning

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

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

Koncernledning består av åtta personer, se sidorna 76–77. Koncernledningen träffas löpande på operativa veckomöten och på regelbundna beslutsmöten. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation och medarbetare samt löpande uppföljning av resultat, nyckeltal, prognoser med mera. Hela chefsgruppen som består av ett 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 inom 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 hög marknadskännedom och goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Inom affärsområdet Förvaltning är ansvaret uppdelat på två chefer: chef förvaltning och chef teknisk drift. Respektive verksamhetsområdeschef är medlem av koncernledningen och har ansvar för den operativa styrningen och uppföljningen.

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

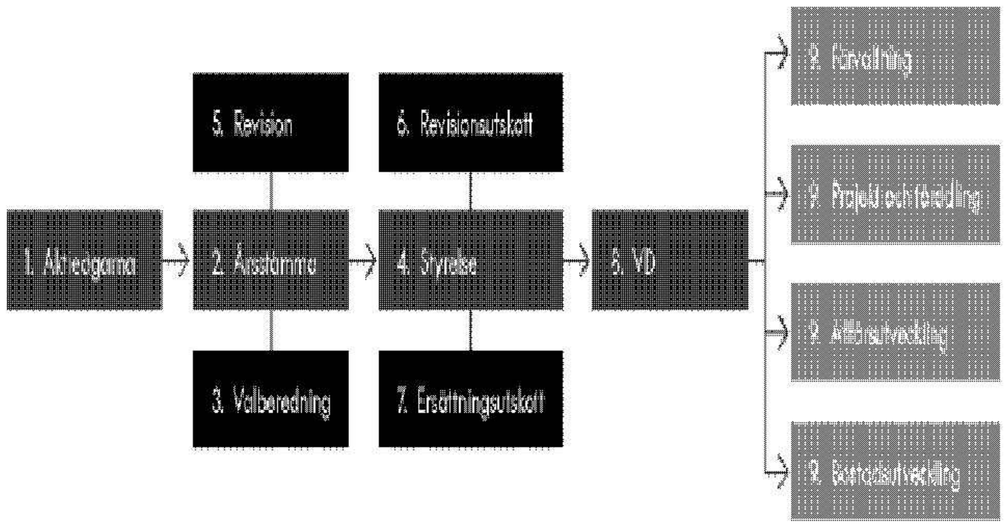
Verksamheten är målstyrd på alla nivåer. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom respektive verksamhetsområde och ned på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet.

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete.
- Styrelsen har uppdragit åt revisionsutskottet att ansvara för uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet inklusive eventuell kommande rapportering enligt CSRD.
- 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.
- Fabeges hållbarhetsavdelning driver och utvecklar hållbarhetsarbetet och arbetar integrerat med den övriga organisationen. Hållbarhetsgruppen, under ledning av hållbarhetschefen, föreslår målsättningar samt samordnar och följer upp aktiviteter.
- Chefer och enskilda medarbetare implementerar strategi och genomför aktiviteter som beslutats.

Bolagsstyrning på Fabege



Policyer och riktlinjer

Fabeges värdegrund SPEAK – Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet – och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

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

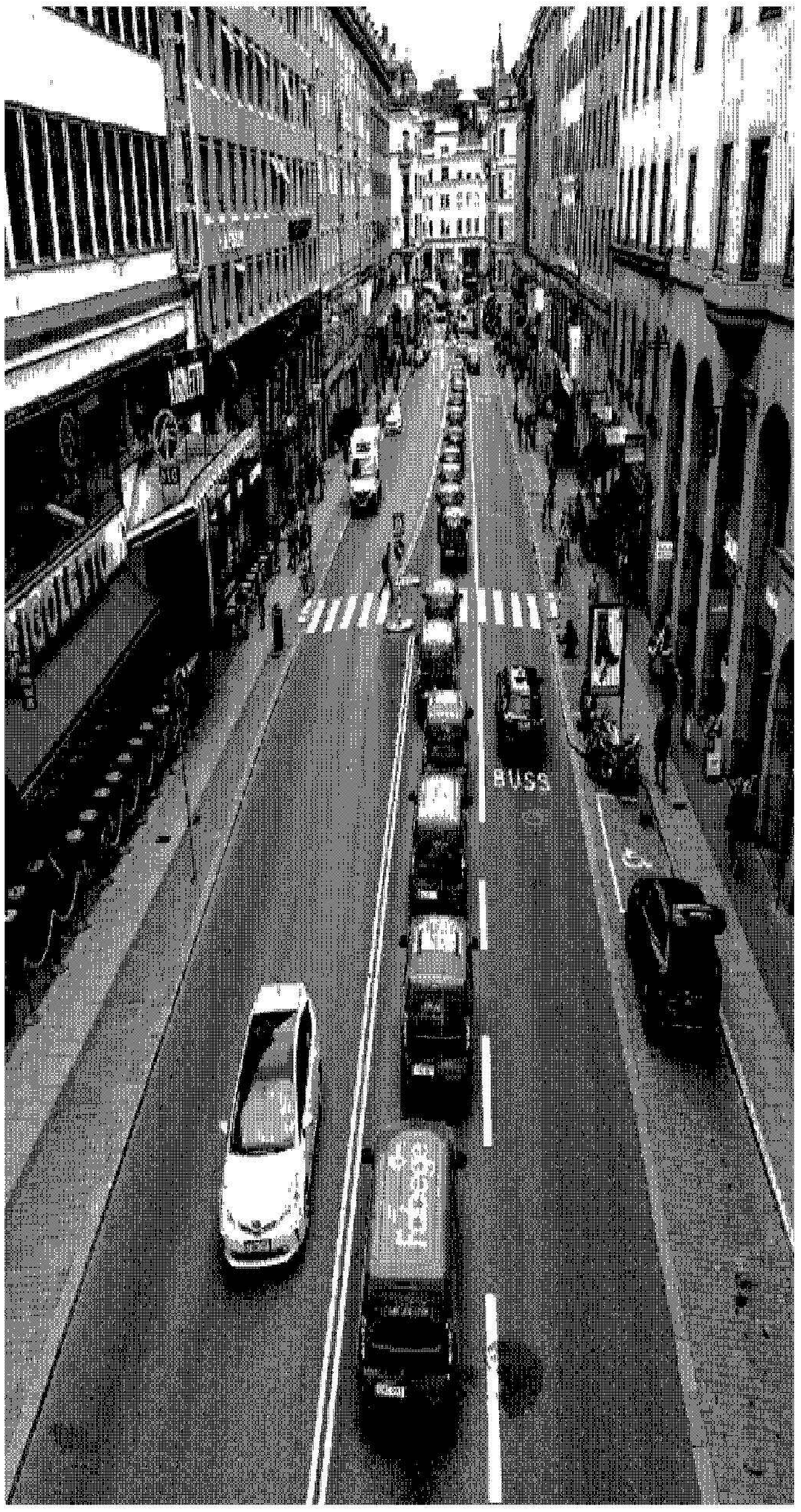
Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och följs inom dennes avdelning/ansvarsområde. En grund för uppförandekoden är att Fabege ska följa tillämpliga lagar och andra föreskrifter, följa god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga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

Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller ålder. Under 2024 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 förelagsinterna konferenser. Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuterats i hållbarhets- och etikgrupperna. Fabege ska agera med trovärdighet i etiska frågor och målet är att fånga upp misstankar om eventuella missförhållanden på ett tidigt stadium, helst genom dialog, men även via anonyma rapporteringssystem. För de som vill vara anonyma har bolaget en visselblåsartjänst som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordskyddade. Fabeges visselblåsarfunktion är förenlig med det nya visselblåsardirektivet som trädde i kraft 17 december 2023, och funktionen är en viktig del för att fånga upp eventuella avvikelser från våra värderingar och uppförandekod. Under året har det inte inkommit några anmälningar via kanalen.

Bolagsstyrning på Fabege

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

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



Bolagsstyrningen 2024

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 9 april 2024 på Filmstaden Scandinavia, Westfield Mall of Scandinavia. Samtliga aktieägare gavs även möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 164,7 miljoner aktier motsvarande 52,4 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på fabege.se/arsstamma 2024.

Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omvälja Anette Asklin, Mattias Johansson, Märtha Josefsson, Jan Litborn och Lennart Mauritzson. Till nya ledamöter valdes Bent Oustad och Sofia Watt. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2024 utgår med totalt 2 660 tkr (2 525).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 1,80 kronor per aktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie. Vidare beslutades att avstämningsdag för erhållande av utdelning ska vara den 11 april 2024, 2 juli 2024, 4 oktober 2024 respektive den 13 januari 2025 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 16 april 2024, 5 juli 2024, 9 oktober 2024 respektive den 13 januari 2025.

Principer för utseende av valberedning

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

Ersättning till bolagsledningen

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

Bemyndigande om återköp av egna aktier

Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att 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 2024. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett löpande till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 46 på sidan 121 .

VALBEREDNINGEN

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i valberedning och den 23 oktober 2024 offentliggjordes valberedningen.

Valberedningens sammansättning 2025[1]

	Representant	Andel av röster, %
Göran Hellström, ordförande	Backahill AB	16,7
Havard Rønning	Geveran Trading Co. Ltd	13,9
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fondförvaltning	2,7
Katarina Hammar	Nordea fonder	2,4
Totalt		**37,7**

1) Andel av röster 2024-12-31.

Valberedningens förslag inför årsstämma 2025

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. Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin, Mattias Johansson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson, Bent Oustad och Sofia Watt samt nyval av Tomas Eriksson. Märtha Josefsson har avböjt 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 2024

Till styrelsen valdes sju ledamöter på årsstämman 2024. Jan Litborn valdes till styrelsens ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef är styrelsens sekreterare.

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

Styrelsearbetet 2024

Under 2024 höll styrelsen totalt 15 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, ett konstituerande möte och åtta per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året följt upp ett antal särskilda frågor såsom finansiering, pågående och föreslagna projektinvesteringar, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppdatering av grundprospektet för Fabeges MTN-program. Delårsrapporterna och bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden.

Under 2024 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt större investeringar i befintliga fastigheter. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelseutvärderingen görs genom en enkät. Svaren sammanställs och diskuteras särskilt vid ett styrelsemöte. Utrymme ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt sin årliga översyn av bolagets uppförandekod, skattepolicy, mångfaldhetspolicy 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 DMA och gapanalys inför kommande CSRD-rapportering som beror på utfallet av EU-kommissionens Omnibus-förslag.

Bolagsstyrningen 2024 forts.

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 tre kvinnor och fyra män och bedöms i övrigt utgöra en bredd av kunskap och värdefulla kontaktnät inom relevanta områden.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2024 uppgick arvodet till totalt 2 660 000 kronor, varav ordförande erhållit 625 000 kronor, övriga ledamöter, 265 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 260 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 130 000 kronor och två ledamöter 65 000 kronor vardera samt 185 000 kronor för arbete i styrelsens ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 85 000 kronor och två ledamöter 50 500 kronor vardera.

Ersättning till bolagsledningen

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

Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare följs. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidorna 112–113. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets uppföljningsrapport kommer också att presenteras på årsstämman 2025.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2024 bestått av Anette Asklin (ordförande), Sofia Watt och Jan Litborn. Under 2024 hölls fyra ordinarie möten med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som fastighetsvärdering, finansiering, projektprocessen och projektuppföljning inklusive upphandling samt intern kontroll i väsentliga processer. Vidare följdes bolagets arbete med förberedelser inför eventuell kommande CSRD-rapportering. Utskottet tog del av och diskuterade bolagets dubbla väsentlighetsanalys och efterföljande gapanalys. 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 2024 bestod ersättningsutskottet av Jan Litborn (ordförande), Lennart Mauritzson och Mattias Johansson. Ersättningsutskottet bereder ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen. Under året hölls två möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

BOLAGSLEDNINGEN

Koncernledningen bestod under 2024 av åtta personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 76–77. Koncernledningen har en fast mötestid varje vecka. Löpande information till styrelse och medarbetare sker regelbundet, dels genom möten, dels genom veckobrev och information på Fabeges intranät. Under hösten genomfördes även den årliga medarbetarenkäten som visade ett bra utfall.

Styrelseåret 2024

Utöver de punkter som framgår nedan har på mötena fattats beslut om bland annat investeringar, räntebindningar med mera. Totalt hölls 15 styrelsemöten under året inklusive per capsulam-möten.

Kv1

7 februari
Ordinarie möte – bokslutskommuniké, utdelningsförslag med mera.

8 mars
Per capsulam – årsredovisning 2023.

Kv2

9 april
Ordinarie möte, konstituerande möte.

25 april
Per capsulam – delårsrapport kvartal 1.

28 maj
Ordinarie möte – strategidag.

Kv3

5 juli
Per capsulam – delårsrapport kvartal 2.

12 september
Ordinarie möte.

Kv4

22 oktober
Per capsulam – delårsrapport kvartal 3.

12 november
Ordinarie möte, riskanalys, uppföljning hållbarhetsarbetet.

18 december
Ordinarie möte, strategiplan och budget.

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

Kontrollmiljö

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

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (inklusive utskott) och verkställande direktören (samt koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2024 sin årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningen för revisionsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område har tillsammans det operativa ansvaret för den interna kontrollen. Policyer och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policyer för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, insiderhantering och skattehantering. Vidare finns redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning samt för upphandling av revisionsnära tjänster. Bolagets policyer ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga policyer har föredragits och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policyer har också förts vidare ut i organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I mars avrapporterade Fabege sin årliga "Communication on progress" till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporten presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 24–48 och 78–95.

Riskbedömning

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

Riskområde marknad och affärer:
- Hyresintäkter och fastighetskostnader: Processer för nyuthyrning och omförhandling. Kundrelation och kundnöjdhet, förändrade kundbehov. Risk för ökade vakanser och hyresförluster.
- Teknisk drift: Fysisk byggnad, teknisk arbetsmiljö, energikostnader med mera.
- Fastighetsutveckling och projekt: Planprocesser, projektgenomförande, upphandling/inköp.
- Fastighetsvärden: Avkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.
- Transaktioner: förvärv och försäljningar.

Riskområde finansiellt:
- Likviditets- och refinansieringsrisk.
- Ränterisk.

Riskområde miljö och klimat:
- Föroreningar, miljöskador, klimatförändringar, klimatutsläpp.

Riskområde skatt:
- Skattelagstiftning, hållbar skattehantering.

Riskområde etik, social hållbarhet
- Bedrägeri, mutbrott, arbetsvillkor.

Riskområde medarbetare:
- Kompetensförsörjning, beroende av nyckelpersoner.

Riskområde kommunikation och cybersäkerhet:
- Informationshantering, systemstöd och varumärke.

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

Kontrollaktiviteter

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att säkerställa att de har aktuell kunskap och adekvata redskap. Åtgärderna syftar till att införliva riskhanteringen i de dagliga rutinerna. Löpande kontrolleras att policyer, riktlinjer och instruktioner följs. Medarbetare utbildas löpande eller vid behov för att säkerställa erforderlig kompetens. Samtliga kritiska processer ses över löpande och under 2024 gjordes en särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2024, en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer. En central controllerfunktion stödjer arbetet med uppföljning av de operativa enheterna Förvaltning och Projekt. Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket.

De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall stäms av mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen, de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter genom avstämning med fristående system/specifikationer av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering står under ständig utveckling och förbättring i såväl innehåll som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsansvariga.

Information och kommunikation

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

VD och vice VD, tillika Ekonomi- och finanschef ansvarar tillsammans med IR-ansvarig för den externa finansiella kommunikationen. IR-arbetet bedrivs efter principer om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden pågår löpande.

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen forts.

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

I oktober genomfördes en medarbetarenkät enligt metoden Great Place To Work (GPTW). Fabege är certifierat i enlighet med GPTW med ett Trust Index om 88 vilket är oförändrat i jämförelse med föregående år.

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 internkontrollsystemet. Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den inre styrningen och kontrollen.

Ledningen rapporterar regelbundet till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillräcklig, aktuell och ändamålsenlig. Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet. Revisionsutskottet har, förutom att ta del av den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, även tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer. Vidare följer revisionsutskottet upp arbetet med förberedelser inför eventuell kommande rapportering enligt CSRD.

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

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som ledningen och revisionsutskottet lämnar. Av särskild betydelse är revisionsutskottets uppdrag att övervaka ledningens arbete med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de förslag och eventuella brister som framkommit vid styrelsens, revisionsutskottets eller i de externa revisorernas granskning. Styrelsen har genom revisionsutskottet informerat sig om riskområden, riskhantering, finansiell rapportering och intern kontroll, hållbarhetsrapportering och diskuterat risker för fel i rapporteringen efter samråd med de externa revisorerna.

Revisionsutskottet har under 2024 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 homogena 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.



Fabeges koncernledning

Styrelse



Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018
och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1951

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arenabolaget i Solna AB. Styrelseledamot i Almo Holding AB, Backahill AB, Consensus Asset Management AB, Revelop Management AB, Slättö Förvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 31 500[1]

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, Tkr: 775

Närvaro styrelsemöten: 15 (15)

Närvaro revisionsutskott: 4 (4)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000[1]

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, Tkr: 395

Närvaro styrelsemöten: 15 (15)

Närvaro revisionsutskott: 4 (4)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000[1]

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, Tkr: 315

Närvaro styrelsemöten: 15 (15)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Märtha Josefsson

Styrelseledamot sedan 2005

Född: 1947

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

Utbildning: Fil. kand. i nationalekonomi

Aktieinnehav: Med make 266 920[1]

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, Tkr: 265

Närvaro styrelsemöten: 15 (15)

Närvaro revisionsutskott: 1 (1), medlem fram till årsstämman 2024

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

[1] Aktieinnehav per den 2025-03-05

Styrelse forts.



Lennart Mauritzson

Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2021

Född: 1967

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Catena Fastigheter AB. Styrelseledamot i Brinova AB, Rögle Marknads AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och juridik

Aktieinnehav: 2 500[1]

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

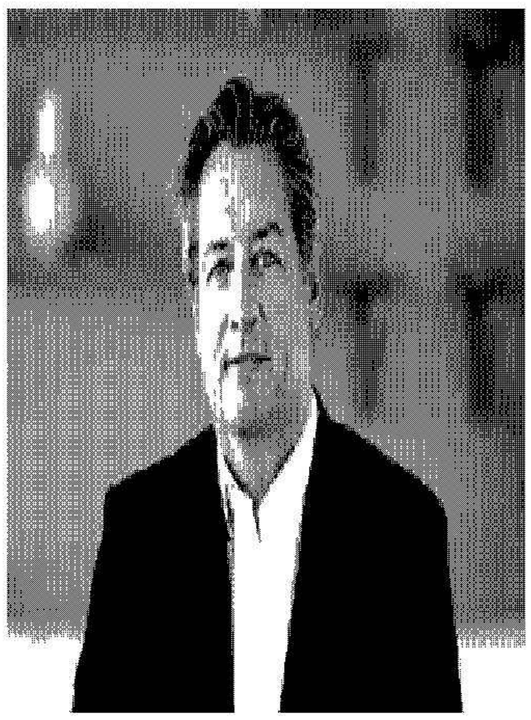
Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, Tkr: 315

Närvaro styrelsemöten: 15 (15)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Bent Oustad

Styrelseledamot sedan 2024

Född: 1972

Övriga uppdrag: VD Norwegian Property ASA samt styrelseledamot i Nordr AS och Skistar AB.

Utbildning: Civilekonom, Norges Handelshögskola

Aktieinnehav: 0[1]

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, Tkr: 265

Närvaro styrelsemöten: 11 (11) tillträdde vid årsstämman 2024

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Sofia Watt

Styrelseledamot sedan 2024

Född: 1975

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Catella AB.

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Teknologie Kandidatexamen vid Mitthögskolan.

Aktieinnehav: 2 000[1]

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, Tkr: 330

Närvaro styrelsemöten: 11 (11) tillträdde vid årsstämman 2024

Närvaro revisionsutskott: 3 (3) tillträdde vid årsstämman 2024

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor: Mattias Johansson

Auktoriserad revisor på KPMG AB

Född: 1973

Revisionsuppdrag i andra större företag: Corem, Nyfosa, Emilshus, Slättö och Skandia Fastigheter.

[1] Aktieinnehav per den 2025-03-05

Koncernledning



Stefan Dahlbo

VD och Koncernchef

Född: 1959

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

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) samt Sweden Green Building Council. Medlem i Nordstjernan 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 140 000[1]



Åsa Bergström

Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1964

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelseledamot NP3 Fastigheter AB samt John Mattson Fastighetsföretagen AB.

Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bland annat Granit & Beton samt Oskarsborg

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 58 000[1]



Gunilla Cornell

Chef HR

Född: 1969

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2011

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 4 700[1]



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: 7 730[1]



Klas Holmgren

Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2001 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna

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

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 15 800[1]

[1] Aktieinnehav per den 2025-03-05

Koncernledning forts.



Mia Häggström

Hållbarhetschef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Magisterexamen Miljö- & hälsoskydd

Aktieinnehav: 0[1]



Charlotta Liljefors Rosell

Chef Förvaltning

Född: 1963

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri

Aktieinnehav: 10 401[1]



Johan Zachrisson

Chef Affärsutveckling

Född: 1970

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 12 000[1]

[1] Aktieinnehav per den 2025-03-05

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Detta är vår fjortonde hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i vår årsredovisning för 2024 som avser verksamhetsåret 2024. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i mars 2023. Informationen i hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av KPMG, se bestyrkanderapport på sidan 96.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i våra mest väsentliga frågor givet verksamheten och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 78–82. Vår avsikt är att hållbarhetsavsnittet tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2024 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Däremot ligger intressebolag utanför rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Inflytande utövas genom styrelserepresentation.

Vårt GRI-index på sidorna 93–95 innehåller hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standards 2021, samt upplysningar relaterade till Fabeges väsentliga hållbarhetsfrågor och styrning av dessa.

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

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

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

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt samhällen och 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 cirka 400 personer med en svarsfrekvens om drygt 50 procent. Samtliga intressentgrupper fanns representerade. I enkäten bad vi personerna ranka hur Fabege, ur intressentens perspektiv, bör prioritera och navigera i förhållande till FN:s Agenda 2030 och de 17 hållbarhetsmålen (Sustainable Development Goals, SDG). Det fanns möjlighet till fritextsvar och vi frågade även vilka övergripande hållbarhetsmål intressentens egen verksamhet prioriterar.

