20240614163346

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 29 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

20240614163347

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Godwana Fastigheter AB

556023-5854

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

ÅRSREDOVISNING FÖR GODWANA FASTIGHETER AB

Styrelsen för Godwana Fastigheter AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i bolaget Godwana Holding AB, org nr 556605-2345.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	52 518	250 278	-3	-6
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	535 344	533 176	482 832	482 803
Balansomslutning	1 992 763	1 950 750	1 874 804	1 850 451

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Fabege AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

20240614163348

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	483 076 468
årets vinst	52 167 504
	535 243 972

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	200 000 000
i ny räkning balanseras	335 243 972
	535 243 972

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 16,8 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå, då bolagets likvida medel ingår i koncernens gemensamma bankkonto där moderbolaget Fabege AB (publ) står som garant. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

RESULTATRÄKNING Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	4	-18	-17
Personalkostnader	5	839	-132
Summa rörelsens kostnader		**821**	**-149**
Rörelseresultat		**821**	**-149**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	50 000	250 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	42 600	26 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-40 903	-25 668
Summa finansiella poster		**51 697**	**250 427**
Resultat efter finansiella poster		**52 518**	**250 278**
Bokslutsdispositioner	9	-184	-
Resultat före skatt		**52 334**	**250 278**
Skatt på årets resultat	10, 11	-166	66
ÅRETS RESULTAT		**52 168**	**250 344**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		52 168	250 344
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**52 168**	**250 344**

20240614163349

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12, 13	475 116	475 116
Fordringar hos koncernföretag	14	1 517 570	1 475 391
Uppskjutna skattefordringar	15, 16	-	166
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 992 686**	**1 950 673**
Summa anläggningstillgångar		**1 992 686**	**1 950 673**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		48	47
Övriga fordringar		29	30
Summa kortfristiga fordringar		**77**	**77**
Summa omsättningstillgångar		**77**	**77**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 992 763**	**1 950 750**

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		483 076	282 732
Årets resultat		52 168	250 344
Summa fritt eget kapital		**535 244**	**533 076**
Summa eget kapital		**535 344**	**533 176**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser	17	-	1 040
Summa avsättningar		**0**	**1 040**
Långfristiga skulder	18		
Skulder till koncernföretag		1 457 435	1 416 534
Summa långfristiga skulder		**1 457 435**	**1 416 534**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-16	-
Summa kortfristiga skulder		**-16**	**0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		***1 992 763***	***1 950 750***

20240614163350

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**0**	**482 732**	**482 832**
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-200 000	**-200 000**
Årets resultat			250 344	**250 344**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**0**	**533 076**	**533 176**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**-**	**533 076**	**533 176**
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-50 000	**-50 000**
Årets resultat			52 168	**52 168**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**0**	**535 244**	**535 344**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 5 264 st och kvotvärdet är 19 kr per aktie.

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

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

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		821	-149
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**821**	**-149**
Erhållen ränta		42 600	26 095
Erlagd ränta		-40 903	-25 668
Betald inkomstskatt		-1	-47
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 517**	**231**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		1	44
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-16	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 502**	**275**
Finansieringsverksamheten	19		
Erhållen utdelning		50 000	250 000
Utbetald utdelning		-50 000	-200 000
Förändring långfristiga skulder koncern		40 901	25 669
Förändring långfristiga fodringar		-42 363	-75 877
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 462**	**-208**
Årets kassaflöde		**1 040**	**67**
Likvida medel vid årets början		**126**	**59**
Likvida medel vid årets slut	20	**1 166**	**126**

20240614163511

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

NOTER

Not 1 Allmän information

Godwana Fastigheter AB, org nr 556023-5854, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Hilab Holding Stockholm AB, org nr 556670-7120, med säte i Stockholm, Sverige.

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

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Commitee (IFRIC) inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga förändringar i redovisningsstandarder och tolkningar har skett som påverkar, eller förväntas påverka bolaget, under 2023 eller 2024.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen i den period de uppstår.

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

Intäkter

För fastighetshandel gäller enligt IFRS 15 som huvudregel, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

Övriga intäkter, exempelvis ränteintäkter, redovisas i den period de avser.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar.

Bolaget har både förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner. Den del av förmånsbestämda planer som avser personer som har möjlighet att gå i pension vid 62 års ålder redovisas som en pensionsförpliktelse. Pensionskostnaderna redovisas som personalkostnader i resultaträkningen och i posten Avsättningar för pensioner i balansräkningen.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att lämnade såväl som erhållna koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

20240614163352

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets samtliga tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det föreligger ett nedskrivningsbehov. Bolaget värderar förväntade kreditförluster från en tillgång på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Om ett sådant behov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Nedskrivningsbehovet bedöms individuellt för respektive fordran och bolaget tar hänsyn till den kreditrisk som föreligger.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk då bolaget uppskattar att exponeringen för dessa fordringar är låg.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet. För samtliga finansiella tillgångar ska bolaget värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen). Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana.

Bolaget värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar finns förenklingar som innebär att bolaget direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar (reversfordringar), övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel. Likvida medel, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på bolagets kundfordringar och avtalstillgångar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på kundernas kreditbetyg. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart. Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen om det inte föreligger särskilda skäl att beloppet kommer att inflyta. Bolaget skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

20240614163353

Finansiella intäkter redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de innehas för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Vid bolagstransaktioner görs en bedömning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Vid framtida värdering av andelar prövas det redovisade värdet mot substansvärdet. För reversfordringar som uppkommer vid transaktioner görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

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

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-5	-1
Administrationskostnader	-13	-16
Summa	**-18**	**-17**

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Sociala kostnader	839	-132
- varav pensionskostnader	839	132
Summa personalkostnader	**839**	**-132**

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	50 000	250 000
Summa	**50 000**	**250 000**

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	42 599	26 095
Ränteintäkter, övriga	1	-
Summa	**42 600**	**26 095**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-40 903	-25 668
Räntekostnader, övriga	-	-
Summa	**-40 903**	**-25 668**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-184	-
Summa	**-184**	**0**

20240614163354

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-166	66
Summa	**-166**	**66**

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		52 334		250 278
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-10 781	20,6%	-51 557
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-20,3%	10 649	-20,6%	51 623
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	0,1%	-34	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	**0,3%**	**-166**	**0,0%**	**66**

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	684 724	684 724
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**684 724**	**684 724**
Ingående nedskrivningar	-209 608	-209 608
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-209 608**	**-209 608**
Utgående redovisat värde	**475 116**	**475 116**

Not 13 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Godwana Holding AB	100,0%	475 116
		475 116

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Godwana Holding AB	556605-2345	Stockholm

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 475 391	1 399 514
Tillkommande poster	42 179	75 877
Utgående redovisat värde	**1 517 570**	**1 475 391**

Not 15 Uppskjutna skattefordringar

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

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	166	-	166
Netto uppskjuten skattefordran	**166**	**0**	**166**

Not 16 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	166	-166	-
Summa	**166**	**-166**	**0**

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	100	66	166
Summa	**100**	**66**	**166**

20240614163555

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

Not 17 Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 040	1 107
Årets upplösning	-1 040	-67
Utgående balans	**0**	**1 040**

Not 18 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 457 435	1 416 534
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**1 457 435**	**1 416 534**

Not 19 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	1 416 534	1 390 865
Kassaflödespåverkande förändringar	40 901	25 669
Utgående redovisat värde långfristiga lån	1 457 435	1 416 534
Utgående redovisat värde	**1 457 435**	**1 416 534**

Not 20 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Övriga kortfristiga placeringar	1 166	126
Summa	**1 166**	**126**

Godwana Fastigheter AB
556023-5854

Not 21 Finansiella instrument

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

Not 22 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 22,2 % (23,5) av inköpen och 0,0 % (0,0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Stockholm den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

20240614163356

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Godwana Fastigheter AB
organisationsnummer 556023-5854

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Godwana Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Godwana Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: 637CY-CNBBT-7M7XE-4TN7B-432AO-8CZH7

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 Godwana Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 63CY-CNRRT-7MZXE-4TN7B-432AO-SC7H7

PENNEO

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

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

20240614163 57

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

BankID

Penneo dokumentnyckel: 637CY-CNBBT-7M7XE-4TN7B-432AO-SCZH7

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

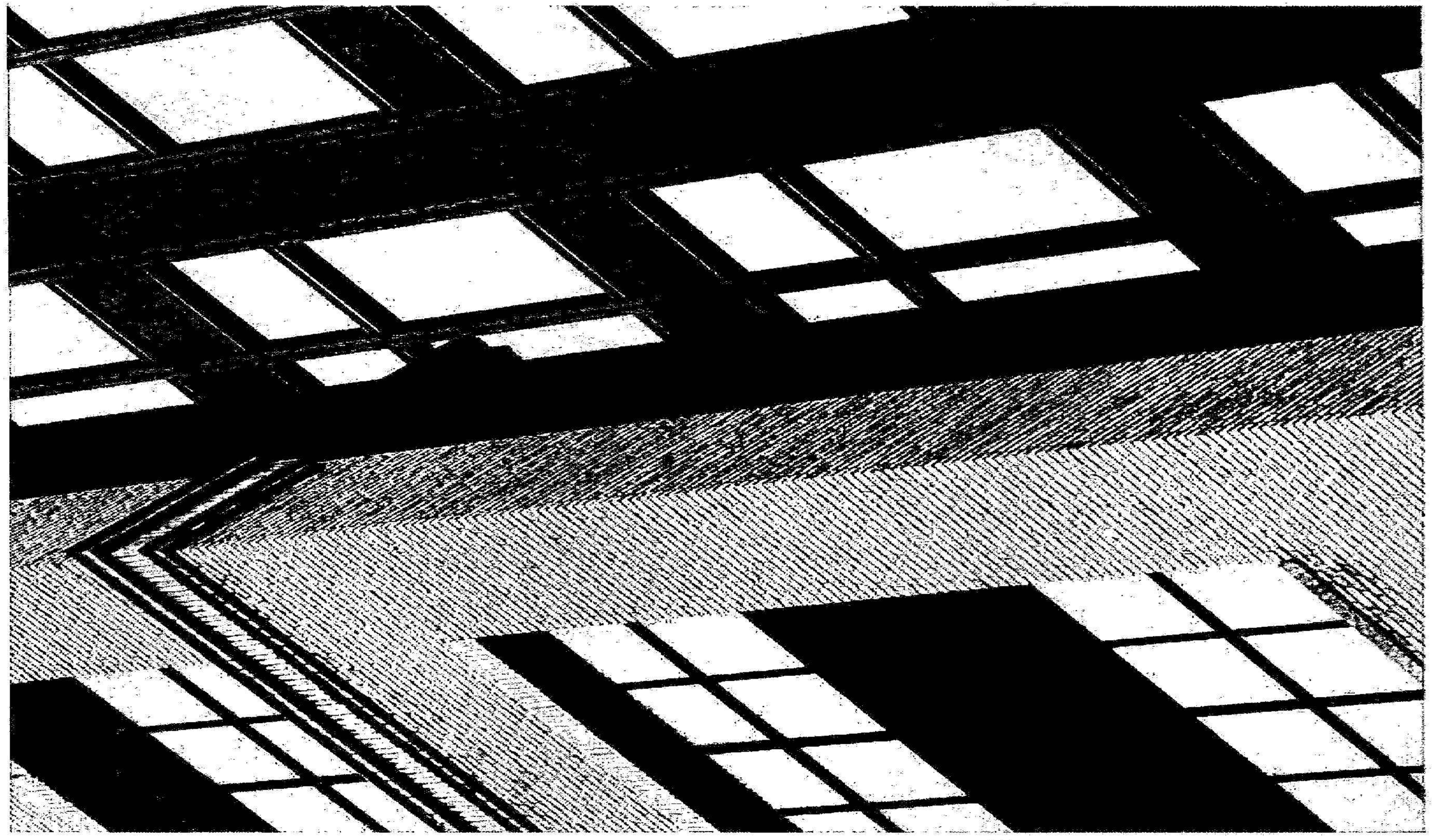
Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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

Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023



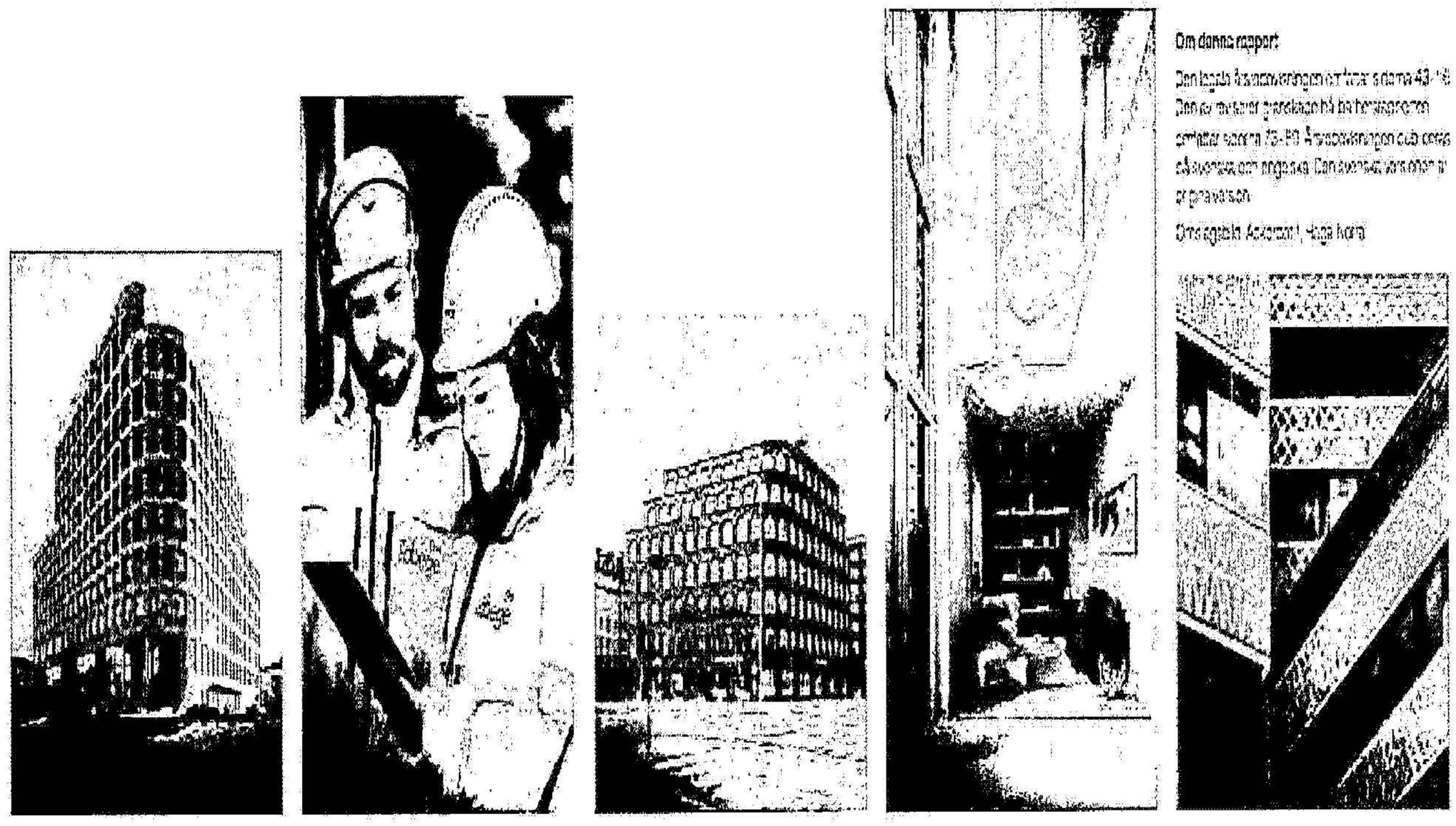
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
B7DDFE3ED8A8152A811738BC0B11C814

20240718091127

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege		Hållbarhet		Förvaltningsberättelse		Ekonomisk redovisning		Övrig information	
Det här är Fabege	3	Fabegas hållbarhetsarbete	22	Verksamhetens resultat	44	Koncernen	92	Fastighetsbestånd	119
2023 i korthet	4	Hållbarhetsåret	23	Finansiering	47	Moderbolaget	96	Projekt	123
VD-ord	5	Väg framåt för den hållbara staden	24	Risker och riskhantering	50	Noter	100	Fastighetsförteckning	124
Strategi för hållbar tillväxt	8	Våra fokusområden	25	Bolagsstyrningsrapport	61	Årsredovisningens		Femårsöversikt	130
Mål som styr verksamheten	9	Stadsdelar	26	Oriktigheter när ordet	61	undertecknande	116	Härledning av nyckeltal	131
Stockholms fastighetsmarknad	10	Fastigheter	29	Fabeges styrelse	69	Revisionsberättelse	117	Definitioner	133
Stadsutveckling	13	Medarbetare	33	Koncernledningen	71			Årsstämma och anmälan	134
Våra stadsdelar	14	Leverantörskedja	35	Hållbarhetsnoter	73				
Intervju med Fabeges CFO	18	Finansiering	37						
Varför investera i Fabege	19	Kunder	38						
Fabegeaktien	20	Affärsetik	40						
		Hållbarhetsmål	41						



Om denna rapport

Den tryckta årsredovisningen omfattar sidorna 43–118. Den av revisorn granskade hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 70–89. Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad av

Omslagsbild: Adelsmansgatan 1, Hagastaden

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDF E36DE2481521B2B4B1C314

Det här är Fabege

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

Vi är en stor ägare med hög affärskännedom på vår marknad

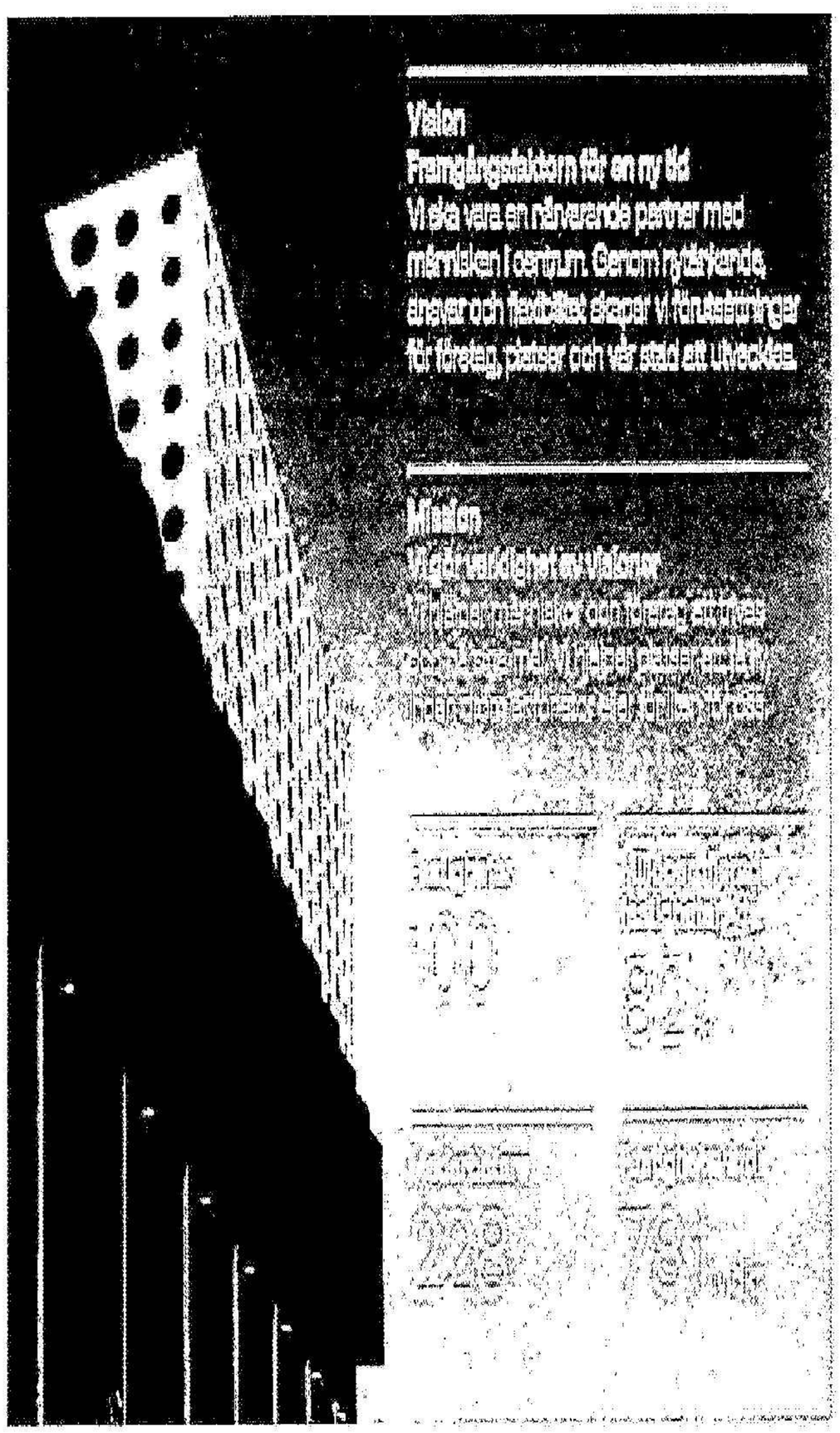
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla kännetecknas av goda möjligheter att parcela upp bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för effektiv förvaltning och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

Läs mer på sidorna 13-17

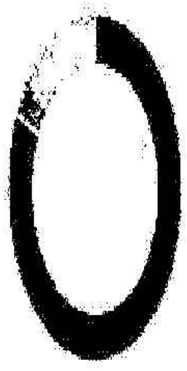
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

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

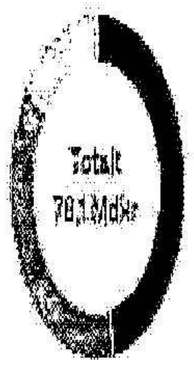
Läs mer på sidorna 22-42



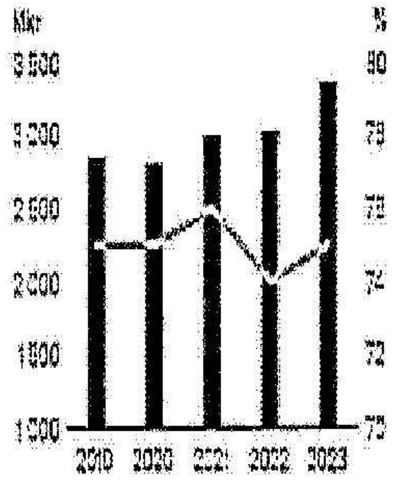
Hyresvärde per lokaltyp



Fastighetsvärde per område



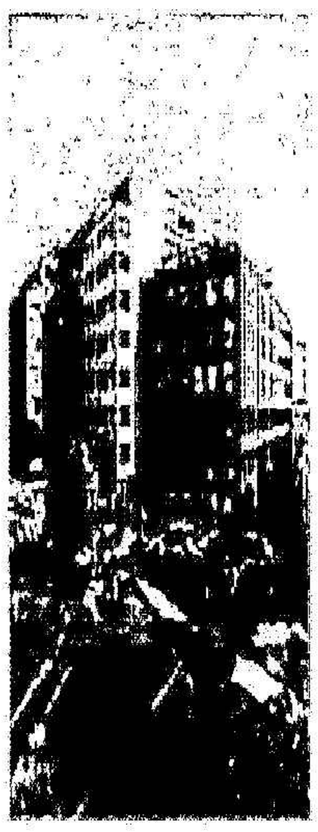
Hyresintäkter och överskottsgrad



This is a preliminary version of the annual report. The final version is available for download at www.fabege.se
Document ID: B7DDFE6DD3E24B2A9141F2A8E0ED1C61

2024071809128

2023 i korthet



Sveriges största uthyrning

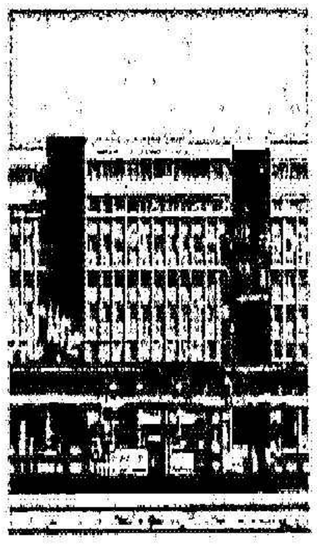
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 68 000 kvm i fastigheten Notan 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

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

JM flyttar sitt huvudkontor till Haga Norra

JM har tecknat avtal på 8 500 kvm för sitt huvudkontor i fastigheten Ackordet i med inflyttning av sitt huvudkontor under 2025. Vi sålde även byggrätter i Huvudsta till JM om knappt 42 500 kvm, motsvarande cirka 450 bostäder.

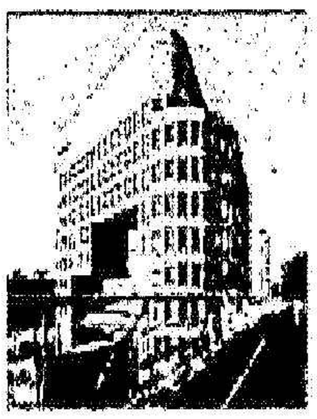


Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

Vi tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Örgryte 7, i Sundbyberg och Gladjen 12, i Stadshagen i en affär om 3,4 Mdkr.

NKI-index på 81

Vi överträffade vårt mål och ökade från 79 i senaste undersökningen som gjordes 2021. 95 procent av kunderna svarar att det är troligt att de skulle rekommendera Fabege som hyresvärd. Alla våra mätområden förbättrade sina resultat.