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

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

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

2022 uppdaterade vi vår väsentlighetsanalys för att tydliggöra listan över våra väsentliga frågor utifrån GRI:s uppdaterade definition av en väsentlig fråga i GRI Standards 2021. Den uppdaterade listan över väsentliga frågor finns på sidan 27.

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

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

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

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

Beräkning av växthusgasutsläpp

För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till enheten 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 valt financial control och vi fokuserar på market-based method (men rapporterar även location-based method). Detta eftersom vi som ägare kontrollerar fastighetens energiprestanda och energikällor medan hyresgästerna endast kan påverka konsumtionen. Beräkningen av vår klimatpåverkan (CO_2e) utvecklas hela tiden med bättre nyckeltal och fler faktiska värden istället för schabloner.

Vi använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet), se sidan 86 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar istället klimatkompensationen som en negativ utsläppspost separat från scope 1 och scope 2.

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet

Vi redovisar primärt utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet, market-based method, eftersom vi då har statistik från 2002 och framåt. Vi redovisar även utfallet som location-based method. Utsläpp från köldmedia (scope 1) hämtas från respektive fastighets enligt lag obligatoriska köldmediarapport. Tjänstebilarnas utsläpp (scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil. Idag har vi 100 procent eldrift. Vi rapporterar primärt scope 2 enligt market-based method där vår ursprungsmärkta förnyelsebara el från

vind har emissionsfaktorn 0 g CO_2e/kWh. Vi redovisar emellertid även de påslag som location-based method ger genom Nordisk elmix. Från energiuppföljningssystemet hämtas förbrukning av el (scope 2) samt fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2). CO_2-beräkningen justeras inte utifrån SMHI:s graddagar. Emissionsfaktorn från respektive fjärrvärme- och fjärrkyleleverantör används för CO_2-beräkningen.

Våra scope 3 innefattar avfallshantering per typ och hanteringsmetod från leverantörerna, intern uppföljning av personalens körda kilometer i tjänst, tjänsteresor med flyg från resebolaget, intern uppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, anställdas pendling i kilometer utifrån resvaneundersökningen 2022 (CERO) och hyresgästers elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 92 procent av hyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 5,568 g CO_2e/kWh utifrån Nordisk elmix om 69,6 g CO_2e/kWh. Sedan 2023 innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men likt 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 energistrateg som utgår från energistrategin och hållbarhets- och miljöpolicyn. Energistrategen stöttar fastighetsutvecklarna för utformning av energisystem i hållbara stadsdelar, driftcheferna som tillsammans med driftsorganisationen har huvudansvaret för energifrågorna i alla byggnader i förvaltning samt projektcheferna för detsamma inom nyproduktionen. Energistrategen rapporterar till hållbarhetschefen.

Energidatan från våra fastigheter hämtas in automatiskt från våra energimätare via teknisk infrastruktur i våra fastigheter. Datan kontrolleras för avvikelser både 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 kollektivavtal efterlevs. Utgångspunkt är policydokument inom HR-området som exempelvis personal-, jämställdhets- och lönepolicyer samt bolagets uppförandekod.

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

Leverantörskedja

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

Finansiering

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



Kunder

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

Affärsetik och moral

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och efterlevs inom respektive avdelning eller ansvarsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen. Under 2024 har inga incidenter av brott mot lagstiftning rapporterats eller kommit till ledningens kännedom.

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	- Energisystem - Livsbetingelser i lokalsamhället - Jämlikhet	- Energianvändning - Klimatutsläpp - Avfall	- God hälsa - Säkerhet - Mångfald och jämställdhet - Klimatutsläpp
GRI Standarder	- GRI 302: Energi - GRI 305: Utsläpp - Fabege-1: Samverkansinitiativ - Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder	- GRI 302: Energi - GRI 305: Utsläpp - GRI 306: Avfall	- GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet - GRI 405: Mångfald och jämställdhet - GRI 406: Icke-diskriminering
Påverkan i värdekedjan	- Faktisk påverkan av stadens fysiska och sociala rum. - Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och olika samverkansinitiativ.	- Klimatpåverkan i byggskede, energi och klimat i användningsskede och cirkulära möjligheter i slutskede. - Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundförvaltning, fastighetsdrift, byggnation, inköp och utveckling.	- Direkt påverkan på medarbetares arbetsmiljö. - Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och arbete med värdegrund.
Vad vi vill uppnå	- Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader. - Fortsätta fokusera på miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar. - Göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vila på barn och unga, en bra skolgång, en meningsfull fritid, kulturella inslag och en väg in på arbetsmarknaden.	- Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart. - Vår förvaltning ska vara klimatneutral 2030. - Vår klimatpåverkan i byggprojekt ska halveras till år 2030.	- Medarbetarna anser att Fabege som arbetsgivare underlättar livspusslet. - Vi ska placera oss på listan över Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett Trust Index om minst 90 procent i Great Place To Work.
Vad vi gör	- Genom planprocess, förvaltning och förädling verkar vi för en hållbar fastighets- och stadsutveckling. - Medverkar till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. - Skapar upplevelsebaserade, jämlika och levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur och rekreation i enlighet med Citylab Action. - Utvecklar klimateffektiva energisystemlösningar för hållbara stadsdelar. - Skapar förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö genom platsutveckling, belysningsprojekt, skötsel/underhåll och närvaro dygnet runt. Med god trygghet skapar vi förutsättningar för att människor, oavsett ålder, kön, etnicitet, sexuell läggning eller funktionsvariation, ska vilja jobba, bo och vistas i våra områden dygnet runt. - Har samverkansinitiativ gentemot skolor och lokala idrottsaktiviteter såsom läxhjälp och H.A.N.G. - Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polisen för kunskapsinhämtning samt ökad delaktighet och trygghet. - Samverkar med kollektivtrafiken bland annat genom att bidra med 180 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden.	- Fortsätter utveckla tjänster för minskat klimatavtryck. - Byggt en nollenergibyggnad certifierad enligt FEBY Guld Plushus. - Minskat energianvändningen och ökat andelen förnybar energi. - Bidrar till stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, miljöanpassning samt ett attraktivt stadsrum genom hållbarhetscertifierade fastigheter. - Vi underlättar för hållbar mobilitet och erbjuder klimatsmarta logistiktjänster i våra fastigheter. - Utformning av lokaler sker via produktval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering som del av gröna avtal. - Ökar grönytefaktorn genom gröna tak eller planteringar som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel.	- Utför kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och även stärker sin ställning på arbetsmarknaden i stort. - Säkerställer lika rättigheter för alla oberoende av till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning. - Motverkar diskriminering exempelvis genom lönekartläggning och samverkan med medarbetarna genom arbetsmiljökommittén. - Medverkar till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. - Genomför konferenser med fokus på vår värdegrund SPEAK. - Friskvårdssatsningar
Policyer	- Hållbarhets- och miljöpolicy - Hållbarhetsmål - Uppförandekod - Upphandlings- och inköpspolicy - Säkerhetspolicy - Övriga rutiner	- Hållbarhets- och miljöpolicy - Hållbarhetsmål - Köldmediapolicy - Energistrategi - Riktlinje CO_2-beräkning - Övriga rutiner	- Hållbarhets- och miljöpolicy - Arbetsmiljöpolicy - Uppförandekod - Jämställdhetspolicy - Policy för mångfald i styrelsen - Policy för GDPR
Utvärdering	- Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. - Samverkansforum i våra stadsdelar – uppföljning av lokala samhället. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. - Arbetsplatskontroller vid projekt.	- Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. - Uppföljning av miljöcertifieringssystem. - Energiuppföljning - Utvärdering av produktansvar via egenkontroll, BREEAM-certifieringar, Byggvarubedömningen och klimatberäkningar. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	- Årlig medarbetarundersökning Great Place To Work. - Uppföljning av mångfald och jämställdhet, hälsa och säkerhet sker genom årlig enkät, lönekartläggning, arbetsmiljökommittén etc. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor forts.

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	- Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive miljö och mänskliga rättigheter.	- Grön finansiering	- God hälsa - Säkerhet - Inomhusmiljö - Energianvändning - Klimatutsläpp	- Antikorruption - Skatt
GRI Standarder	- GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället - GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan	- Fabege-6: Andel grön finansiering - Fabege-7: EU-taxonomin	- GRI 302: Energi - GRI 305: Utsläpp - Fabege-4: Fitwel-certifiering - Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder - Fabege-5: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	- GRI 205: Antikorruption - GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	- Ställer krav på leverantörer och underleverantörer om miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.	- Genom en hög ESG-prestanda kan vi vara en del av att öka andelen grön finansiering i samhället.	- Direkt påverkan på kunders inomhusmiljö och indirekt på deras affär.	- Genom god affärsetik främjar vi hållbar och rättvis konkurrens.
Vad vi vill uppnå	- 100 procent av våra ramavtalade leverantörer ska granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policyer och internationella konventioner.	- Vår finansiering ska vara 100 procent hållbar och grön.	- Vi ska vara en närvarande partner med människan i centrum som genom nytänkande, ansvar och flexibilitet skapar förutsättningar för kunder och företag att utvecklas.	- Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande såväl som hållbar och rättvis konkurrens.
Vad vi gör	Infört ett nytt system för hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer för att: - Säkerställa arbetsrätt på områdena löner, övertid och arbetsvillkor. - Motverka bristande affärsetik och korruption. - Hindra barnarbete och tvångsarbete. - Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö. - Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närsamhället till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och/eller mark. - Säkerställa hög affärsetik och uppförandekod. - Uppnå energieffektivitet, resurshushållning och goda materialval utifrån kemiskt innehåll, miljö- och klimatpåverkan. - Följa hälso- och miljöcertifieringssystem. - Klimatutsläpp ska redovisas.	- Ökar andelen hållbara investeringar som minskar klimatrisken i tillgångarna. - Sprider kunskap inom hållbarhet till finansiärer och investerare. - Deltagit i utveckling av bankers gröna låneprodukter, hållbarhetslänkade lån samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden. - Löpande hållbarhetsdiskussioner och rapportering gentemot finansiärer.	- Utformar lokaler med fokus på hälsa, inomhusklimat, klimatutsläpp, återbruk, miljösmarta materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering som en del av gröna avtal. - Hälso- och miljöcertifierade lokaler enligt BREEAM, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.	- Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning i såväl vår uppförandekod som näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. - Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar. Gruppen, som rapporterar till koncernledningen, har till uppgift att leda och driva arbetet med etikfrågor samt bevaka relevanta omvärldsfrågor. Vi följer alla skattelagar och regler. På områden där regelverket är otydligt agerar vi transparent och med försiktighet och vi avstår helt aggressiv och avancerad skatteplanering.
Policyer	- Hållbarhets- och miljöpolicy - Upphandlings- och inköpspolicy - Uppförandekod för leverantörer - Övriga rutiner	- Hållbarhets- och miljöpolicy - Finanspolicy - Skattepolicy - Kreditpolicy - Övriga rutiner	- Hållbarhets- och miljöpolicy - Hållbarhetsmål - Uppförandekod - Säkerhetspolicy - Övriga rutiner	- Uppförandekod - Policy för visselblåsarfunktion - Skattepolicy - Insiderpolicy - Riktlinjer mot korruption - Sponsringspolicy - Övriga rutiner
Utvärdering	- Löpande kvalitetsmätning och hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. - Arbetsplatskontroller vid projekt.	- Utvärdering kvartals- och årsvis avseende grön finansiering. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	- Analys av Nöjd Kund Index (NKI). - Analys av löpande kunddialoger. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	- Uppföljning av ärenden i visselblåsarfunktionen. - Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.

Tillhandahålls av Cision
Tillhandahålls av Cision
Tillhandahålls av Cision

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	- Hållbarhetsnätverk tillsammans med företag i Arenastaden - Resvaneundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arenastaden - Löpande kunddialog - Kundnöjdhetsundersökningar - Nyhetsbrev - Samverkan gröna hyresavtal - Frukostmöten om hållbara medarbetare och arbetsplatser - Serviceanmälan och sanningens ögonblick	- Underlätta för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta och tysta logistiktjänster i stadsdelarna. - Utformning av lokalen via hållbara materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering, inneklimat och källsortering. - Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med serviceutbud, dagligvaruhandel och upplevelsebaserade mötesplatser. - Öka grönytefaktorn för allmän platsmark genom att skapa parker, torg och gatustråk som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel. - Efter avslutat ärende får kunden betygsätta vår dialog och vårt utförda arbete.	- Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart. - Fortsätta utveckla kollektivtrafik och tjänster för minskat klimatavtryck. - Bidra till en hållbar livsstil. - Medverka till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. - Utveckla nollenergibyggnader. - Minska energianvändning och öka andelen förnybar energi. - Bidra till bland annat stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, ökad folkhälsa och livskvalitet samt ett attraktivt stadsrum. - Våra kunder ska ha en hållbar vardag där serviceanmälan och dialog bidrar till löpande utveckling av byggnader, tjänster och arbetssätt.
Medarbetare	- Medarbetarsamtal - Utvecklingssamtal - Medarbetarundersökningar - Café Fabege (mötesforum) - Konferenser - Avdelningsspecifika hållbarhetsutbildningar	- Underlätta livspusslet - Uppförandekod - Great Place To Work - Värdegrund SPEAK - Kompetensutveckling - Friskvård - Anställningsvillkor - Mänskliga rättigheter	- Friska och engagerade medarbetare. - Bidra till hållbara arbetsplatser och Fabeges övergripande hållbarhetsstrategi. - Utföra kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och även stärker sin ställning på arbetsmarknaden i stort. - Säkerställa lika rättigheter för alla oberoende av till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning. - Motverka diskriminering. - Medverka till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling.
Ägare och analytiker	- Årsredovisning - Kvartalsrapporter - Kapitalmarknadsdagar - Roadshows och enskilda möten - Redovisning för revisionsutskott och styrelse	- Initiera diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete. - Prioriterade globala hållbarhetsmål med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen. - Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning.	- Bidra till att kapitalflöden styrs i riktning mot en mer hållbar ekonomi, göra hållbarhet till en självklar faktor vid riskhantering samt främja öppenhet, insyn och därmed förutsättningar för långsiktighet i investeringar. - Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbetet inom bygg- och fastighetsutveckling.
Kreditgivare	- Samarbeten med kreditgivare och obligationsinvesterare kring hållbarhetsrapportering - Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb - Möten, fastighetsvisningar och seminarier - Kapitalmarknadsdagar	- Delta i utveckling av bankers gröna låneprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden. - Löpande hållbarhetsdiskussioner med finansiärer.	- Kan påskynda omställningen till en mer hållbar ekonomi. - Öka andelen hållbara investeringar som minskar miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsrisker i tillgångarna. - Sprida kunskap inom hållbarhet. - Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling.
Leverantörer	- Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer vår uppförandekod för leverantörer - Möten med ramavtalade leverantörer - Leverantörsdag med inspirationsföreläsningar	- Krav på hög affärsetik och uppförandekod. - Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna. - Långtgående krav på bland annat energieffektivitet, resurshushållning, redovisning av klimatutsläpp och materialval. - Ska följa hälso- och miljöcertifieringssystem.	- Säkerställa arbetsrätt på områdena löner och övertid. - Motverka bristande affärsetik och korruption. - Hindra barnarbete och tvångsarbete. - Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö. - Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närsamhället till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och/eller mark.
Samhällen och kommuner	- Regelbundna möten med kommuner och myndigheter - Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum med flera) - Samarbetsavtal med organisationer såsom Läxhjälpen - BID Flemingsberg - Klimatarena Stockholm - Solnas klimat- och hållbarhetsnätverk	- Genom planprocess, förvaltning och förädling verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling. - Street Gallery och läxhjälp riktad mot ungdomar. - Fler elever med behörighet till gymnasiet. - Bidragit med 180 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden. - Bygg och anläggning ska gå före och halvera utsläppen i Stockholm till 2030.	- Bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet. - Klimatlöfte med gemensam målsättning att accelerera klimatomställningen i Region Stockholm. - Skapa upplevelsebaserade, levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur, mötesplatser och naturområden. - Arbeta för hållbar mobilitet genom infrastruktur för elfordon, samverkan med kollektivtrafiken och förbättrade förutsättningar för cyklister. - Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv livsmiljö.

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Vi gör årligen en översyn av våra klimatrelaterade risker med tillhörande sårbarhetsanalys, i enlighet med EU-taxonomin och ESRS. Analyserna har utförts med hjälp av analys- och dataplattformen Pattern.

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

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vi har under en längre tid arbetat för att minska klimatavtrycket och för att framtidssäkra fastigheter och stadsdelar utifrån förändrade klimatlaster med regn-, snö-, vind- och temperaturvariationer. Vi identifierar och hanterar kontinuerligt klimatrelaterade risker och möjligheter och deras påverkan för verksamheten, fastigheter och stadsdelar. I analysen har vi utgått från de risker och möjligheter som vi identifierat som mest betydelsefulla för den framtida verksamheten. Resultatet visar att många av de risker som vi har identifierat sannolikt kommer att vara betydande i framtiden, men att deras finansiella påverkan troligen kommer att variera beroende på omfattning.

Omställningsrisker

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

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

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

Vi arbetar ständigt med att möta krav och förväntningar från kunder och andra intressenter. Under flera år har kraven på hållbara och certifierade byggnader ökat. Miljöcertifieringen av våra fastigheter är ett område vi arbetat med under lång tid och där vi strävar efter att höja vår ambitionsnivå. Kommuner som tilldelar oss markanvisningar och finansiärer som påverkar våra ekonomiska förutsättningar är avgörande för vår verksamhet. I dessa grupper ökar också både krav och förväntningar på hållbarhet. Den pågående utvecklingen av 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) och EU-kommissionens Omnibus-förslag kommer att påverka omfattningen av hållbarhetsarbetet samt rapportering av detsamma.

Fysiska klimatrisker

Förändrade väderförhållanden påverkar redan våra fastigheter och stadsdelar. Det finns flera utmaningar som följer med ett varmare klimat och högre temperaturer. I framtiden kommer de direkta effekterna av stigande temperaturer sannolikt vara att kostnaderna för att kyla 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 kan förekomma höga vattenflöden och lättare bildas stora ansamlingar av vatten.



Det kan i sin tur resultera i att det skapas ett ökat behov av att leda bort överskottsvatten och att det blir svårt att infiltrera vattenmängden i områden med en stor andel hårdgjorda ytor. Hos byggnader på plan mark med källare riskerar också dräneringskapaciteten att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för fuktskador. Även ökade vindlaster samt fler och kraftigare stormar kan förekomma i framtiden. Långa perioder med torka innebär att grundvattenytan sjunker. För områden med naturlig mark och sättningsbenägna jordar kan det innebära att bärigheten försämras och att sättningsskador uppstår – framför allt hos ytligt grundlagda byggnadsverk. Längre torrperioder kan, utöver ökad brandrisk, även 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 klimatresiliensanalyser på byggnadsnivå identifierat ökad nederbörd och översvämningar som en av de största potentiella riskerna.

Pattern identifies and quantifies physical climate risks and opportunities for real estate assets and portfolios globally.
Powered by Jupiter Intelligence

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 betraktar vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatutsläppen från verksamheten som ett sätt att framtidssäkra fastigheterna, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Därigenom kan vi också förbli ett attraktivt bolag för alla våra intressenter.

I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att hela tiden öka andelen egenproducerad energi, främst genom solceller. Syftet är att bidra till ökad andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

Att miljöcertifiera fastigheter och skapa mer hållbara byggnader är ett viktigt strategiskt mål. På kort sikt vill vi möta kundernas efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedda inför nya och tuffare krav som sannolikt kommer att införas. Vi har fått 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 procent 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 påvisa en halvering (scope 3) i kg CO_2/BTA jämfört med 2018.

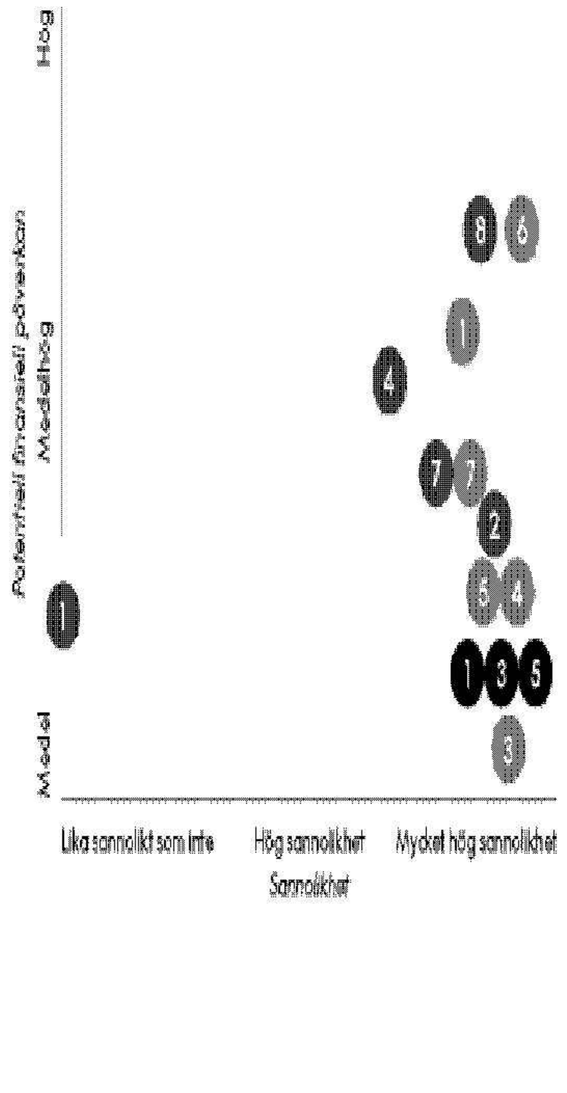
Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammantaget är målet att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett 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 vi har identifierat.	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter.
Sida 56–65, 72	**Sida 62–63, 83–84**	**Sida 56, 83–84**	**Sida 31–34, 40–41, 46–47, 86**
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats.	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker.	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet).
Sida 72–73, 78	**Sida 28–34, 40–43, 62–63**	**Sida 56, 62–63, 72–73, 83–84**	**Sida 86**
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter.	c) Beskrivning av hur processerna är integrerade i organisationens övergripande riskhantering.	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa.
	Sida 62–63, 83–84	**Sida 56, 72–73**	**Sida 31–34, 46–47, 86**

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker

1. Ökade koldioxidutsläpp
2. Politiska beslut inom energiområdet som leder till ökade energipriser eller hindrar utveckling
4. Ökade lagkrav på fastighetsutveckling
6. Ökade material- och råvarukostnader
8. Förändrade preferenser hos kunder, kommuner och finansiärer

Fysiska klimatrisker

1. Skyfall och översvämningar
3. Ökade temperaturer
5. Ändrad geologi

Klimatrelaterade möjligheter

1. Minskad energianvändning i byggnader
2. Ökad andel egenproducerad energi
4. Lägre koldioxidutsläpp
5. Ökad efterfrågan på certifierade fastigheter
6. Högre krav på hållbar stadsplanering
7. Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader

This document is signed digitally by Fabege AB (publ).
The signatures and the time stamp in the digital signature certificates appear in the PDF file.
Validity can be verified at https://www.verisec.se/kundservice/validera-signerade-dokument

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

					Absolute measures (Abs)		Like-for-like (LFL)		
					2024	2023	2024	2023	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	For landlord shared services	23 132	22 387	23 094	22 387	3
				(Sub)metered exclusively to tenants	29 463	29 334	29 463	29 334	0
				Total landlord-obtained electricity	52 595	51 721	52 557	51 721	2
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	52 595	51 721	52 557	51 721	2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	70	69	69	69	-
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	-
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	District heating & cooling	For landlord shared services	61 830	63 587	61 830	63 587	-3
				(Sub)metered exclusively to tenants	7 396	6 616	7 396	6 616	12
				Total landlord-obtained heating & cooling	69 227	70 202	69 227	70 202	-1
				Total heating & cooling	69 227	70 202	69 227	70 202	-1
				% from renewable sources	90	87	-	-	-
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	70	69	69	69	-
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	-
	Energy-Int	kWh/m²/year	Energy intensity		70	71	70	71	-1
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	431 227	441 038	431 081	441 038	-2
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	70	69	69	69	-
		m³/m²/year	Building water intensity		0,366	0,364	0,36	0,36	0
		%		Proportion of water estimated	0	0			
WASTE	Waste-Abs[2]	Tonnes	Waste	Total hazardous	30	27			
				Total non-hazardous	2 506	2 361			
				Recycled	1 030	1 007			
				Incineration	1 506	1 376			
				Landfill	1	4			
				Waste disclosure coverage	61	63			
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			62	63			

[1] Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför tabellerna använder de engelska definitionerna.