Poolen utsedd till årets bygge

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

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

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

Återbrukshubb i Solna Business Park

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

Grön aktie

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

Nyckeltal

	2023	2022
Eget kapital, kr per aktie	125	145
EPRA NRV, kr per aktie	150	173
Total avkastning fastigheter, %	-8,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad, %	42	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldkvot, ggr	12,5	15,8

Hyresintäkter
3 366 Mkr
2022: 3 032 Mkr

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

Förvaltningsresultat
1 458 Mkr
2022: 1 373 Mkr

Andel grön finansiering
100 %
2022: 100 %

This file is a digital version of the signed document.
Document ID
B7D0DF8E8CD94A9B2A9B1C21A

Väl rustade för framtiden efter ett år präglat av oro

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

Samtidigt har lönsamheten försämrats, räntorna har ökat brant och dubbats, bostadsmarknaden har svalnat och är nervös och den svenska kronan har fortsatt att försvagas. I tider med så mycket osäkerhet och oro blir självfallet beslutsfattandet också mer svårt. Detta märks, inte minst, i investeringsbeslut. Mot slutet av året kunde vi se tecken på att kronan stärktes något, inflationen började sjunka, precis som räntorna och börsen även på bättre humör.

Vi har haft många år med stadigt ökade förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har dessutom fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade finanser, minskat riskutgående och inte minst god kostnadskontroll. De stigande räntorna säger egentligen på utgående avkastningskrav vilket syns i siffrorna, då våra resultat efter värdeförändringar är negativt för 2023. Hyresmarknaden är annorlunda, våra projekt kämpar med lönsamheten, byggkostnaderna har bitvis sjunkit, yielderna går upp och kontorsmarknaden är osmurgande. Våra kunder påverkas självklart av marknadsläget och osäkerhet, därför är det viktigare än någonsin att vi alltid finns nära dem.

Mycket positivt att se tillbaka på

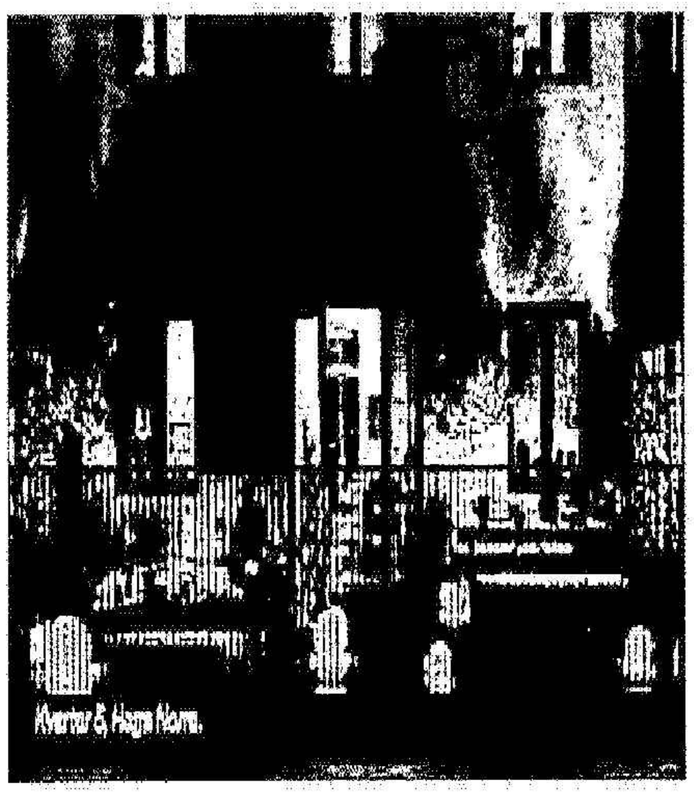
Givet denna långa lista på oro och utmaningar förvaltningsberättelsen tycker jag att vi har utgjort oss igenom året på ett bra sätt. Vi har fått alla med viktiga frågor, men har också kunnat fortsätta vårt interna arbete med fokus på den dagliga förvaltningen av

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

våra fastigheter, utvecklingen av våra stora projekt, vår försäljning och inte minst hållbarhet, ett område där vi kan känna en stor stolthet. Det vi kan arbeta med – och påverka – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största utsläppsminskningar och nettouthyrningen uppgick till 135 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade i likartat bestånd med 11 procent mycket på grund av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Uthyrningsgraden ökade till 95 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntekostnadsuppgången, var i stort sett oförändrat mot föregående år. Vår sysselsättningsgrad sjönk till 9 procent. Vi har stärkt den utvecklade organisationen och blev utsedda till en av Sveriges bästa arbetsgivare av Great Place to Work (GPTW). Vi har gjort några större försäljningar och har en i grunden stark balansräkning. Utöver av positiva händelser och styrkor är långsiktighet och uthållighet två viktiga ingredienser för att lyckas i en föränderlig omvärld. Det är bra att vara optimist, men samtidigt viktigt att vara realist.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is a digital version of the sealed and signed document.
Document ID: 5AD0F3E6D0A84A2B8A1C2B1A1C2B1A1C
Verify at https://fabege.se/verify



Vår strategi är en styrka

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

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

STEFAN DAHLBO

Förutsättningarna förändras

Vi måste också förhålla oss till de nya förutsättningarna på ett klokt och ansvarsfullt sätt samtidigt som vi måste se till att våra kunder och medarbetare trivs. Vi har varit bra på att hantera utmaningar samtidigt som vi lyckats se våra möjligheter. Det är generellt en tuffare uthyrningsmarknad och beslutstiderna längre but. För första gången på många år har vi sett att antalet kontorsuthyrda i Stockholm har minskat under flera kvartal. Den trenden motverkas samtidigt, till viss del, av att utbudet av nya kontor kommer att vara väldigt lågt, både i år och 2025. Efter pandemin har det varit många diskussioner om kontorens utveckling. Det vi kallar kontor har en central funktion i många liv. Kontoren är viktiga för att skapa gemenskap, tillhörighet och engagemang. Det är också viktigt för oss alla att vara lyhörda och öppna för utveckling, inte minst med tanke på ny teknik. Jag upplever att intresset för återkomsten av kontoren och deras funktion är större än någonsin. Vi har därför också utvecklat nya tjänster för att kunna ligga i framkant när det gäller att vara rådgivare till våra nuvarande och potentiella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mänskliga möten, samtal, koncentration samt utveckling av individer och företag. Vi har under året också satsat mer på våra flexibla koncept, NOW, CoW, RUM, WAW och WOW. Att skapa flexibla lösningar med olika kontraktstider och uppsägningstider är en viktig del av vårt erbjudande. Även samarbeten med externa aktörer, till exempel specialister på coworking, är viktiga.

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

Årets största uthyrning i Sverige

Under det fjärde kvartalet kunde vi genomföra en av våra största hyresaffärer någonsin när vi tecknade ett kontrakt med Saab. Bolaget hyr in hela fastigheten Nilton 4, totalt 88 000 kvadratmeter till en årshyra om 155 miljoner kronor exklusive tillägg. Inflyttningen planeras till hösten 2026. Denna uthyrning är både viktig, rolig och betydelsefull, för oss i allmänhet, men för Solna Strandstad i synnerhet.

Transaktionsmarknaden avvaktande

Totalt sett var transaktionsmarknaden kraftigt mer från tidigare rekordnivåer. De transaktioner som genomförts i våra marknader har dock skett till bra nivåer, men marknaden är splittrad och det kan skilja stort kvarter för kvarter eller stadsdel för stadsdel. I centrala Stockholm tillhör merparten av fastigheterna långsiktiga institutionella ägare och det lyser stressade säljare med sin frånvaro.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E4CDFE3E5D0A1B2C3D4E5F6A7B8C9D0E1

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

Woodrow Wilson

Under 2023 sålde vi vårt Joint Venture (JV) med Brelco, de sista lägenheterna i Arenastaden, tillika Norras första etapp. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året beslutade vi att fortsätta vår utveckling av området och började då bygga ytterligare 285 lägenheter, varav 75% hyresrätter. De planeras vara klara för inflyttning under 2025. Den underliggande efterfrågan på bostäder i Solna är fortsatt god, samtidigt som utbudet av nya bostäder är lågt. Bengt Dahlgren har även haft hand om försäljning i dina mindre projekt.

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

STEFAN DAHLBO

Den oro för möjligheterna till finansiering som rådde i marknaden sent 2022 och under 2023 känns idag glädjande obefogad. Räntemarknaden är åter bra och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har framgångsrikt emitterat obligationer som en del av vår finansiering. Räntekostnadsutvecklingen är självfallet den största anledningen till att räntekostnaderna har stigit kraftigt. Under året har vi förlängt stort med räntederivat för att hantera räntekänsligheten på ett bra sätt.

Med kunden i centrum

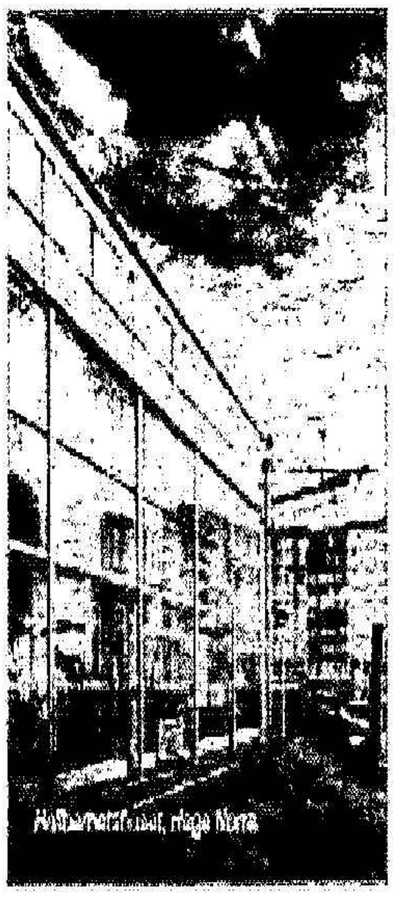
Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär och har skapat ramarna för hur vi bedriver vår verksamhet med fokus på den miljö vi lever och verkar i – vår livsmiljö. Vi har kunden i centrum och det är viktigt för oss att vara nära och ha kontinuerliga samtal med våra kunder för att kunna vidareutveckla våra fastigheter på ett det passar kunden. Ett utslag för Nöjd Kund Index (NKI) för året var högre till 81, upp från 78, vilket bekräftar vårt engagemang hos våra kunder.

Totalt uppgick projektinvesteringar till 1 900 mkr för helåret. Tyvärr är kostnadsutvecklingen för projekt försatt utmanande. Som marknaden ser ut nu med högre räntenivåer och nuvarande renoveringsbehov har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. I Ulvsunda gårdar pågår arbetet med Operan Dramatens nya hus och inflyttning av både Hyuri, Arla Lavals nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2026. Under 2025 kommer även inflyttningar i Ackordet 1 och Pilen 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

Fortsatt fokus på hållbarhet

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

Sedan 2018 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-certifierade. I år vann även vår fastighet Ackordet 1 i Hagastaden, tillika Norra, utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023. Projektet till fastigheten som leder



Arenastaden, Solna, Norra

"Förvänta dig alltid det oväntade."

JAMES PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

Jag hyser hopplöshet inför 2024, inte minst trots vass lägre räntor, men är ödmjuk inför att det tar tid innan vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, oroshärdar och geopolitisk oro ligger bardom. Vi måste också vara förberedda på att det kan tyckas upp nya svarta svanar.

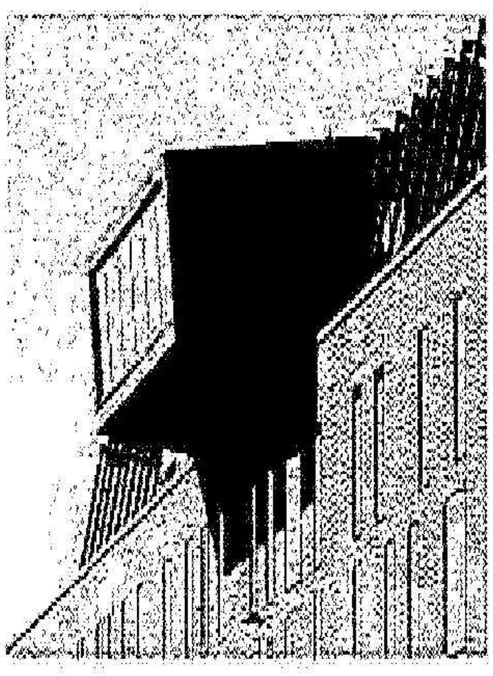
Möjligheterna är många. Det gäller att ta till vara på dem med kunskap, passion, nyfikenhet och driv, så att vi gör Fabege till en framgångsstakar för framtiden. Vi ska, helt enkelt, göra verklighet av visionerna. Samtidigt fortsätter vi, som alltid, att ta hand om våra kunder, medarbetare, partners,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

Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

20240718091300

Strategi för hållbar tillväxt

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



Utvalda delmarknader

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

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

Kommersiella fastigheter

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

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

Helhetsperspektiv

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

Utveckling och förädling

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

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

This file is stored with Fabege's digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE36D0B4104C214
Fabege Annual Report 2023

Mål som styr verksamheten

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

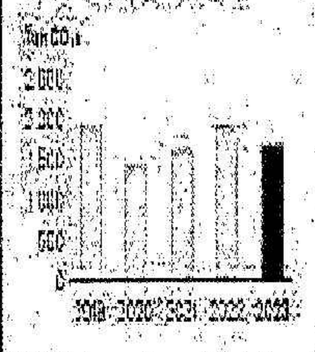
Med vår fastighetsportfölj, strategi, affärsmodell och kompetens ska vi skapa och realisera värden.

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

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

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

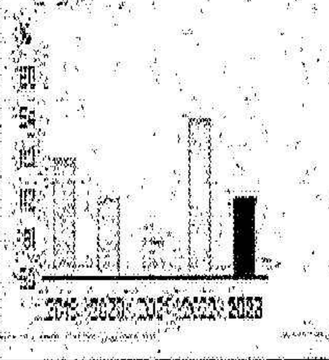
Resultat 2023
171 ton CO2e



Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

Mål
Alla egenförvaltade fastigheter certifierade enligt BREEAM-SE eller Excellent och samtliga förvaltningsfastigheter ska minst uppnå en årlig förbättring av sin miljöprestanda

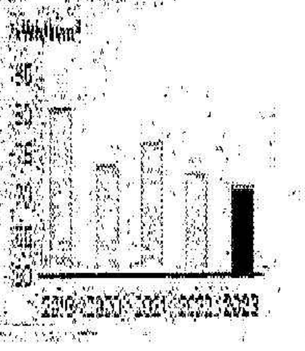
Resultat 2023
82 %



Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm²

Mål
Energieffektivisering med minst 40 % till 70 kWh/kvm² år 2025

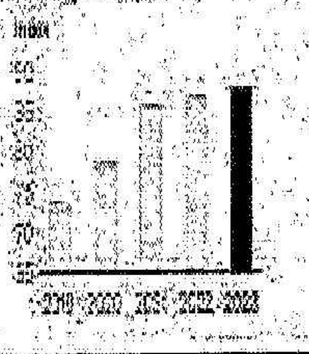
Resultat 2023
71 kWh/kvm²



Nöjda medarbetare (GPTW)

Mål
Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work med ett GPTW-index på minst 80 i Trust Index.

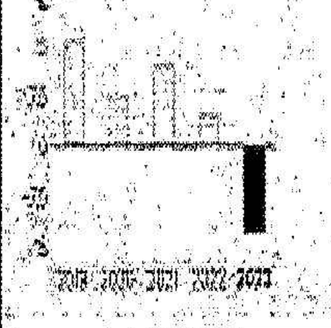
Resultat 2023
88 index



Avkastning på eget kapital

Mål
Att på lång sikt ge en bättre totalavkastning än fastighetsbolagsindex på börsen.

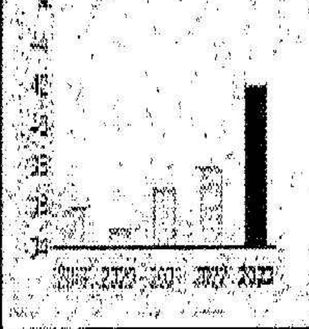
Resultat 2023
−13 %



Belåningsgrad

Mål
Belåningsgrad max 50 %.

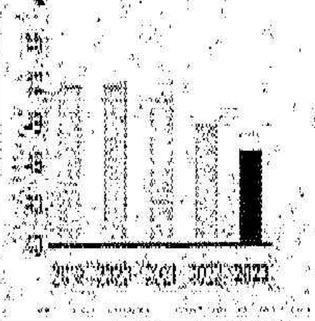
Resultat 2023
42 %



Soliditet

Mål
Lägst 55 %.

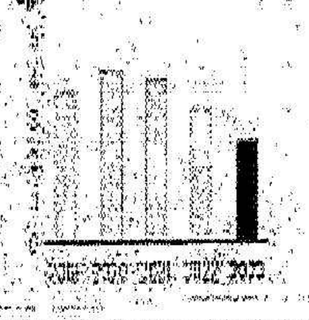
Resultat 2023
47 %



Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,2 ggr.

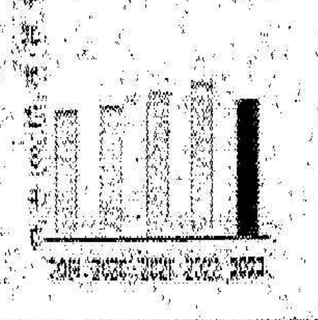
Resultat 2023
2,5 ggr



Skuldkvot

Mål
Lägst 15 ggr.

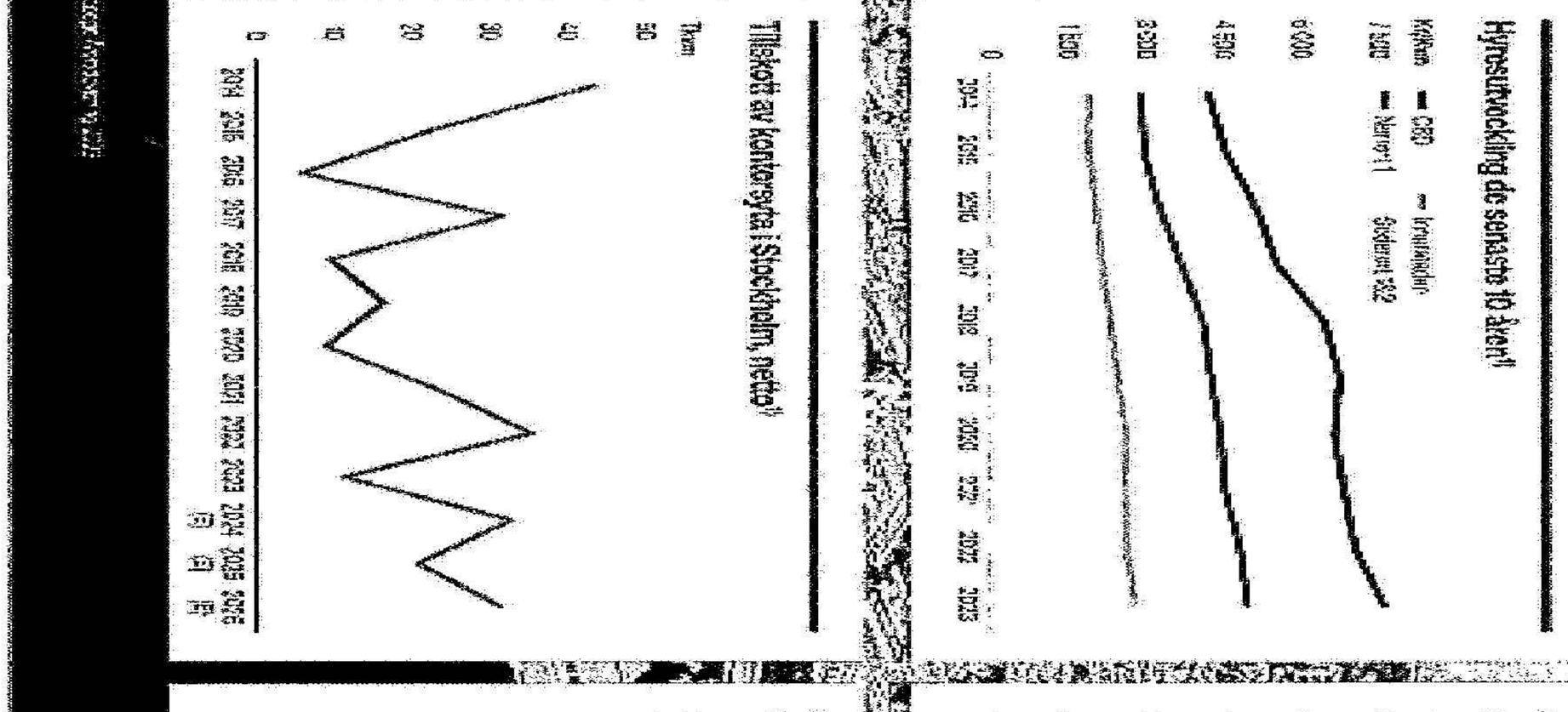
Resultat 2023
13,5 ggr



This file is sealed with a digital signature.
The seal is an integrated part of this document.
Document ID:
B7DDFE85D8A8182A811C3E1C3E7B5CDE1

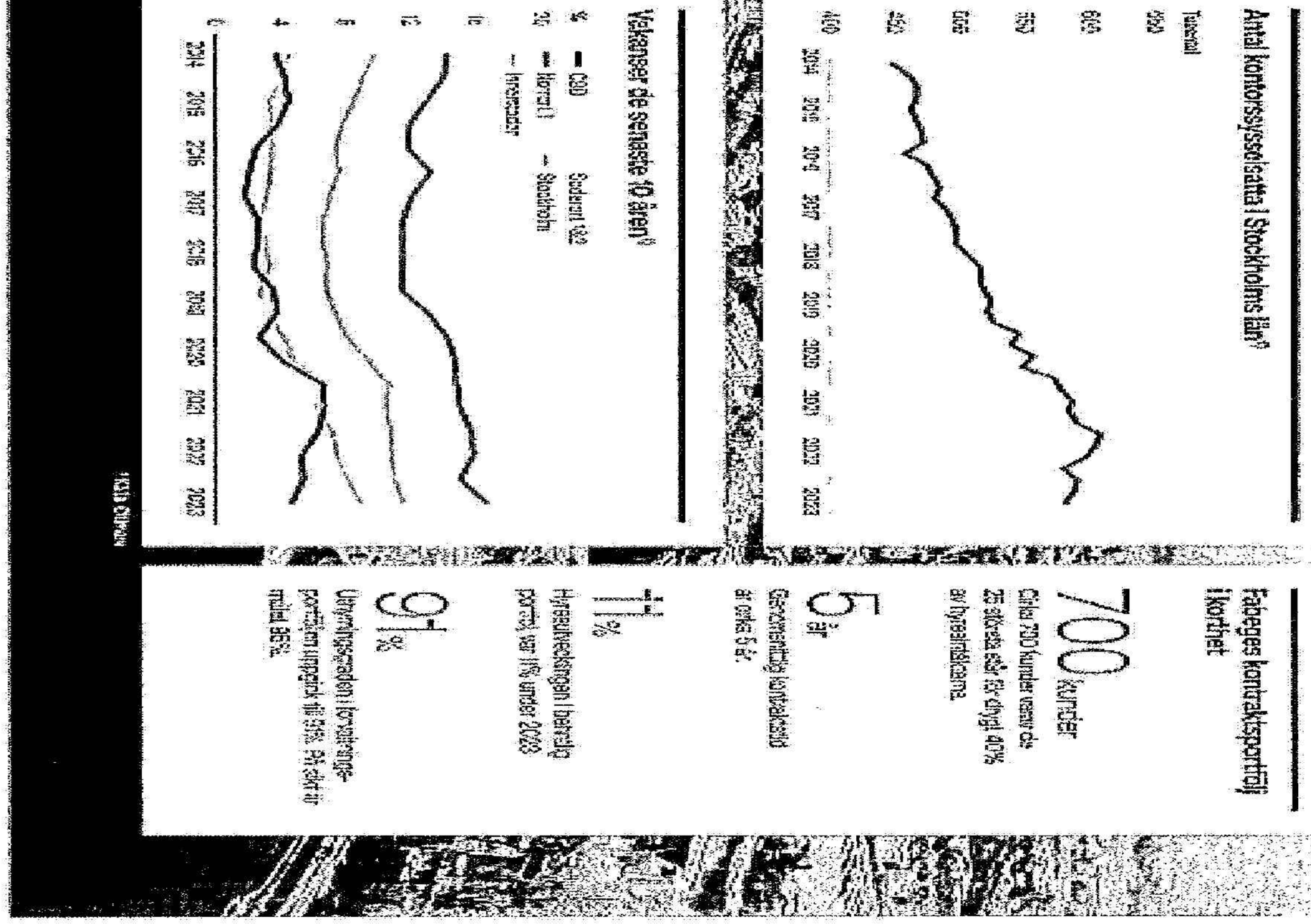
Stockholms fastighetsmarknad

Hyresutveckling de senaste tio åren[1]



Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto[2]

Antal kontorssysselsatta i Stockholms län[1]



Fabeges kontraktsportfölj i korthet

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

6 år
Genomsnittlig kontraktstid är cirka 6 år.

11 %
Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2023

91 %
Uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick till 91%. 94 % är målet 86%

Vakanser de senaste 10 åren[1]

This title is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE36DBA8A8A2AB11A36E8D0B41C314

Stockholms fastighetsmarknad forts

Flexibla kontorslösningar

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

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

Fortsatt god efterfrågan i innerstaden

Efterfrågan på kontor som var stark under 2022 var mer avvaktande under 2023 och vakansgraden uppgick till 12 procent under 2023 för hela Stockholm. Det är stor spridning på vakansgraderna mellan olika områden, från Klara på cirka 20 procent till CBD Stockholm på ungefär 6 procent. Även inom områden finns det stora variationer på A- och B-lägen. En god arbetsmarknad för kontorsintensiva yrken har under flera år successivt påverkat, samtidigt som den efterfrågade ytan per anställd minskat. Omsättningen på hyresmarknaden som ökade efter pandemin har under 2023 planat ut.

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

Avvaktande transaktionsmarknad

Den totala transaktionsvolymen för kontor i Stockholm var lägre än tidigare år och det är en trend som väntas bestå under 2024. Detta beror delvis på att Stockholm har ett stort och långsiktigt attraktionsvärt lägenade framför allt i innerstaden.

Den ekonomiska utvecklingen stämmer oss

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

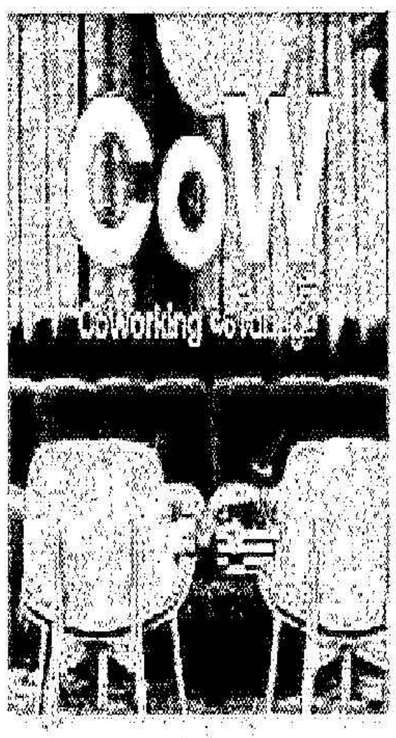
Med lånade finansieringskostnader är stabila finanser och möjlighet till långsiktig refinansiering av stor betydelse. Fastighetsbolagen har därför fokuserat på att sänka belåningsgraden vilket är viktigt för att skapa förtroende hos såväl långivare som hyresgäster. Det blir samtidigt allt mer betydande att tänka cirkulärt och fokusera på kostnads- och energieffektivitet. Detta gäller dels ur ett rent ekonomiskt perspektiv, dels då efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter ökar när fler och fler av våra hyresgäster arbetar aktivt med att minimera sina klimatavtryck.

Nya koncept med kunden i fokus

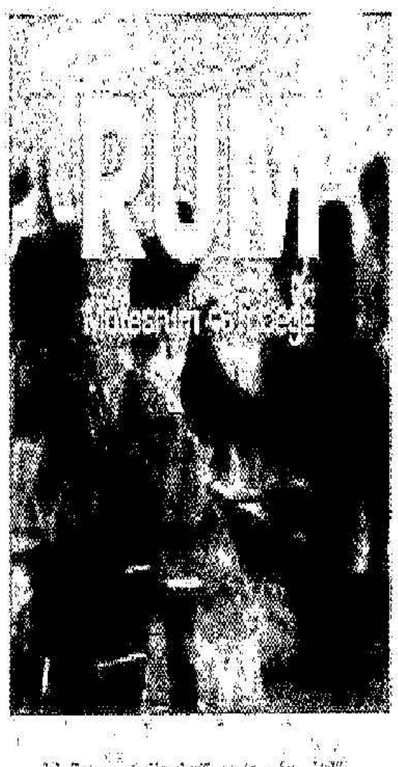
Vi arbetar nära våra kunder för att erbjuda lösningar som skapar värde. Den ökande efterfrågan på flexibilitet står i centrum för våra c/o Fabege-koncept som ger möjlighet att snabbt anpassa tillgång till lokaler och service efter behov. De nya koncepten står för en relativt liten andel av omsättningen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

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

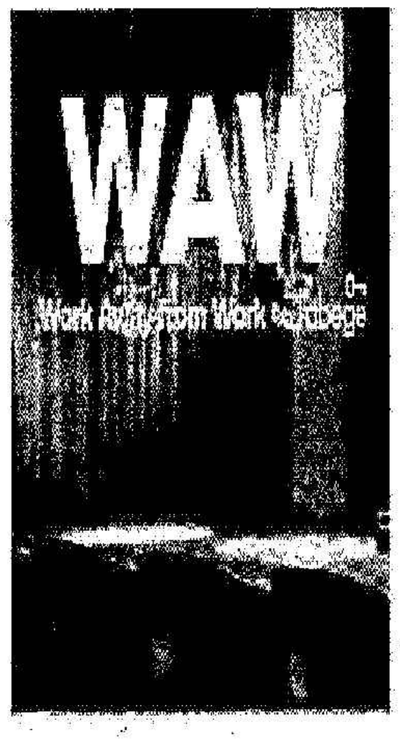
NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorslokaler. Här erbjuds all tänkbar service så som inredning, lås, larm, wifi, städning med mera till en fast månadskostnad och med de mindsta uppsägningstiderna.



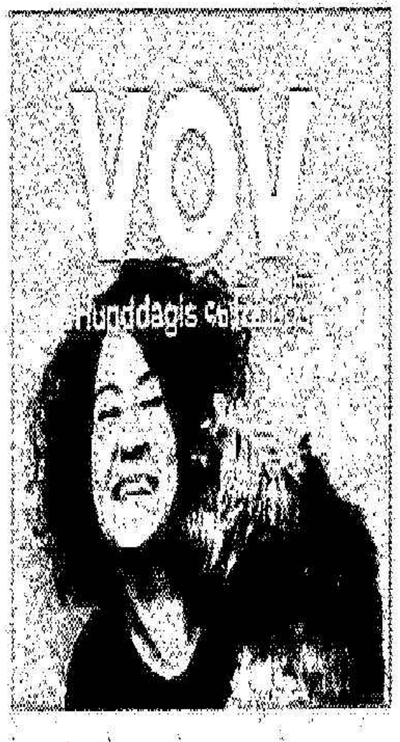
CoW c/o Fabege är coworking med flexibla arbetsplatser, eget skrivbord eller egna lokaler. Här erbjuds en samverkan med andra företagare, attraktiva utbildningsytor, mötesrum med mera.



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



WAW c/o Fabege är en lösning för människor som gärna vill arbeta nära sina kunder, utan extra kostnader runt om i Stockholm. Utan extra kostnader.



VOW c/o Fabege erbjuder hunddagis i samarbete med Dog Care Stockholm. Här erbjuds plats under månadsvis som vid drop-in. Som tjänsten har Fabege har man för tillvalda lediga platser.

This file is sealed with a qualified electronic seal.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D5FE65DBA24932B4...

202407180913

Convendum Kungsgatan

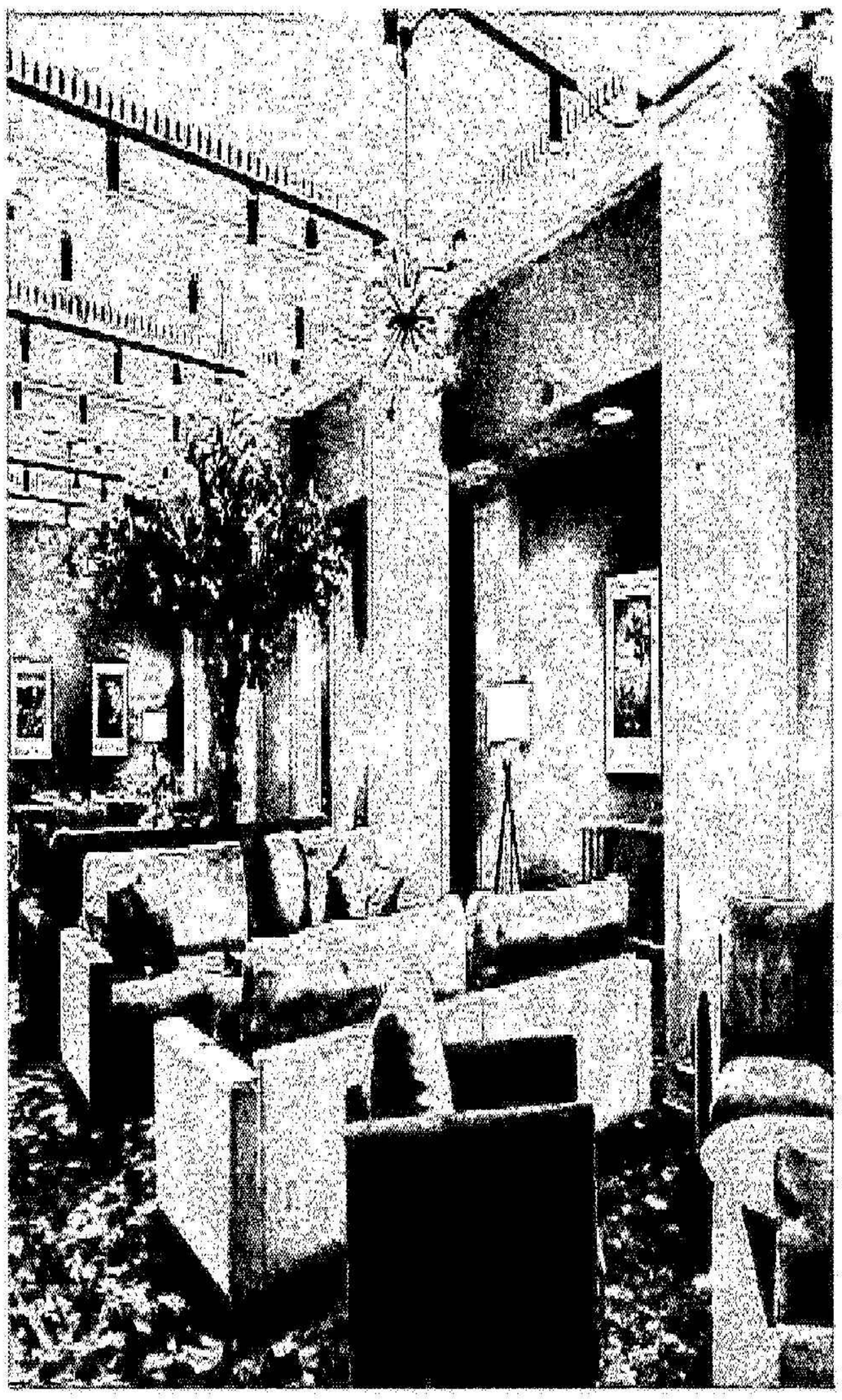
Mitt på Kungsgatan i Stockholms CBD har vi skapat Convendums nya flaggskepp för coworking. På en yta om 8 500 kvm möts historiska detaljer, toppmodern inredning och ett kafé som är öppet för allmänheten.

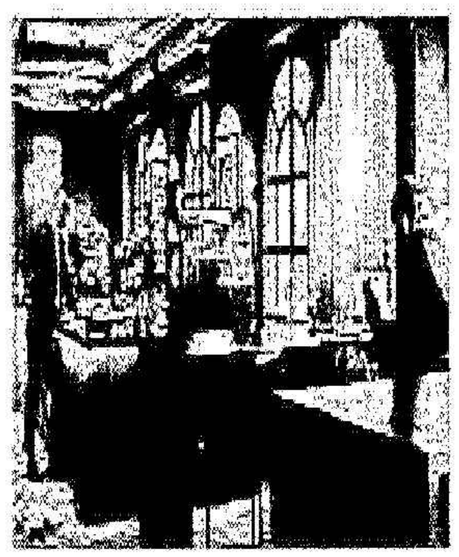
Det ligger bland att tre faktorer avgör värdet på en fastighet: läget, läget och läget. Sällan blir detta tydligare än när man besöker Convendums nya kontor.

– Här sitter vi på Stockholms paradgata nummer ett. Det ger en otrolig exponering och ett helt nytt sätt att marknadsföra oss. Vi har gått nästan ett år före och sett vilket Kungsgatan för ögon. Detta har blivit vårt allra största flaggskepp, säger Oscar Limbäck, CCO på Convendum.

– Detta är vårt största objekt i city på lite över, berättar Oskar Stolle, marknadsområdeschef på Fabege. En fastighet med så stark själ och så många välmående platser förtjänar vård. Men för Convendum, som nyligt lät premiumkontor med öppna coworkingytor till andra företag, var utmaningen bara en förstå. Avtalet med Convendum löper till 2036.

– Vårt mål är att kontoret ska vara en internationell mötesplats för alla. En plats där olika sektorer, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av nätverk. Att vi gör detta till framgång och kommer genomförbart och professionellt – från inredning och konst till skötsel och service. Här bestäm endast vilka hop. Och det blev väldigt bra, konstaterar Oscar Limbäck.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D8F3E6CDAA6192A61A2A8113738B0B21C3141

Stadsutveckling

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

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

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

Arenastaden / Haga Norra

Solna Business Park

Stockholms Innerstad

Hammarby sjöstad

Flemingsberg

Arenastaden/Haga Norra
Solna

Fastighetsvärde 23,8 Mdkr
Antal fastigheter 22 st
Uthyrningsbar yta 351 Tkvm

Solna Business Park
Solna

Fastighetsvärde 8,8 Mdkr
Antal fastigheter 10 st
Uthyrningsbar yta 366 Tkvm

Stockholms innerstad
Stockholm

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

Hammarby sjöstad
Stockholm

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

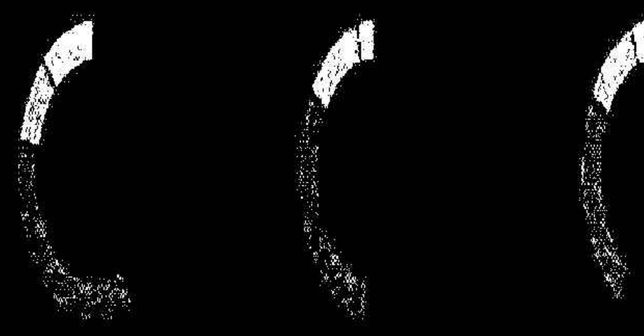
Flemingsberg
Huddinge

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

Fastighetsvärde, %

Antal fastigheter, %

Uthyrningsbar yta, %



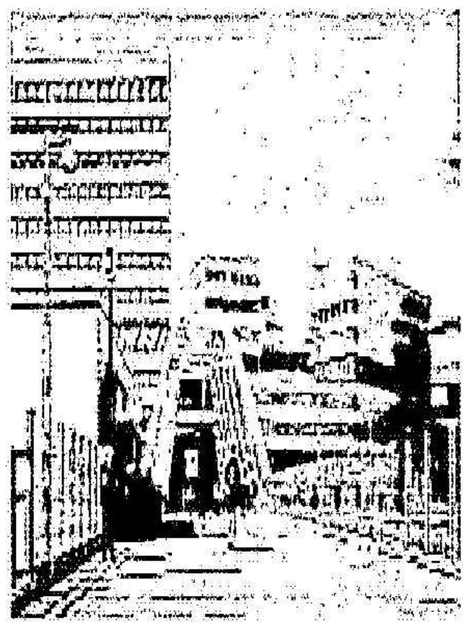
Arenastaden / Haga Norra · Solna Business Park · Stockholms innerstad · Hammarby sjöstad · Flemingsberg

Denna information är sådan som Fabege AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrumenten. Informationen lämnades för offentliggörande av nedanstående kontaktpersoner den 10 februari 2021 kl. 08.00.

2024071809133

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra
Stockholm



Arenastaden har blivit en av Stockholms mest dynamiska stadsdelar, med såväl nationalarenan för fotboll och Nordens största shoppingcentrum, Mall of Scandinavia. Här ligger huvudkontoren för Tele2, ICA, Tieto Evry samt SEB som har sitt största kontor i stadsdelen. Kommunikationerna är redan väl utbyggda och kommer att kompletteras med tunnelbana 2028.

En ny detaljplan bilev antagen under året, vilket skapar förutsättningar för 15 000 kvadratmeter nya bostäder och 75 000 kvadratmeter kontor.

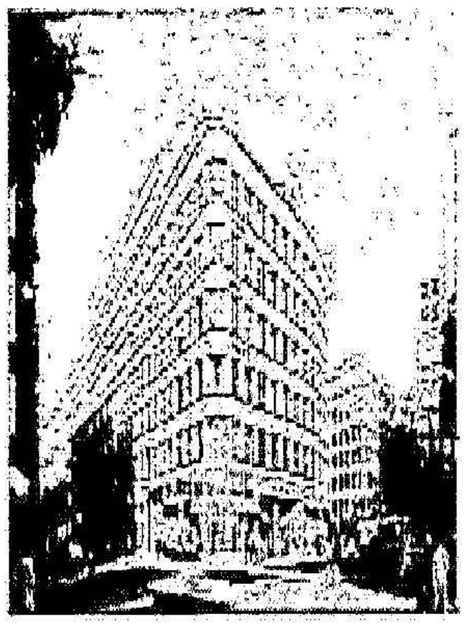
I Haga Norra kommer det första kontorshuset, om cirka 28 000 kvadratmeter, nå klart för inflyttning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förväntad inflyttning 2025/2026.

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

HENRIK EKHOLM
[illegible]

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

Solna Business Park
Solna



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

Ett redan bra kontorsområde är på väg att omvandlas till en modern stadsmiljö med attraktiva utbud av restauranger och service i en dynamisk mix av företag och myndigheter. I december 2023 avslogs Stockholm Konferens, som drivs av Cadel, med konferensen för upp till 150 deltagare samt mindre rum för möten och lounge.

Solna Business Park har nyligen fått både tunnelbana, tvärbana, pendeltåg och Bromma flygplats vilket gör stadsdelen än mer kommunikationsvänlig samt med många andra stadsdelar.

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

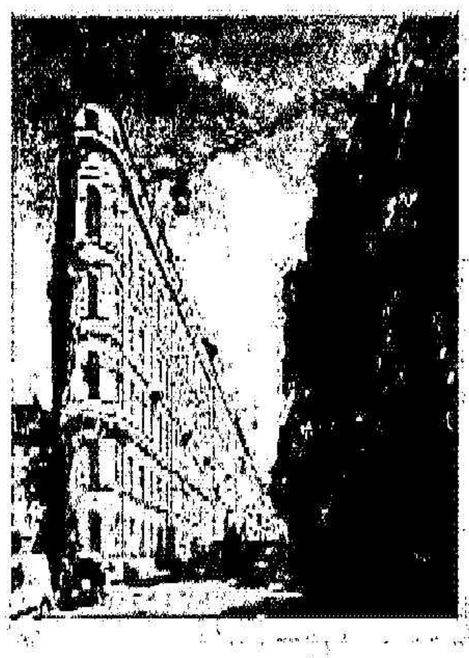
[illegible]

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3568A4B182A81...

Våra stadsdelar forts.

Stockholms Innerstad
Stockholm



Det är en självklarhet att förena med vårt Stockholmshjärta att vara en del av fastighetsmarknaden i Innerstaden. Stockholms innerstad domineras av långsiktiga stabila ägare som fastighetsbolag, pensionsfonder och statliga bolag. Hyresnivåerna är höga och var största under 2023, vakanserna är få och attraktionen på lokaler i Innerstaden är fortsatt stark. De flesta av våra fastigheter i Innerstaden är mediums kontor och butiker i områden runt Kungsgatan och Drottninggatan, men vi äger också fastigheter i Regeringsgatan, ett av Stockholms mest uppmärksammade och expansiva områden, också på Västra Klarastranden.

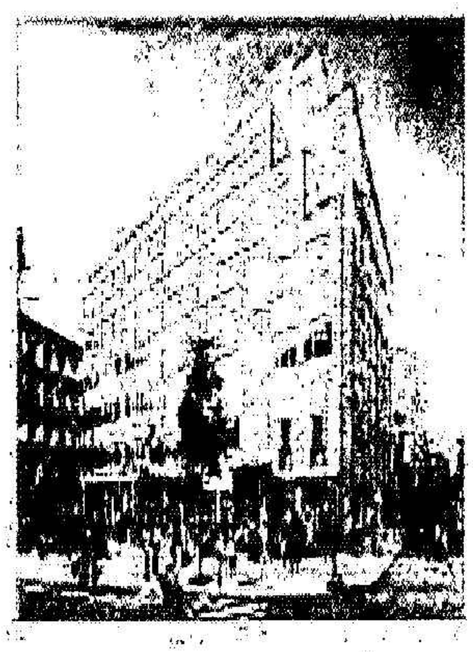
Vår butiksyta i Innerstaden består till cirka 87 procent av unika butikslokaler och ligger primärt på kommersiella lokalgator. Men vi har även mindre av kontorslokaler, hotell, bostäder och restauranger.

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

Cecilia Daun Wennborg
Affärsområdeschef Stockholms Innerstad

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

Hammarby Sjöstad
Stockholm



Att det finns ett starkt hyresgästintresse för den dynamiska miljön i området är tydligt. Innerstaden och naturområdena runt gator kommunikationer ökar attraktionskraften ytterligare och det växer fram en attraktiv arbetsplatsmiljö med bostäder, handel och kontor.

Kontorsbyggnaden av allt hyr hus och bostäder blir mixade byggnader skapar en bild av egen utbud och ökar attraktionen. Exempelvis stadsdelar, restaurangbyar, och upplevelser som tillsammans är något som vi ser.

Det går redan idag att ta sig från Innerstaden till Hammarby Sjöstad. Vår ambition är att förlänga tunnelbanans blå linje till Nacka år vilket kommer att underlätta ytterligare för invånarna att röra sig mellan områdena och förbättra tillgängligheten till Stockholms östra och södra delar.

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

Per Hyden
Affärsområdeschef Hammarby Sjöstad

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE66D8E84B5A8511C0B21C
Fabege Annual Report 2023

Våra stadsdelar

Flemingsberg
Huddinge

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

Med att växande näringslivskluster, stärkt närvaro och fler boenden har området goda förutsättningar att bjuda ut som nya centrala stadsdelen som finns mellan Stockholms innerstad och södra delar.

Flemingsberg har redan närmare 18 000 boenden och är idag Sveriges största utbildningscampus med fem högskolor och universitetssjukhuset som bedriver vård och forskning.

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

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

FREDRIK ÅBERGMAN
AFFÄRSOMRÅDESCHEF FLEMINGSBERG

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

Planprocessen i Sverige

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

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

2. Eventuellt program
Innan planarbetet påbörjas avgör kommunen om det behövs ett program för att bestämma närmare hur, behov av utredningar och konsekvenser av en ny detaljplan. I programmet ska det finnas program-område 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 måste innan det är berörda myndigheter för synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. Den berörde nämnden beslutar om att godkänna planförslag.

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

5. Antagande
Efter godkännandet går planen vidare till kommunfullmäktige för antagande (ske av detaljplanen godkänd politisk majoritet).

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

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

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

This file is scanned and saved for the purpose of the document archive.
Document ID:
67CDE3E3-E3B4-4C31-A

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
B7DDFE35DDAB4024A117A8EDDD81C914

Page 5

Birger Bostad

Innehåll

Om Hägge

Alliansen

Förnyelsebesked

Ekonomisk redovisning

Övrig information

Birger Bostad är en fastighetsutvecklare som äger, förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella lokaler i Mellanstaden. Bolaget grundades 1962 av Birger Bostad och har sedan dess byggt över 12 000 lägenheter och lokaler i hela regionen. Idag är Birger Bostad ett av kommunens största fastighetsbolag med ett bestånd på cirka 8 200 lägenheter och lokaler.

Under det senaste året har bolaget genomfört ett omfattande förnyelseprogram för att möta framtidens krav på hållbarhet och energieffektivitet. Programmet omfattar bland annat installation av solceller på 14 fastigheter, byte av uppvärmningssystem från fossila bränslen till fjärrvärme och bergvärme samt omfattande renoveringar av äldre bostadsområden. Totalt har 1 250 lägenheter renoverats under 2024, och ytterligare 1 400 är planerade för 2025.

Nu startar vi nästa fas! Hägge Norra med utveckling av 285 bostäder med inflyttning under 2025.

Pågående projekt 7

Beställer i produktion 318

Bostadsbyggnader 620 100 kvm

2024071809135

Intervju med Fabeges CFO

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

”Vi är trygga med att kunna möta kommande refinansieringar under 2024 med tillgängliga faciliteter.”

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

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

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

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

Vi har sedan länge goda relationer med våra banker vilket har varit en styrka när läget på kapitalmarknaden varit tufft. Vi har under året skiftat till en större andel bankfinansiering och vi upplever att bankerna även fortsatt har utrymme att öka sin utlåning till Fabege. I dagsläget utgör banklån cirka 60 procent av vår upplåning. Under hösten förnyade vi dock villkoren på obligationsmarknaden och vi har varit mer aktiva igen med flera emissioner. Belåningsgraden ligger på 42 procent, väl under vårt maxtak på 50 procent.

Har ni känt att det funnits förtroende hos kapitalmarknaden att ni ska kunna nå era långsiktiga finansiella mål trots prisnivå marknadsläge?

Vi känner att det som en följd av vår fokuserade affärsmodell och vår finansieringsstrategi finns ett starkt förtroende för oss. Vi är transparenta och har inte nu eller historiskt tagit hög risk.

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

Vår konservativa strategi har visat sig vara rätt väg. Vi är idag välkapitaliserade med en stark balansräkning. Våra planer för våra utvecklingsprojekt ligger fast och vi har utrymme att fortsätta investeringarna i våra projekt. Men självklart har vi en mer försiktig hållning till nya investeringar i dagens marknad.