[2] Avfall från fastigheterna (hyresgästers och Fabeges verksamhetsavfall).

The auditor's report is the original in Swedish. This translation is not reviewed by the auditor.

						Absolute measures (Abs)		Method for calculation
						2024	2023	
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct		**Total scope 1**	**37**	**0**	**Fuel-based**
					Refrigerant leakage	37	0	Fuel-based
					Service vehicles	0	0	Fuel-based
					Total scope 2 (Market-based)	**1798**	**1711**	**Fuel-based**
					Heating	1798	1711	Fuel-based
					Cooling	0	0	Fuel-based
					Electricity	0	0	Fuel-based
					Total scope 2 (Location-based)	**3 579**	**3 451**	**Fuel-based**
					Heating	1 798	1711	Fuel-based
					Cooling	0	0	Fuel-based
					Electricity	1 781	1 740	Fuel-based
	GHG-Indir-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect		**Total scope 3**	**16 537**	**13 258**	
					Waste management	34	67	Spend-based
					Leased vehicles and staff vehicles used for work	7	5	Distance-based
					Air travel	68	10	Distance-based
					Property development	15 431	11 999	Average-based
					Property energy	616	670	Fuel-based
					Commuter journeys	98	98	Average-based
					Electricity consumption, tenants	284	409	Average-based
					Total scope 1–3	**18 372**	**14 970**	
					Carbon offset, district heating and air travel	-1 734	-1 658	
					Net emissions after carbon offset	16 638	13 312	
		No. of applicable properties			GHG disclosure coverage[1]	86	81	
		%			Proportion of GHG estimated[2]	3	17	
		kg CO_2e / m^2 / year	GHG Intensity		Scope 1 + Scope 2	1,3	1,2	
		kg CO_2e / m^2 / year	GHG Intensity		Scope 3	11,4	9,4	

	Social & Corporate Governance Impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2024	2023	Change, %
EMPLOYEES	HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	3,43	2,9	18
	DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	43	57	-25
					Executive Management	50	50	0
					Managers	38	38	0
					All employees	38	36	6
	EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	21	22	-5
					Proportion new employees, %	9	10	-10
				Departures – Turnover	Total number of departed employees	18	25	-28
					Proportion of departed employees, %	8	11	-27
				Total employees number		229	228	~0
	CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body[3]		7	7	0
				Executive		0	0	0
				Non executive		7	7	0

[1] Innefattar även mark- och förbättringsfastigheter som har ett klimatutsläpp.

[2] Elförbrukning hyresgäster och Fastighetsutveckling (enbart hyresgästanpassningarna) i scope 3.

[3] Genomsnittligt antal år i styrelsen: 7 år.

Fabege's sustainability notes have been prepared in accordance with the Annual Accounts Act. The sustainability notes are presented on pages 86–111.

Hållbarhetsindikatorer, övrigt

Jämlikhet/jämställdhet[1]

	2024					2023				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	3	4		1	6	4	3	–	2	5
Koncernledning, antal	4	4		2	6	4	4	–	2	6
Större ledningsgruppen (exkl. koncernledning), antal	11	18		12	17	11	18	–	17	12
Alla anställda, antal	87	142	16	124	89	83	145	16	131	81

Andel anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	5,7	21,6	38,6	23,9	10,2	45
Män	0	7,8	24,8	24,8	24,8	17,7	46
Samtliga anställda	**0**	**7,0**	**23,6**	**30,1**	**24,5**	**14,8**	**46**

Andel kvinnor inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	27
Projekt & Affärsutveckling	49
Affärsstöd	54
Birger Bostad	56

Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	55
Projekt & Affärsutveckling	25
Affärsstöd	12
Birger Bostad	8

Engagemang i organisationer

Vi har styrelse eller kommitteuppdrag i följande organisationer:

- BELOK, Beställargruppen Lokaler – Energimyndighetens nätverk för energieffektiva lokaler
- BREEAM och Sweden Green Building Council
- Byggherrarna Sverige AB
- Fastighetsägarna i Stockholm samt i lokalföreningarna i City-Kungsholmen, Hagastaden och Norrmalm
- Arena Huddinge – ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Huddinge kommun och näringslivet
- Samverkan i Huddinge – ett forum för trygghetsskapande åtgärder lokalt
- Accessy – branschens initiativ för att skapa en standard för digital nyckelhantering

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjuk-frånvaro
Ålder 0–29	2,10	3,61	3,25
Ålder 30–49	8,13	2,62	4,91
Ålder 50–	0,37	2,12	1,55
Samtliga anställda	**5,08**	**2,47**	**3,43**

Olycksfall

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2024 var 411 687. För våra tekniker består de vanligaste skadorna av skär- och klämskador. Dock är dessa sällan förekommande i det dagliga arbetet.

Medarbetare	2024
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	14
varav färdolyckor (till och från jobbet)[2]	1
varav olyckor med frånvaro	0
varav allvarliga olyckor[3]	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Antal dödsfall	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR)[4]	0

Leverantörer	
Olycksfallsfrekvens, entreprenör (LTAR)[5]	2

Antal anställda vid årets utgång

229

varav

- 87 kvinnor och 142 män
- 226 tillsvidareanställda och 3 visstidsanställda
- 227 heltidsanställda och 2 deltidsanställda
- andelen anställda med kollektivavtal var 100% för koncernen

Certifieringar[6]

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM In-Use	46	705 936	66
BREEAM-SE[7]	15	351 448	33
Miljöbyggnad	1	5 593	1
Totalt miljöcertifierade fastigheter	**62**	**1 062 977**	**100**

[1] Sammanställning av oss uppdelat på kön och ålder för olika nivåer inom företaget. Vi följer inte anställdas minoritetstillhörighet.

[2] Färdolyckan resulterade inte i frånvaro eller bestående men.

[3] Avser olyckor med frånvaro från arbetet längre än sex månader.

[4] Avser olyckor för egen personal med frånvaro, exklusive färdolyckor.

[5] Avser olyckor för entreprenörers personal med frånvaro, exklusive färdolyckor. Rapporteringen avseende olyckor hos entreprenörer är inte fullständig då samtliga mindre projekt ännu inte rapporterar entreprenörernas olyckor i IA-systemet.

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

[7] BREEAM-SE innefattar nu även fastigheterna som certifierats enligt BREEAM Bespoke då BREEAM Bespoke är en anpassad manual som bygger på BREEAM-SE.

EU-taxonomin

Vi bedriver både byggnation (via byggentreprenörer) och förvaltning av byggnader. Vi har valt att enbart redovisa mot mål 1 Begränsning av klimatförändringar, Climate Change Mitigation (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 enbart mot mål 1. I stort sett 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 aktiviteten CCM 7.2 Renovering av befintliga byggnader kan vara aktuell att använda i viss omfattning. Vi har under året erfarit att vi i enlighet med taxonomin skulle kunna klassificera all vår verksamhet som CCM 7.7, men vi har valt att detta år fortsätta redovisa CCM 7.1.

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 samt den omsättning som är hänförlig till Birger Bostads avyttring av färdigställda bostäder. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 671 miljoner kronor motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2024.

Redovisning av driftsutgifter

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

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 2 376 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2024. Ytterligare 17 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 115 respektive 117.

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 har kopplats till datum för inkommen bygglovsansökan till kommunen för samtliga våra byggnader. Denna tolkning ligger i linje med tolkning från EU Kommissionen.

Vi kan redovisa inom aktiviteten CCM 7.2 i speciella fall då ombyggnationen är stor och byggnaden inte redan är grön enligt CCM 7.7. Detta har inte varit aktuellt 2024.

Fabeges dotterbolag Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Birger Bostads försäljning av bostäder 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 bland 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 hotell eller flerbostadsfastigheter, där används Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare statistik blir tillgängling, exempelvis från Boverket, ämnar vi att använda dessa framgent. Aktuellt primärenergital i våra byggnader, som jämförs med Fastighetsägarnas gränsvärden, är hämtade från genomförda energideklarationer.

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 7.1) att energiprestandan ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energibehov 50 procent under BBR. Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram att alltid göra tätthetsprovning och termografering i enlighet med taxonomin. Vi genomför LCA-beräkningar för hela livscykeln enligt Levels i de allra flesta av våra projekt. Fabege redovisar dock för 2024 ingen förenlighet med taxonomin för CCM 7.1.

Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

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

Anpassning till klimatförändringar (CCM 7.1 samt CCM 7.7)

Detta krav gäller både CCM 7.1 och CCM 7.7.

Vad gäller CCM 7.7 så har vi genomfört klimatriskanalyser för samtliga förvaltningsfastigheter och uppfyller detta krav. Analyserna har utförs med hjälp av analys- och dataplatformen Pattern kompletterat med platsbesök för framtagande av åtgärder. Klimatrisk- och sårbarhetsanalys samt platsbesök har gjorts utifrån Fastighetsägarnas metodik för taxonomins Tillägg A.

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

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

Vid det kvalitativa scenariobyggandet utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosion/sättningar. Dessa risker bedöms i slutändan påverka vår portfölj väldigt lite.

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

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

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

Omställning till en cirkulär ekonomi (CCM 7.1)

Vi uppfyller i normalfallet detta krav i våra projekt.

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

Därutöver lägger vi starkt fokus på flexibilitet och cirkularitet i våra projekt för att säkerställa att våra byggnader är resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och nedmonteringsbara. Vi anser att vi i stort uppfyller anpassningsbarhet och flexibilitet, men det kvarstår delvis arbete för att styrka demonterbarheten, bland annat på grund av att det saknas metodik för att arbeta med demonterbarhet samt att demonteringsanvisningar saknas från många av våra leverantörer. Vi jobbar med att utveckla metodik för att styrka demonterbarheten även utan anvisningar.

Förebyggande och bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)

Vi kan ännu inte styrka dessa krav då vi inte har all data i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi har fått nya funktioner i Byggvarubedömningen under 2024, men mycket data saknas däri för att fullt ut möjliggöra redovisning av uppfyllnad av detta utan att det blir ett stort administrativt arbete. Tills det är fullt utvecklat väljer vi att inte indikera att detta krav uppfylls.

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

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

EU-taxonomin forts.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad		
	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion 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 gasformiga 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 gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen / total omsättning

%	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	65	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	38	99
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	55	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Förkortningar av EU-taxonomins mål 1–6 enligt EU:s standard. Fabege redovisar enbart mot mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM).

Våra projekt 2024

Vi har ett antal stora projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas och klassas som CCM 7.1. För redovisningsåret 2024, helt eller delvis, är detta Ackordet 1, Kvinten 1, Regulatorn 4 samt Separatorn 1. Dessa projekt började sin utveckling innan taxonomikraven fanns på plats, men har ökat sin uppfyllnad av taxonomin sedan 2023 och uppfyller idag stora delar av taxonomins krav. Men då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats har vi valt att göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin. Ackordet 1, Kvinten 1 och Regulatorn 4 har under 2024 övergått till förvaltning. Därför har deras omsättning och driftsutgifter för året klassats som CCM 7.7 och linjerat med taxonomin medan kapitalutgifterna klassats som CCM 7.1 och ej linjerat med taxonomin.[1] Samma tolkning har gjorts rörande den omsättning som är hänförlig till Birger Bostads avyttring av färdigställda bostäder.

Vi har ett stort antal projekt som pågår i tidigt skede (kan vara exempelvis markfastigheter med pågående detaljplan) som ännu inte har sökt bygglov och som därmed omfattas av kraven i CCM 7.1. Dessa kan 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.

Det är vårt mål att alla våra projekt, pågående såväl som i tidigt skede, ska produceras i linje med taxonomin och längre fram klara av att uppfylla de krav som taxonomin ställer.

Minimiskyddsåtgärder

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

Vi hållbarhetsgranskar alla ramavtalade leverantörer. På sidorna 38–39 och 65 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 38–39 och 64. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning. Läs mer om vårt arbete med skatt på sidorna 44–45 och 63.

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

[1] Eftersom dessa projekt har bygglov efter 2020-12-31 så innebär linjering med taxonomin med CCM 7.7 att fastigheterna uppfyller väsentligt bidrag till CCM 7.1 och DNSH-kraven i CCM 7.7.

EU-taxonomin forts.

Omsättning

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2024

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Koder	Absolut omsättning	Andel av omsättningen, år 2024	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimi skyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 372	65%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N	J	N	N	N	N	J	66%	-	-
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		2 372	65%	65%	0%	0%	0%	0%	0%	N	J	N	N	N	N	J	66%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N	N	N	N	N	N	N	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N	N	N	N	N	N	N	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	1 059	29%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								34%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	240	6%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0%		
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 299	35%	35%	0%	0%	0%	0%	0%								34%		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		3 671	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%								100%		

B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%
Totalt A+B		3 671	100%

EU-taxonomin forts.

Kapitalutgifter

Andel av kapitalutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2024

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Koder	Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter, år 2024	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimal skyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) kapitalutgifter, år 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	915	38%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N	J	N	N	N	N	J	23%	-	-
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas kapitalutgifter (A.1)		915	38%	38%	0%	0%	0%	0%	0%	N	J	N	N	N	N	J	23%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N	N	N	N	N	N	N	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N	N	N	N	N	N	N	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	481	20%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								27%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	980	41%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								50%		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 461	61%	61%	0%	0%	0%	0%	0%								77%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		2 376	99%	99%	0%	0%	0%	0%	0%								100%		

B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		17	1%
Totalt A+B		2 393	100%

EU-taxonomin forts.

Driftsutgifter

Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2024

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Koder	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter, år 2024	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimal skyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) driftsutgifter, år 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	87	55%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N	J	N	N	N	N	J	53%	-	-
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas driftsutgifter (A.1)		87	55%	55%	0%	0%	0%	0%	0%	N	J	N	N	N	N	J	53%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N	N	N	N	N	N	N	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N	N	N	N	N	N	N	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	68	44%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								46%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	2	1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		70	45%	45%	0%	0%	0%	0%	0%								47%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		157	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%								100%		

B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		1	0%
Totalt A+B		158	100%

Tillhandahållen av Fabege AB (publ), 556175-7828, 2025-03-20 07:00:01 CET

GRI-index

Uttalande om användning
Fabege AB rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder och redovisningen gäller rapporteringsperioden 1 januari 2024 – 31 december 2024.

GRI 1-standard
GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu.

				Avsteg		
GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringsprinciper	2-1	Information om organisationen	106			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	78			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	78, 140			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt bestyrkande	96, 123–124			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	26, 27, 32			
	2-7	Medarbetare	51, 87, 112			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har ännu inte sammanställd data om medarbetare som inte är anställda.
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	67–70, 74–75, 78			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	67, 70–71			
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	74			
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	68, 78			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	78			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	78			
	2-15	Intressekonflikter	70, 74–75, 120			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	45, 70			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	70			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	70, 80–81			
	2-19	Ersättningspolicy	70–71, 112–113	2-19-b	Inte tillämpligt	Styrelsens arvode relaterar inte till hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	70–71			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information ännu inte sammanställd.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5–7, 66			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	38–39, 44–45, 69			
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	38–39, 44–45, 69			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	38–39, 42–43			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	44–45			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	62, 78–79			
	2-28	Medlemskap i organisationer	30, 87			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	78, 82			
	2-30	Kollektivavtal	87			

GRI-index forts.

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	80–82			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	27, 78			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–29, 81			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	28–29			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38–39, 44–45, 64, 69, 78–81			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	45			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	45, 72–73, 81			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skatteansats	45, 72–73			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	45, 63, 72–73			
	207-3	Engagering av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	45, 50, 63, 78			
	207-4	Land-för-landrapportering av skatt	50, 63, 98–99, 106, 115			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	31–34, 78–81			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	86			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	78–79, 86			
	302-4	Minskning av energianvändning	32, 86	302-4-a	Information saknas	Anges i % för sista kvartalet istället för J för helåret.
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	31–34, 78–81, 83–86			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	78–79, 86			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	78–79, 86			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	78–79, 86			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	86			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	31–34, 38–39, 42, 78–81			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	31–34			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	31–34			
	306-3	Genererat avfall	85			
Leverantörsbedömning – Miljökriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38–39, 78–81			
GRI 308: Leverantörsbedömning – Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	38			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35–37, 78–81			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	87, 112	401-1	Information saknas	Inte nedbrutet på ålder, kön och region.

Fabege's sustainability data has been assured by an independent third party. Read the assurance statement on page 116.

GRI-index forts.

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38–39, 78–81			
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	35–39			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	35–39, 45			
	403-3	Företagshälsovård	35–39			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	35–39			
	403-5	Utbildning gällande hälsa och säkerhet	35–39			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	35–39			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	35–39			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	35–39, 87			
Utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35–37, 80			
GRI 404: Utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	36–37			
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35–37, 78–81, 87			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	87, 112			
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	70, 78–81			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	70			
Leverantörsbedömning – Sociala kriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38–39, 78–81			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	38			
Livsbetingelser, utbildning, fritid i lokalsamhället						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–30, 78–81			
	Fabege-1	Samverkansinitiativ	28–30			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28–30, 78–81			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	28–30			
	Fabege-3	Bostadsbyggande	15			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	31–34, 78–81			
	Fabege-4	Fitwel-certifiering	34			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	87			
Finansiering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	40–41, 78–81			
	Fabege-6	Andel grön finansiering	52			
	Fabege-7	EU-taxonomin	40–41, 88–92			

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 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 78–95 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 93–95.

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 enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidorna 93–95 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

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

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

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den 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 upprättande av hållbarhetsredovisningen.

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 17 mars 2025

KPMG AB

Mattias Johansson	Torbjörn Westman
Auktoriserad revisor	Specialistmedlem i FAR

Fabege

Innehåll

Koncernen ... 98
Moderbolaget ... 102
Noter ... 106
Årsredovisningens undertecknande ... 122
Revisionsberättelse ... 123

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	7	3 438	3 366
Omsättning bostadsutveckling	8	233	553
Övriga intäkter		0	11
Nettoomsättning	5	**3 671**	**3 930**
Fastighetskostnader	9	-885	-853
Kostnader bostadsutveckling	10	-254	-549
Bruttoresultat		**2 532**	**2 528**
Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftsöverskott		2 553	2 524
Varav bruttoresultat bostadsutveckling		-21	4
Central administration och marknadsföring	11	-93	-97
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	48	20
Ränteintäkter	14	6	4
Resultat från andelar i intresseföretag	20	-91	34
Räntekostnader	14	-1 016	-986
Tomträttsavgäld	38	-41	-45
Förvaltningsresultat	1–6, 19, 46	**1 345**	**1 458**
Nedskrivning exploateringsfastigheter	24	-73	0
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	3	0
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	-1 218	-7 831
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	3, 31	-143	-1 003
Värdeförändringar, aktier	13, 15	-3	-4
Resultat före skatt		**-89**	**-7 380**
Aktuell skatt	16	0	-1
Uppskjuten skatt	16	-124	1 863
Årets resultat		**-213**	**-5 518**
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		-19	3
Årets totalresultat		**-232**	**-5 515**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**-232**	**-5 515**
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		**-0,68**	**-17,54**
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		314,6	314,6
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		314,6	314,6

Denna årsredovisning är upprättad i svenska och har översatts till engelska. Vid eventuella skillnader mellan den svenska och den engelska versionen har den svenska versionen företräde.