Hur beroende är ni av kreditratinginstitutens rating av Fabege?

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

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

När det gäller belåningsgraden står vi starka. Sedan marknaden toppade så har vi sänkt våra värdena med cirka 10 procent och vi har utrymme för ytterligare nedskrivning med cirka 15 procent om det skulle bli aktuellt utan att slå i taket på våra interna målsättningar. Och i förhållande till bankernas kovenanter har vi än mer utrymme. Ungefär 80 procent av låneportföljen är bunden varav 40 procent löper på tre år och framåt. Det gör oss mer motståndskraftiga mot högre marknadsräntor.

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

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

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

I dagsläget ligger uthyrningsgraden på 91 procent och målet är fortsatt 96 procent. Att realisera den potential vi har i befintligt kassaflöde genom att nyuthyra vakanserna är fortsatt högt prioriterat. En viktig del i det är att säkerställa att våra stadsdelar är attraktiva genom olika investeringar mellan hyrorna och genom att se till att stadsdelarna innehåller den service som våra hyresgäster efterfrågar. Flexibla kontor fyller ett behov på marknaden och är ett komplement till mer traditionella hyresavtal. Generellt så leder mer flexibla avtal till lägre vakanser och än så länge så utgör flexibla kontor en liten del av marknaden.

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

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

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

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

Åsa Bergström, CFO

This file is sealed
The seal is a unique
of the document
Document ID:
B7D8FE55DA4B1F2B3B1C3A1B

Varför investera i Fabege

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

1.

Geografisk koncentration i en tillväxtregion

Vi driver stadsutveckling på ett begränsat antal delmarknader i Stockholmsområdet. Vårt främsta fokus är kommersiella fastigheter kompletterat med bostadsutveckling. Vårt bestånd återfinns i strategiskt valda stadsdelar med hög tillgänglighet och efterfrågan och utrymme för hållbar utveckling.

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

2.

Attraktiv byggrättsportfölj ger stor potential

Utöver ett stort bestånd av attraktiva kommersiella fastigheter har vi en omfattande byggrättsportfölj. Bland våra byggrätter återfinns både kontor och bostäder. Kombinationen av bostäder och kommersiella lokaler ger oss större möjlighet att påverka utvecklingen i våra stadsdelar och skapa hållbara, levande och attraktiva områden för våra kunder.

Tack vare långsiktiga markanvändningsvärden på våra byggrätter finns det en stor potential för att över tid skapa värde i både vår nyproduktion och i våra ombyggnadsprojekt.

3.

Stabil och hållbar tillväxt

Hållbarhet är integrerat i vår affärsmodell och strategi och är en central del för att skapa lönsam tillväxt. Samtliga våra projektfastigheter och förvaltningsfastigheter är hållbarhetscertifierade och hela vår låneportfölj är klassad som grön. Vi har idag en stabil finansiell position med upplåning från primärt lokala banker. Våra nyckeltal är starka och vi är väl positionerade för att fortsätta leverera på vår strategi.

Vår målsättning är att genom effektiv förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter och byggrätter skapa långsiktig hållbar tillväxt i förvaltningsresultat och utdelningskapacitet.

Denna fil har skannats med Adobe Scan för att digitalisera dokument.
Document ID: B7DDFE85D0AB4162A81

20240718091136

Fabegeaktien

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

Utdelningspolicy

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

Utdelning 2023

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

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under året genomfördes inga återköp. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 16 206 048. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Snittkursen på egna innehavet är 120,23 kr per aktie.

Aktier och aktiekapital

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

Fabege – en grön aktie

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

Största ägare

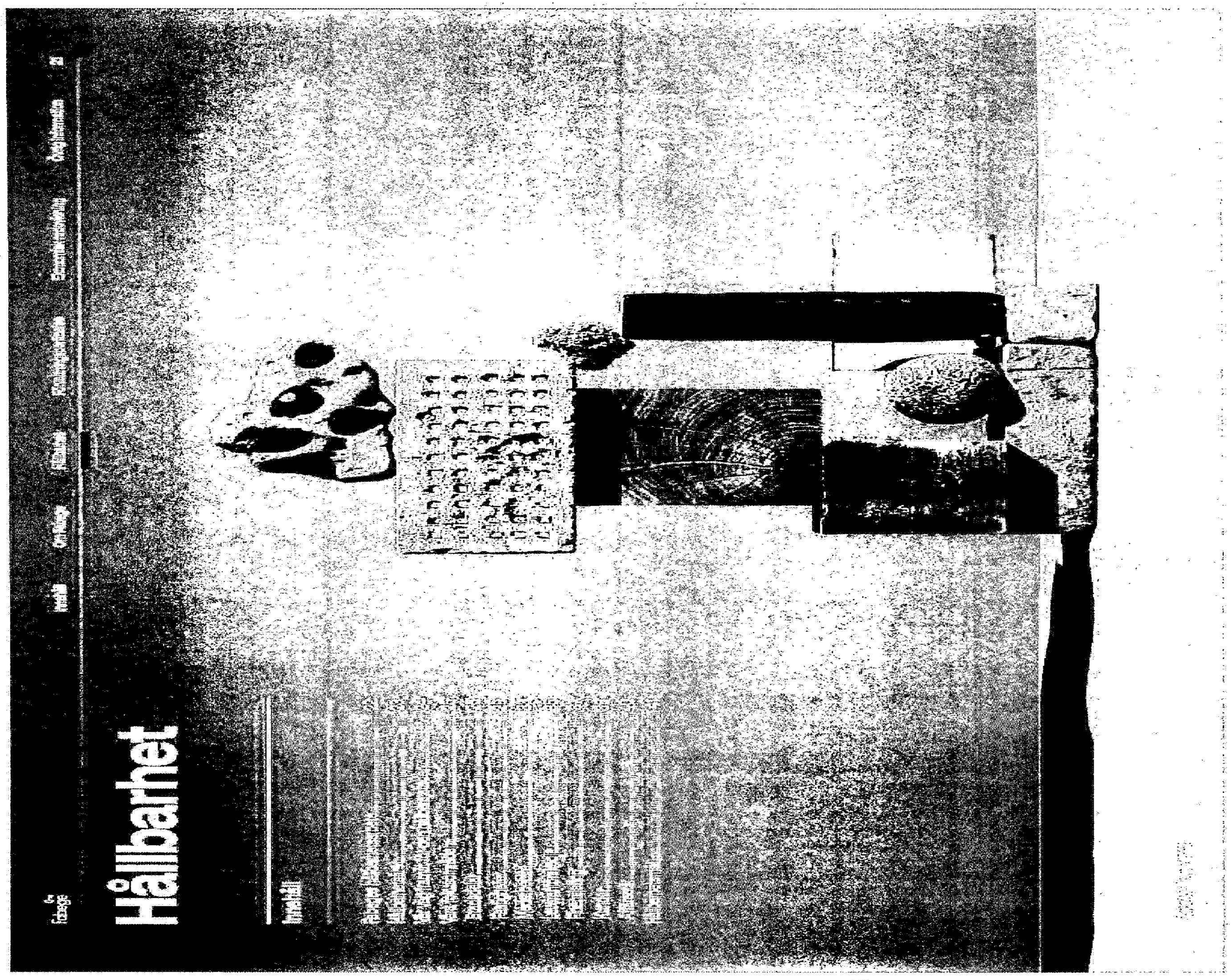
Största ägare, 2023-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Backahill AB	52 403 716	15,70	15,69
Lynn Fagerlein	37 737 181	11,42	12,00
Handelsbanken Fonder	13 825 486	4,42	4,33
Länsförsäkringar Fonder	12 748 388	3,85	4,03
Vanguard	10 347 686	3,13	3,23
BlackRock	9 742 504	2,95	3,10
Handelsbanken Fonder	8 050 082	2,43	2,55
Tredje AP-fonden	7 878 436	2,38	2,50
ENA City Aktiebolag	7 444 706	2,18	2,37
Swedbank	8 340 420	2,10	2,21
Norges Bank	6 488 250	1,96	2,06
APG Asset Management	5 232 662	1,63	1,66
AFA Försäkring	5 200 782	1,58	1,65
BNP Paribas Asset Management	5 082 474	1,55	1,62
Carnegie Asset Management	3 903 592	0,91	0,93
Totalt 15 största aktieägare	190 345 886	57,54	60,01
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

Ägarlista per 2023-12-31

Aktiehistorik

År		Förändringar i antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
1969	Split 2:1	183 331 572	333 739 144	5 007 386 160	15,41
2001–2017	-	-	150 331 572	5 007 386 160	30,82
2018	Indragning av återförvärvade aktier	-3 926 400	146 381 072	5 007 386 160	30,82
2020	Konvertering av förlagslån	9 418	146 390 872	5 007 672 047	30,10
2020	Konvertering av förlagslån	5 200	146 396 864	5 007 874 609	30,10
	Indragning av återförvärvade aktier	-5 152 872	140 243 346		
2021	Split 2:1	85 223 591	178 466 824	5 007 874 249	28,06
	Konvertering av förlagslån	25 749			
	Inlösenförfarande Klövern AB	-5 648 200			
	Indragning av återförvärvade aktier	-5 444 100			
2022	Konvertering av förlagslån	23 436	168 566 382	5 020 649 165	30
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 331 370			
2023	Konvertering av förlagslån	5 170	80 165 552	4 957 775 885	30

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2A2D6-E3681DA84162A61144CB14



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

Document ID:
87DDFE3CD6A8182A911736BC0B41C314

202407180913?

Fabeges hållbarhetsarbete

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

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

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

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

V.A HÅGGARTORP, HÅLLBARHETSCHEF

Ett viktigt arbete i våra stadsdelar är våra sociala fastighetsnära som vi har inom tillämpningsområdet med våra samarbetspartners med fokus på trygghet och trivsel, sysselsättning, hälsa och välbefinnande. Under året vann Fabege Solna stads CSR-pris 2023 med motiveringen "Ett företag som genom ett socialt ansvarstagande gjort en värdefull insats för arbetslösheten i Solna". I slutet av året ansökte och erhöll vi den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien receiverar transparent ansvarstagande klimatpåverkan och syftar är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar

Långsiktigt arbete med hållbarhet

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

This file is a certified version of a digital signature document.
Document ID: B7DDFE3ED0A6-102A9-11

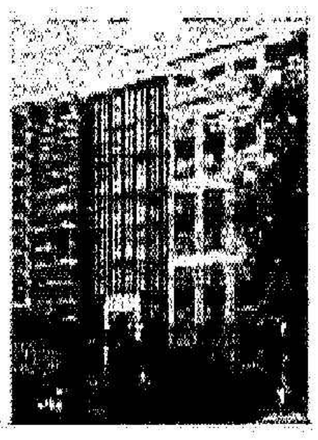
Hållbarhetsåret

Fortsatt topplacering i GRESB

Med 99 poäng i förvaltningsportföljen och 88 poäng i projektportföljen fick vi högsta betyg, 5 stjärnor, och placerades på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.

Fabege har Sveriges snyggaste kontor

Tidningen Fastighetssverige kårade vårt kvalitetskontor i Solna till Sveriges Snyggaste Kontor 2023. Bland 65 kontor och 49 300 röster vann vi med ett banbrytande koncept som genomsyras av återbruk, kreativitet och innovation.



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

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

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

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

Årets CSR-företag enligt Solna stad

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

Återbrukshubb i Solna Business Park

Återbrukshubben är en viktig hörnsten i Fabeges återbruksstrategi och bidrar till att vi halverar CO₂-utsläppen i byggprojekt per 67A till 2030.

Grön aktie

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

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

2010–2023

- Undertecknare av Nya Global Compact sedan 2010.
- Certifiering enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på alla förvaltningsfastigheter.
- Upprättandet av mål för eventuröner.
- 100% elanvändning från förnybara källor sedan 2007.
- 95% minskad klimatpåverkan sedan 2002 (scope 1 och 2).
- Klimatmål validerat av Science Based Targets Initiative (SBTi) 2020.
- Första svenska fastighetsbolag med 100% grön finansiering.
- Först i Norden med taxonomianpassade lån.
- Gröna hyresavtal tecknades 2009 och under 2023 uppgraderade vi 98% på nytecknad yta och 91% på total yta.
- Minskning av energiåtgång från 165 kWh/kvm Atemp (2010) till 79 kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.

2023

- Energiprestanda 71 kWh/kvm²
- Miljöcertifiering 100%
- Cirkulationshastighet 3%*

Mål 2025

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

Mål 2030

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

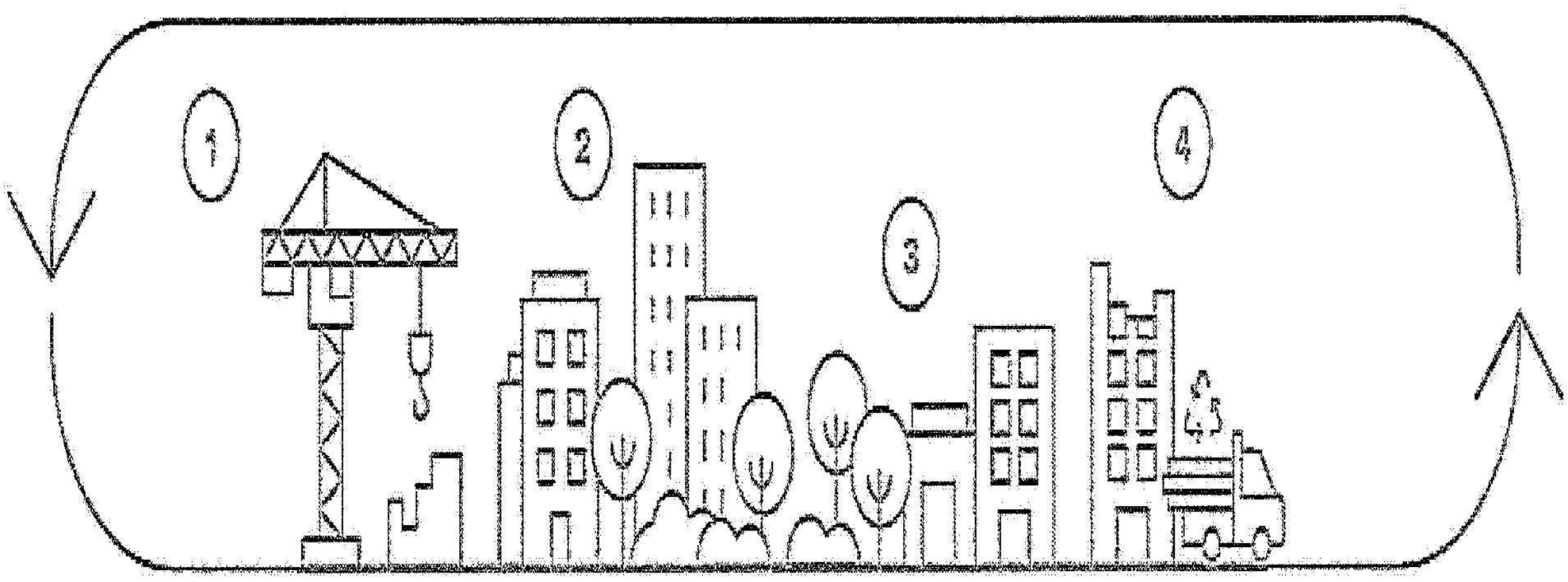
* Kvot (kvm) lämnade av hyresgäst vid byte av hyresrätt vid projekt- och kärnkontor som är mer än 10 år gamla. Andel återbrukat byggmaterial av total mängd återbrukat byggmaterial (27 ton) i projekt som klimatredovisas.

This file is protected with a digital signature.
The seal is an integral part of the document.
Document ID:
87D0FE5BB3A84B2B91A7EE0DB1A3CC14

202407180913B

Vår väg framåt för den hållbara staden

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



1. Byggande

Den största miljöpåverkan i detta skede sker vid tillverkning av byggmaterial. Cementproduktion släpper ut mycket CO_2 och tillkommande kalkbrytning påverkar ekosystem och vattenhållning. Vår indirekta och faktiska påverkan minimeras med cirkulära materialflöden och genom att välja material med lägre klimatpåverkan. Specialmotiverar vi en potentiellt negativ påverkan genom vår granskning av leverantörer gällande byggarbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

2. Användning

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

3. Stadsutveckling

Våra byggnader är en del av omgivande fysiska och sociala miljö. Vi arbetar aktivt med dessa sidor och vi indirekt också till en trygg stadsmiljö och ett balanserat energisystem. Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vårt engagemang för hur byggnader omfattar platsen, innemiljön, miljön och människan.

4. Slutskede och återbruk

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE355D6AB4162A811763CB1CB1A7

Våra fokusområden

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där vi är verksamma. Genom kontinuerlig dialog med våra intressenter och med utgångspunkt från FN:s 17 globala hållbarhetsmål (SDG:er) har vi definierat de mest betydande frågorna för vår verksamhet utifrån vår påverkan på miljön och samhället inom sju fokusområden. Vårt arbete har inverkan på samtliga hållbarhetsmål, men vi ser att det finns starka synergier mellan målen och sätter därför ett större fokus på sex mål där de mest väsentliga utmaningarna för vår verksamhet finns; mål 3, 7, 9, 10, 11 och 12. Vårt ambitiösa hållbarhetsarbete har lett fram till att aktiviteter kopplade till flera globala mål numera är integrerade i våra verksamhetsprocesser.

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder
Väsentliga frågor	• Energisystem • Luftföroreningar (luftkvalitet) • Dagvatten • Utsläpp • Klimatanpassad miljö • Trygghet	• Energieffektivisering • Klimatanpassning • Avfall	• Hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Kompetensförsörjning	• Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• Hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energieffektivisering • Klimatanpassning
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hälsofrämjande miljöer för alla stadsdelsnämnder • Fastighetsspecifika mål och uppföljning av stadsdelsmål • Platsanpassade klimatanpassningsåtgärder • 100% förnybar energi	• Klimatpositiv förvaltning (scope 1 och 2) och byggnation av nollutsläppsområden (scope 3) per STK mål 2030 • 100% miljöcertifierade fastigheter • Energiprestandakrav under 70 kWh/kvm Atemp år 2025 • Cykelparkeringar för 25% av ytterområdesgästerna	• Hälsofrämjande arbetsmiljö • Personalomsättning < 20% • Årlig medarbetarundersökning med uppföljningsåtgärder	• 100% av leverantörsöverenskommelser granskade avseende hållbarhet • Spårbarhet och uppföljning av upphandlingskriterier • Värna om mellanmänsklig hälsa och miljö vid arbetsplatsolyckor vid projekt	• 100% grön finansiering • Hållbarhetsanpassade lån och obligationer	• 100% nöjda kunder • NKI på minst 85 • Över 150 hälsofrämjande kundaktiviteter • Hållbarhetsanpassade kundavtal

	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Antikorruption • Etik
Exempel på mål och aktiviteter	• Årlig utbildning i vår uppförandekod • Samtliga nyanställda leverantörer och underkonsulter granskade avseende hållbarhet • Obestridlig affärsetik där såväl externa som interna partner ska känna förtroende för Fabeges medarbetare och företag • Transparens och öppen redovisning av kommunens totala klimatpåverkan

This file is a digitally signed document. The signature is part of the document. Document ID: B7D0FE5E0D8A4B2A9A63E1F2B0CB4C1A

20240718091139

Fokusområde – Stadsdelar

Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär

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

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

Styrning och ansvar

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

Stadsdelsstrategi och social hållbarhet

Vårt arbete i stadsdelarna bedrivs inom ramen för vår stadsdelsstrategi där också en social hållbarhetsplan är integrerad. Vi fokuserar främst på certifiering, klimat, livet mellan husen (parker, biodiversitet) och gatuplan (service, handel och restauranger)

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

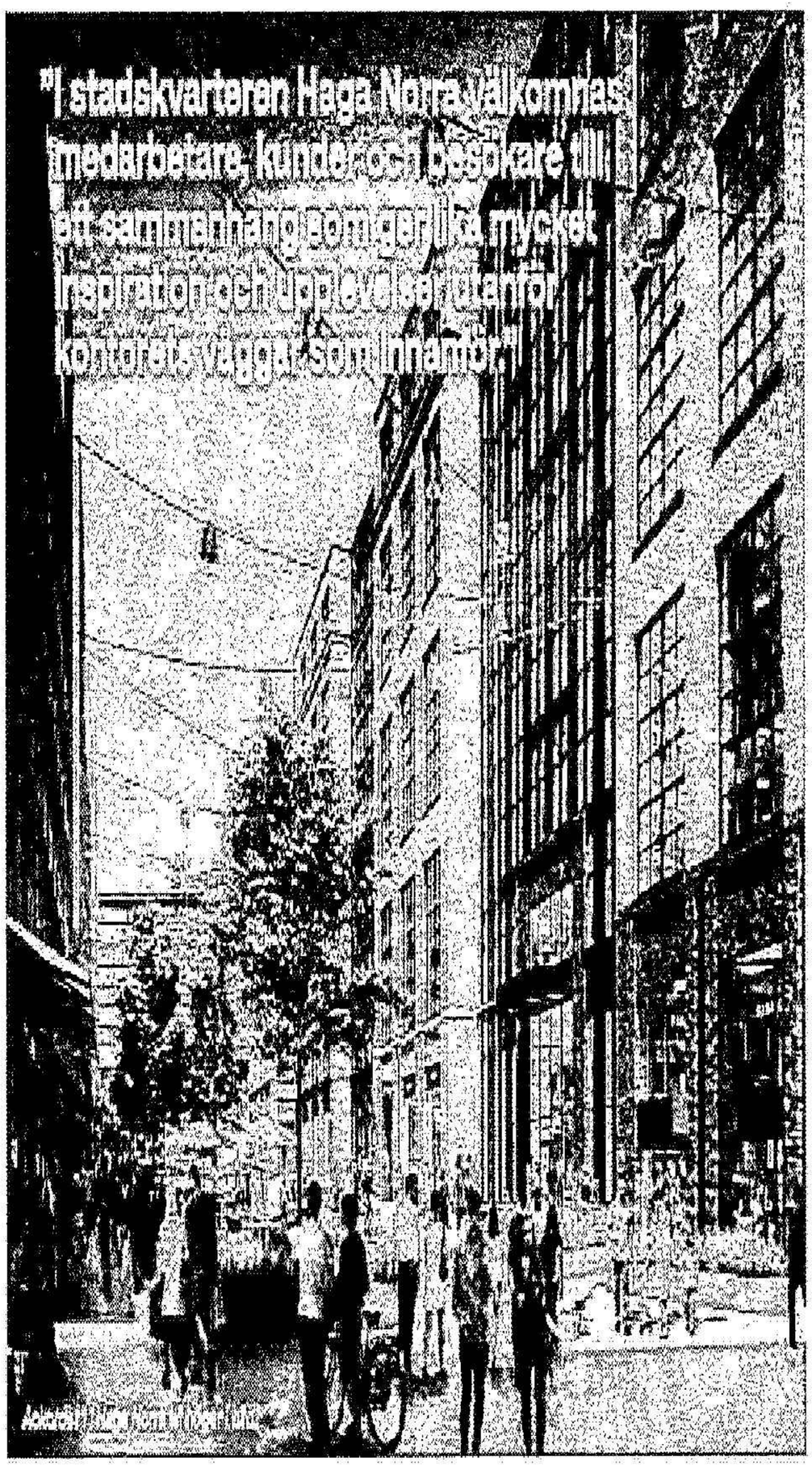
Syftet är att uppnå trygghet och trivsel, gynnsam hälsa och välbefinnande och tillgängligt boende. Merparten av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar

Minskat klimatavtryck driver mobilitet

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

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

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



This PDF is created with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDE1E2-B0DB-4E41-A52A-1A7A8B0B8C14

I korthet

Väsentliga frågor

- Energisystem
- Utsläppsnivåer i klimatavtrycket
- Utsläpp
- Utbyggnad
- Återvinning och farligt avfall
- Trygghet

Mål

- Skapa ett hållbart och långsiktigt värdeskapande i våra stadsdelar.
- Fokusera på minskat klimatavtryck och socialt hållbarhetsarbete i utvecklingen av fysiska miljön i våra stadsdelar.
- Skapa trygghet i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vara på barn och unga.

Fokusområde – Stadsdelar forts

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

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

Framtidssäkrad elförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och stora exploateringar har tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till ett fossilfritt samhälle lett till en allt större belastning på elnätet. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt effektgränsen för att undvika effektbrist och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. Vi på Fabege kan vara med och bidra till att minska belastningen och på så sätt främja samhällets elsystem. Att optimera vårt effektbehov är sedan flera år ett prioriterat område för oss, dels utifrån ett kostnadsperspektiv, men framför allt i vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Därför är vi bland annat anslutna till Stämmen, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Elavia och Vattenfall gått samman för att testa en flexibilitetsmarknad i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, företag och hushåll genom en mer flexibel användning hjälper till att minimera risken för flaskhalsar i elnätet under perioder av stor efterfrågan.