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Tillgångar			
Goodwill	18	205	205
Förvaltningsfastigheter	17	78 904	78 093
Nyttjanderättstillgång	38	1 371	949
Inventarier	19	34	30
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	164	179
Fordringar hos intresseföretag	21	488	428
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	7	9
Derivatinstrument	31	702	925
Andra långfristiga fordringar	23	69	703
Summa anläggningstillgångar		**81 944**	**81 521**
Exploateringsfastigheter	24	754	519
Kundfordringar	25	78	83
Fordringar hos intresseföretag	21	16	15
Skattefordran		29	0
Övriga fordringar	26	696	442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		428	457
Kortfristiga placeringar		100	98
Likvida medel	39	64	85
Summa omsättningstillgångar		**2 165**	**1 699**
Summa tillgångar		**84 109**	**83 220**

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		30 331	31 129
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital	28	**38 445**	**39 244**
Räntebärande skulder	29, 30, 36	31 726	25 813
Leasingskuld	38	1 371	949
Derivatinstrument	31	159	240
Uppskjuten skatteskuld	32	8 424	8 305
Avsättningar	33	175	158
Summa långfristiga skulder		**41 855**	**35 465**
Räntebärande skulder	29, 30, 36	2 674	7 169
Leasingskuld	38	0	0
Leverantörsskulder		76	185
Avsättningar	33	0	0
Skatteskulder	16	0	11
Övriga skulder		152	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	907	901
Summa kortfristiga skulder		**3 809**	**8 511**
Summa eget kapital och skulder		**84 109**	**83 220**

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 2023	28	5 097	3 017	37 400	45 514	-	45 514
Periodens resultat				–5 518	–5 518		–5 518
Övrigt totalresultat				**3**	**3**		**3**
Summa totalresultat för perioden				**–5 515**	**–5 515**	-	**–5 515**
Transaktioner med ägare							
Återköp av aktier				-	-		-
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				–189	–189		–189
Kontantutdelning				–566	–566		–566
Summa transaktioner med ägare				**–755**	**–755**	-	**–755**
Utgående balans per 31 december 2023		**5 097**	**3 017**	**31 130**	**39 244**	-	**39 244**
Periodens resultat				–213	–213		–213
Övrigt totalresultat				**–19**	**–19**		**–19**
Summa totalresultat för perioden				**–232**	**–232**		**–232**
Transaktioner med ägare							
Återköp av aktier				-	-		-
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				–142	–142		–142
Kontantutdelning				–425	–425		–425
Summa transaktioner med ägare				**–567**	**–567**	-	**–567**
Utgående balans per 31 december 2024		**5 097**	**3 017**	**30 331**	**38 445**	-	**38 445**

Fabege AB (publ) Org.nr 556475-5180 Tunnelgatan 2A, Box 14038, 167 14 Bromma Tel 08-555 148 00 www.fabege.se

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Löpande verksamhet			
Bruttoresultat		2 532	2 528
Central administration		-93	-97
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		13	11
Erhållen ränta		21	24
Erlagd ränta [1]	36	-1 121	-1 150
Betald inkomstskatt		0	0
Summa		**1 352**	**1 316**
Förändring av rörelsekapital			
Förändring exploateringsfastigheter		74	373
Förändring av kortfristiga fordringar		473	44
Förändring av kortfristiga skulder		-264	-163
Summa förändring av rörelsekapital	37	**283**	**254**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 635**	**1 570**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av rörelse nettolikviditetspåverkan		-	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-2 282	-2 978
Förvärv av fastigheter		-	-78
Avyttring av fastigheter		-	2 977
Förvärv av andelar i intresseföretag		-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-179	-253
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 461**	**-332**
Finansieringsverksamheten	3		
Utdelning till aktieägarna		-613	-881
Återköp egna aktier		-	-
Upptagna lån		24 759	22 275
Amortering av skuld [2]		-23 341	-22 634
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**805**	**-1 240**
Periodens kassaflöde		-21	-2
Likvida medel vid periodens början	39	85	87
Likvida medel vid periodens slut	39	**64**	**85**

[1] Varav övr finansiella kostnader -36 Mkr (-99).

[2] Fabege presenterar amortering och upptagna lån som avser andra skulder än sådana som utgör overnight-lösning. Detta påverkar dock enbart bruttobeloppen men inte det totala kassaflödet från finansieringsverksamheten under varje period. Förelagets dagliga overnight-upplåning bruttoredovisas inte och är alltid noll vid årsskiften. Avseende väsentliga förändringar i bolagets finansiering hänvisas till sid 56 i förvaltningsberättelsen.

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	43	428	443
Rörelsens kostnader	44	-462	-449
Rörelseresultat	1-3,6,19,46	**-34**	**-6**
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	45	1 630	685
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13,15	-3	-8
Värdeförändringar räntederivat	3,31	-143	-1 003
Ränteintäkter	14	1 012	902
Räntekostnader	14	-1 073	-1 075
Bokslutsdisposition	45	-6	196
Resultat före skatt		**1 383**	**-309**
Aktuell skatt	16	0	0
Uppskjuten skatt	16	29	169
Årets resultat		**1 412**	**-140**

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	19	11	11
Summa materiella anläggningstillgångar		**11**	**11**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	45	13 400	13 400
Andelar i intresseföretag	20	-	-
Fordringar hos intresseföretag	21	-	-
Fordringar hos koncernföretag	27	49 992	46 299
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	7	9
Derivatinstrument	31	702	925
Uppskjuten skattefordran	32	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**64 101**	**60 633**
Summa anläggningstillgångar		**64 112**	**60 644**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		12	7
Övriga fordringar		6	330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133	136
Summa kortfristiga fordringar		**151**	**472**
Kassa och bank	39	43	1
Summa omsättningstillgångar		**194**	**473**
Summa tillgångar		**64 306**	**61 117**

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond		3 166	3 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 680	3 386
Årets resultat		1 412	-140
Summa eget kapital	28	**12 355**	**11 509**
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	33	89	86
Uppskjuten skatteskuld	32	104	134
Summa avsättningar		**193**	**220**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	29, 30, 36	31 152	25 649
Derivatinstrument	31	159	240
Skulder till koncernföretag	27	17 619	16 702
Summa långfristiga skulder		**48 930**	**42 591**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	29, 30, 36	2 510	6 390
Leverantörsskulder		3	5
Övriga skulder		13	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	302	389
Summa kortfristiga skulder		**2 828**	**6 797**
Summa eget kapital och skulder		**64 306**	**61 117**

Fabege AB (publ) Org.nr 556175-7041 Tulegatan 2 A, 113 53 Stockholm, Sverige Tel +46 8 555 148 00 www.fabege.se info@fabege.se

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2022	28	**5 097**	**3 166**	**4 141**	**12 404**
Årets resultat				-140	-140
Kontantutdelning				-566	-566
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				-189	-189
Återköp egna aktier				-	-
Eget kapital 31 december 2023		**5 097**	**3 166**	**3 246**	**11 509**
Årets resultat				1 412	1 412
Kontantutdelning				-425	-425
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				-142	-142
Återköp egna aktier				-	-
Eget kapital 31 december 2024		**5 097**	**3 166**	**4 092**	**12 355**

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-28	-4
Erhållen ränta		1 011	902
Erlagd ränta		-1 073	-1 075
Betald inkomstskatt		-	-
Summa		**-89**	**-177**
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		320	-339
Förändring av kortfristiga skulder		-44	-27
Summa förändring av rörelsekapital	37	**277**	**-366**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**188**	**-542**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-2	-7
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 153	1 941
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 155**	**1 934**
Finansieringsverksamheten	3		
Utdelning till aktieägarna		-613	-881
Återköp egna aktier		-	-
Upptagna lån		24 185	22 066
Amortering av skuld		-22 561	-22 601
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 011**	**-1 415**
Periodens kassaflöde		42	-23
Likvida medel vid periodens början	39	1	24
Likvida medel vid periodens slut	39	**43**	**1**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska och har översatts till engelska. Vid eventuella skillnader mellan de två versionerna är den svenska versionen gällande.

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag enligt not 45. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Gårdsvägen 6. Vi är ett av Sveriges största fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända IFRS redovisningsstandarder och IFRIC tolkningsuttalanden. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Kompletterande redovisningsregler för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Nedan beskrivs väsentlig information om redovisningsprinciper som har tillämpats. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon.

Konsolidering

Dotterbolag medtas 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 beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar 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 och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav 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 ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Kompletterande redovisningsregler för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och balansräkning är upprättade enligt Årsredovisningslagens scheman. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter inklusive eventuella transaktionsutgifter.

Koncernbidrag lämnade såväl som erhållna redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2024 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS redovisningsstandarder eller IFRIC tolkningsuttalanden som trätt i kraft efter 1 januari 2024 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna. Resultaträkningen kommer att delas in i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte till fullo avslutad.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på vår redovisning.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Kompletterande redovisningsregler för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2024.

Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförsörjning

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

Vår kapitalförsörjning häntör sig till tre källor: eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 38 445 Mkr (39 244), räntebärande skulder till 34 400 Mkr (32 982) och övriga skulder till 11 264 Mkr (10 995). Våra åtaganden gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen avseende belåningsgrad anges på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 2024-12-31	Utfall 2023-12-31
Soliditet, %	lägst 35	46	47
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	2,5	2,5
Skuldkvot, ggr (på sikt)	max 13	14,1	13,5
Belåningsgrad, %	högst 50	43	42

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vi är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framför allt utsätts vi för finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabeges riskexponering ska vara begränsad och, så långt som möjligt, kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Vi strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Vår finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Våra huvudsakliga finansiärer är de nordiska affärsbankerna samt kapitalmarknaden. Upplåningen i bank är företrädesvis säkerställd med panträtt i fastigheter.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. Beloppen visar avtalsenliga odiskonterade nominella förfall för samtliga låneslöften respektive faktiska utestående lån. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 43 procent (42). Vi har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 3 215 Mkr (1 655). Vi har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Vi hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 5 960 Mkr inklusive faciliteter avsett för utestående certifikat. 2016 etablerade vi ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, och programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2024

År, förfall	Kreditavtal, Mkr	Utestående Bank, Mkr	Utestående Kapitalmarknad, Mkr
Certifikatprogram	3 215	–	3 215
<1 år	4 184	0	2 674
1–2 år	13 565	4 991	4 624
2–3 år	6 850	2 500	3 850
3–4 år	4 725	3 725	1 000
4–5 år	1 280	1 080	200
5–10 år	6 541	6 541	0
Totalt	**40 360**	**18 837**	**15 563**

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida (sid 107) visar finansiella skulders löptidsfördelning (exklusive derivat) samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. Av denna information framgår att skulder med kort löptid har minskat medan skulder med lång löptid har ökat under 2024 men totalt sett med en kortare kapitalbindning. Beloppen i dessa tabeller är odiskonterade nominella värden, dvs exklusive räntebetalningar.

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

Not 3 forts.

Löptidsfördelning

	2024-12-31					2023-12-31				
	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	0	0	12 296	6 541	18 837	152	3 247	8 781	8 813	20 993
Skulder till kapitalmarknaden	3 775	2 114	9 674	0	15 563	3 005	2 420	6 564	–	11 989
Leverantörsskulder	76	–	–	–	76	185	–	–	–	185
Övriga kortfristiga skulder	152	–	–	–	152	245	–	–	–	245
Totalt	**4 003**	**2 114**	**21 970**	**6 541**	**34 628**	**3 587**	**5 667**	**15 345**	**8 813**	**33 412**

Likviditeten

	Beräknade per 2024-12-31, Mkr				Beräknade per 2023-12-31, Mkr			
År	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2023								
2024					–8 824	–1 503	556	–9 771
2025	–5 889	–1 128	198	–6 819	–3 919	–1 125	415	–4 629
2026	–9 299	–873	140	–10 032	–8 050	–869	333	–8 586
2027	–6 391	–555	120	–6 826	–791	–571	257	–1 105
2028	–4 123	–348	86	–4 386	–2 708	–522	166	–3 065
2029	–1 362	–239	65	–1 536	–1 162	–416	112	–1 466
2030	–82	–260	37	–305	–82	–397	62	–417
2031	–82	–259	25	–316	–82	–393	40	–436
2032	–2 297	–247	12	–2 532	–2 299	–376	19	–2 656
2033	–1 397	–182	0	–1 579	–1 400	–281	0	–1 681
2034	–3 477	–130	0	–3 607	–2 477	–204	0	–2 681
2035–38	–	–	–	–	0	–271	0	–271
2039	–	–	–	–	–1 186	–68	0	–1 254
Totalt	**–34 400**	**–4 221**	**683**	**–37 938**	**–32 982**	**–6 997**	**1 960**	**–38 019**

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i räntenivån påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning ska enligt koncernens finanspolicy ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella instrument, i form av ränteswappar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid och snittränta.

Av känslighetsanalysen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på ett års sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 34 400 Mkr (32 982) med en medelränta om 2,89 procent (3,04) exklusive lånelöften och 2,98 procent (3,13) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 3 215 Mkr (1 655) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 93 Mkr (63) avseende projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,5 år (4,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden i vår skuldportfölj uppgick till 1,8 år (2,1), inklusive effekter av traditionella räntederivat. Om derivatportföljens stängningsbara swappar inkluderas uppgår den beräknade räntebindningstiden till 2,6 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 90 dagar. Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswappar om totalt 15,6 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 7,0 Mdkr. De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan 0,11 och 2,18 procent före marginal. Total andel räntebundna lån uppgick till 52 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet, netto, i portföljen uppgick per 31 december till 543 Mkr (686). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till –143 Mkr (–1 003). 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 då de i allt väsentligt löper med rörlig ränta. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 36 Mkr (37), huvudsakligen avseende periodiserade upplåggningskostnader 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 dess finansiella skulder mäts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader (inkl. derivat)	1 %-enhet	–88,7 / +146,8

Räntеförfallostruktur per 31 december 2024

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
<1 år [1]	18 975	4,32	55
1–2 år	3 100	0,93	9
2–3 år	3 250	1,04	9
3–4 år	3 276	1,57	10
4–5 år	2 600	1,09	8
5–6 år	1 400	1,15	4
6–7 år	1 300	1,15	4
7–8 år	500	0,81	1
8–9 år	–	–	–
9–10 år	–	–	–
11 år	–	–	–
Summa	**34 400**	**2,89**	**100**

[1] I snitträntan för perioden <1 år ingår marginalen för hela skuldportföljen, på grund av att bolagets räntebindning huvudsakligen görs med hjälp av ränteswappar, vilka handlas utan marginal.

För att beräkna likviditeten för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har marknadsräntekurvan vid årsskiftet använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara desamma som per bokslutsdagen fram till respektive kredits förfall, då de antagits slutamorteras. I tillägg till ovan har vi tomträttsavgälder, utflödet uppgår för närvarande till 41 Mkr (45).

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på vår 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 tillfredsställande hanterad. På motsvarande sätt prövas även kreditvärdigheten beträffande de reverstorderingar 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 ny hyresgäst accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

Not 3 forts.

Kvittningsnot

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	702	0	–702	0
Skulder				
Derivatinstrument	–159	0	702	543
Summa	**543**	**0**	**0**	**543**

Moderbolaget

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	2024				2023			
			Ej kassaflödespåverkande förändringar				Ej kassaflödespåverkande förändringar	
	UB 2023	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Förändring i verkligt värde	UB 2024	UB 2022	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Förändring i verkligt värde	UB 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	25 813	5 913		31 726	30 929	–5 116		25 813
Räntebärande skulder, kortfristiga	7 169	–4 495		2 674	2 413	4 757		7 169
Ränteswappar, verklig värdesäkring	–686		143	–543	–1 689		1 003	–686
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	**32 296**	**1 418**	**143**	**33 857**	**31 653**	**–359**	**1 003**	**32 296**

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	2024				2023			
			Ej kassaflödespåverkande förändringar				Ej kassaflödespåverkande förändringar	
	UB 2023	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Förändring i verkligt värde	UB 2024	UB 2022	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Förändring i verkligt värde	UB 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	25 649	5 503		31 152	30 173	–4 524		25 649
Räntebärande skulder, kortfristiga	6 390	–3 880		2 510	2 400	3 990		6 390
Ränteswappar, verklig värdesäkring	–686		143	–543	–1 689		1 003	–686
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	**31 352**	**1 624**	**143**	**33 119**	**30 884**	**–534**	**1 003**	**31 352**

Not 3 forts.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2024-12-31								2023-12-31							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar																
Fordringar hos koncernföretag	0	49 992					0	49 992		46 299					0	46 299
Fordringar hos intresseföretag	504	0					504	0	443						443	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			7	7			7	7			9	9			9	9
Andra långfristiga fordringar	69	0					69	0	703						703	0
Kundfordringar	78	0					78	0	83						83	0
Derivatinstrument			702	702			702	702			925	925			925	925
Övriga fordringar	680	4					680	4	354	330					354	330
Upplupna intäkter	0	85					0	85		81					0	81
Kortfristiga placeringar			100	0			100	0			98				98	0
Likvida medel	64	43					64	43	85	1					85	1
Summa	**1 395**	**50 124**	**809**	**709**	**0**	**0**	**2 203**	**50 832**	**1 668**	**46 711**	**1 032**	**934**	**0**	**0**	**2 700**	**47 645**
Finansiella skulder																
Skulder till koncernföretag						17 619	0	17 619						16 702	0	16 702
Räntebärande skulder					34 400	33 662	34 400	33 662					32 982	32 039	32 982	32 039
Derivatinstrument			159	159			159	159			240	240			240	240
Leverantörsskulder					76	2	76	2					185	5	185	5
Övriga kortfristiga skulder					94	0	94	0					226		226	0
Upplupna kostnader					264	260	264	260					343	338	343	338
Summa	**0**	**0**	**159**	**159**	**34 834**	**51 543**	**34 993**	**51 702**	**0**	**0**	**240**	**240**	**33 736**	**49 084**	**33 976**	**49 324**

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

	2024								2023							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat																
Rörelsens intäkter och kostnader																
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Finansnetto																
Ränteintäkter	53	1 011					53	1 011	24	902					24	902
Räntekostnader					-1 073	-1 073	-1 073	-1 073					-1 011	-1 075	-1 011	-1 075
Värdeförändringar, derivat			-143	-143			-143	-143			-1 003	-1 003			-1 003	-1 003
Värdeförändringar, aktier			-3	-3			-3	-3			-4	-8			-4	-8
Summa	**53**	**1 011**	**-146**	**-146**	**-1 073**	**-1 073**	**-1 167**	**-208**	**24**	**902**	**-1 007**	**-1 011**	**-1 011**	**-1 075**	**-1 994**	**-1 184**

Not 3 forts.

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för koncerninterna fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar hos koncernföretag, upplupna intäkter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via rapporten över resultatet.

Aktieinnehav värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultatet.

Räntebärande banklån och skulder till koncernföretag värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument beräknas med hjälp av diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita Stibor-räntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita Stiborkurvan. Vi tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument.

Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser för innehav som är noterade och för övriga görs 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 hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar, reversfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

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

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

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

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

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart.

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

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

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

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

Not 5. Segmentsredovisning

	2024					2023				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bostad	Totalt
Hyresintäkter	3 153	247	26	12	**3 438**	3 081	227	35	23	**3 366**
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	233	**233**	-	-	-	553	**553**
Övriga intäkter	-	-	-	-	**0**	8	2	1	0	**11**
Summa nettoomsättning	**3 153**	**247**	**26**	**245**	**3 671**	**3 089**	**229**	**36**	**576**	**3 930**
Fastighetskostnader	-730	-107	-42	-6	**-885**	-726	-103	-21	-3	**-853**
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-254	**-254**	-	-	-	-549	**-549**
Bruttoresultat	**2 423**	**140**	**-16**	**-15**	**2 532**	**2 363**	**126**	**15**	**24**	**2 528**
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	2 423	140	-16	6	**2 553**	2 363	126	15	20	**2 524**
Överskottsgrad, %	77	57	-62	50	**74**	77	56	43	87	**75**
Varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	-21	**-21**	-	-	-	4	**4**
Central administration	-76	-8	-9	-	**-93**	-82	-8	-7	-	**-97**
Räntenetto	-780	-82	-93	-7	**-962**	-806	-89	-66	-1	**-962**
Tomträttsavgäld	-41	-	-	-	**-41**	-45	-	-	-	**-45**
Resultatandelar i intressebolag	-88	-4	2	-1	**-91**	24	-	-	10	**34**
Förvaltningsresultat	**1 438**	**46**	**-116**	**-23**	**1 345**	**1 454**	**29**	**-58**	**33**	**1 458**
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-	-	-	-73	**-73**	-	-	-	-	**0**
Realiserade värdeförändr. fastigheter	3	-	-	-	**3**	-	-	-	-	**0**
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-1 217	-155	169	-15	**-1 218**	-6 226	-731	-852	-20	**-7 831**
Resultat före skatt per segment	**224**	**-109**	**53**	**-111**	**57**	**-4 774**	**-702**	**-910**	**13**	**-6 373**
Värdeförändr. räntederivat & aktier					**-146**					**-1 007**
Resultat före skatt					**-89**					**-7 380**
Marknadsvärde fastigheter	64 546	5 310	8 820	228	**78 904**	63 580	7 431	6 839	243	**78 093**
Exploateringsfastigheter	-	-	-	754	**754**	-	-	-	519	**519**
Uthyrningsgrad, %	88	-	-	-	-	91	-	-	-	-

Redovisningsprincip

Segmentrapportering

Segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentinformation som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens synsätt med uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Birger Bostad. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med planerade ny- till- eller ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Pågående projekt avser fastighet som är under projektutveckling. Rena markfastigheter ingår även i detta segment. Även nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället omfattas. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnettot har schablonfördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen. Samtliga intäkter och kostnader hänförliga till verksamhet inom bostäder redovisas inom segmentet Bostad. Övriga intäkter avser elstöd.

Under första kvartalet gjordes inga omklassificeringar. Under andra kvartalet avyttrades del av Kvinten 1 till Birger Bostad. I och med överlåtelsen bytte fastigheten karaktär från förvaltningsfastighet till exploateringsfastighet. Fastigheten Regulatorn 4 och Stigbygeln 3 omklassificerades ifrån pågående projekt till förvaltningsfastighet. Under tredje kvartalet gjordes inga omklassificeringar. Under fjärde kvartalet omklassificerades fastigheten Regulatorn 3 ifrån förädlingsfastighet till förvaltningsfastighet. Fastigheterna Farao 15, Farao 16 och Farao 17 omklassificerades ifrån förädlingsfastigheter till pågående projekt. Inga fastighetsförvärv eller fastighetsförsäljningar har ägt rum under 2024.

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2024	Varav kvinnor	2023	Varav kvinnor
Moderbolaget	191	66	196	68
Dotterbolagen	19	11	21	14
Koncernen totalt	**210**	**77**	**217**	**82**

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29[1]		3,61
Ålder 30–49	8,13	2,62
Ålder 50–	0,37	2,12

[1] Redovisas ej om antalet anställda i gruppen är högst tio, eller om uppgiften kan härledas till enskild person.

Personalomsättning och sjukfrånvaro, %	2024	2023
Personalomsättning	8	11
Total sjukfrånvaro	3,4	2,9

Mkr	2024 Löner och andra ersättningar	2024 Sociala kostnader	2023 Löner och andra ersättningar	2023 Sociala kostnader
Moderbolaget	168	97	162	99
varav pensionskostnader		35		36
Dotterbolagen	19	9	18	11
varav pensionskostnader		2		4
Koncernen totalt	**187**	**106**	**180**	**110**
varav pensionskostnader totalt		37		40

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	2024 Styrelse	2024 Ledande befattningshavare	2023 Styrelse	2023 Ledande befattningshavare
Män	4	4	3	4
Kvinnor	3	4	4	4
Totalt	**7**	**8**	**7**	**8**

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med VD och vice VD utgjort koncernledningen under 2024. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD tillika ekonomi- och finanschef, samt affärsutvecklingschefen, chefen för projekt och förädling, chefen för teknisk drift, förvaltningschefen, HR-chefen samt hållbarhetschefen. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare betalas ut från moderbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 76–77.

Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2024 har ingen avsättning gjorts (6,0) motsvarande 0,0 (0,5) prisbasbelopp per anställd exklusive löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

Pension

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år. Pensionspremien 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 med bolaget ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre till sex 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.

Beredningsunderlag

Styrelsen bereder frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2024 uppgick arvodet till totalt 2 660 tkr (2 525). Därav har styrelsens ordförande erhållit 775 tkr (735), och övriga ledamöter 1 885 tkr (1 790). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ledande befattningshavare

Rörlig ersättning har utgått med 4 168 tkr (3 317) till VD, 1 731 tkr (1 327) till vice VD samt 3 535 tkr (2 813) till sex (sex) andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan rörlig ersättning till koncernledningen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, Tkr	2024 Lön/Arvode	2024 Övriga förmåner	2024 Pension	2024 Summa	2023 Lön/Arvode	2023 Övriga förmåner	2023 Pension	2023 **Summa**
Verkställande direktör	11 969	63	3 359	**15 391**	11 118	67	3 131	**14 316**
Vice verkställande direktör, ekonomi och finans	5 019	131	646	**5 796**	4 567	123	710	**5 400**
Andra ledande befattningshavare	14 559	552	3 365	**18 476**	13 745	531	3 434	**17 710**

Ersättning till styrelse

Tkr	2024 Arvode, styrelseledamot	2024 Arvode, revisionsutskott	2024 Arvode, ersättningsutskott	2024 Summa	2023 Arvode, styrelseledamot	2023 Arvode, revisionsutskott	2023 Arvode, ersättningsutskott	2023 **Summa**
Jan Litborn (ordförande)	625	65	85	**775**	600	55	80	**735**
Anette Asklin	265	130	-	**395**	255	110	-	**365**
Matthias Johansson	265	-	50	**315**	255	-	48	**303**
Märthe Josefsson	265	-	-	**265**	255	55	-	**310**
Stina Lindh Hök	-	-	-	-	255	-	-	**255**
Lennart Mauritzon	265	-	50	**315**	255	-	48	**303**
Bent Oustad	265	-	-	**265**	-	-	-	-
Sofia Watt	265	65	-	**330**	-	-	-	-
Anne Årneby	-	-	-	-	255	-	-	**255**
Summa	**2 215**	**260**	**185**	**2 660**	**2 130**	**220**	**176**	**2 525**

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen i Fabege. Med bolagsledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2024. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Fabege har valt att använda sig av undantagsregeln i IAS 19.4 och har därför inte upplysningar om förmånsbestämda pensioner.

Not 6 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 realisera 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 med mera

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.

Pensionsåldern 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 i förhållande till den fasta ersättningen. Andra förmåner får innefatta bland annat 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 med mera

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 sammanställer med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen.

Mål	Andel, %	Kriterier/mål
Verksamhetsmål	70	Förvaltningsresultat: 1145 Mkr
		Överskottsgrad: 74%
		Resultat före skatt: >10 kr/aktie
		Budgeterad nettouthyrning: 100 Mkr
		GRESB: index min 91
		Medarbetarindex GPTW: min 88
		Energiförbrukning: max 71 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 utfall se Ersättningsrapporten som publiceras med kallelsen till årsstämman. Mättidpunkt för samtliga mål utgör kalenderår. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska Ersättningsutskottet fastställa 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 cirka 16 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas 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 avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. Utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter beaktats

Dessa riktlinjer har utarbetats i enlighet med de nya krav som gäller från och med årsstämman 2020 då kopplingen till bolagets affärsstrategi och kriterier för rörlig ersättning förtydligades. 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 2005 sker ingen ytterligare upparbetning av denna pensionsskuld. Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs 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 2024 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 8 Mkr (2023: 8 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,05427 respektive 0,02457 procent (2023: 0,05227 respektive 0,02396 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 stärka konsolideringsnivån om den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Om konsolideringsnivån överstiger 150 procent kan premiereduktioner införas. Vid utgången av 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 162 procent (2023: 158 procent).

Not 7. Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	Koncernen	
Mkr	2024	2023
Förfall:		
Inom 1 år	470	552
1–2 år	646	516
2–3 år	529	580
3–4 år	233	457
4–5 år	342	170
Senare än 5 år	970	874
Bostäder, garage/parkering	139	167
Summa	**3 329**	**3 316**

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2024 och intäkter enligt redovisningen 2024 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2024. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna. Vidarefakturering, service- och övriga intäkter utgör 100 Mkr (112), motsvarande 2,9 procent (3,3) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2024.

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

	Koncernen	
Fördelning typ av intäkt:	2024	2023
Intäkter försäljning bostadsprojekt	233	553
Summa	**233**	**553**
Fördelning tidpunkt intäktsredovisning:		
Över tid	-	-
Vid en tidpunkt	233	553
Summa	**233**	**553**

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

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

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2024	2023
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	–398	–336
Fastighetsskatt	–258	–274
Momskostnad	–10	–10
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	–219	–233
Summa	**–885**	**–853**

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 254 Mkr (549) varav 29 Mkr (26) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter med 73 Mkr (6).

Not 11. Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2024	2023
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	–	3 859
Bokfört värde och omkostnader	3	–3 859
	3	**0**
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2024-12-31 respektive 2023-12-31	–1 218	–7 357
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	–	–474
	–1 218	**–7 831**
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	**–1 215**	**–7 831**
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	911	197
Negativa	–2 126	–8 028
Summa	**–1 215**	**–7 831**

Fastighetsförsäljningar är en intäkt enligt IFRS 15, beloppet redovisas i sin helhet inom respektive segment och i enlighet med redovisningsprincipen redovisas hela beloppet på tillträdesdagen. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	1 011	902
Ränteintäkter, reverser	48	20	-	-
Resultat från övriga värdepapper	–3	–4	–3	–8
Summa	**45**	**15**	**1 008**	**894**

Not 14. Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	6	4	1	0
Räntekostnader	–1 016	–986	–1 073	–1 075
Summa	**–1 010**	**–982**	**–1 072**	**–1 075**

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

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

Redovisningsprincip

Lånekostnader

I koncernredovisningen har lånekostnader belastat resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Vi aktiverar lånekostnader som är hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer av värdehöjande karaktär. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om –3 Mkr (–4) avser främst värdeförändring för innehav i aktier i Accessy AB och AIK Fotboll AB.

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	0	–1	0	0
Uppskjuten skatt	–124	1 863	29	169
Summa skatt	**–124**	**1 862**	**29**	**169**
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	–18	1 520	–266	64
Skatteeffekter justeringsposter				
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag/temporära skillnader från föregående år	78	6	–	0
Nedskrivning andelar dotterbolag och intresseföretag	–	–	–25	–15
Upplösning av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	–2	477	–	–
Ej skattepliktiga intäkter	0	7	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	–36	–12	–14	–8
Ej skattepliktig utdelningsintäkt	–	–	361	155
Ej avdragsgill ränta	–130	–136	–7	–27
Övrigt	–16	–	–	–
Summa skatt	**–124**	**1 862**	**29**	**169**

Redovisningsprincip

Inkomstskatter

Aktuell skatteskuld baseras på årets skattepliktiga resultat. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran. Utnyttjande av underskottsavdrag är beroende av skattemässiga vinster. Uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i rapporten över totalresultat utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital. Då redovisas även den uppskjutna skatten direkt mot eget kapital. Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de härför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i vårt bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, det vill säga ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen har sedan år 2000 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Under 2024 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna sker löpande under året. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2021–2024. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma metodik som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

- Förvaltningsfastigheter i normal drift kassaflödesvärderas.
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnation eller nybyggnation och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas.
- Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt ortsprismetoden.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för vår fastighetsportfölj uppgår till 6,6 procent (6,5) och baseras på den nominella räntan för femåriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och beror bland annat på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 4,5 procent (4,4). Restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. Restvärdet utgörs av tomtens/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot för första året efter kalkylperioden.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderare med stöd av information från bolaget. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Kostnaderna bedöms öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen. Kassaflödeskalkyler med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat vid långa hyreskontrakt.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+ Hyresinbetalningar
– Driftkostnader (inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld)
– Underhållskostnader
= Driftsöverskott
– Avdrag för investeringar
= Kassaflöde

Värderingsunderlag

- Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter.
- En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:
- Kvalitetssäkrad information från bolaget om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad. Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggda mark- och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2024

Hyresintervall per marknadssegment, kr/kvm	2024	2023
Stockholms innerstad	3 650–10 000	3 700–10 000
Solna	2 000–4 600	2 000–4 700
Hammarby Sjöstad	2 250–4 800	2 250–4 500
Flemingsberg	950–2 800	900–2 800
Övriga marknader	1 850–3 000	1 800–2 900

Not 17 forts.

Värdering av övriga projektfastigheter

För övriga projektfastigheter uppskattas värdet baserat på planförutsättningar och noterade prisnivåer vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.

Värderingsantaganden	2024	2023
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Viktad kalkylränta, %	6,6	6,5
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,5	4,4
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,9	4,5
Drift och underhåll: Kommersiellt, kr/kvm	368	368

Värderingsantagandena skiljer sig inte väsentligt åt då fastigheterna i sig är väldigt lika (i allt väsentligt kontorsfastigheter) och väldigt geografiskt koncentrerade.

Marknadsvärden 31 december 2024	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	29 380	4,12	-0,3
Solna	37 300	4,73	-1,3
Hammarby Sjöstad	7 932	4,77	-4,7
Flemingsberg	3 295	5,37	-7,6
Övriga marknader	997	5,42	-6,1
Totalt	**78 904**	**4,54**	**-1,6**

Marknadsvärden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	29 176	4,05	-8,4
Solna	36 930	4,61	-9,8
Hammarby Sjöstad	8 045	4,62	-6,6
Flemingsberg	2 923	5,13	-15,4
Övriga marknader	1 019	5,12	-7,0
Totalt	**78 093**	**4,43**	**-9,1**

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till –1 218 Mkr (–7 831). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka -1,6 procent (–9,1). Värdeförändringarna berodde på flera faktorer. Den främsta förklaringen till den negativa värdeförändringen var det ökade direktavkastningskravet. Det möttes främst av högre bedömt framtida kassaflöde från förvaltningsbeståndet, men även förädlingsvinster i projektverksamheten. Direktavkastningskraven stabiliserades under andra halvåret. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2024 uppgick till 78,9 Mkr (78,1).

Mkr	Koncernen 2024	2023
Ingående verkligt värde	78 093	86 348
Omklassificeringar	-347	0
Fastighetsförvärv	0	78
Investeringar i ny-, till och ombyggnad	2 376	3 101
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	-1 218	-7 831
Värdeförändringar, avseende under året sålda fastigheter	0	0
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	0	-3 603
Utgående verkligt värde	**78 904**	**78 093**

Våra tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	28 330
Backen 39	Norrmalm	20 598
Nationalarenan 8	Arenastaden	41 903
Backen 35 & 46	Norrmalm	14 865
Barnhusväderkv. 36	Norrmalm	25 914
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 353
Näten 4	Solna strand	52 179
Fräsaren 11	Solna Business Park	38 842
Signalen 3	Arenastaden	31 040

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultateffekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	615	46,0	43,4
0	0	45,7	43,6
-1	-615	45,4	43,8

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	+/- 10%	6,9
Driftskostnad	+/- 50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	+/- 0,25%	2,5
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	1,8
Viktad kalkylränta	+/- 0,25%	1,6

Känslighetsanalysen visar en bedömd värdeförändring vid angivna förändringar i hyresnivå, driftkostnad, avkastningskrav, vakansgrad respektive viktad kalkylränta. Analysen beaktar det helägda fastighetsbeståndet, vägda genomsnitt för avkastningskrav, kalkylränta och totalt driftnetto. Angivna förändringar i parametrarna bedöms rimliga utifrån historiska utfall i koncernen. Varje parameter har behandlats för sig och under förutsättning att de andra parametrarna förblir oförändrade. Känslighetsanalysen ger därmed en förenklad bild då en parameter sällan rör sig isolerat utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav. Inbördes samband råder mellan fastighetens kassaflöde och bedömda avkastningskrav. Kontraktsförändringar såsom nyteckningar eller uppsägningar påverkar fastighetens kassaflöde och kan även ha en effekt på marknadens bedömning av risk och därmed på avkastningskravet. Generellt kan sägas att ju bättre läge en fastighet har, desto högre hyresnivå, lägre avkastningskrav, lägre långsiktig vakansgrad samt i viss mån högre driftkostnad. Avkastningskrav och kalkylränta i värderingarna följer varandra, om avkastningskravet ökar så ökar generellt kalkylräntan. Avkastningskrav och kalkylränta kan även påverkas av hyresgäststrukturen i fastigheten; långa hyresavtal med säkra hyresbetalare kan påverka avkastningskrav och kalkylränta nedåt, vilket påverkar värdet positivt. Inflationen påverkar både driftkostnader och hyresintäkter och därmed fastighetsvärdena. Om inflationen ökar påverkar det fastigheternas marknadsvärde positivt genom högre hyror i de fall där de tecknade avtalen är indexreglerade (vilket merparten av våra kommersiella avtal är) och negativt genom högre kostnader och högre kalkylränta. Inflation påverkar också indirekt, via förändringar i räntenivån, direktavkastningskravet.

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

Vi har pantsatt vissa fastigheter, se även not 35 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter

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

Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 205 Mkr (205 Mkr) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Birger Bostad. Goodwillen representerar de värden som förvärvet tillför Fabegekoncernen i form av förstärkt kompetens och marknadsposition inom bostadsutveckling.

Goodwillen nedskrivningsprövas på lägsta separata identifierbara kassaflöde (kassagenererande enhet) vilken för Fabegekoncernen är Birger Bostad. I nedskrivningsprövningen jämförs det bedömda återvinningsvärdet för den kassagenererade enheten Birger Bostad med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 7,7 procent (6,7) och en prognos av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antaganden om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som används för att extrapolera kassaflödesprognoser bortom den period som täcks av de senast gjorda budgeterna/prognoserna uppgår till 2 procent. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov.

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	205	205
Förvärv	-	-
Utgående balans	**205**	**205**

Not 19. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	66	51	25	19
Investeringar	17	15	3	6
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**83**	**66**	**27**	**25**
Ingående avskrivningar	-37	-26	-14	-11
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-13	-11	-3	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-49**	**-37**	**-17**	**-14**
Bokfört värde	**34**	**30**	**11**	**11**

Koncernen har leasingavtal i mindre omfattning för bilar och annan teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Not 20. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Ingående redovisat värde	179	149	-	-
Tillskott	100	100	-	-
Tillkommande via förvärv		-	-	-
Nedskrivningar	-1	-	-	-
Resultatandel	-114	-70	-	-
Utdelningar	0	1	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	**164**	**179**	**-**	**-**
Bokfört värde	**164**	**179**	**-**	**-**

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Redovisat värde 2024, Mkr	Redovisat värde 2023, Mkr
Urban Services Sweden AB 559108-8397	Stockholm	50	4	2
Projektbolaget Oscarsborg AB 556786-3419	Stockholm	50	0	0
Haga Norra Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 556983-7650	Stockholm	50	0	10
Fastighets AB Solna Lagern 3 559122-5759	Stockholm	50	0	0
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50	0	1
Arenabolaget i Solna KB[1] 969733-4580	Stockholm	67	129	131
Arenabolaget i Solna AB 556742-6811	Stockholm	50	0	0
SHNREP Invest AB 559192-1050	Stockholm	50	0	0
SB Bostad i Stockholm AB 559094-8914	Stockholm	50	31	34
Summa			**164**	**179**

[1] Arenabolaget äger och förvaltar Strawberry Arena. Vi äger 66,7 procent i Arenabolaget i Solna KB (ABS KB) som äger fastigheten Nationalarenan 1 (Strawberry Arena). Vidare äger vi 50 procent i Arenabolaget i Solna AB, som är komplementär i ABS KB. Till följd av att vi inte har bestämmande inflytande i ABS KB redovisas innehavet som andelar i intresseföretag och resultatet från bolaget som Resultat från andelar i intresseföretag.

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då innehaven i allt väsentligt avser likartad verksamhet inom fastighetsförvaltning och utveckling.

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

	Koncernen	
Mkr	2024	2023
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	96	169
Driftsöverskott	2	12
Årets resultat	-146	-100
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 231	3 281
Omsättningstillgångar	185	179
Summa tillgångar	**3 416**	**3 459**
Eget kapital	1 681	1 720
Övriga skulder	1 734	1 290
Summa eget kapital och skulder	**3 416**	**3 459**
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 108	1 134

Redovisningsprincip

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Ett bolag redovisas som intresseföretag då vi innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets samt joint ventures nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar.

Innehav i gemensam verksamhet

Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som härrör från verksamheten. Gemensamt bestämmande inflytande är reglerat i avtal och föreligger endast när det krävs

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedriver finansiell verksamhet genom det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. Nya Svensk FastighetsFinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Per den 31 december hade vi utestående obligationer om totalt 738 Mkr (764) via SFF.

Not 20 forts.

att de parter som delar det bestämmande inflytandet 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 post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenabolaget i Solna AB om 330 Mkr (270) samt SB Bostad i Stockholm AB om 173 Mkr (173). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, se vidare information i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	9	12	9	15
Omklassificering	-	-		-
Värdeförändringar	–3	–4	–3	–8
Tillskott	1	1	1	1
Utgående värde	7	9	7	9
Bokfört värde	**7**	**9**	**7**	**9**

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Accessy AB 559184-9749	0
AIK Fotboll AB – kapitalandel uppgår till 18,5% samt antal aktier till 4 042 649 stycken	7
AIK Hockey – kapitalandel 3,6%	0
Summa	**7**

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Förfallotidpunkt:				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	69	703	-	-
Senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Summa	**69**	**703**	**-**	**-**

För räntebärande fordringar anses redovisat värde vara en god approximation av verkligt värde då de i allt väsentligt löper med rörlig ränta.

Koncernen
Andra långfristiga fordringar avser främst reversfordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Exploateringsfastigheter

Mkr	2024	2023
Ingående värde	519	821
Anskaffningar och avyttringar	308	–373
Nedskrivning	–73	-
Utgående balans	**754**	**519**
varav		
Exploateringsfastigheter	241	317
Pågående projekt	512	201

Den utgående balansen består av 204 Mkr (317) i exploateringsfastigheter och 550 Mkr (201) i pågående projekt.

Redovisningsprincip
Exploateringsfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfastigheter. Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 25. Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar

	Koncernen	
Mkr	2024	2023
0–30 dagar	5	1
31–60 dagar	10	3
61–90 dagar	17	3
>90 dagar	60	51
Varav reserverat	–41	–12
Summa	**51**	**46**

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	12	12
Nya reserveringar	31	2
Återföringar	–5	–14
Bortskrivningar	6	10
Utökade fordringar	2	2
Minskade fordringar	–5	0
Förändring i riskfaktorer	-	-
Utgående balans	**41**	**12**

Redovisningsprincip
Kundfordringar
Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av enbart betalningar på kapitalbelopp och ränta. Förlustreserv redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Beträffande kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras.

Not 26. Övriga fordringar

I koncernen finns kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 670 Mkr (5). Momsfordringar uppgår till 18 Mkr (87). Övriga poster uppgår till totalt 8 Mkr (22). Därtill ingick föregående år spärrade medel om 327 Mkr.

Redovisningsprincip
Långfristiga fordringar och övriga fordringar
Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består i huvudsak av reversfordringar avseende försäljningslikvider för sålda ej fränträdda fastigheter. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

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

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 577 096	330 783 144
Antal aktier vid årets utgång	314 577 096	330 783 144

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En aktiens kvotvärde uppgår till 15:41 kronor.
Föreslagen utdelning per aktie, 2:00 kronor.
Utdelning per aktie, 1:80 kronor.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten Förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

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

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Beviljad kreditlimit	660	660	660	660
Utnyttjad del	0	–108	0	–108
Outnyttjad del	660	552	660	552

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntebärande skulder, Mkr	2024	2023	2024	2023
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	2 674	7 169	2 510	6 390
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	25 185	17 000	24 611	16 836
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	6 541	8 813	6 541	8 813
Summa	**34 400**	**32 982**	**33 662**	**32 039**

För räntebärande skulder anses redovisat värde vara en god approximation av verkligt värde då de i allt väsentligt löper med rörlig ränta.

Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år. För räntelöptidsstruktur, se not 3.

Finansiella skulder

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

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Långfristigt övervärde	16	879	16	879
Kortfristigt övervärde	685	47	685	47
Summa övervärde	**702**	**925**	**702**	**925**
Kortfristigt undervärde	–159	0	–159	0
Långfristigt undervärde	0	–240	0	–240
Summa undervärde	**–159**	**–240**	**–159**	**–240**
Totalt	**543**	**686**	**543**	**686**

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument klassificeras som räntebärande skulder och tillgångar i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultat på separat rad, Värdeförändringar räntederivat.

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	–309	–410	–7	–
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 632	8 596	–	–
Derivatinstrument	112	141	111	141
Övrigt	–11	–22	–	–7
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	**8 424**	**8 305**	**104**	**134**

Negativa belopp avan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 1,5 Mdkr (2), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är –165 Mkr (–293) hänförligt till förbrukning av löpande förvaltningsresultat och 250 Mkr (1 613) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats på 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 175 Mkr (158) avser 122 Mkr (101) avsättningar till pensioner. Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 39 Mkr (34) samt avsättning för bostadsprojekt 13 Mkr (23).