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

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

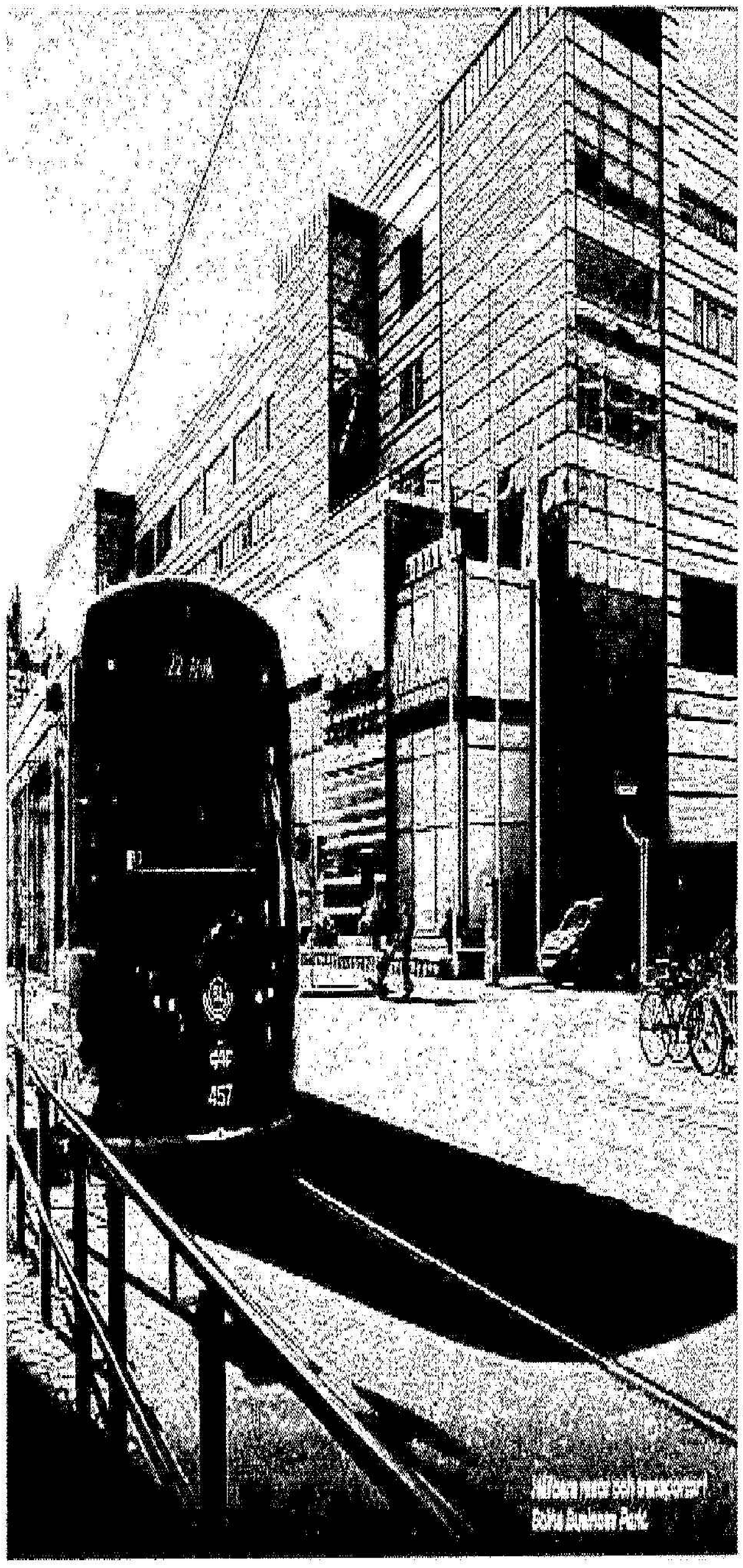
Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kyleffekten i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbehovet. Vi balanserar behoven även på värmesidan.

Trygghetshöjande åtgärder

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

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

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



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

Exempel på initiativ

- BID Hammarby Sjöstad (Business Improvement District)
- Lokala trygghetsskapande insatser, t.ex. MUMS
- Pep Parker
- Samverkan med Changer's Hub
- Stadsmissionen
- Botkyrkan Ungdomar
- Street Gallery
- Fabege Akademin i Husby

This file is saved with Bluebeam PDF
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
ED0DFE3DDA8A2A8311736B0D6A1C0C43

20240718091400

Fokusområde – Stadsdelar 1.2.3

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

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

Sociala och kulturella värden prioriteras

Vår satsning "livet mellan husen" är ett sätt att skapa en attraktiv gatumiljö genom offentlig konst och kultur där såväl etablerade konstnärer som skolbarn är med och skapar. Ett exempel är konstutställningen Street Gallery i Solna Business Park där levande konstnärer får möjlighet att visa upp sina verk i gatumiljön liksom Solna Live Park, en scen för både etablerade och debuterande artister.

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

En inkluderande hälsosam stad

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

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

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

Värdeskapande plateausamverkan

Genom framgångsrik samverkan kan vi skapa helt nya möjligheter för oss själva och våra kunder. Samverkan mellan näringsliv, kommuner, utbildningsväsende, förenings- och kulturliv och medborgare är av största vikt. Vi vill göra skillnad i våra stadsdelar och bidra till en positiv samhällsutveckling genom samarbeten. Utöver Generation Pep arbetar vi även med Childhood Foundation, som arbetar för barns rätt till en barndom, samt Idrottsföreningarna AIS Fridhof och AIK med inriktning framför allt mot ungdomar i Huddinge.

För att stärka fler barns skolgång i Flemingsberg är vi sedan 2021 huvudsponsor för skolteatern Utanförskapet. Målet är att bidra till att fler elever i Flemingsberg uppnår gymnasiebehörighet och knyter personliga kontakter med universitetsstudenter.

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

Medborgardialog

Att ha en kontinuerlig dialog med medborgarna i de stadsdelar där vi är verksamma är viktigt, både inom detaljplaneringsprocesserna, men också utanför ramen för detaljplaneprocessen. När vi anlitat och fått att samlas har kommunen framlagt planförslag och då finns det utrymme för berörda parter att lämna synpunkter. Samråden omfattar både dem som fastighetsägare, och till exempel hänsyn och kommunala myndigheter liksom myndigheter. Vanligen kallar kommunen till ett samrådsmöte och de kan, om det finns skäl, ändra planförslaget med hänsyn till de synpunkter som kommer fram. Därefter ställs planförslaget ut för granskning och då finns det tillfälle att bilfälla för hyresgäster och andra berörda att bjuda till om förslaget.

"Genom medskapande konst uppnås identitetsbyggande miljöer och trivsel."

Unga visar stolthet på invigningen under Regnbågsveckan i samarbete med konstnärskollektivet Street Corner under Flemingsberg Block Party.

This file is a digital version of the sealed original document.
Document ID:
B7CDFE39DA2A1B2A8A1A2C3A4
ESIC Lawrence Klein

Fokusområde – Fastigheter

Klimatet i fokus

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

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

Mänsklig påverkan på klimatet och långsiktig användning 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 erbjuda smartare och mer datadrivet.

Vi miljöcertifierar alla förvaltningsfastigheter enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good och nybyggnadsprojekt enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivå Excellent. Vårt nybyggnadsprojekt Kickorden i Hagastaden blir den första kontorsbyggnaden i Norra Stadsdelen att bli certifierad enligt BREEAM-Nybyggnad 2023 – att på sikt som nybyggt fastigheter som inspirerar och leder vägen inom hållbarhet – och har erhållit BREEAM:s högsta betygsnivå Outstanding. Fastigheten är förnärvarande Sveriges största projekt med klimatskal i tegel.

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

Styrning och uppföljning

Till grund för vårt hållbarhetsarbete ligger vår hållbarhets- och miljöpolicy samt de hållbarhetsmål vi satt upp för klimat och energiomställning. Dessa är i sin tur anpassade med FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG). Målen stöds av vår klimatmodellpolicy, energieffektiviseringsriktlinjer för CO_2-beräkning. Vi följer kontinuerligt upp resurs- och energianvändning, certifieringar samt klimatberäkningar.

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

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

Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med Vilnius att ställa om verksamheten för att bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet anslöt vi 2018 till Science Based Targets initiative (SBTi) och tog fram ett förvaltnings- enligt definierat ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2018 som basår ska halvera utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030, samt att åtgärda att minska och minska våra scope 3-utsläpp. Men vårt högst satta klimatmål går längre än så samt innefattar även en halvering av scope 3 per BTA. Det övergripande målet är en klimatneutral förvaltning år 2030. Det innebär att vi ska minska utsläppen i scope 1 och 2 med minst 90 procent. För att vi ska nå detta måste vi ha kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Dessutom måste den negativa klimat- och miljöpåverkan minimeras. För att nå klimatmålet i befintliga fastigheter krävs nu samarbete med energileverantörerna som 2022 stod för nära utsläpp i scope 1 och 2.

Våra koldioxidutsläpp i scope 1 och 2 har minskat med cirka 36 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 17,1 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende införande av biogen koldioxidinfångning och lagring med bio-CCS som framtida köp av minuspoäng för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta utmaningen inom energiförsörjningen ligger i tillgången till förnybara bränslen och tryggad elförsörjning med utbyggnad av elnätet för högre effekt.

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

Vi kommunicerar externt målsättningarna för att minska klimatpåverkan och våra framsteg

För nyproduktion är målet det lägsta, 50 kWh/kvm, och endast alternativ kyla används i planeringen av nya fastigheter. Utfallet för 2023 på 17 kWh/kvm Atemp visar att vi är på god väg mot vårt mål.

Vårt goda resultat kopplas till energieffektiva lösningar som uppnåtts genom ett systematiskt energiarbete med starkt fokus på att bygga effektivt och kompetensutveckling inom organisationen. Vi har dessutom erhållit resultatvärda energibesparingar genom utbyggnad av fastighetsautomation och digitalisering, förbättrad återvinning av bl.a. värme och kyla, effektiviserade åtgärder och lokanvändningsåtgärder. Vi arbetar aktivt i enlighet med vår klimatmodellspolicy vilket innebär att välja klimatmodellen med så låg klimatpåverkan som möjligt utan onödiga läckage från använda material.

Sedan den 1 januari 2022 måste samtliga nybyggnadsprojekt enligt lag upprätta en klimatdeklaration. Fabeges riktlinje för CO_2-beräkning är mer omfattande jämfört med lagkravet och innefattar för byggdelar och landskapsytor samt även ombyggnationer över 20 miljoner. Vi gör klimatberäkningar via verktyget Planit vid både större och

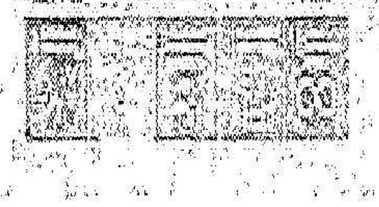
I korthet

Väsentliga frågor

- Energianvändning
- Klimatavtryck
- Avfall

Mål

- Hälso- och miljöcertifierade bolag, byggnader och anläggningar som gör samhällsnytta med lägsta möjliga klimatpåverkan.
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara klimatneutral till 2030 mätt i CO_2e/m^2.
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från nybyggproduktion med hälften, jämfört med 2019.
- Energianvändning under 70 kWh/kvm Atemp till 2025.



This file is secured with a personal watermark. It is illegal to distribute this document.
Document ID:
E7DDFE6DD8A4E1822A81174C3F1

Fokusområde – Fastigheter [illegible]

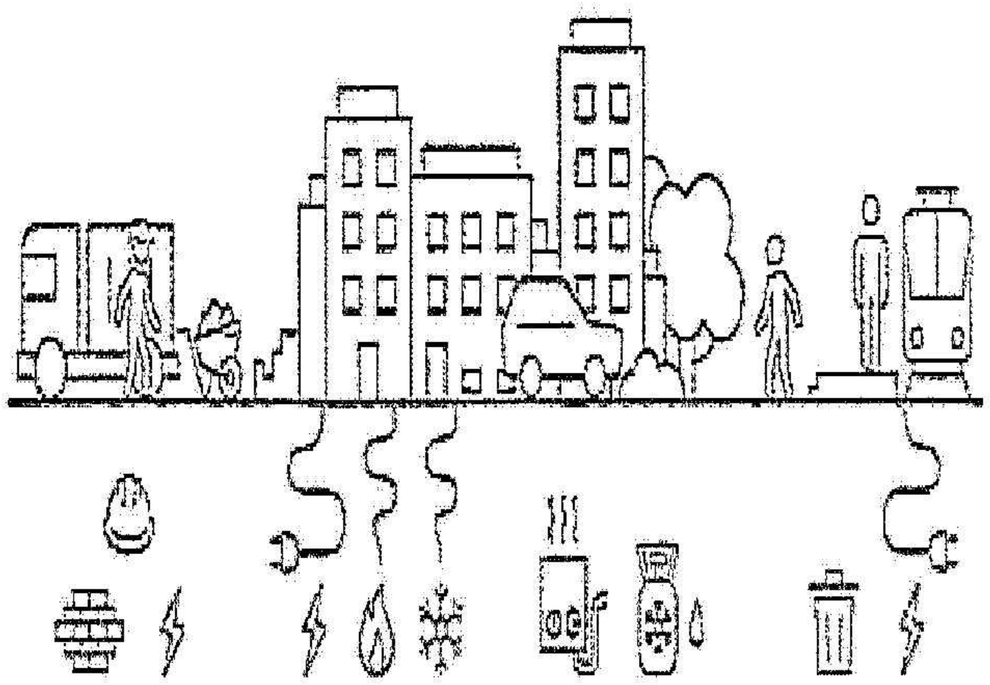
Våra klimatutsläpp uppdelade enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet)

Uppströms
Scope 3
Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan.

Uppströms
Scope 2
Indirekta utsläpp från egna processer (köpt energi).

Fabege
Scope 1
Direkta utsläpp från egna processer.

Nedströms
Scope 3
Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan.



Utsläpp från inköp av varor och tjänster
- Byggmaterial och bränsle- och energianvändning på våra byggarbetsplatser
- Transporter till och från våra byggarbetsplatser och fastigheter
- Vårt pendlings- och tjänsteresor
- Avfallshantering

Användning av köpt energi
- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

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

Utsläpp relaterade till kundens lokalanvändning
- Hyresgästens egna elabonnemang
- Hyresgästens och övrigas avfall och pendlingsresor

Växthusgasutsläpp, (ton CO_2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2022	Metod för emissionsberäkning
Scope 1[1]	Totalt	0	64	Fuel-based
	Köldmedia, läckage	0	63	Fuel-based
	Servicebilar[2]	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	1711	1968	Fuel-based
	Värme	1711	1905	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elektricitet	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	3 435	3 852	Fuel-based
	Värme	1711	1963	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elektricitet[3]	1 740	1 889	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 236	28 706	
	Avfallshantering	87	105	Spend-based
	Leasingbilar och egenanställdas bilar i tjänst	6	5	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsunderhåll[4]	11 809	27 460	Average-based
	Fastighetsenergi	870	927	Fuel-based
	Pendlingsresor	95	96	Average-based
	Elförbrukning hyresgäster	409	494	Average-based
Summa		14 570	30 710	
Klimatkompensation av fjärrvärmeanvändning		-1 333	-1 917	
Verksamhetens utsläpp efter klimatkompensation		13 312	28 806	

[1] Scope 1 har omräknats med ny emissionsfaktor för köldmedia.
[2] Servicebilar består av leasade bilar och bilar som ägs av Fabege.
[3] Omräknat från produkter och hyresgästernas egenanställda. Det omfattar de fastigheter som ägs av Fabege. Se avgränsningar i "Redovisningsprinciper" på sidan 3 för fastighetsägarna.
[4] Omräknat från produkter och hyresgästernas egenanställda. Det omfattar de fastigheter som ägs av Fabege. Se avgränsningar i "Redovisningsprinciper" på sidan 3 för fastighetsägarna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0FE36D8A84B2A811A85D0B11C3141

Fokusområde – Fastigheter forts.

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

Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt

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

Cirkularitet och resurseffektivitet

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

För vår del upprättar avfallsplan i samband med byggprojekt och nyproduktionsprojekt, delar genom det avfall som hyresgästerna och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra leverantörer för avfall om mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 65 av våra fastigheter, en mindre del hämtar eftersom våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resurshållning och uppmuntrar alla kunder att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

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

Medvetna materialval och återbruk

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

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

I utvecklingsplanerna för Hagastaden inom Norra Station ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbrukstanken. Tillsammans med 24 samverkanspartner deltog vi i projektet Återhus – att bygga hus av hus som utvecklade metoder, processer och verktyg för återbruk av tunga byggnadsdelar såsom stommar och fasader av stål och betong. I samarbete med entreprenören Zengun uppförde vi Hållbarhetshuset i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den nära återbrukshubben möjliggjorde att minska klimatavtryck med 105 ton CO_2. Det cirka 1 000 kvm stora huset inrymmer kontor, mötesytor samt showroom och har därmed en funktion både som etableringskontor och som mötesplats för att skapa kunskap kring projektet och återbruk.

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

Förutom 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, inredning och möbler i samlade återbrukshubbar där det också ordnas olika marknadsplatser. Målet är att skapa en fungerande återbrukskedja med minskade klimatavtryck för nybyggnation, återbrukskonceptet är också en viktig del i arbetet med hållbarhetscertifieringen. Återbrukshubben är en viktig resurs i återbrukskedjan och en förutsättning för att skala upp återbruksarbetet och bidra till att vi halverar CO_2-utsläppen i byggprojekt per BTA till 2030.

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

Det mest välkända miljöcertifieringssystemet BREEAM är det mest spridda av de internationella systemen i Europa. Systemet certifierar projektering, byggnadsprocess, genomförande, användning samt rivning och påverkan på närmiljön. BREEAM-SE har tagits fram för att kunna certifiera nybyggnationer utifrån svenska regler och BREEAM In-Use används för befintliga byggnader.

FITWEL

Det internationella certifieringssystemet Fitwel skiljer sig från andra certifieringssystem genom att fokusera på människans välmående i byggnaden. Certifieringen syftar till att skapa en hälsosam och jämställd arbetsplats, vilket innebär att det ska finnas möjlighet till fysisk aktivitet och möjlighet att röra sig inomhus och utomhus. Systemet är avsett för att kunna appliceras på alla byggnader oavsett budget, byggnadens storlek eller ålder.

CITYLAB ACTION

CityLab Action är ett välgrundat forum för ledare kunskap inom hållbar stadsutveckling organiserat av Swedish Green Building Council (SGBC). Ändamålen och inriktningen är fastställda av SGBC, liksom projektmål och åtgärder som ska vidtas för de enskilda projekten. För att certifiera hållbarhetsprojekten ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

SVANENMÄRKNING

Svanen är ett nordiskt certifieringssystem för nybyggnation av flerbostadshus, småhus, förskolor och äldreboenden. Att en byggnad är Svanencertifierad innebär att den har en låg energianvändning, godkända, hållbara materialval, inga farliga kemikalier och att byggprocessen hanterar miljömässig miljöpåverkan. Jämförelse med övriga certifieringssystem som idag finns på marknaden skiljer Svanen ut, främst när det gäller krav på innehåll och material.

This PDF is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
E37DDF5E3DDAB1022A91...
Verify at signature.fabege.se

2024071809142

Fokusområde – Fastigheter

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

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

Minskat energibehov

Energieffektivisering i verksamheten

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

Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg används enbart fjärrvärme märkt ”Bra miljöval” och till Stockholmsområdet och Farmingsberg köper vi klimatneutral värme. Vi har ett nära samarbete med våra hyresgäster för att stötta dem i arbetet med att minska energianvändningen, bland annat genom gröna hyresavtal, läs mer på sidan 39.

Våra energieffektiviseringsmål

Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2018 nådde vi den första etappen genom att halvera vår energianvändning jämfört med 2005. Vårt långsiktiga mål är en genomsnittlig specifik energianvändning om 70 kWh/kvm Atemp år 2025. Vårt utfall 2023 med samma mått uppgick till 71 kWh/kvm Atemp.

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

Vårt vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att verka för minskad vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på gemensamma resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattennivå och reducerad tillgång på färskvatten. Utfallet 2023 blev 684 liter vilket är 11 procent högre än 2022, detta beror främst på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt sänkt under början av året på grund av låg aktivitet under pandemin.

Kontoret på Hälsingegatan 49 i Stockholm är ett av Fabeges certifierade kontor.

Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna

Framtida risker

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

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya arbetssätt och att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala tjänster får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att bl.a. exempel bedöma energiförändringar. Våra uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människor står i centrum. Tack vare denna kan vi tillvarata inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, erbjuda fastighetsinformation och felanmälningar, förebyggande säkerheten i huset och på så sätt skräddarsy förvaltningen mer projektet. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fjärrnätverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till ett mer hållbart och effektivt resursutnyttjande.

Hälsa i huset

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

Vårt arbete handlar framför allt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan vara såsom att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna istället för hissen, men också om att erbjuda energitjänster, möjlighet till träning och kultur i eller kring våra fastigheter. Ett annat exempel är vårt arbete tillsammans med kunderna för att utveckla hälsocertifierade arbetsplatser. Det är ett strategiskt initiativ med avsikt att förbereda fastighetsbeståndet inför kundens önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av certifieringen Fitwel. SEB:s kontor i Arenastaden liksom vårt eget kontor i Solna är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

Certifieringar[1]

System	Antal	Yta, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	27	713 484	64
BREEAM-SE	19	348 080	32
BREEAM Bostäder	2	18 294	1,5
Miljöbyggnad	1	9 439	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	69	1 084 297	100

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

This file is a digital version of the original document.
The seal is a guarantee that the document is authentic.
Document ID:
B7CDFEE3DB4B4C3A1A73EBD0B4B4C3A1

Fokusområde – Medarbetare

Tillsammans är vi Fabege

Engagerade och motiverande medarbetare är en viktig framgångsfaktor. Organisationer med en stark identitet presterar ofta bättre än andra. Vi investerar därför tid och kraft i att utveckla vår värdegrund, företagskultur och våra medarbetare som alla är viktiga för vår framgång.

Vår gemensamma värdegrund SPEAK, som står för Sneakonet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet, har skapat en stark företagskultur som genomsyrar hela vår verksamhet. Genom attityd och värna om varje enskild medarbetare och dess unika förmågor kan vi tillsammans skapa en stark helhet där vi bekräftar det självklara värdet för duktiga och drivna personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar aktivt med att stärka vår attraktionskraft som arbetsgivare med målsättning att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser.

Styrning och ansvar

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

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

Medarbetarna delaktiga i utvecklingen

Varje år genomför vi medarbetarundersökningen Great Place to Work. Vårt mål för 2023 var att nå ett Trust Index om 85 vilket överträffades då vi uppnådde hela 89. Vår övergripande målsättning är att Trust Index på 90. Resultatet från medarbetarundersökningen ligger till grund för ett strukturerat och målmedvetet arbete där varje avdelning identifierar sina fokusområden och specifika utmaningar. Åtgärder och aktiviteter baserade på resultatet integreras sedan i planer och målsättning för det kommande året.

Hållbart arbetsliv

Vi har en djup ansats kring den hållbara medarbetaren och arbetsmiljöfrågor. Vi ska inte bara ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska känna att de även har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, genomför riskbedömningar och skapar möjlighet till fysisk aktivitet på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, samtliga chefer förväntas föra en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan arbetslivet och fritid. Arbetsmiljön hos våra leverantörer och utan rätt för att våra medarbetare, eller rätt de som arbetar hos oss, skadas eller blir sjuka på arbetet.

Säker arbetsplats

Utgångspunkten för en säker arbetsplats är vårt systematiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar utöver genomförda undersökningar, så som utförda skyddsronder, avvikelser och medarbetarenkäter. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Det finns rutiner och utbildningar om säkerhet vid specifika moment som till exempel höjdarbeten och även arbetsuppgifter med fallrisk där rekommenderad skyddsutrustning ska användas. Inhyrd personal gör under samma premisser som våra fastighetstekniker.

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

I korthet

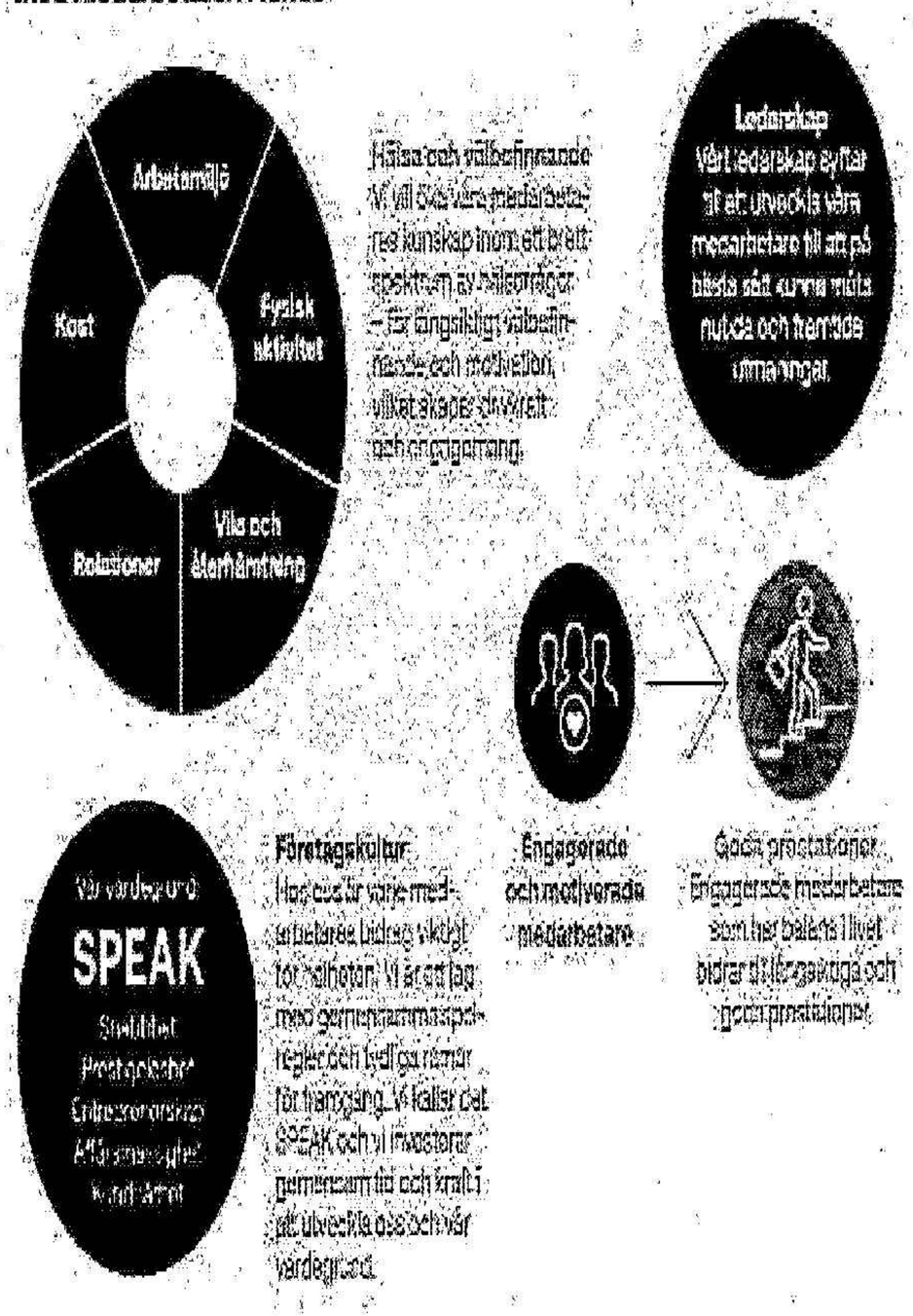
Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kompetens

Mål

- Ett utan skador och tillbud
- Nå minst 90 i Trust Index i Great Place to Work

Med medarbetaren i fokus



This is a translation of the original Swedish version.
The original document is authoritative.
Document ID:
BYDDFE6B0DAF4524...

202407180914

Fokusområde - Medarbetare

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

Medarbetare och miljö

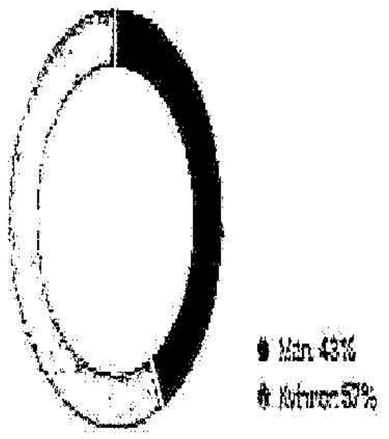
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men något är endå ett fossilfritt tjänsteresseance. Detta för att bidra till Fabeges mål om klimatneutral förvaltning för alla transportar 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 tjänsteresandet och uppmuntrar till hållbart resande. De bilar som används i tjänsten är sedan 2017 elbilar och vår förmånsbilspolicy tillåter endast miljöbilar

Vår värdegrundsförankring

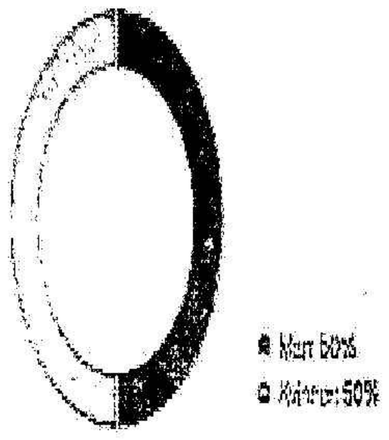
Varje anställd medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår värdegrundsförankring och samtalen som avgörs är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen och uppgår till max två prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 28 850 kr

Könsfördelning

Styrelse



Koncernledning



Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

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

Fokus på utveckling och utbildning

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

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

Vår syn på lika värde

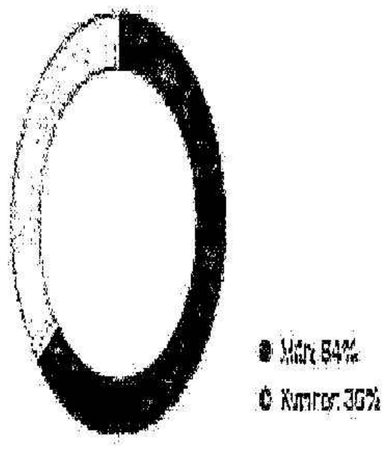
Vi har en grundsyn om alla människors lika värde och att alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Ingen ska diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell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

Great Place to Work

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

88 index

Fabege totalt



This file is digitally signed.
The seal is an integral part of the document.
Document ID
67D0E2E8B0B4C3C14

Fokusområde – Leverantörskedja

Nära samarbete en förutsättning för hållbarhet

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

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

Styrning och löpande granskningar

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

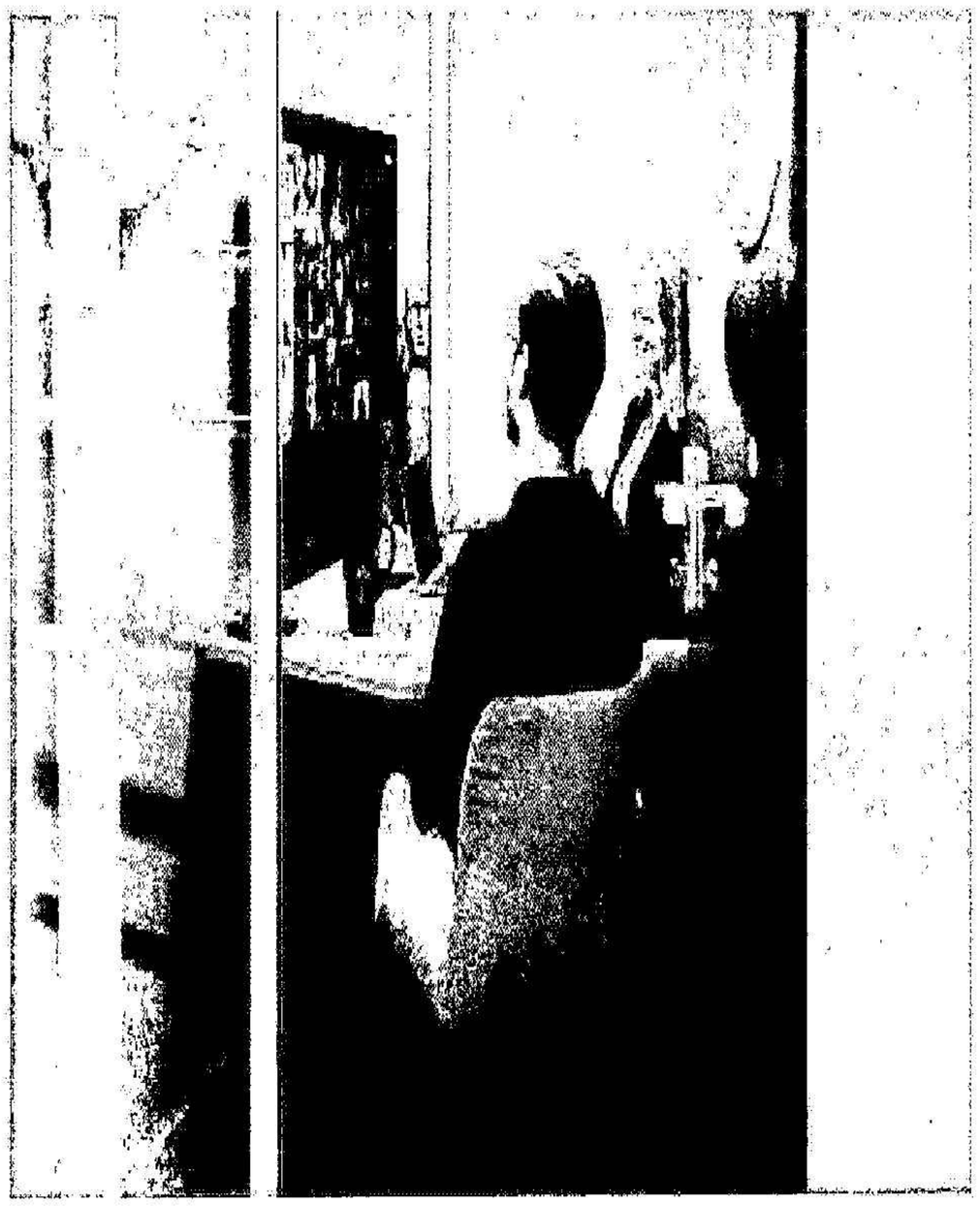
> »Genom samverkan skapas nya möjligheter för oss, våra kunder och samhället i stort.»

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

Hög målsättning

Vi har sedan 2019 hållbarhetsgranskat utvalda strategiska samarbetspartners med målsättningen att alla leverantörer med vilka vi har ramavtal ska genomgå granskning och under 2023 gjorde vi framsteg med ett resultat på 98.

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



Utvecklande samarbeten

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

Kvalitetsgranskning av tjänster

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

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

Trygga arbetsplatser

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

I korthet

Väsentliga frågor

- Granskning av leverantörer väsentlig för miljö och mänskliga rättigheter

Mål

- 100 % av våra leverantörer med ramavtal ska genomgå granskning och följa Fabeges uppförandekod för leverantörer, policyer och ramavtalens åtaganden

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B4DDFE85DD9A8A52A9311730B0B21CA1

20240718091444

Fokusområde Leverantörskedja

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

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

För att alla på en byggarbetsplats ska förstå och uppmärksammas på risker säljs det upp bilder på farliga moment med informationstexter på olika språk. Entreprenörens skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt och får dessutom byggeleverans 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 slagolycker, fall från låga höjder och mindre snubbelolyckor. När allvarligare olyckor inträffar är det oftast fallolyckor eller snubbelolyckor.

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

[1] Rapporteringen avseende olyckor har entreprenören ansvar för och är särskilt projektanpassade entreprenadolyckor i byggskedet. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till dödsfall eller fler än 1 dygns frånvaro per 200 000 arbetade timmar genom olyckan inträffar.

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan
Samtliga leverantörer som lämnar anbud för inköp- och hyresområde i hållbarhetsgranskas. En riskprofil måste bestämmas baserad på vår Upphandlingsmodell. Leverantörer väljer inom fastighetsområdet, arbetsmiljöpåverkande tjänster, arbetsmiljö och säkerhet. Kraven gäller även för de som ingår i leverantörskedjan.

2 Vid kontraktsteckning
Upphandlingsmodellen är en bilaga till avtalen som signeras av fastighetsbolagen.

3 Avvikelsehantering
Det går att kontinuerligt avgöra avtalsuppföljningar och uppföljningsmöten. Det finns även en visselblåsarfunktion för säkerhetsrisker som interna parter.

4 Löpande under avtalstiden
Samtliga avtalsleverantörer ska hållbarhetsgranskas. Granskningen för nya leverantörer ska ligga till grund för beslut om fortsatt samarbete. Granskningarna kan genomföras både internt eller via externa revisorer.

5 Resultat av hållbarhetsgranskning/revision:
Utan anmärkning: Godkänd leverantör.
Vid mindre anmärkningar: Genomgång utgör underlag för åtgärder.
Vid allvarliga anmärkningar: Samverkan med leverantören och ny upphandling påbörjas, om inte acceptabla förbättringar kan presenteras.

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

Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

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

This file is digitally signed with one seal and qualified timestamps.
Verify at https://penneo.com/validate for the authenticity.
Document ID:
B7DDFE6DDA4B4C31-1780B0B81C231-1

Fokusområde – Finansiering

Grön finansiering för långsiktig lönsamhet

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

Styrning och ansvar

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

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

Vårt gröna ramverk/utökade finansieringskällor

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

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

Vår rapportering enligt EU-taxonomiförordningen

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

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

Vi visar att vi bidrar väsentligt till ett av Taxonomiförordningens sex miljömål, mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM), då det är det mål som är mest relevant för våra klimatanpassningar vi har gjort för att minska våra långsiktiga risker.

Eftersom vi ligger långt framme i taxonomin är ambitionen att fortsätta att omfatta alla tillgångar längst fram som Fabege arbetar med. Vårt gemensamhetsområde ligger på 97 kWh/kvm. Kriteriet som 55 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger inom är cirka 15 procent energieffektivare jämfört med. Fastighetsägarnas utbredning visar att cirka 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar nyproducerade med ett primärenergital under 80 kWh/kvm Atemp).

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023

För 2023 bedömer vi att 55 procent av omsättningen, 53 procent av driftnettot och 22 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som miljömässigt hållbara. För mer information om vår hållbarhetsbaserade taxonomianpassning på sidorna 82–88.

Fabeges arbete med grön finansiering

100 procent grön finansiering

Grön finansiering ger oss bättre villkor och därmed lägre räntenivåer både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen, som påbörjades i juni 2021 med lån som är anpassade till taxonomin och som uppfyller EU-taxonomins kriterier för grön finansiering. Målet, som 100 procent grönt finansiering uppnåddes enligt årlig uppföljning 2022/2023. I samband med förvärvet av Bergur Bostad år 2022 minskade andelen till 83 procent, under 2023 nådde vi återigen 100 procent när Bergur-Bostads lån omvandlades till gröna.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2023 har vi bland annat använt våra analyser avseende klimatrisker, att arbeta vem påverkade under 2022 för att vår gröna finansiering bestämmer vilka framtida fysiska klimatrisklarna och

Förenlighet med EU-taxonomins krav

1. Vi bidrar väsentligt till miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar.
2. För de övriga fem miljömålen uppfyller vi kriterierna för att inte orsaka betydande skador (DNSH).
3. Vi uppfyller taxonomins minsta skydd (minimum safeguards).

KPI	Total, Mkr	Omfattas av taxonomin, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 677	100	0	84	82
Driftnettot	1 629	100	0	53	53
Kapitalutgifter	3 116	100	0	22	16

I korthet

Väsentliga frågor

- Grön finansiering

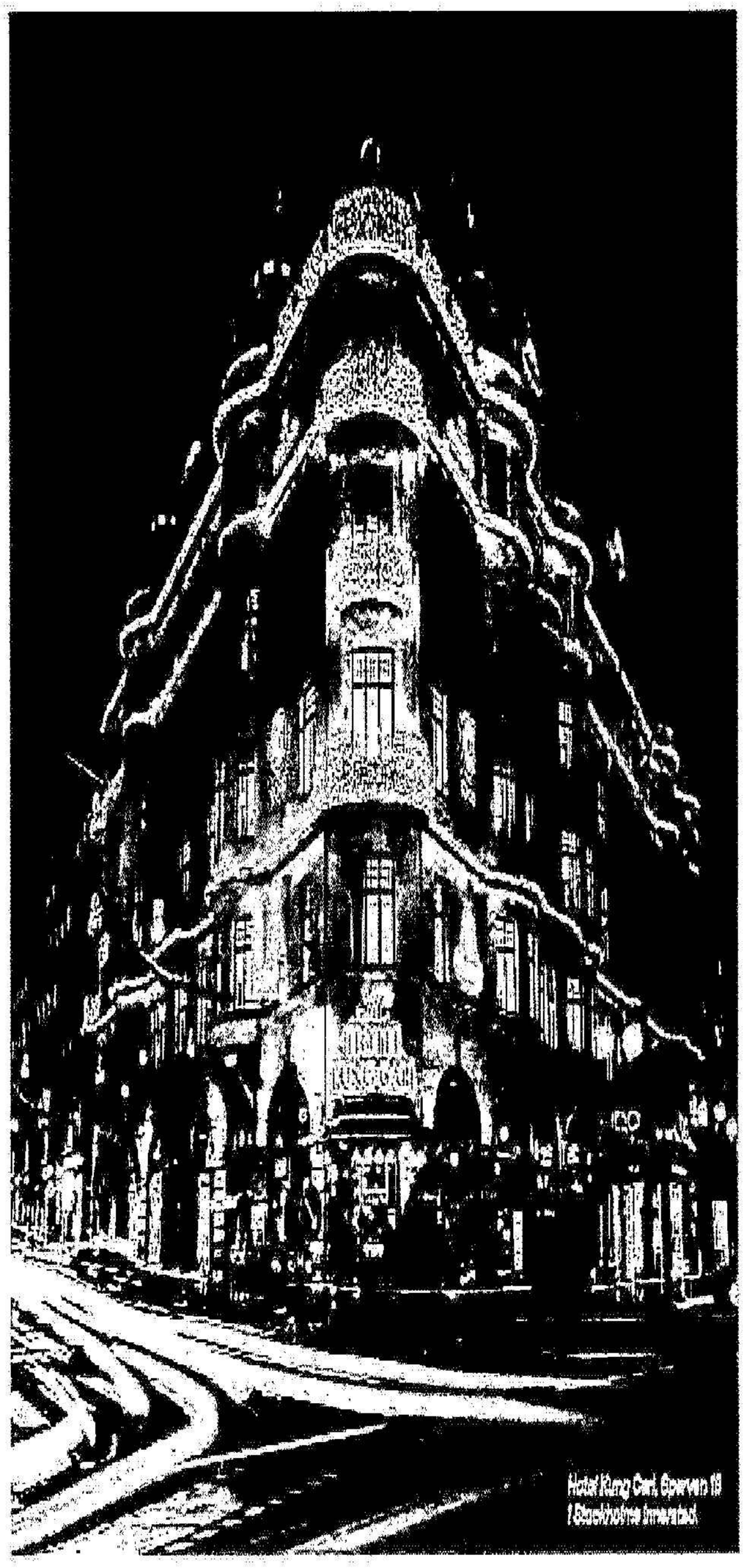
Mål

- Vår finansiering ska bestå av minst 100% hållbar och grön

This is a digital version of the annual report that was submitted to Nasdaq Stockholm. It may only be used for personal use. Any other use requires the permission of Fabege AB (publ).
DOCUMENT ID: BYFDDFEEDCRA91CA3A1D2A4A1

202407180914S

Fokusområde – Finansiering



vår verksamhet. De aktiviteter som huvudsakligen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och äganden av byggnader samt CCM 7.7 Uppförande av nya byggnader, men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning. Övriga fem miljömål hanteras under kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna sikta till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter förgås av mål 7 och Fabege redovisar därför enbart mot mål 7. Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebetalning samt konkurrens.

Kraven i EU-taxonomin ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete. Därför bedömer vi att vi möter taxonomins krav, se modell på sidan 37. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 92–98.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

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

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, kostnader för fastighetsskötsel, åtgärder reparationer, underhåll samt kostnadsdrivande hyresgästanpassning. Bärger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte fullt inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Årets kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter. Kapitalutgifter 3 107 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023 Ytterligare 15 Mkr är kopplat till investeringar i inventarier För mer information se not 17 och 18 på sidan 109 respektive 111.

Grön aktie på Nasdaq

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

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

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D6F E3D5A B152A8 11730 B0D8 11C3 11

Fokusområde – Kunder

Våra kunder är våra samarbetspartners

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

Styrning och ansvar

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

Samarbete för långsiktig hållbarhet

Att ha en bra och nära relation till våra kunder är avgörande för att vi ska kunna vara delaktiga i att utveckla dagens kontorsmarknad som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är trygghetsskapande åtgärder, Fitwel- och BREEAM-certifieringar samt olika lokala samarbeten. Hållbarhetsnätverket Arenastaden är ett exempel på att sådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resurser för att på ett sätt bidra till klimatmålen om halverade utsläpp av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga på Oaasen, en av Kungliga Operans tre konstnärliga ben som skapar förutsättningar för barn och unga att utöva kultur, läs i detalj om i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Aktivitetema kan bestå av rörn, teater, musik eller någon närmare produktionen/hantverket.

Gröna hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera kutym och Fastighetsägarnas gröna bilaga är en standardiserad bilaga för minskad miljöpåverkan från lokaler. 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 behålla 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 för att öka hållbarhetsprestandan i projektet och bidra till att höja eller bibehålla fastighetens nivå avseende miljöcertifiering. 2023 var 86 procent av total nytecknad yta även mark gröna avtal.

Flexibla lösningar med kunden i centrum

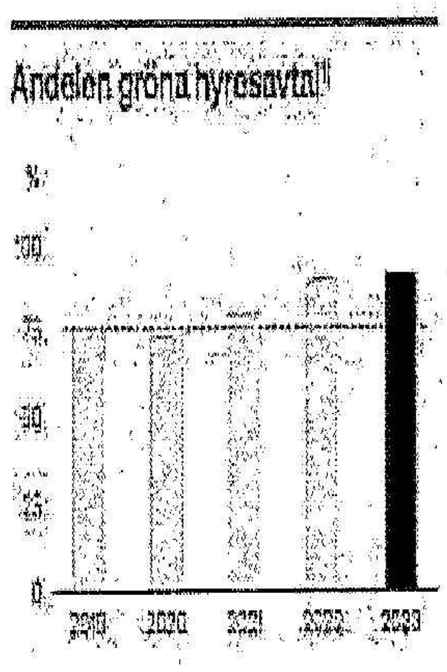
Vi är i dag hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta ett allt större behov av flexibilitet och vi utvecklar ständigt nya lösningskoncept anpassade och hybridlösningar för våra kunders behov. Vi utvecklar kontinuerligt nya möjligheter kopplat till delningsekonomin för en ökad flexibilitet i såväl antal som erbjudanden och arbetssätt. Läs mer om våra flexibla koncept på sidan 11.

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

Förtjänad relation tack vare närhet och kontinuitet

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

Vi har även regelbundna frukostmöten där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för information, utbyte och uppdatering om vad som är på gång i våra stadsdelar. Under 2023 genomförde vi 150 dialoger med våra kunder. För att följa upp genomför vi NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) varannat år. Vid vår mätning 2023, mätte vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 86 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 86 procent att de skulle vända sig till oss i första hand för ett lokalbyte.

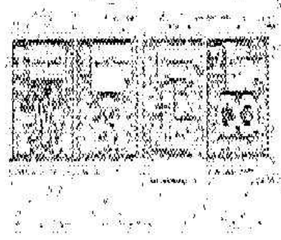


[1] Yta av nytecknade avtal

I korthet

Väsentliga frågor
- Dialoger
- Säkerhet
- Inomhusmiljö
- Svarsfrekvens
- Kundnöjdhet

Mål
- Nöjd Kund Index (NKI) 2023: 81% (mål: 80%)
- Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta 2023: 86% (mål: högre än 80%)
- Gröna hyresavtal, andel total yta 2023: 81% (mål: högre än 80%)



Serviceanmälan och synpunkter

Det är viktigt att få återkoppling på hur vi hanterar våra uppdrag. Alla som lämnar en serviceanmälan uppmanas att ge sina synpunkter på själva åtgärden. Återkopplingen görs digitalt genom ett enkelt koncept, ytterligare ett exempel på hur vi hittar kommunikativa lösningar som leder till ett flertal förbättringar. Idag är 85 procent av våra kunder nöjda med hur vi agerar på en serviceanmälan, målsättningen är 100 procent.

Elektronisk handling upprättad enligt lagen (2000:432) om elektronisk handel och andra informationssamhällets tjänster.
Dokument-ID:
E7CDDFEE5DDA4B1CB3F1

202407180914G

Fokusområde – Affärsetik

Hög etik, en förutsättning för en hållbar affär

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

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

Vi har tagit fram processer och metoder för att säkerställa att vi dokumenterar och följer upp hur vi samverkar med våra medarbetare, kunder, medborgare i våra stadsdelar och övriga intressenter. Läs mer under Stadsdelar på sidorna 26-28 och Kunder på sidan 32.

Uppförandekod utgör basen

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

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

Vesselblåsarfunktion ett viktigt ramverk för vår styrning och uppföljning. Se sidan 78 för styrning och uppföljning. Vår ambition är att verksamheten ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande samt hållbar och rättvis konkurrens och vår vesselblåsarfunktion är ett viktigt verktyg för uppföljning.

Samråd och rapportering av incidenter

Vi är angelägna om att både våra egna medarbetare och externa intressenter känner sig trygga med möjligheten att kunna fånga upp eventuella missförhållanden organ sidonen, enligen via olika 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 vilka ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll. För att underlätta rapportering av eventuella incidenter införde vi en visselblåsarfunktion som är tillgänglig både internt och externt. Den är viktig för att minska risker och främja hög affärsetik och därmed upprätthålla kundernas och allmänhetens förtroende för vår verksamhet. Både anmälan och den efterföljande dialogen är anonymiserade för den som önskar. Samtliga anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av HR-chef, hållbarhetschef och bolagsjurist och de utreder för att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2023 rapporterades inga incidenter via visselblåsarfunktionen.