Mkr	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2024-01-01	57	101	158
Tillkommande via förvärv	–	–	0
Årets avsättningar	–10	–	–10
Årets aktuariella antaganden	–	21	21
Utnyttjats/betalats under året	6	–	6
Per 2024-12-31	**53**	**122**	**175**
Avsättningar består av:			
Långfristig del	53	122	175
Kortfristig del	–	–	–
Summa	**53**	**122**	**175**

Avsatt till pension

För information avseende avsättningar till pension se not 6.

Redovisningsprincip

Avsättningar

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

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Förskottsbetalda hyror	466	425	0	0
Upplupna räntekostnader	122	155	119	150
Övrigt	319	321	182	240
Summa	**907**	**901**	**301**	**389**

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2024	2023	2024	2023
Fastighetsinteckningar	22 763	22 368	–	–
Nettotillgångar dotterbolag	7 819	11 566	–	–
Reverser	–	–	15 841	16 517
Summa	**30 582**	**33 934**	**15 841**	**16 517**
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till dotterbolag	6	145	162	844
Borgensförbindelser och åtaganden till intresseföretag	327	345	327	345
Summa	**333**	**490**	**489**	**1 189**

Koncernen har pensionsutfästelser om 12 Mkr (14) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 218 procent (191). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 1 121 Mkr (1 150), varav 93 Mkr (63) har aktiverats i investeringsverksamheten med koncernens snittränta. Snitträntan beräknas per kvartal utifrån föregående kvartals faktiska snittränta. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

Denna årsredovisning är upprättad i enlighet med lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2008:25) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Förändring enl. balansräkning	-647	124	229	-498
Förändring fordringar resp. skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader, samt omklassificeringar mellan anläggninstillgång och rörelsekapital	930	130	48	132
Summa	**283**	**254**	**277**	**-366**

Not 38. Leasingskulder

Tomträtter

Av koncernens leasingavtal är hantering av tomträttsavgälder av störst betydelse. Leasingskulden uppgår per den 31 december till 1 371 Mkr (949). En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingskulden är framräknad genom en värdering i form av budgeterad tomträttsavgäld för året dividerat med implicit ränta om 3 procent. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal

Övriga leasingavtal avser hyresavtal i Birger Bostad. Per den 31 december uppgår både leasingskuld och nyttjanderättstillgång till 0 Mkr (1).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 660 Mkr (552).

Redovisningsprincip

Likvida medel

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

Not 40. Transaktioner med närstående

Backahill AB har ett bestämmande inflytande över Hansan AB. Under 2024 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2024 har även konsulttjänster om 1,4 Mkr (4,2) från Born Advokater köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Tillskott och lån om 160 Mkr (140) har lämnats till Arenabolaget i Solna KB. Nya Svensk Fastighets Finansiering AB (SFF) är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktiepanter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december 2024 hade Fabege utestående obligationer om totalt 738 Mkr (764). Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga grunder.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 2:00 kronor per aktie (1,80) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0:50 kronor per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 629 154 192 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2024-12-31, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av aktier.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 17 mars 2025. Årsstämma hålls den 23 april 2025.

Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncerninterna fakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2024	2023
Personalkostnader	-280	-281
Administrations- och driftskostnader	-182	-168
Summa	**-462**	**-449**

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2024	2023
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	–120	–65
Koncernbidrag	–6	196
Utdelning	1 750	750
Summa	**1 624**	**881**

Nedskrivning av aktier i koncernföretag har skett med 120 Mkr vilket beror på att dotterbolagen har mottagit ovillkorade aktieägartillskott med motsvarande belopp.

	Moderbolaget	
Mkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	16 517	16 452
Förvärv och tillskott	120	65
Försäljning	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 637**	**16 517**
Ingående nedskrivningar	–3 117	–3 052
Nedskrivning	–120	–65
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–3 237**	**–3 117**
Utgående värde	**13 400**	**13 400**

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %[1]	Bokfört värde, Mkr
Birger Bostad AB 559007-1824	Stockholm	100	883
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	9 726
LRT Holding Company AB 556647-7294	Stockholm	100	2 790
Fabege Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabege Holding Mix AB 556785-2636	Stockholm	100	0
Fabege Holding N8 AB 556834-3429	Stockholm	100	0
Fabege Holding Lodre AB 559124-0253	Stockholm	100	0
Fabege Flemingsberg AB 559170-5214	Stockholm	100	0
Fabege Holding Generatorn AB 559170-5255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd SBD utvecklings AB 559170-5248	Stockholm	100	1
Fabege Finansnyckeln III AB 556983-7601	Stockholm	100	0
Summa			**13 400**

[1] Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 264 koncernbolag (249).

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
tkr	2024	2023	2024	2023
KPMG:				
Revisionsuppdrag	3 636	–	3 636	–
Annan revisionsverksamhet	400	–	400	–
Skatterådgivning	399	421	399	421
Övriga tjänster	75	–	75	–
Summa	**4 510**	**421**	**4 510**	**421**
Deloitte				
Revisionsuppdrag	–	3 680	–	3 680
Annan revisionsverksamhet	–	350	–	350
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	53	–	53
Summa	**–**	**4 083**	**–**	**4 083**
PWC:				
Revisionsuppdrag	–	872	–	–
Summa	**–**	**872**	**–**	**–**

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

Not 47. Händelser efter balansdagen

Den 10 januari 2025 tecknade Fabege avtal med Stadsrum Fastigheter om försäljning av fastigheten Ynglingen 10. Försäljningen gjordes i bolag till ett underliggande fastighetsvärde om 960 Mkr före avdrag för latent skatt. Efter avdrag för försäljningsomkostnader och avdrag för latent skatt ger affären ger ett redovisat resultat om –36,8 Mkr före skatt och 91,5 Mkr efter återföring av uppskjuten skatt. Resultatet redovisas i samband med tillträdet i mars 2025. Betalning erläggs kontant vid tillträdet.

Not 48. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	2 679 493 810
Årets resultat	1 412 380 614
Summa	**4 091 874 425**

Styrelsen och VD föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	Kr
Till aktieägarna utdelas 2,00 kr per aktie	629 154 192
I ny räkning balanseras	3 462 720 233
Summa	**4 091 874 425**

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2024, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

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. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande.

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 17 mars 2025

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Bent Oustad
Styrelseledamot

Sofia Watt
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 mars 2025
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

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 år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66–77 och hållbarhetsrapporten på sidorna 78–95. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 48–122 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66–77 och hållbarhetsrapporten på sidorna 78–95. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

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

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

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

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 4 och 17 på sid 110 och 115–116 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området
Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 78 904 mkr per den 31 december 2024. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av både oberoende externa värderare och interna värderingar. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare. Varje kvartal utförs även interna värderingar av delar av beståndet, samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen
Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har beaktat den makroekonomiska situationen och dess påverkan på de upprättade fastighetsvärderingarna.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 4 och 17 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–47, 78–95 samt 125–140. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

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 Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorns ansvar
Våra 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella information för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi

Revisionsberättelse forts.

ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

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

Av de områden som kommuniceras 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 upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

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 uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar 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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi 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 ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, 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 66–77 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Fabege AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 9 april 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan den 9 april 2024.

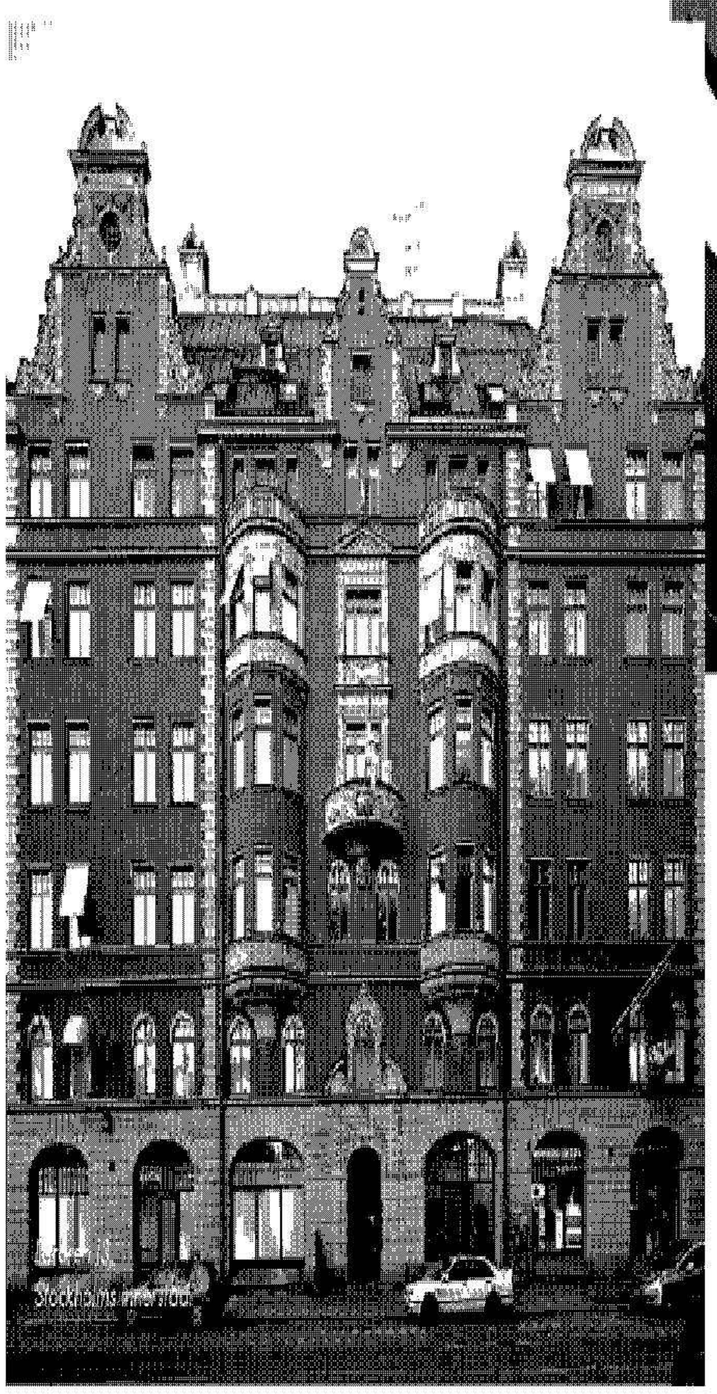
Stockholm den 17 mars 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

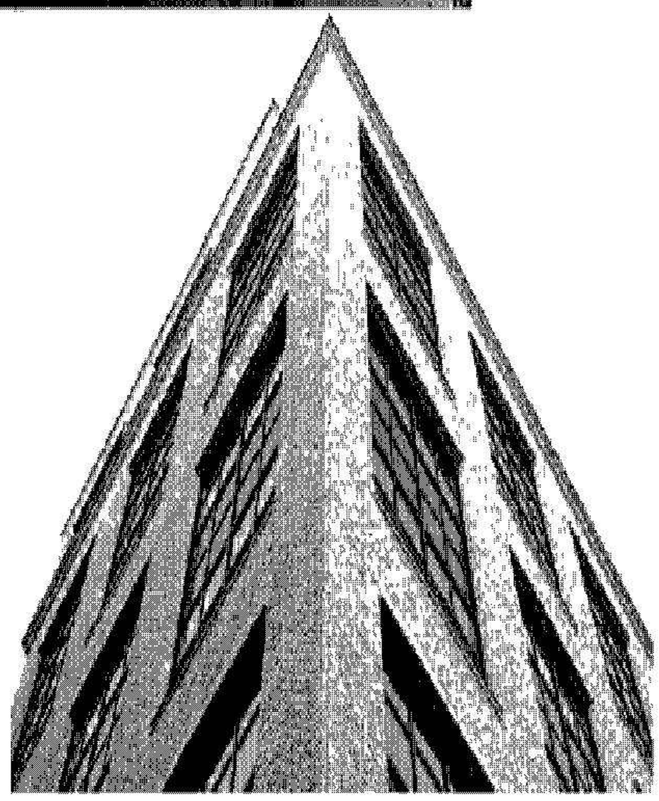
Fastighetsbestånd

Vår fastighetsbestånd knyter ihop Stockholm från Arenastaden i norr till Flemingsberg i söder och alla våra stadsdelar är och kommer att vara viktiga knutpunkter för spårbunden trafik och övrig kollektivtrafik.


Bocken 14, Stockholms innerstad


Bocken 14, Stockholms innerstad


Bocken 14, Stockholms innerstad



Fabege AB, Box 14038, 167 14 Bromma
Tel 08-555 148 00
"Tillsammans skapar vi platser som människor gärna vill vara på."

Fastighetsbestånd forts.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2024	2023	2022	2021	2020
Antal fastigheter	100	100	102	94	94
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 271	1 246	1 290	1 247	1 245
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	91	89	90	91
Hyresvärde, Mkr	4 172	3 872	3 724	3 359	3 242
Överskottsgrad, %	74	75	74	76	75

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,12
Solna	4,73
Hammarby Sjöstad	5,37
Flemingsberg	5,42
Övriga marknader	5,42
Genomsnittlig avkastning	**5,54**

Fastighetsförvärv

Inga förvär under året.

Fastighetsförsäljningar

Inga försäljningar under året.

Största kunder

Kund	Andel, %[1]	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,8	2037
Convendum Stockholm City AB	3,7	2034
Ica Fastigheter AB	3,2	2030
Telia Sverige AB	3,0	2031
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Svea Bank AB	1,8	2029
Tietoevry AB	1,3	2029
Telenor Sverige AB	1,3	2028
The North Alliance Sverige AB	1,2	2027
Bilia AB	1,2	2041
Summa	**25,6**	

[1] Andel av total kontrakterad hyra.

10 högst värderade fastigheter 31 december 2024

Fastighetsnamn	Område	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	28 330
Bocken 39	Norrmalm	20 598
Nationalarenan 8	Arenastaden	41 903
Bocken 35 & 46	Norrmalm	14 865
Barnhusväderkv. 36	Norrmalm	25 914
Lumo 1	Hammarby Sjöstad	38 353
Nålen 4	Solna strand	52 179
Fräsaren 11	Solna Business Park	38 842
Signalen 3	Arenastaden	31 040

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2024

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd, år
Stockholms innerstad	26	613	3,51
Solna	51	440	6,19
Hammarby Sjöstad	10	250	3,16
Flemingsberg	9	76	7,26
Övriga marknader[1]	4	39	1,9
Totalt/genomsnitt	**100**	**1 418**	**4,77**

[1] Två bostadsfastigheter i Borås (Övriga marknader) ingår ej i tabellen.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2025[1]	587	470	14
2026	340	646	19
2027	218	529	16
2028	129	233	7
2029	68	342	10
2030+	110	970	29
Kommersiellt	1 452	3 190	96
Bostadsavtal	181	24	1
Garage- och parkering	601	115	3
Totalt	**2 234**	**3 329**	**100**

[1] Varav drygt 134 Mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2024-01-01	78 093
+ Förvärv	–
– Försäljning, utrangering och övrigt	–
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 376
+/– Orealiserade värdeförändringar	-1 218
+/– Omklassificeringar	-347
Utgående värde 2024-12-31	**78 904**

Tryckt på Arctic Volume White, ett FSC-certifierat papper. Omslaget är tryckt på Invercote, ett FSC-certifierat papper.

Fastighetsbestånd forts.

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2024

	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	224	20	20	10	7	33	313
Solna	529	29	30	36	1	74	699
Hammarby Sjöstad	100	10	19	0	1	8	139
Flemingsberg	26	1	52	0	0	1	80
Övriga marknader	21	0	2	0	5	12	40
Totalt	**900**	**61**	**123**	**46**	**14**	**128**	**1 271**

Fastighetstabell

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknads-värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	64	970	64 773	3 587	88
Förädlingsfastigheter[1]	13	179	5 310	374	
Mark- och projektfastigheter[1]	23	123	8 820	211	
Summa	**100**	**1 271**	**78 903**	**4 172**	**88**
Varav Stockholms innerstad	26	313	29 380	1 591	91
Varav Solna	51	699	37 300	1 913	86
Varav Hammarby Sjöstad	10	139	7 932	483	82
Varav Flemingsberg	9	80	3 294	111	100
Varav Övriga	4	40	997	74	88
Summa	**100**	**1 271**	**78 903**	**4 172**	**88**

Hyresvärde per kategori



- Kontor: 84%
- Butiker: 4%
- Industri/logistik: 4%
- Övrigt: 8%

Uthyrningsbar yta per kategori



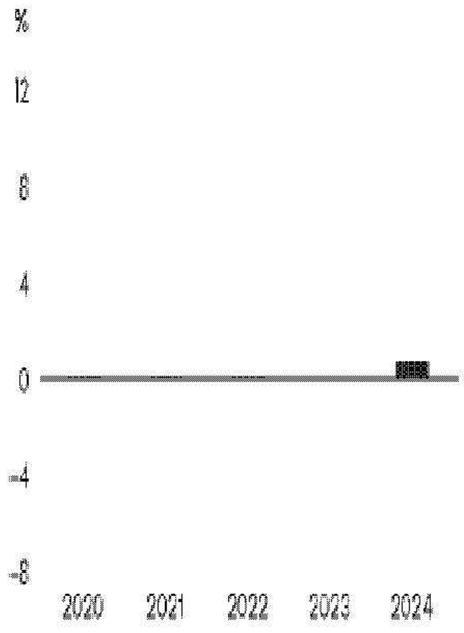
- Kontor: 70,8%
- Butiker: 4,8%
- Industri/lager: 9,7%
- Övrigt: 14,7%

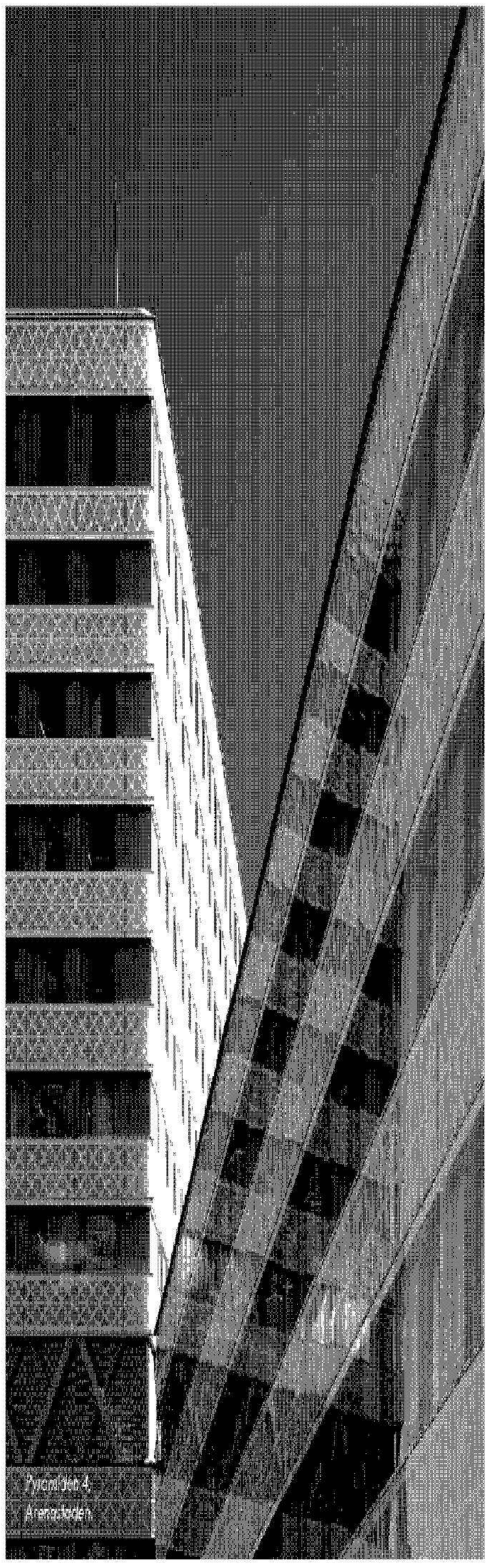
Fastighetsvärde per område



- Solna: 47%
- Innerstaden: 37%
- Hammarby Sjöstad: 10%
- Flemingsberg: 4%
- Övriga marknader: 2%

Totalavkastning fastighetsportföljen, %





Projekt

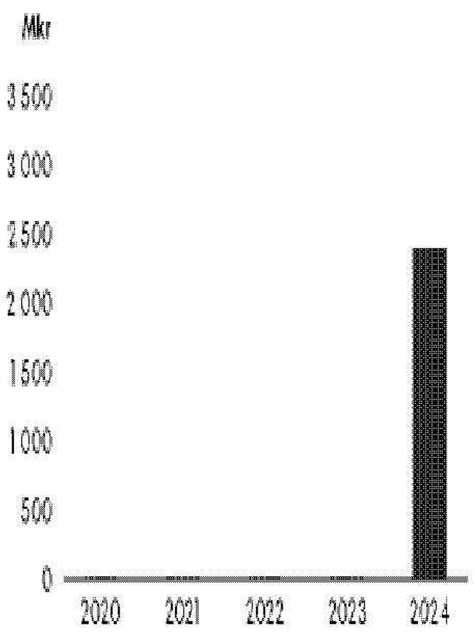
Pågående projekt >50 Mkr, 2024-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta[1]	Hyresvärde, Mkr[2]	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Kv1-2025	27 000	66	101	1 688	1 441	1 126
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Kv1-2025	11 500	62	42	791	486	406
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Kv2-2025	23 400	95	59	979	1 060	976
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Kv3-2025	66 000	100	157	2 265	1 196	652
Summa				**127 900**	87	**359**	**5 723**	**4 183**	**3 140**
Övriga Mark- och projektfastigheter							1 946		
Övriga Förädlingsfastigheter							7 174		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							**14 843**		

[1] Operativ uthyrningsgrad per 2024-12-31.

[2] Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 357 Mkr (fullt uthyrd) från 50 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2024.