Transparens kring skattebetalningar

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

I korthet

Väsentliga frågor

- Antikorruption
- Skatt

Mål

- Årlig utbildning av medarbetare i uppförandekod 100%

Ramverk

- Uppförandekod
- Policy för visselblåsarfunktionen
- Skattepolicy
- Medarbetarpolicy
- Riktlinjer mot korruption
- Sponsringspolicy

Företagskultur

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

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) No 910/2014.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
E7DDFE33DBA84925B11C3F1A9DB9A1C3F1

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målbeskrivning
Andel förnybar energi, %	99	94	100% senast 2030 för fjärrvärmeleverantör

Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målbeskrivning
Energiprestanda (totalenergi), kWh/m² Atemp	71	73	70 kWh/m² Atemp 2025
Producerad energi från solceller, kWh/m² Atemp	12	12	Producerad energi från solceller 12 kWh/m² Atemp 2025
Miljöanpassad energi, %[1]	98	94	95% miljöanpassad energiförsörjning
Vattenförbrukning, liter/m² Atemp	98	107	Minska vattenförbrukningen per m² Atemp med 2% per år jämfört med 2018
Miljöcertifiering, andel förvaltningsfastigheter	89	86	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel nyckelklar yta, %	100	100	100% av nyproduktion, enligt BREEAM-SE, med ambitionsnivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsfastighet, andel av totalyta, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. hyrrätter och bostadsrätter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionsnivå Very good
Andel miljöanpassade ytor – kontorslokaler och flerbostäder, %	99	98[2]	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e			Klimatmål vid förvärv (scope 1 och 2) år 2030 (inklusive leasbilar (scope 3)) och målvärde per BTA till år 2030 jämfört med 2015
Scope 1	2	64	
Scope 2	578	1 955	
Scope 3	12 548	36 795	
Total (scope 1–3)	14 978	50 746	
Klimatmål per BTA för fjärrvärmeleverantör	4 033	4 180	
Målbeskrivelse enligt klimatkompensation	10 945	29 883	

[1] År 2023 har värmeleverantören Stockholm Exergi uppnått sitt mål.
[2] Korrigering av utfall 2022 gällande leasbilar 2022.

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

MIA HÅKANSTRÖM, HÅLLBARHETSCHEF

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7DDF3E9B6A6182A8114C3A1730BD3D2

Fabege januari 2024

2024071809147

Hållbarhetsmål

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Långsiktigt
Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index	88	87	GPTW Trust Index på minst 85
Rekommenderar Fabege som arbetsgivare, %	95	93	Över 95% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	2,0	3,4	Bibehålla låg sjukfrånvaro <3% med hjälp av löpande hälsoundersökningar och förebyggande hälsofrämjande aktiviteter
Jämställdhet ledning, % kvinnor	50	50	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet chefer, % kvinnor	38	47	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	36	38	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Långsiktigt
Granskning av samarbetade leverantörer, %	95	80	Samtliga samarbetade partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända

Finansiering

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

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Långsiktigt
Nöjda Kund Index	81	-	NKI över 80
Gröna hyresavtal[1], andel hyresvärde yta, %	99	100	Gröna hyresavtal ska uppgå till 100% av hyresvärde yta
Gröna hyresavtal[1], andel total yta, %	91	89	Gröna hyresavtal ska uppgå till 100% av total yta

[1] Hyresavtal med hyresvärde högre gemensamma områden och P-platser
[2] Ytor med mark- och vattenrätter

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/Långsiktigt
Årlig utbildning i vår uppförandekod	0[1]	100	Att hålla utbildning i vår uppförandekod

[1] Under 2023 tillämpas ingen utbildning

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

QUINLLA CORNELL CHEF HR

This file is protected by electronic seal. The seal is a guarantee that the document is original. Document ID: 67DDFE9B0AA4052A1 / Validate at www.

Förvaltningsberättelse
Verksamhetens resultat ... 44
Finansiering ... 47
Slutsats och måluppfyllelse ... 50

Bolagsstyrningsrapport ... 54
Centrala begrepp ... 54
Styrstruktur ... 55
Policyer och riktlinjer ... 58
Bolagsstyrningen 2023 ... 58
Rapport om intern kontroll ... 67
Styrelse och revisorer ... 69
Koncernstyrningen ... 71

Hållbarhetsmodell ... 73
Hållbarhetsmål ... 73
Styrning av hållbarhetsarbetet ... 75
Vårt intressemål och påverkan ... 77
TCFD-rapport ... 79
Hållbarhetsinitiativ enligt EPRA ... 83
EU-taxonomin ... 84
GRI-index ... 87
Ordlista granskningsrapport ... 91
Hållbarhetsredovisning ... 93

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

Document ID:
B7DDFE35D8AB102A81173BBC0B11C314

20240718091148

Verksamhetens resultat

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org. nr 556049-1523, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2023.

Verksamheten

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

Vårt fokus på de prioriterade delmarknaderna Stockholms Innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2023. Den 31 december 2023 ägde vi 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,9 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,0 Mdkr (86,3) varav förädlings- och projektfastigheter 14,3 Mdkr (14,4). Av hyresvärdet avsåg 84 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 91 procent (89).

Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, dock märkbar något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 155 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (278) varav 95 procent (209) av ytan avsåg större hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -217 Mkr (-193). Netto uthyrningen uppgick till 165 Mkr (86). Hyreskontrakt om 151 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -3,2 procent (7). Minskningen var hänförlig till omförhandling med en specifik kund. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr (344) Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 69 procent (77).

Affärsidé

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

Ansvarsfullt företagande

Vi har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel samt i vilken grad vår omsättning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammanlagret på sidorna 22–42 samt 73–80. Vår ambition 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, nalse, mångfald och utvecklingsmöjligheter. Som stadsutvecklare är det viktigt för oss att ta ansvar för att vår fastighetsportfölj och våra investeringar görs på ett sätt som är långsiktigt hållbart. Genom att tillse att det byggs såväl kontor som bostäder, service och rekreation med närhet till kommunikationer skapas levande och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastigheterna miljöcertifieras, att kunderna erbjuds gröna hyresavtal och att Fabege har en ambitiös målsättning för minskad energianvändning och minskat totalt klimatavtryck. Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för vår framgång och vårt Kundengagemangsindex visar ett högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är viktigt. Vi förväntar att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

EU-taxonomin

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

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning

Låg risk med stabilt kassaflöde

Att hålla nära kontakt för en lyckad operativ dialog och skapa relationer är en förutsättning för en framgångsrik förvaltning. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunder, vilket skapar förtroende och ömsesidig loyalitet.

Förädling

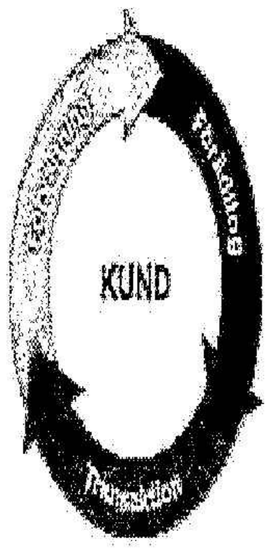
Skapar värden
- ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsutveckling och optimeringen av den andra viktiga förutsättningen i verksamheten. Vår målsättning är att attraktiva långsiktiga hyresgäster till icke fastighetsutvecklade fastigheter som förnyas utifrån kundens specifika behov.

Transaktion

Finansierar projekt
- ökar potentialen i portföljen

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



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	102	94
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 248	1 290	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	93
Hyresvärde, Mkr	3 672	3 724	3 358
Nettouthyrning, Mkr	165	86	162
Överskottsgrad, %	73	74	76

This document is digitally signed.
You can verify the authenticity of this document at
https://esigning.penneo.com
Document ID: B7D0FE8D-A9A6-4A3A-B1C1-7ABB0B4C3C11

Verksamhetens resultat forts

Förvärv och försäljningar

I februari förvärvades andra hälften av delägda Kraftcirkeln 1, en gatugårdsfastighet i Råsunda. I april förvärvades bostadsbyggrätter i Nyvudsta i en affär med ett ev. om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Ärnan 4, i Flemingsberg. I oktober förvärvades fastighetarna Orgeln 7 och Gladjen 12 i Nacka. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 2,9 Mdkr före avdrag för latent skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskade vakanser och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet, och därmed ökade kassaflöden och värden. Under 2023 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende Nöten 4, Solna Strand i samband med att hyresavtal tecknades med Sveca. Vidare fattades beslut om nyggnation av nyllokalsmarknade bostadsbyggrätter i Hagastaden.

Hyresgästanpassningen för Convendum i Hagaporten 7, Drottningatan, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Den sammanlagda projektvolymen i de större pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsgrad uttryckt om 145 tusen kvadratmeter, uthyrningsgraden i de större projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper på enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar då byggnationerna som ökat till följd av ökad omvärldsosäkerhet i ligger kvar på en hög nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj uppgick till 3 108 Mkr (2 257) varav 2 094 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 1 007 Mkr (830), och avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 396 Mkr (3 022) och driftöverskottet uppgick till 2 624 Mkr (2 340). Övriga intäkter om 11 Mkr avsåg elstöd. I likartat bestånd ökade intäkterna med cirka 11 procent (6), intäktsökningen var främst hänförlig till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet, högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från inflyttningar under perioden varav Convendums inflyttning i Spolen 29 var den största. Detta motverkades delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Nöten 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade värmekostnader i linjeföringen av året. Driftsöverskottet i likartat bestånd ökade med cirka 14 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

Resultat från bostadsutveckling

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 553 Mkr (286). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till –549 Mkr (–374), varav administrativa kostnader –26 Mkr (–24) och nedskrivning av byggrätter med –8 Mkr (–81). Bruttoresultatet uppgick därmed till 4 Mkr (–79). Därutöver tillkommer resultat från andelar i intresseföretag om 9 Mkr (–1). Resultatavyckling sker i samband med att projekt färdigställs. Under 2023 har ett projekt färdigställts och slutredovisats varav ett delägt projekt. Det samlade resultatet på raden för resultatandelar i intresseföretag.

Central administration

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

Finansnetto

Räntenetto uppgick till –982 Mkr (–512). Snitträntan ökade successivt under året i takt med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga Stibor. Snitträntan per 31 december uppgick till 3,13 procent (2,38). Tomträttsavgälder uppgick till –45 Mkr (–42).

Resultat från intresseföretag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 34 Mkr (–22) varav –80 Mkr (–54) avsåg tillkommer till Arenastaden, 103 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projektet i Hagastaden, 9 Mkr avsåg bidrag från delägda projekt i Bergen Bostad och 1 Mkr avsåg Urban Services.

Värdeförändring fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt de senaste fem kvartalen. Under fjärde kvartalet externvärderades cirka 70 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 78,1 Mdkr (88,0). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –7 831 Mkr (–233). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,44 procentenheter till 4,43 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre räntaläget. I värderingarna motverkades det delvis av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

Skatt

Årets skattekostnad/kostnad uppgick till 1 382 Mkr (–388) och avsåg uppskjuten skatt, varav 477 Mkr avsåg återförd uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Räntetaksbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt

De väsentligaste skillnaderna mellan redovisat och beskattningsbart resultat är att redovisade värdeförändringar på fastigheter och derivat inte är skattepliktiga eller skattemässigt avdragsgilla förrän de realiseras genom försäljning av fastighet eller bolag. Därutöver är inte heller avskrivningar på byggnader skattemässigt avdragsgilla. Skillnaden mellan förvärvspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheter, i de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget gära bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Per 31 december 2023 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 494 Mdkr (58,3). Netto uppskjutna skattefordringar uppgick till 9,2 Mkr (102).

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	-490	-573
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 [illegible]	10 439
Derivatinstrument	141	348
Övrigt	-27	-19
Nettoskuld uppskjuten skatt	8 305	10 195

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	0	0
Fastighetsskatt	374	302
Kommunalskatt	12	16
Stämpelskatt	77	35
Energiskatt	121	23
Summa	386	322

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 353 Mkr (2 128) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (89). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 454 Mkr (1 418). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –8 228 Mkr (–157).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 128 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 65 procent (44). Förvaltningsresultatet uppgick till 29 Mkr (–3). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –731 Mkr (–94).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om –652 Mkr (12). Projektvinster redovisas av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärden i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 24 Mkr (–71) och ett driftöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultatet uppgick till 33 Mkr (–83). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –20 Mkr (9). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten i not 5 på sidan 105.

Goodwill

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

Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markinnehav. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 78,1 Mdkr (88,0).

Exploateringsfastigheter

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

This file is a certified version of the electronic document.
Document ID: 67D3DFEE5D0A4B1B2A6A1...

20240718091149

Verksamhetens resultat

Fabege Årsredovisning 2023

Värdet uppgick per årsskiftet till 319 Mkr (392) varav pågående projekt 201 Mkr (573) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 318 Mkr (319).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 38 244 Mkr (45 314) och soliditeten till 47 procent (49). Beaktat e utbetald utdelning om 169 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (143). EPRA NRV uppgick till 160 kr per aktie (173).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 316 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 252 Mkr (603). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -330 Mkr (-3 222), huvudsakligt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 240 Mkr (1 188). Investeringsverksamheten driven kassaflödet av fastighetsförvärvsaktiviteter samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 443 Mkr (352) och resultatet före skatt till -309 Mkr (3 111). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 750 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

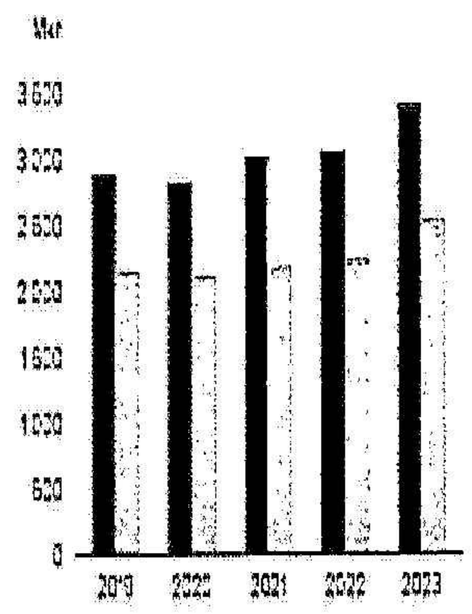
Styrelsens arbete

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

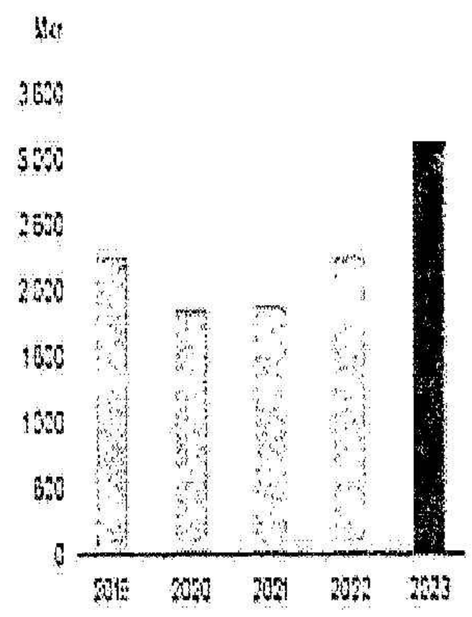
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 317 personer (298), varav 83 kvinnor (72). Medelantalet anställda beräknas på årsbasis och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 328 (331), varav 83 (88) kvinnor. Av samtliga anställda var 293 (287) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Birger Bostad. Se vidare not 6 på sidan 106. Se även not 6 för information kring riktlinjer avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



Mål minst 3 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DBAB4B32A811A9E5D02A1C31

Finansiering

Kapitalstruktur

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

Finansiering 2023

Även på de finansiella marknaderna har marcerat en försvagning från kapitalmarknad till bank. Totalt skuldbetalade vi 2,7 Mdkr obligationer i samband med förfall under året. Vi har målsättningen att vara en aktiv aktör på obligationsmarknaden och till följe av förbättrade villkor under hösten emitterade vi 1,8 Mdkr via vårt eget MTN-program och via SFF. Bankfaciliteter refinansierades löpande i god tid, normalt sett tolv månader före förfall. Vidare tecknade vi nya bankfaciliteter om totalt 5,7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter tecknades med befintliga långivare, det vill säga de nordiska bankerna. Certifikatmarknaden fungerade bra under större delen av året. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till 12 Mdkr. Vi garanterar, liksom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Inklusive backup-faciliteten för certifikatprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,5). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om -37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade upplåningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Under perioden har räntor om totalt 53 Mkr (21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %		
Soliditet, %	> 35	47
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	3,5
Belåningsgrad, %	Max 50	42
Skuldkvot, ggr	Max 13,0	13,5

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	33 892	38 341
varav utestående MTN, Mkr	9 570	10 700
varav utestående SFF, Mkr	794	800
varav utestående certifikat, Mkr	1 635	2 737
Outnyttjande kreditfaciliteter, Mkr	5 050	7 250
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	3,7
Räntebindning, andel av portfölj, %	65	65
Derivat marknadsvärde, Mkr	938	1 652
Genomsnittlig räntekostnad inkl. låneavgifter, %	3,13	3,39
Genomsnittlig räntekostnad exkl. låneavgifter, %	2,93	3,31
Belånade tillgångar, %	43,0	46,2
Belåningsgrad, %	42	39

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 570	9 570
Gröna obligationer via SFF, Mkr	794	794
Gröna fastighetscertifikat, Mkr	1 635	1 635
Gröna lån, övriga, Mkr	27 553	20 053
Total grön finansiering, Mkr	39 542	32 052
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	48 818	
varav ännu gröna låneutrymme, Mkr	17 110	

Skuldförvaltning

Skuldförvaltningens huvudsakliga uppgift är att genom upplåning i bank och på kapitalmarknaden löpande tillförsäkra att bolaget har en stabil, väl anvägd 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 värdera 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 vanligtvis bedöms uppgå till minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

Räntebärande skulder

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

Hållbar finansiering

Vi vill bedriva ett ansvarsfullt företagande på alla plan. Vi ser det som en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Det påverkar såväl vår möjlighet att attrahera kunder och kompetent personal, det påverkar värdet av våra fastigheter och aktiekursen bland våra medaktieägare, det påverkar våra möjligheter att framgångsrikt kommunicera klimatförbättringar och det påverkar bedömningen av oss hos såväl analytiker som aktie- och räntekapitalinvesterare. 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 förbrandefulla relationer med våra finansiärer.

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

Fabeges gröna ramverk för finansiering upprättades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering som bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och kopplingen till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Sitero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Tillramverket kopplas såväl vårt MTN-program, certifikatprogram och en back up-facilitet för debitering. MTN-programmet rum 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 fabegeas/finansiering.

Säkerheter

Vår upplåning har traditionellt huvudsakligen varit säkerställd med pantbrev i fastigheter och till viss del även aktier i fastighetsägande dotterbolag. Upplåningen på kapitalmarknaden via vårt MTN-program och certifikatprogram är icke säkerställd vilket innebär att vissa fastigheter är obelånade. Per årsskiftet uppgick andelen obelånade fastigheter till 42 procent (45) av det totala fastighetsvärdet.

Covenanter

Vår långivare gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och utgörs, förutom bärmarkering, av soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddo en avseende belåningsgrad urgås på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Räntebindning

Räntebindning görs med hjälp av räntederivat. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år (2,7) exklusive utnyttjningsbara derivat. Justerad räntebindning inklusive utnyttjningsbara derivat uppgick till 3,1 år. Derivatportföljen bestod av traditionella räntederivat om totalt 16,6 Mdkr samt utnyttjningsbara swappar om totalt 8 Mdkr. De traditionella swapparna löper med förfall till och med 2032 och har en fast årlig räntenivå mellan -0,16 och +1,50 procent. De utnyttjningsbara

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee for the origin and the integrity of the document.
Document ID:
B7ODFE3D-3C6A-4C2A-9E23-1C3A1F3BB0C4

Finansiering forts.

swappar ingår med förfall upp till tio år med kvartalsvis betalning av räntan efter en period om 3-9 månader. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2023 till 888 Mkr (1 888). Värdeförändringen är av redovisningsteknisk karaktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivaten samt värderingen av dessa i not 3 på sidorna 100-104.

Aktier och aktiekapital

Vårt aktiekapital uppgick vid årets slut till 6 097 Mkr (6 097) fördelat på 330 783 144 aktier (330 783 144). Samtliga aktier ger samma rättigheter och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 18.43 kr per aktie. Följande ägare innehar, indirekt eller direkt, aktier som representerar en tiondel eller mer av rösterna för samtliga aktier i bolaget.

Innehav 2023-12-31

	Andel av röster/aktier, %
Brookfield AB	45,6
Cevian	12,5

Antalet ägare per årsskiftet via Fabegas investerarwebbsida och Wirbergs investerarservice totalt 7 357 157 aktier motsvarande 0,42 procent (0,42) i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Fabegas innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 206 048. Återköpen har gjorts till en genomsnittskurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,88 procent av antalet registrerade aktier. Under 2023 genomfördes inga återköp.

Finansiering

År	Kapitalbindning, år	Räntebindning, år	Genomsnittlig ränta, %
2019	6	5	2
2020	7	6	2
2021	6	5	2
2022	5	4	3
2023	4	3	4

Finanspolicy

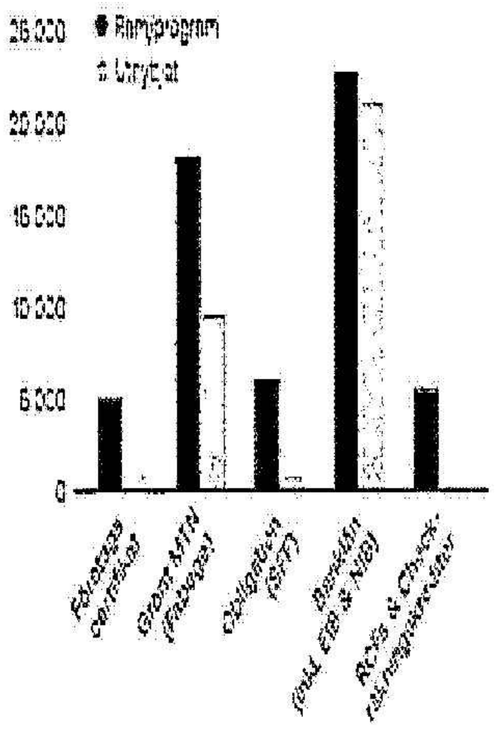
Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omsättningshastighet och tillgång till olika typer av finansiering. Valutaexponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och regler för 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 året. Den typ av revolverande kreditavtal som vi använder kan utnyttjas efter behov, och är därför mycket väl lämpade för verksamheten och gör det möjligt att undvika överskottslikviditet.

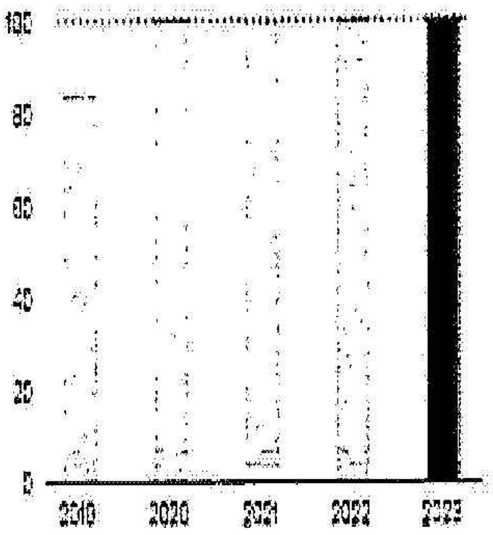
Förfallostruktur räntederivat

Mkr

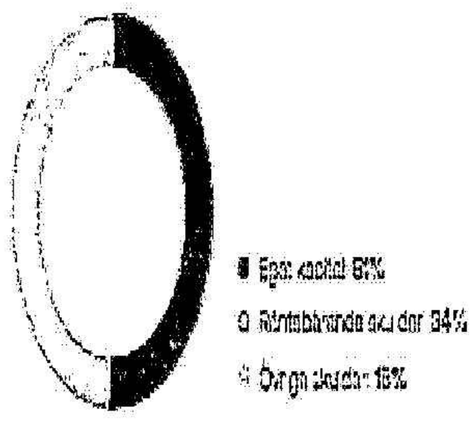


Grön finansiering

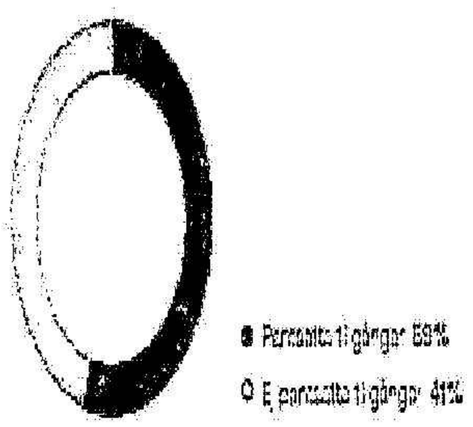
%



Kapitalförvaltning



Säkerhetsförvaltning



This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B4CDFE3E-DE8A-8152-A98-11A6BDA0A1C11
Issuer: Nasdaq Group

Finansiering forts

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 535	1 535
<1 år	7 169	7 169
1–2 år	7 416	5 316
2–3 år	11 635	4 667
3–4 år	760	760
4–5 år	2 636	2 636
5–10 år	5 163	5 163
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 186	1 186
Totalt:	39 942	32 992

Räntebindningsstruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år	16 888	6,07	50
1–2 år	2 650	0,87	8
2–3 år	3 150	0,93	9
3–4 år	3 350	1,04	10
4–5 år	3 276	1,57	10
5–6 år	2 050	0,60	6
6–7 år	550	0,38	2
7–8 år	650	0,72	3
8–9 år	650	0,81	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt:	32 992	3,54	100

Säsongsvariationer

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

Utsikter inför 2024

Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande under hösten men med fortsatt stabila hyresnivåer. Utsikterna gällande att förändrade ekonomiska förutsättningar ska leda till en förbättrad transaktionsmarknad har successivt skjutits framåt i tiden och det är svårt att bedöma när det kan komma att ske. Fabege har fortsatt en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under de senaste åren. Genom förvärvet av Birger Sandzén hösten 2021 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, etablerade kunder och engagerade medarbetare. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kr	
Balanserat resultat	3 393 588 208
Årets resultat	-439 636 425
Summa	3 245 732 583

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	388 359 773
I ny räkning balanseras	2 570 453 810
Summa	3 245 732 583

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, det vill säga 214 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsdagen beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende förslagen vinstutdelning motivering

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov

Styrelsen har försökt en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dessa möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det utdelade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfyllt 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 stå emot eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bedömmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med –333 Mkr (1 323), 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 flödeseffekten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har därutöver inte 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.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council.
Document ID: 67D0DF8E-E8BD-4A84-9A32-A9...