Investeringar



Byggrätter 2024-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	32 400	57	14 200
Solna	336 000	52	8 800
Hammarby Sjöstad	49 000	75	5 400
Flemingsberg	268 900	6	4 700
Birger Bostad	-	-	-
Övriga	20 000	100	1 500
Summa	**706 300**	**38**	**7 000**

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	7 800	100	28 900
Solna	188 400	55	10 700
Hammarby Sjöstad	24 600	17	14 800
Flemingsberg	264 500	0	5 100
Birger Bostad	88 000	88	6 200
Övriga	-	-	-
Summa	**573 300**	**34**	**7 800**

Birger Bostad pågående produktion 2024-12-31

Projekt	Område	BTA, kvm	BOA, kvm	Antal bostäder	Försäljningsgrad, %	Färdigställt	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Haga Norra hyresrätt	Solna	3 227	2 338	78	-	Kv4 2025			
Haga Norra ägarlägenhet	Solna	3 124	2 246	50	60	Kv4 2026			
Haga Norra BRF	Solna	14 516	11 263	160	11	Kv2 2025 – Kv3 2026			
Summa Haga Norra		**20 867**	**15 847**	**288**			**550**	**867**	**341**
Summa		**20 867**	**15 847**	**288**			**550**	**867**	**341**

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2024

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2024-12-31
● 1	Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21–23, Rådmansg 40, 42, Tuleg 7 A–B 13	1902/2002	25 271	680	1 458	0	0	921	28 330	1 186 000
● 2	Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	Rådmansg 61–65	1963	13 821	1 156	2 375	0	0	8 562	25 914	678 000
● 3	Backen 35	Norrmalm	Lästmakarg 22–24	1951	14 389	282	194	0	0	0	14 865	1 298 000
● 4	Backen 39	Norrmalm	Lästmakarg 20, Kungsg 7–15	1931	16 846	2 089	1 587	0	0	76	20 598	1 151 376
● 5	Backen 46	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
● 6	Backen 47	Norrmalm	Lästmakarg 8	1929	531	665	0	0	0	0	1 196	67 000
7	Backen 52	Norrmalm	Lästmakarg 14–16		145	0	0	2 213	0	0	2 358	163 200
● 8	Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	6 370	0	249	0	0	0	6 619	243 000
● 9	Fenix I	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 504	48	199	0	0	0	3 751	137 886
● 10	Getingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1963	11 106	839	2 902	0	0	2 415	17 261	409 000
● 11	Getingen 14	Vasastan	Sveavägen 143–147	1953	8 340	2 505	928	0	0	1 123	12 896	284 000
● 12	Getingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1963	13 407	2 502	4 552	0	0	5 001	25 462	434 000
● 13	Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27–29	1971	9 651	1 319	654	0	0	2 167	13 791	658 426
● 14	Islandet 3	Norrmalm	Holländargatan 11–13	1904	8 243	0	12	0	0	255	8 510	280 148
● 15	Läraren 13	Norrmalm	Torsgatan 4	1904/1929	6 883	0	1	0	0	0	6 884	292 000
● 16	Mimer 5	Vasastan	Hagagatan 25 A–C, Vanadisvägen 9	1957	11 749	0	18	0	0	5	11 772	0
● 17	Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5–7	1881	6 342	0	221	0	0	561	7 124	423 000
● 18	Ormtråsket 10	Vasastan	Sveavägen 166–170, 186	1962/1967	15 370	1 837	763	0	0	2 071	20 041	511 000
● 19	Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakarg 18	1979	6 694	0	295	0	0	3 284	10 273	352 000
20	Oxen Mindre 38	Norrmalm	Malmskillnadsg 47 A, B	1979	122	0	0	2 822	0	3	2 947	158 094
● 21	Paradiset 23[1]	Stadshagen	Strandbergsg 53–57	1944	10 292	89	650	0	0	2 808	13 839	260 000
22	Paradiset 27[1]	Stadshagen	Strandbergsg 59–65	1959	19 330	3 093	1 908	0	0	2 229	26 560	538 000
● 23	Pilen 27	Norrmalm	Bryggarg 12A	1907	1 865	0	192	0	0	0	2 057	124 160
● 24	Pilen 31	Norrmalm	Gamla Brog 27–29, Vasag 38	1988	4 610	598	218	0	3 542	584	9 552	601 000
● 25	Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21–23, Kungsg 2	1929	1 626	948	49	0	6 026	0	8 649	550 000
● 26	Ynglingen 10[2]	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58–60	1929	7 075	1 252	400	2 401	0	526	11 654	449 000
	Summa Stockholms innerstad				**223 582**	**19 901**	**19 823**	**7 436**	**9 568**	**32 591**	**312 900**	**11 248 290**

● Certifierad / Registrerad för certifiering.

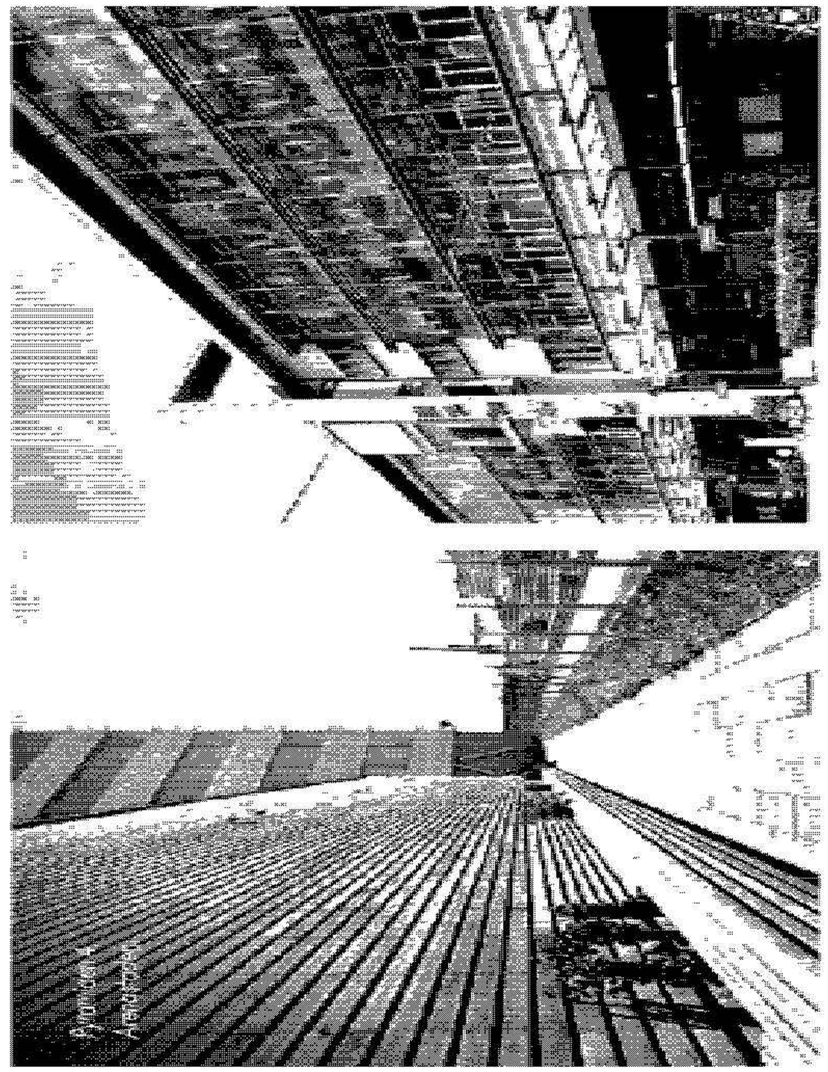
[1] Fastighetsägarna Stockholm City Kontor 4 AB

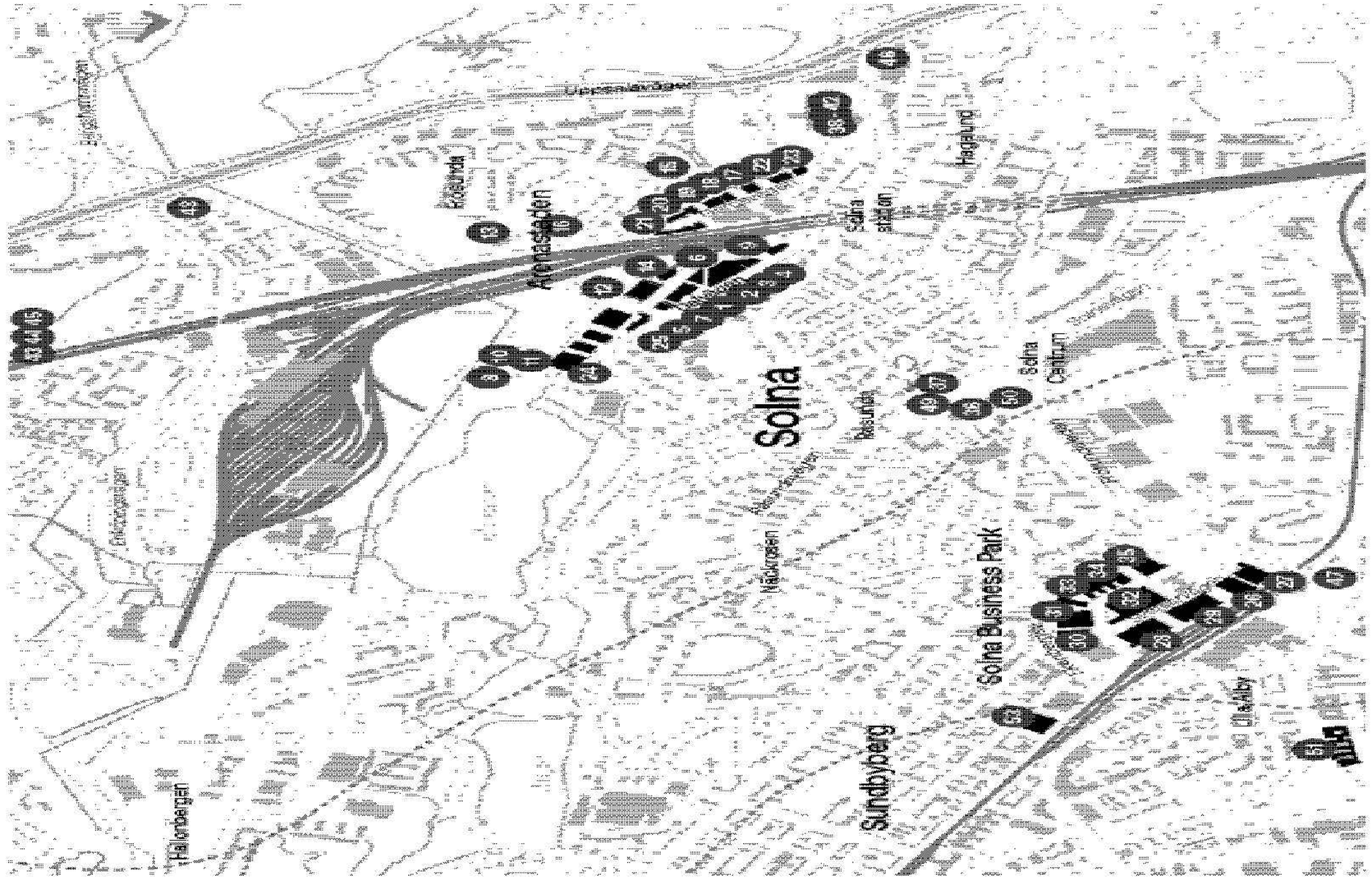
[2] Fastighetsägarna Stockholm City Kontor 5 AB

[3] Förädlingsfastighet

[4] Mark & projektfastighet

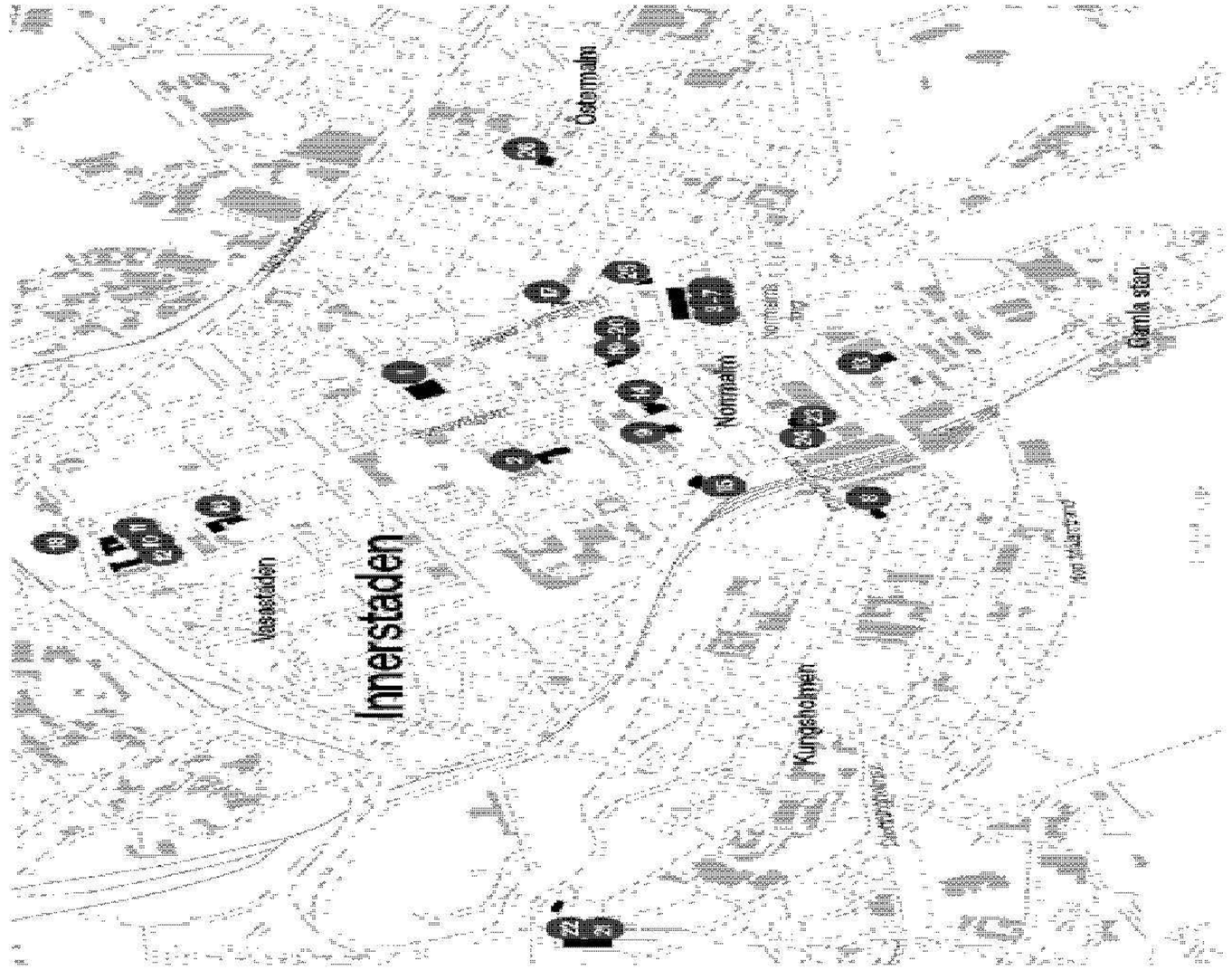
[5] Avyttrat och frånträtt 4 mars 2025











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

Document ID:
#02F8F2C7F6C41B784FA4D38D289F0A8

Solna per 31 december 2024

Solna, Arenastaden

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2024-12-31
	1 Farao 14[2]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	0	0	0	0	0	0	0	76 330
	2 Farao 15[1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	723	1 001	0	0	1 020	9 171	74 200
	3 Farao 16[1]	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1973	2 792	1 297	1 722	0	0	0	5 811	47 041
	4 Farao 17[1]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 180	786	2 861	0	0	365	7 192	47 600
	5 Farao 19[2]	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
●	6 Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1964	7 352	0	127	0	0	375	7 854	208 000
●	7 Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 839	0	347	0	0	0	6 186	142 000
	8 Järva 3:7[2]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	822
	9 Kairo 1[1]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	84 200
●	10 Nationalarenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		2 488	0	0	0	16 677	0	19 165	574 000
	11 Nationalarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	74 000
●	12 Nationalarenan 8	Arenastaden	Stjärntorget 1, Råsta strandväg 15C, Evenemangsgatan 2C	2018	41 556	0	347	0	0	0	41 903	1 134 000
●	13 Paolen 1	Arenastaden	Kolonnvägen 24	2022	27 108	912	122	0	0	0	28 142	489 000
●	14 Pyramiden 4	Arenastaden	Stjärntorget 3–5, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 8–12, Råsta strandväg 5–9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 081 000
	15 Semaforen 1[2]	Arenastaden	Gustav III:s boulevard		0	0	0	0	0	159	159	0
●	16 Signalen 3	Arenastaden	Kolonnvägen 22	2019	30 664	0	376	0	0	0	31 040	704 000
●	17 Stigbygeln 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	7 646	95	326	0	0	349	8 416	163 000
●	18 Stigbygeln 3[1]	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	5 047	262	608	0	0	0	5 917	97 026
●	19 Stigbygeln 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 794	0	50	0	0	570	7 414	143 000
●	20 Stigbygeln 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12–18	2001	8 975	581	372	0	0	0	9 928	248 000
●	21 Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13–21	2001	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	131 599
	22 Tämnen 1[1]	Arenastaden	Gårdsvägen 2–4	1952	3 083	0	1 320	0		2 630	7 033	27 543
	23 Tämnen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
●	24 Uarda 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Vintervägen 33	1987	22 681	1 248	480	0	0	30	24 439	655 000
●	25 Uarda 4[1]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1992	6 539	0	1 333	0	0	0	7 872	143 198
	Summa Solna, Arenastaden				**273 583**	**5 904**	**11 392**	**0**	**16 677**	**38 898**	**346 454**	**7 344 559**

● Certifierad / Registrerad för certifiering.

[1] Fastighetsbeteckning.

[2] Mark & projektfastighet.

Solna Business Park

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2024-12-31
	26 Fräsaren 9[1]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1962	6 090	0	3 625	0	0	0	9 715	20 449
●	27 Fräsaren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	7 245	4 241	138	0	0	9	11 633	191 000
●	28 Fräsaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1962	32 450	255	923	0	1 840	3 014	38 482	672 000
●	29 Fräsaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12–18, 20, 20A	1964	19 369	10 163	1 053	0	0	6 840	37 425	652 000
	30 Slipsaren 1[1]	Solna Business Park	Ekensbergsv 113, Svetsarv 1–3	1963	0	0	693	0	0	0	693	23 000
●	31 Slipsaren 2	Solna Business Park	Ekensbergsv 113, Svetsarv 3–5	1964	17 306	344	547	0	0	3 315	21 512	261 287
●	32 Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 6–14, Smidesv 5–7, Svetsarv 5–17	1967	34 540	3 959	1 818	467	0	3 809	44 593	728 447
●	33 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1964	12 410	742	588	0	0	2 430	16 170	191 000
	34 Svetsaren 3[1]	Solna Business Park	Enlundavägen 9–13		15 014	329	2 470	436	2 491	3 660	24 400	293 997
	35 Yrket 3[1]	Solna Business Park	Smidesvägen 2–8	1982	2 456	0	3 356	0	0	1 470	7 282	39 000
	Summa Solna Business Park				**146 880**	**20 033**	**15 210**	**903**	**4 331**	**24 547**	**211 904**	**3 072 180**

Solna, Haga Norra

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2024-12-31
●	36 Ackordet 1[2]				18 165	1 056	859	0	0	564	20 644	368 040
	37 Ackordet 2[2]				0	0	0	0	0	0	0	181 300
	38 Kvarten 1[2]	Råsunda	Fräsundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	366 165
	39 Kvinten 1[2]	Råsunda	Fräsundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	485 548
	40 Tersen 1[2]	Råsunda	Fräsundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	90 103
	41 Hagalund 2:16[2]	Haga Norra	Fräsundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
●	42 Hagalund 2:11	Haga Norra	Kolonnvägen	2021	15 017	158	180	0	0	0	15 355	284 800
	Summa Solna, Haga Norra				**33 182**	**1 214**	**1 039**	**0**	**0**	**564**	**35 999**	**1 775 956**

Solna, Övrigt

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2024-12-31
	43 Distansen 4[2]	Ulriksdal		2016	0	0	0	0	0	0	0	18 900
●	44 Distansen 6	Ulriksdal	Kolonnvägen 43–55	2016	10 500	542	0	0	0	0	11 042	162 200
	45 Distansen 7	Ulriksdal	Kolonnvägen 57–59	2016	0	0	0	0	0	9 810	9 810	41 762
●	46 Fortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1–3, Hagavägen 1	1958	0	0	0	0	7 533	15	7 548	76 000
●	47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31–35, Garvis Carlssons gata 1–9	2018	15 970	458	32	0	0	0	16 460	487 000
●	48 Järvakrogen 3	Frösunda	Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 423	0	7 423	239 000
	49 Klacken 2 (50%)	Råsunda	Garvis Carlssons gata		0	0	0	0	0	0	0	14 000
	50 Lagern 2[2]	Råsunda	Solnavägen 37, Idrottsgatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
●	51 Nöten 4[2]	Solna Strand	Solna strandväg 2–60	1971	48 903	956	2 320	0	0	0	52 179	979 000
	Summa Solna, Övrigt				**75 374**	**1 956**	**2 352**	**0**	**14 956**	**9 825**	**104 463**	**2 017 862**
	Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt)				**529 019**	**29 107**	**29 993**	**903**	**35 964**	**73 834**	**698 820**	**14 210 557**

● Certifierad / Registrerad för certifiering.

[1] Fördelningsfastighet

[2] Mark & projektfastighet

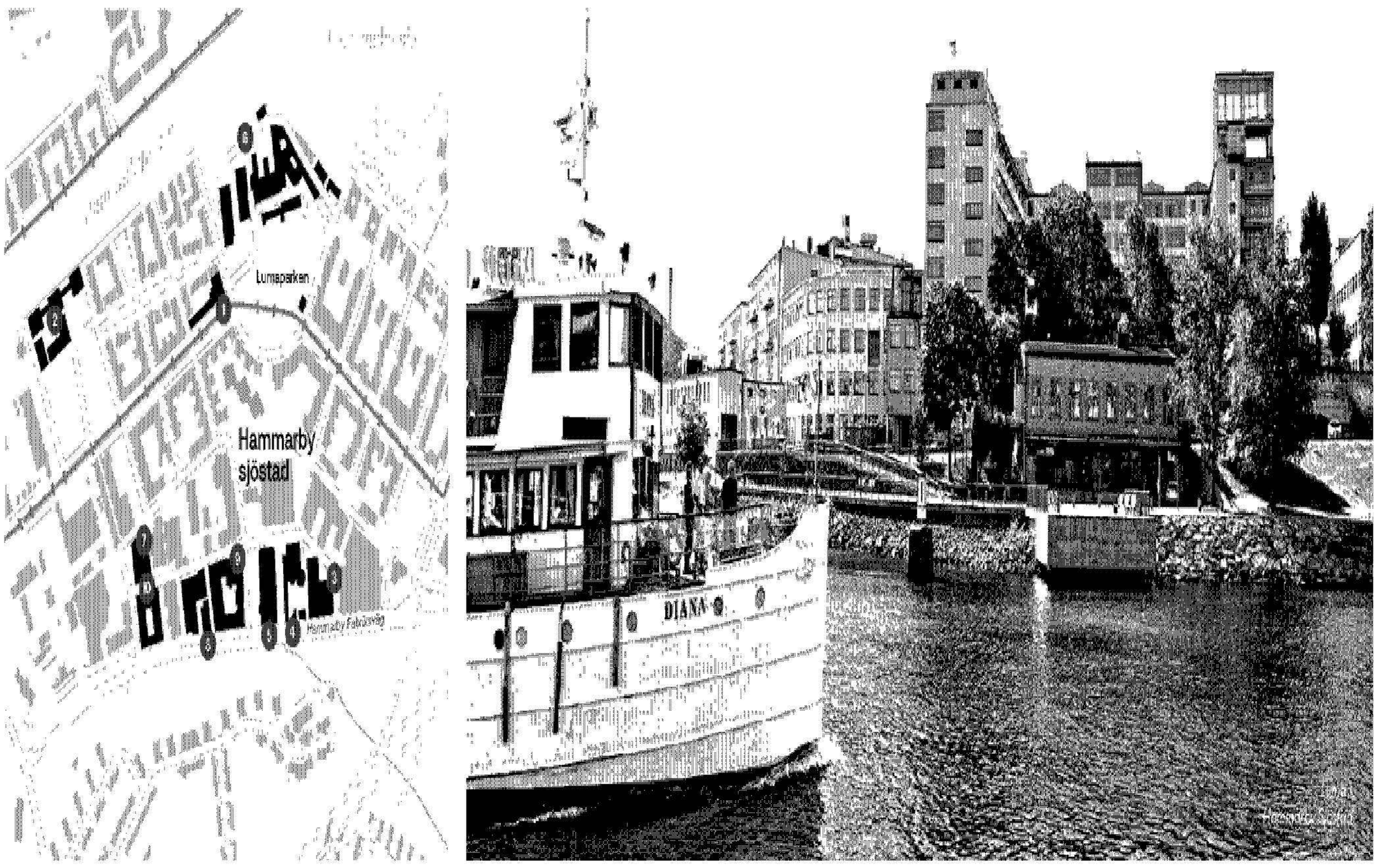
Hammarby Sjöstad per 31 december 2024

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2024-12-31
● 1	Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1955	6 695	1 840	165	0	0	9	8 709	191 000
● 2	Båtturen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14–18	1937	16 109	276	457	0	0	1 230	18 072	521 000
● 3	Korphoppet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24–26	1949	8 473	575	3 812	0	0	1 208	14 068	185 400
4	Korphoppet 5[2)]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37–39	1968	0	0	0	0	0	0	0	8 400
● 5	Korphoppet 6	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1988	0	428	4 254	0	0	0	4 682	95 000
● 6	Luma 1	Hammarby Sjöstad	Ljusslingan 1–17, 2–26, Glödlampsgränd 1–6, Lumaparksv 2–18, 5–15, Kölnag 3	1930	30 102	2 394	1 318	691	0	3 848	38 353	605 696
● 7	Påsen 1[1)]	Hammarby Sjöstad	Textilgatan 41–43		8 666	2 558	458	0	0	32	11 714	108 073
8	Trikåfabriken 12[1)]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8–10	1942	4 693	891	4 291	0	0	978	10 853	158 504
● 9	Trikåfabriken 8[1)]	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Heliosgatan 1–3	1930	10 953	1 037	3 338	0	0	9	15 337	251 000
● 10	Trikåfabriken 9	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2–4	1928	14 671	375	565	0	0	1 065	16 676	548 000
	Summa Hammarby Sjöstad				**100 362**	**10 374**	**18 658**	**691**	**0**	**8 379**	**138 464**	**2 672 073**

● Certifierad / Registrerad för certifiering.

1) Förädlingsfastighet

2) Mark & projektfastighet



Flemingsberg per 31 december 2024

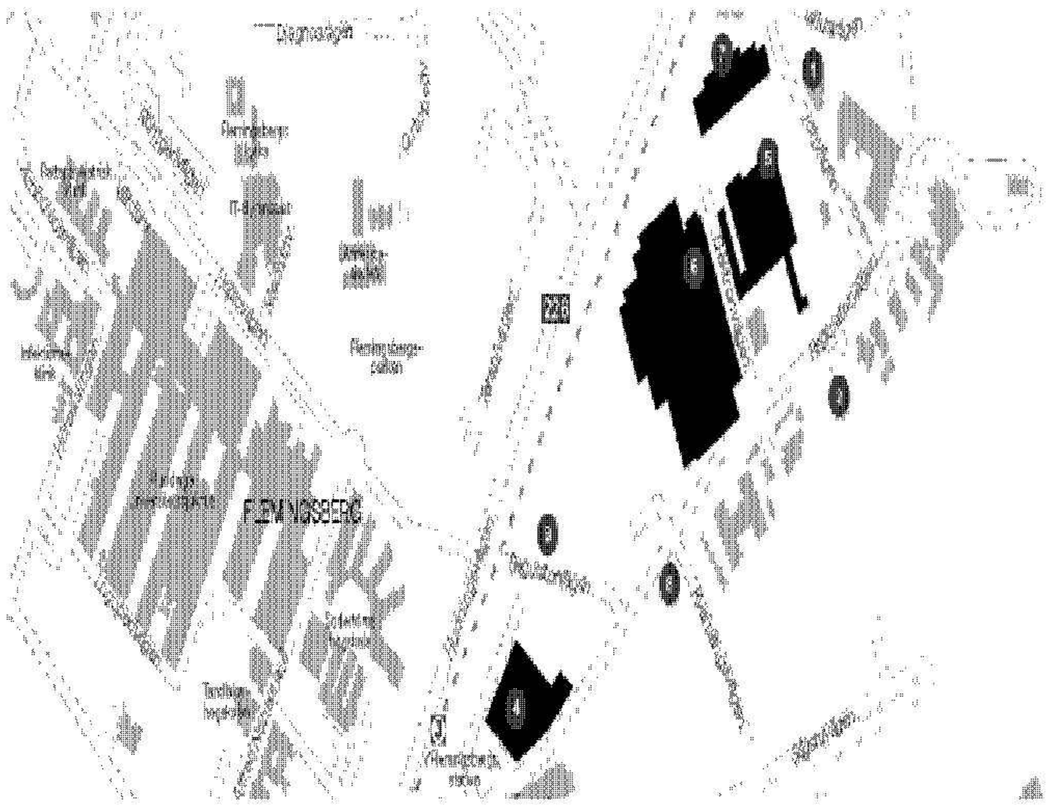
	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2024-12-31
1	Anoden 4[1]	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	12 314
2	Batteriet 3[1]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1981	0	0	800	0	0	0	800	5 728
3	Batteriet 4[2]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 604
4	Generatorn 10[2]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5	Generatorn 11[2]	Flemingsberg	Björnkullavägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6	Regulatorn 3[1]	Flemingsberg	Jonvägen 1, 3; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorvägen 6, 8	1963	10 135	1 058	12 439	0	0	0	23 632	111 138
7	Regulatorn 2[1]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 867	0	37 914	0	0	1 149	42 930	173 508
● 8	Regulatorn 4[1]	Flemingsberg	Elektronvägen		11 775	0	0	0	0	0	11 775	13 500
● 9	Separatorn 1[2]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	29 369
	Summa Flemingsberg				**25 777**	**1 058**	**52 153**	**0**	**0**	**1 149**	**80 137**	**349 161**

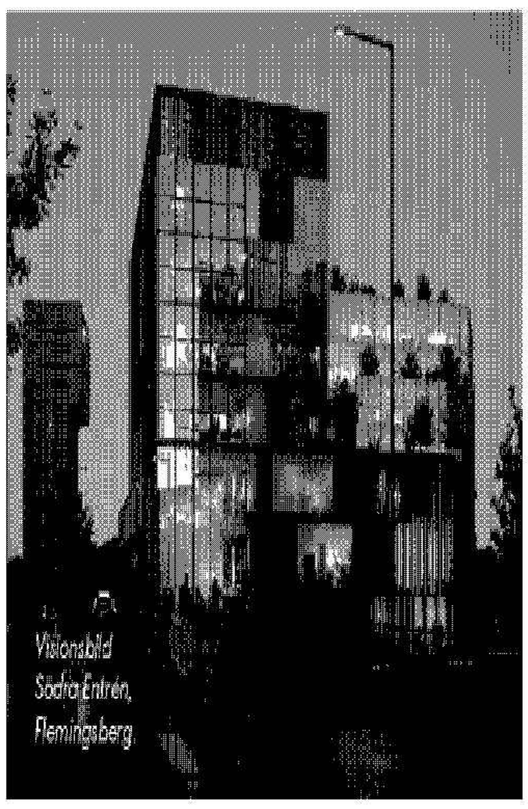
Övriga per 31 december 2024

Sollentuna och Borås

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2024-12-31
1	Tekniken 1[2]	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	126
● 2	Kabelverket 2	Älvsjö	Glasfibergatan 6–14 mfl	1996	19 254	485	2 075	0		11 663	33 477	251 000
● 3	Daggkåpan 2	Borås	Backadalsstigen 4 A–D, 6 A–F	2021	1 775	0	0	3 818	0	0	5 593	106 520
4	Solrosen 16	Borås	Druveforsvägen 31	2021	0	0	0	1 283			1 283	36 600
	Summa Övriga				**21 029**	**485**	**2 075**	**5 101**	**0**	**11 663**	**40 353**	**394 246**

● Certifierad / Registrerad för certifiering.




Visionsbild Södra Entrén, Flemingsberg.

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i våra dejor per 31 december 2024.

Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

[1] Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

[2] Mark & projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Femårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 438	3 366	3 032	2 889	2 806
Bruttoresultat	2 532	2 528	2 161	2 176	2 112
varav bruttoresultat fastighetsförvaltningdriftsöverskott	2 553	2 524	2 240	2 185	2 112
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-21	4	-79	-9	-
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	3	0	74	56	49
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-1 218	-7 831	-233	4 585	2 715
Förvaltningsresultat	1 345	1 458	1 373	1 537	1 474
Resultat före skatt	-89	-7 380	2 964	6 712	4 007
Resultat efter skatt	-213	-5 518	2 376	5 400	3 167
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	205	205	205	205	-
Fastigheter	78 904	78 093	86 348	83 257	76 648
Nyttjanderättstillgång	1 371	949	1 243	1 092	897
Övriga materiella anläggningstillgångar	34	30	25	22	15
Derivatinstrument	702	925	1 689	121	20
Finansiella anläggningstillgångar	728	1 319	456	832	1 108
Projekt- och exploateringsfastigheter	754	519	892	821	-
Övriga omsättningstillgångar	1 247	997	1 042	1 411	350
Kortfristiga placeringar	100	98	96	96	108
Likvida medel	64	85	87	131	20
Eget kapital	38 445	39 244	45 514	45 174	41 542
Uppskjuten skatt	8 424	8 305	10 195	9 603	8 288
Övriga avsättningar	175	158			
Räntebärande skulder	34 400	32 982	33 341	30 399	26 669
Leasingskuld	1 371	949	1 243	1 093	897
Derivatinstrument	159	240	0	186	617
Ej räntebärande skulder	1 135	1 342	1 633	1 336	970
Balansomslutning	84 109	83 220	92 083	87 988	79 166

	2024	2023	2022	2021	2020
Nyckeltal[1]					
Överskottsgrad, %	74	75	74	76	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	3,4	4,1	4,3
Soliditet, %	46	47	49	51	52
Skuldkvot, ggr	14,1	13,5	15,6	14,7	13,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,8	0,7	0,7	0,6
Belåningsgrad fastigheter, %	43	42	38	36	35
Avkastning på eget kapital, %	-0,5	-13,0	5,2	12,5	7,8
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	2,98	3,13	2,31	1,62	1,67
Totalavkastning fastigheter	1,7	-6,2	2,4	8,7	6,6
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	2 376	3 101	3 325	2 626	1 854
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	-	3 859	-	-	3 541
Medelantal anställda	209	217	206	196	180
Data per aktie, kr[1]					
Resultat	-0,89	-17,54	7,49	16,73	9,65
Eget kapital	122	125	145	141	127
Kassaflöde från löpande verksamhet	5,20	4,99	6,29	4,7	4,11
Utdelning[2]	2,00	1,80	2,40	4,00	3,60
Direktavkastning, %	2,4	1,7	2,7	2,6	2,8
Börskurs vid årets slut[3]	82,9	108,2	88,7	151,6	129,4
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,6	314,6	314,6	321,3	326,2
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,6	314,6	314,6	321,3	326,2

[1] Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital och räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnitt. Justering efter split 2:1.

[2] Kontantutdelning 2024 enligt förslag att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kr/aktie.

[3] Senast betalt.

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, intressenter och investerare.

	2024	2023
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	–213	–5 518
Genomsnittligt kapital, Mkr	38 845	42 379
Avkastning på eget kapital, %	**–0,5**	**–13,0**
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	38 445	39 244
Balansomslutning, Mkr	84 109	83 220
Soliditet, %	**46**	**47**
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	34 400	32 982
Bokfört värde fastigheter, Mkr	78 904	78 093
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	754	519
Belåningsgrad fastigheter, %	**43**	**42**
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 532	2 528
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	–	6
Central administration, Mkr	–93	–97
Summa, Mkr	**2 439**	**2 437**
Räntebärande skulder, Mkr	34 400	32 982
Skuldkvot, ggr	**14,1**	**13,5**
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 532	2 528
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	–	6
Tomträttsavgäld, Mkr	–41	–45
Central administration, Mkr	–93	–97
Summa, Mkr	**2 398**	**2 392**
Räntenetto, Mkr	–962	–962
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,5**	**2,5**
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	34 400	32 982
Eget Kapital, Mkr	38 445	39 244
Skuldsättningsgrad, ggr	**0,9**	**0,8**

	2024	2023
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	2 553	2 524
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	–1 218	–7 831
Marknadsvärde inkl. periodens investeringar, Mkr	80 118	85 924
Totalavkastning fastigheter, %	**1,7**	**–6,2**

	2024	2023
Eget kapital per aktie		
Eget kapital, Mkr	38 445	39 244
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal	315	315
Eget kapital, kr per aktie	**122**	**125**

	2024	2023
Kassaflöde per aktie		
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	1 635	1 570
Genomsnittligt antal aktier, miljontal	315	315
Kassaflöde, kr per aktie	**5,2**	**5,0**

	2024	2023
Direktavkastning, %		
Årets utdelning per aktie	2,0	1,8
Börskursen vid årets slut	82,80	108,2
	2,4	**1,7**

Finansiella mål

Följande finansiella mål är fastslagna 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

Fabege AB (publ) Box 14038 167 14 Bromma Besöksadress: Solnavägen 1 E, Entré 31 Tel 08-555 148 00 info@fabege.se www.fabege.se

EPRA nyckeltal

EPRA nyckeltal

	2024	2023
EPRA Earnings (förv.res efter betald skatt), Mkr	1 227	1 314
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	3,90	4,18
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	46 468	47 052
EPRA NRV, kr/aktie	148	150
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	43 514	44 177
EPRA NTA, kr/aktie	138	140
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	38 382	39 228
EPRA NDV, kr/aktie	122	125
EPRA Vakansgrad, %	12	9
EPRA Hyresintäkt förändring identiskt bestånd, %	5	11
EPRA investeringar	2 376	3 179

Härledning av nyckeltal

	2024	2023
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 345	1 458
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	–770	–758
Summa, Mkr	**575**	**700**
Nominell skatt, Mkr	118	144
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	**1 227**	**1 314**
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA EPS, kr/aktie	**3,90**	**4,18**

	2024	2023
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	38 445	39 244
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	142	189
Återläggning räntederivat, Mkr	–543	–686
Återläggning av uppskjuten skatt	8 424	8 305
enligt balansräkningen, Mkr		
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	46 468	47 052
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NRV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**148**	**150**

	2024	2023
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	–205	–205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	–2 749	–2 670
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	**43 514**	**44 177**
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**138**	**140**
Avdrag av räntederivat	543	686
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	–5 675	–5 634
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	38 382	39 229
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	**122**	**125**

EPRA vakansgrad

Bedömt marknadsvärde för vakanta hyror, Mkr	445	318
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	3 587	3 406
EPRA Vakansgrad, %	**12**	**9**

EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd

Förändring, %	4,5	11,0
Förändring, Mkr	139	322
Hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period, Mkr	3 196	3 203
Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr	3 057	2 881

EPRA investeringar

Förvärv, Mkr	0	78
Investering i förädlings- och projektfastigheter, Mkr	1 606	2 094
Investering i förvaltningsfastigheter, Mkr	770	1 007
varav kapitaliserad ränta	93	63
Totalt EPRA Investeringar	**2 376**	**3 179**

Fabege AB (publ) Org.nr 556475-4363 Telefon 08-555 148 00 Box 24233 104 51 Stockholm Besök oss på fabege.se

Definitioner

Vi presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mer branschanpassade mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av bolagets presentation. 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. Nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Avkastning på eget kapital
Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen[1)]
Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien
Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad[1)]
Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA Hyresintäkt förändring identiskt bestånd
Skillnaden mellan hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period och hyresintäkter identiskt bestånd föregående period dividerat med hyresintäkter identiskt bestånd föregående period.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av goodwill enligt balansräkningen. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NDV PER AKTIE
EPRA NDV dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA NRV – NET REINSTATEMENT VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Återläggning av beslutat, ej utbetald utdelning.

EPRA NRV PER AKTIE
EPRA NRV dividerat med antal aktier vid periodens slut

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NTA PER AKTIE
EPRA NTA dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA Vakansgrad
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

[1)] Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

This document is a work of art. Any unauthorized reproduction, distribution, or display is prohibited.

Definitioner forts.

Exploateringsfastighet[1]
Fastigheter som innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfastigheter.

Förvaltningsfastighet[1]
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastighet[1]
Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas av uthyrningsbegränsningar inför föreslående förädling.

Hyresvärde[1]
Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

Identiskt bestånd[1]
De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde[1]
Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter[1]
Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning[1]
Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Resultat/vinst per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad
Bruttoresultat minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter
Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt
Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

Återköpsgrad[1]
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[1]
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Aktieägarinformation och kontakter

Årsstämma 2025

Stämman hålls i Scenen Konferens, Englundavägen 5B, Solna, onsdagen den 23 april 2025 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15. Årsstämman kommer att sändas live och aktieägare kommer att kunna ställa frågor digitalt genom chattfunktion. Möjlighet att poströsta i förväg finns.

Anmälan

Aktieägare som önskar deltaga i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC AB) förda aktieboken fredagen den 11 april 2025, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 tisdagenden 15 april 2025.

Anmälan om deltagande i årsstämman:

Per post:
Fabege AB (publ),
"Fabeges Årsstämma"
c/o Euroclear Sweden AB,
Box 191, 101 23 Stockholm

Per telefon: 08-402 90 68

Per mejl: generalmeetingservice@euroclear.com

Via Euroclears webbplats: anmalan.vpc.se/euroclearproxy

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast fredagen den 11 april 2025. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren sitt önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas i samband med anmälan.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 15 april 2025.

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 delta 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 2025

Årsstämma 2025	23 april 2025
Delårsrapport jan – mar 2025	14 april 2025
Delårsrapport jan – juni 2025	7 juli 2025
Delårsrapport jan – sep 2025	21 oktober 2025

Fabege AB

Besöksadress	Postadress	Tel växel
Gårdsvägen 6, 7tr 169 70 Solna	Box 730, 169 27 Solna	08-555 148 00

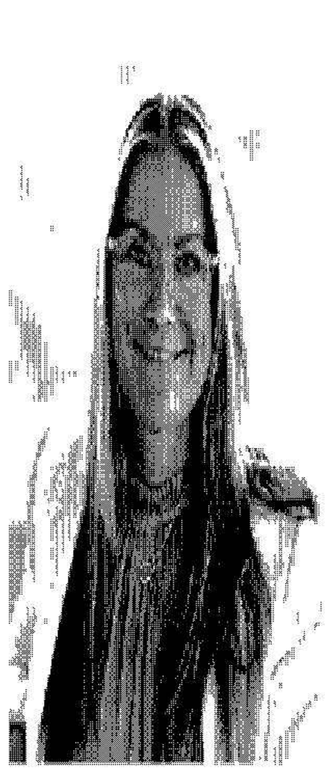
Kontaktinformation



Åsa Bergström, CFO
08-555 148 40
asa.bergstrom@fabege.se



Peter Kangert, IR-ansvarig
08-555 148 40
peter.kangert@fabege.se



Mia Häggström, Hållbarhetschef
08-555 148 00
mia.haggstrom@fabege.se

Producerad i samarbete med Sthlm Kommunikation & IR AB
Publicerad: 17 mars 2025

List of Signatures

Fabege Årsredovisning 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Ingela Anette Asklin	BANKID	2025-03-17 08:21 GMT+01
TORBJÖRN WESTMAN	BANKID	2025-03-17 16:25 GMT+01
Oustad, Bent	BANKID	2025-03-17 08:18 GMT+01
STEFAN DAHLBO	BANKID	2025-03-17 08:10 GMT+01
MATTIAS JOHANSSON	BANKID	2025-03-17 08:06 GMT+01
MÄRTHA JOSEFSSON	BANKID	2025-03-17 08:03 GMT+01
MATTIAS JOHANSSON	BANKID	2025-03-17 14:51 GMT+01
JAN LITBORN	BANKID	2025-03-17 11:56 GMT+01
LENNART MAURITZSON	BANKID	2025-03-17 09:11 GMT+01
SOFIA MARIA CHRISTINA WATT	BANKID	2025-03-17 08:39 GMT+01

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

External reference: FC2F9F2CFF6C416784FA4D385289FDA8