20240718091511

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin med fokus främst på tillväxtsektorn i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, förvaltningsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflöden från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och riskpremier. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt tillgång till finansiering. Vi strävar efter att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag, vilket innebär hantering av risker förknippade med bland annat klimatpåverkan, miljöbelastning, etiskt beteende och mänskliga rättigheter. I vår digitaliserade värld utgör också cyberhot och risker för informationsläckage faktorer som vi behöver förhålla oss till och hantera. Fabege följer samhällsutvecklingen och är ligger långt framme när det gäller att ta vara på digitaliseringens säkerhetsfrågor, särskilt avseende styrning och uppföljning av driften av fastighetssystem. 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 införlivad 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 – konjunkturutsikter	■	■
Hyresintäkter – vakansgrad		
Hyresintäkter – hyresnivå	■	■
Framtidsbedömningar		
Osäkerhetskomponenter	■	■
Fastighetsvärderingar		
Fastighetsmarknaden just nu och framåt	■	■
Projekt – tidplan och kostnader		
Projekt – outnyttjade projektytor	■	■
Förvärsprocesser		
Bostadsutveckling		
Fastighetsägaren		■
Fastighetsförvärv	■	■
Fastighetsförsäljningar	■	■

Finansiellt

	Sannolikhet	Konsekvens
Likviditets- och refinansieringsrisk		■
Ränterisk och värdering av räntederivat		

Miljö

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

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning		
Felaktig skattehantering	■	■

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutor, otillåtet påverkande	■	■

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning	■	■
Bevarande av nyckelkompetens		■

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Oetiska arbetsförhållanden	■	

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläcka, dataintrång	■	
Skada, varumärke	■	
Informationssäkerhet, intrång	■	
Systemrelaterad tillgänglighet		

This file is sealed using a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE5ED8AB1B2A81A7A3B0B1AC371
Validate the authenticity:
https://signera.fabege.se

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskontrakter

Med moderna fastigheter på bra lägen är risken för strukturell tomställighet låg. Volatiliteten i uthyrningsgraden uppstår primärt kortsiktigt och består av fastighetsspecifik tomställighet, förändringar i befintliga kontrakt samt nyproduktion. Osäkerheten på kontorsmarknaden i Stockholm har direkt efter pandemin med ett ökat utbud av hyresrätter och mottagandegrund bedömt av kontorskunder. Risken för hyresbortfall är också påverkad av kortare kontraktslängder. Vi prioriterar långsiktigt värdeskapande och flexibilitet vid nyproduktion och projektutveckling. Hyresintäkterna påverkas under året främst av tillväxt och färdigställda projektfastigheter och förvärvade fastigheter minskar och försäljningar av fastigheter.

Känslighetsanalys, konsekvens och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, total	±1	35,7
Hyresnivå, kommersiella ytor	±1	32,3
Genomsnittlig uthyrningsgrad	±1	35,9
Fastighetskostnader	±1	-15,1

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering under kvartal, kommentarer 2023
Hyresintäkter – värdeförändring, kundförluster	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kundernas betalningsförmåga påverkas av direkt och indirekt effekter av krisen. Vanligt med förlängda betalningar och kundförluster vilket påverkar likviditet och värde på kundfordringar. Risken har bedömts som låg på grund av kundernas goda kreditvärdighet.	Kontinuerlig uppföljning av kundernas betalningsförmåga och förlängda betalningstider. Ett 20-tal hyresgäster har ansökt om anstånd med betalning av hyror under året. Bedömningen är att merparten av dessa kommer att betala sina hyror inom rimlig tid. Kundförluster har under året uppgått till 0,1 procent av årsomsättningen.
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vid nyuthyrning är det risken för en högre vakansgrad än tidigare. Osäkerhet om utgångsläget för vakansgraden på kort sikt. Förändring i vakansgrad påverkar hyresintäkterna direkt och negativt med stora effekter. Fastighetsbestånd med hög andel kontorsytor i centrala Stockholm är mer känsliga för förändringar i vakansgrad än bestånd med andra typer av lokaler och i andra områden.	Fastighetsbeståndet har en stabil kundbas med långa hyresavtal och god betalningsförmåga. Uthyrningsgraden i kontorsbeståndet i Stockholm uppgick till 91 procent (88). Hyresförlusten i befintligt bestånd uppgick under året till 11 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Marknadshyror påverkar kontraktsomsättning i Stockholm. Förändringar i marknadshyror har genomslag i hyresnivåerna som förmedlas vid förnyelse och nyuthyrning. Fallande hyror på kontor i Stockholm har påverkat hyresnivåerna negativt under året. Fabege har under året förlängt 34 procent av de kontrakt som förföll till förlängning. Hyresnivån för förlängda kontrakt har i genomsnitt minskat med 3 procent. Det har också förhandlats om 340 kvm till oförändrad hyra. Hyresökningen om 9,5 procent av ingående hyror under året har i huvudsak avsett indexuppräkningar. Under året har 2 kontrakt sagts upp av hyresgäster.	Förändringar på kontorsmarknaden i Stockholm har under året medfört negativa hyresnivåer i delar av beståndet. Fabege har under året förlängt 34 procent av de kontrakt som förföll till förlängning. Hyresnivån för förlängda kontrakt har i genomsnitt minskat med 3 procent. Det har också förhandlats om 340 kvm till oförändrad hyra. Hyresökningen om 9,5 procent av ingående hyror under året har i huvudsak avsett indexuppräkningar. Under året har 2 kontrakt sagts upp av hyresgäster.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE6DD6B4104C341...

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

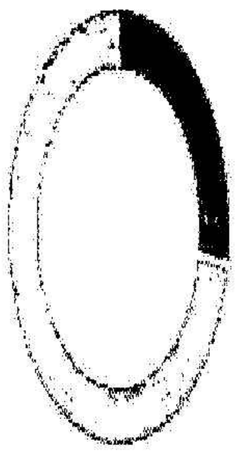
Hyresnivåerna förhållandevis

Förfallotakt	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024	570	502	17
2025	303	392	12
2026	387	530	17
2027	325	467	14
2028	89	170	5
2029-	80	674	20
Kommersiellt	1447	3 149	95
Bostadsavtal	783	93	1
Garage- och parkering	539	134	4
Totalt	3255	3 316	100

[1] Varav drygt 150 mkr redan är omförhandlade eller på gällande avtalen återförhyrt ut

Risk	Definition	Påverkan och hantering under året, kommentarer 2023
Framtidens kontor	Sannolikhet: Konsekvens: Den digitala utvecklingen och möjligheten att arbeta mer från platser utanför någon på kontoret skapar förutsättningar för ett mer flexibelt arbetssätt. Arbetsgivare och arbetstagare har idag större möjlighet att välja var och när arbete ska utföras. Det ställer högre krav på kontoren och deras attraktionskraft. Det är svårt att förutse hur arbetsmarknaden kommer att se ut i framtiden och vilka konsekvenser det kan få för efterfrågan på kontorsytor.	Fabege arbetar med att skapa attraktiva kontor som är anpassade för framtidens arbetssätt och som bidrar till en hållbar stadsutveckling. Vi arbetar aktivt med att förlänga kundernas kontraktslängder och att erbjuda kunderna attraktiva och flexibla lösningar. Vi arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling. Vi arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling. Vi arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling.
Geografisk koncentration	Sannolikhet: Konsekvens: Det geografiska fokuset på Stockholmsområdet, vilket innebär att ekonomiska utvecklingen och efterfrågan på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Med anledning av Stockholms starka ställning, tillväxt och befolkningsutveckling bedömer vi risken som låg.	Fabege arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling. Vi arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling. Vi arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling. Vi arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling.
Fastighets-kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Risken för ökade fastighetskostnader består av flera faktorer. Exempelvis förändrade kostnader för el och värme, ökade underhållskostnader och ökade kostnader för skatter och avgifter. Andra kostnader som påverkar driftnetto är bland annat fastighetsskatt och fastighetsavgift. Det är svårt att förutse hur dessa kostnader kommer att utvecklas framöver. Det är svårt att förutse hur dessa kostnader kommer att utvecklas framöver.	Fabege arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling. Vi arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling. Vi arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling. Vi arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling.
Fastighets-transaktion	Sannolikhet: Konsekvens: Att några kunder väljer att avbryta förhandlingar eller att förhandlingar om förvärv av fastigheter misslyckas kan innebära att Fabege inte kan realisera de värden som förväntas. Det kan också innebära att Fabege inte kan förvärva de fastigheter som förväntas.	Fabege arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling. Vi arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling. Vi arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling. Vi arbetar med att skapa attraktiva kontor som bidrar till en hållbar stadsutveckling.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



- Tio största kunderna 29%
- Övriga kunder 72%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7EDFE36D0B841C3-1

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer forts

Stadsutveckling och Projekt

Vi utvecklar stora stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär att stora belopp är upptagna i färdiga fastighetsbestånd, i pågående projekt, byggbestånd och anläggningar under uppförande samt i mark- och tomträttsinnehav för framtida exploatering. Projekten är beroende av att vi får fram färdiga detaljplaner, vilket är långt ifrån garanterat och kräver ofta mycket omfattande arbete och långa processer. Projekten är också beroende av att vi får fram attraktiva och lönsamma projekt. Byggkostnader är avgörande faktorer för projektens lönsamhet och kan påverkas av bland annat material- och arbetskraftsbrist, ökade transportkostnader och ökade energipriser. Fördröjningar och förändringar i stadsplaner, bygglov och andra tillstånd kan innebära att projekten försenas eller att de inte kan genomföras i enlighet med våra planer. Det kan också innebära att projekten blir dyrare än vad vi har räknat med. Förändrade förutsättningar för projekten kan leda till att vi måste skriva ned värdet på våra tillgångar. Kombinationen med högre räntor innebär att värdena påverkas negativt. Det innebär att vi måste ha god framförhållning och kontinuerligt arbeta med att utveckla och förädla projekten för att kunna möta marknadens efterfrågan och behov. Med vår erfarenhet och vårt fokus på utveckling av stadsområden och kommersiella projekt har vi en position för att kunna ta tillvara på attraktiva affärsmöjligheter när de uppstår.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Tillgångars och koncernvärden	Sannolikhet: Konsekvens: Marknadsrisk. Svenska fastighetsvärden och tillväxttakter i kapitalmarknaden har mot slutet av året påverkats av stigande räntor och ökade avkastningskrav. Risken i projektportföljen är främst kopplad till högre räntor och kostnadsnivåer i kombination med lägre hyror och vakanser än vad som tidigare har förutsatts. Med stora projektportföljer och långa investeringshorisonter är vi särskilt känsliga för förändringar i avkastningskrav och värderingsmodeller. Vi har en stor andel projektfastigheter och mark- och tomträttsinnehav för framtida exploatering som är känsliga för förändringar i marknadsvärden.	Vi arbetar aktivt med att minska och omvärdera projekt med marknadsmässigt låg avkastning för att säkerställa en långsiktig värdetillväxt. Långsiktiga samarbetsavtal med kunder och hyresgäster är ett sätt att minska risken för tomma lokaler och därmed projekt. Upprätthållande av en god finansiell beredskap är också viktigt för att kunna möta förändrade förutsättningar på kort och lång sikt. Fastighetsvärdena har minskat med 26 procent under året och det förväntas ytterligare nedskrivningar under 2024. Det totala orealiserade värdet i projektportföljen har minskat med 3 procent till 6 miljarder.
Outhyrda projektytor	Sannolikhet: Konsekvens: Vår största projektportfölj finns i områden som är attraktiva för kontorsetablering på sikt. Vår bedömning är att efterfrågan på kontorsytor i attraktiva lägen och att genomförandet av projekt på sikt är god.	Utbyggnadsgraden i projektportföljen uppgår per årsskiftet till 58 procent. Större projektutvecklingar pågår i områden med god tillgång till kollektivtrafik och goda kommunikationer. Vi har en god kontakt med våra kunder och följer deras behov och förändrade efterfrågan på kontorsytor. Vi arbetar med att skapa attraktiva och hållbara kontorsmiljöer som är anpassade för framtidens arbetssätt.
Pågående projekt	Sannolikhet: Konsekvens: Utbyggnad och förvärv av projektfastigheter är beroende av att vi får bygglov och att kostnaderna för projekten inte överstiger de värden som projekten ger upphov till. Förseningar och ökade kostnader för projekten kan påverka vår lönsamhet negativt. Möjligheterna att exploatera byggrätter i enlighet med våra planer är också beroende av att vi får bygglov.	Långsiktiga hyresavtal med kunder är ett sätt att minska risken för tomma lokaler och därmed projekt. Kontinuerlig uppföljning av projektens kostnader och tidplaner är också viktigt för att kunna hantera förändringar i marknadsförutsättningar. Vi har en god kontakt med våra kunder och följer deras behov och förändrade efterfrågan på kontorsytor. Vi arbetar med att skapa attraktiva och hållbara kontorsmiljöer som är anpassade för framtidens arbetssätt. Vid årsskiftet hade vi 6 projekt med byggstart under 2024 för totalt 3 miljarder. 3 projekt är färdigställda.
Bostadsutveckling	Sannolikhet: Konsekvens: Svenska bostadsmarknaden har påverkats av en minskad efterfrågan på bostäder och en hög osäkerhet om hushållens ekonomi på grund av inflation och höga räntor. Bostadsmarknaden har också påverkats av ökade kostnader för material och arbetskraft. Vi har en begränsad exponering mot bostadsutveckling och har därför en begränsad påverkan från denna risk.	Försäljningsprocesser för att projektutveckla och avyttra produktion pågår för totalt 235 bostäder i Hagastaden och Arenastaden. Försäljningsstarten för Bilgatan har skjutits upp till 2024 på grund av den svaga bostadsmarknaden. Genom förvärvet av Bilgatan 2 har vi en bra position för att kunna utveckla och sälja bostäder när marknaden vänder. Vi har en god kontakt med våra kunder och följer deras behov och förändrade efterfrågan på kontorsytor. Vi arbetar med att skapa attraktiva och hållbara kontorsmiljöer som är anpassade för framtidens arbetssätt.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) 910/2014 for electronic documents.
Document ID:
B7D0FE33ED0A4F7B2A9A1F4C4

2024071809153

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av höga ingångsvärden på projektbenägenheter och byggnation finns det en stor osäkerhet för värdeskapande genom projektverksamhet. Förhöjda kostnadsläden kommer att bidra till högre totalt utvecklingsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som vi inte kan påverka. Mot bakgrund av högre marknadsräntor och allmänt stigande avkastningskrav finns risk för fortsatt sjunkande fastighetsvärdena under 2024.

Värdeförändring, %	Resultatpåverkan, MSEK	Belåningsgrad, %	Belåningsgrad, %
+1	320	47,6	42,0
0	0	47,2	42,1
-1	-320	46,9	42,4

Känslighetsanalysen avser förändring av fastighetsvärdet för både resultat- och balansräkning.

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, MSEK
Hyresnivå	±10%	75
Direktavkastningskrav	±50 bpts	11
Avkastningskrav	±0,25%	44
Långsiktig vakansgrad	±2%	15

Transaktioner

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: Konsekvens: Högre risk då förutsättningar i hyresnivåer, vakanser och marknadsläge på marknaden kan få stort genomslag på fastighetsernas värden vid förändrade marknadsförutsättningar	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av vår externa omvärldsanalys, av förändring som uppkommer av fastighetsspecifikt arbete av yttre faktorer som vi inte har någon direkt påverkan över. Vår fastighetsportfölj med stabila kunder och moderna lokaler kan ändå uppvisa investeringsbehov över tiden i samma storleksordning. Fortsatt utveckling av energi- och klimatprestanda kommer också i framtiden att kräva värdefullt kapitalbehov.
Fastighetsförvaltning	Sannolikhet: Konsekvens: Vårdslöshet med avseende på säkerhet, underhåll och skötsel kan medföra skador på människor och egendom	Fastighetsförvaltningen bedrivs av egenregi. Fabege utvecklar ständigt sina processer för att säkerställa att bästa möjliga och aktiva åtgärder vidtas för att förebygga skador på människor och egendom. Vi har rutiner och planer för den dagliga processen
Fastighetsförsäljningar	Sannolikhet: Konsekvens: Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris	Fastighetsförsäljningar genomförs av styrelsen inom ramen för den dagliga processen för att kvalificera bedömningar och åtgärder hanteras. Fastighetsrisk identifieras löpande och utförs en fyllig upplysning om aktuell värde och potential i förvärvsprocessen

This file is sealed with a qualified electronic seal.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D1CF8E5DBA6115298B1180211

Risker och möjligheter forts

Finansiellt

Finansiering

Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i såväl bank- som på kapitalmarknaden. Genom räntesäkringar av 60 procent av låneportföljen är räntebindningstiden avsevärt längre än kreditavtalen.

Känslighetsanalys, exempel och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Finanskostnader, rullande 12 månader (inkl derivat)	+1 %-enhet	-121
Finanskostnader, längre perspektiv	+1 %-enhet	-[illegible]

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Sannolikhet: Konsekvens: Om kreditmarknaden avser att försämras och tillgången på finansiering minskar kraftigt eller försvinner helt kan Fabege drabbas av svårigheter att refinansiera förfallande skulder och därmed inte kunna uppfylla sina betalningsåtaganden. Risken för likviditetsbrist ökar om det finns stora förfallande skulder under en begränsad period. Tillgång till finansiering och kapitalmarknad är därför av stor vikt för Fabege. Under 2023 har den höga prisutvecklingen på energimarknaden och osäkerheten kring inflationens påverkan på räntenivåerna inneburit svårigheter att refinansiera förfallande lån.	Vi arbetar med flera alternativa finansieringskällor samt strävar efter långa kapitalbindningstider och en jämn förfallostruktur. Långsiktiga kreditavtal med bankinstitut eller kapitalmarknaden med fixade räntor innebär att Fabege har en stabil och långsiktig kapitalstruktur. Om behovet ligger på kortare sikt har Fabege flera kommersiella program och kreditfaciliteter som ger möjlighet att snabbt och flexibelt anpassa upplåningsbehovet. Vidare har Fabege en god likviditetsreserv i form av outnyttjade kreditfaciliteter och kassa. Vid årsskiftet uppgick likviditetsreserven till 7,3 Mdkr (7,5). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,7 år (4,7) och den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden till 4,8 år (5,0).
Transaktions- och värderingsrisker	Sannolikhet: Konsekvens: Fastighetsvärden är per nature förknippade med osäkerhet och påverkas av olika faktorer såsom förändrade kalkylräntor, förändrade förväntningar på framtida driftnetton och förändrade marknadsförutsättningar. Fastighetsvärdet påverkas av förändrade kalkylräntor och förändrade förväntningar på framtida driftnetton. Fastighetsvärdet påverkas också av förändrade förväntningar på värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Fastighetsvärdet påverkas av förändrade förväntningar på värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden och värdeförändringar påverkar resultatet.	Förändringar av orealiserade värdeförändringar påverkar resultatet och därmed även soliditeten. Vi använder oss av flera olika derivat, huvudsakligen i form av räntebindningar. Obligationsmarknaden är den största finansieringskällan för att långsiktigt säkra finansieringen. Nyproduktion och ombyggnation förväntas på längre sikt bidra till att kassaflödet från förvaltningsverksamheten ökar. Fabege har en god likviditetsreserv som ger möjlighet att klara av kortsiktiga variationer i kassaflödet. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden för derivaten uppgick vid årsskiftet till 4,7 år (4,7) och den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden till 4,8 år (5,0).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B2D0FE35D0A6182A8...
Fabege Årsredovisning 2023

Miljö och klimat

Miljö och klimat

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kortsiktigt 2023
Förväntningar och miljöskador	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk med anledning av fastighetsnära standard och lagkrav. Enligt miljöbalken måste verksamhetsutövare för skattning av risk-nivåer och andra miljöskador samt har ett ansvar för efterbehandling. Miljöskador förorsakar även att ett av verksamhetsområdena mitt har pekats ut för efterbehandling av en fastighet där den som äger fastigheten ansvarig. Sådana efterbehandlingsåtgärder skulle kunna påverka på dess. En bristfällig hantering i samband med miljöskador kan påverka Fabeges ingångsvärden, varumärke samt därmed kundrelationer.	Vi bedömer dagens risk samtidigt då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella lokalområden. Vi undersöker och dokumenterar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Bevis nödvändig försäkringsskydd. Miljöskadeskyldighet. Fabege arbetar med hållbarhetsanpassning enligt BREEAM och Nyan för att minska miljö- och hälsorisker. 100 procent av förvärvsbeståndet är certifierat. En effektiv hyresavtal med fokus på miljöriskers påverkansområden är viktiga åtgärder, miljö- och hälsoaspekter samt gör kunderna en god omsorg. Under 2023 har ingen investeringar som medfört betydande miljö- eller säkerhetsrelaterade konsekvenser till följd av miljöpåverkan inträffat.
Klimatförändringar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstor risk. Temperaturförändringar och medelvärde kan orsaka ökade skadeanspråk. Omställningsrisker: Högre krav för anpassningar högre kostnader för åtgärder. Klimatförändringar påverkar fastighetsvärden negativt genom ökade skadeanspråk, högre försäkringspremier och påverkan på hyresnivåer och värdeutveckling. Fastighetsvärden kan påverkas negativt av ökade driftkostnader

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat forts

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Klimatpåverkan från förvaltning	Sannolikhet: Konsekvens: Läs mer om hur vi arbetar med att minska klimatpåverkan från vår förvaltning på sidorna 41–42.	Sedan många år arbetar vi aktivt med att minska vår klimatpåverkan från energianvändning, avfallshantering, värdetransporter, tjänsteresor, bränsle och kylmedia. Genom att investera i energieffektivisering, elektrifiering och förnybar energi har vi minskat våra utsläpp med 70 procent sedan 2015. Vårt mål är att vara klimatneutrala senast 2030. Vi har en tydlig plan för hur vi ska nå målet och följer upp den kontinuerligt. Läs mer om vårt klimatarbete på sidorna 41–42. Energianvändningen för egen förvaltning uppgick 2023 till 71 kWh per kvadratmeter, vilket är en minskning med 7 procent jämfört med 2022.
Klimatpåverkan från projekt	Sannolikhet: Konsekvens: Läs mer om hur vi arbetar med att minska klimatpåverkan från våra projekt på sidorna 41–42. Läs mer om hur vi arbetar med cirkulär ekonomi på sidorna 43–44. Läs mer om hur vi arbetar med att minska klimatpåverkan från projekt på sidorna 41–42.	Samtliga nyproduktionsprojekt ska uppfylla våra miljökrav med målsättningen att nå nivån Excellent. 2023 introducerade vi ett system för att systematiskt arbeta med att minska klimatpåverkan från våra projekt. Systemet omfattar samtliga projekt i projektportföljen och innebär att klimatpåverkan från byggskedet ska beräknas och redovisas i varje projekts hållbarhetsplan. Vi har som mål att 2030 ska projektens genomsnittliga klimatpåverkan från byggskedet vara högst 400 kg CO2e per kvadratmeter BTA från och med 2030. Vårt projekteringsmål är att vara klimatneutrala senast 2030. Vi arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan från våra projekt och har som mål att minska utsläppen med 50 procent till 2030.

Skatt

Skattehantering
Förutsägbarhet i skattehanteringen och samhällsnytta. Skatteetik. Så gör vi som en ansvarstagande samhällsmedborgare samt vårt krav på transparens och affärsmässighet vid gränsöverskridande affärer.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Skattelagstiftning	Sannolikhet: Konsekvens: Med skattelagstiftning avses i detta sammanhang skattelagstiftningen på nationell nivå samt de skatteavtal som Sverige har med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar förutsägbarheten, finansiella ställning, skatt vid finansiella transaktioner samt andra tillämpliga skatter.	Inga kända risker gällande förändringar i lagstiftningen för närvarande men vi bevakar löpande.
Hållbar skattehantering	Sannolikhet: Konsekvens: Koncernen har implementerat policy för hållbar skattehantering med skatteetiska principer. Risken är att vi inte lever upp till dessa principer och riskerar därmed skadat rykte för koncernen.	Vi har bedömt att vår risk är låg. Vi har under året inte identifierat några avvikelser från våra skatteetiska principer.

This file is sealed with a Signturkort. The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
B7D0FE85DBA0182A8173ADBED0B31C314

Risker och möjligheter forts.

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption

Vår uppförandekod utgör kärnan på hur våra medarbetare förväntas agera i affärsrelationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom utbud och en obligatorisk utbildning uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår motsvarande med avseende bestämda.

Risk	Beskrivning	Planerade och hanterade av risk, kommentarer 2023
Bedrägeri, mutbrott, otillåtet bestämda	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 5 Risken bedöms vara lägre med tydligare av flyttiga riktlinjer, rutiner och utgående uppförandekod. Byggbranschen är en utsatt bransch inom vilka större projekt dessa många aktörer och tjänsteproducenter upprättade genom underentreprenader. Även vid Fabeges hyllige leverantörskedjor är det många leverantörsled mellan det slutkund och den lägst ansluter som utsätter med vårda värdeskapar finns	Vi accepterar någon form av mutor, bestickning eller otillåtet påverkande. Detta följer också tydligt av vår uppförandekod. Vi har också tydliga rutiner för gåvor, representation och konferenser. Vi har också tydliga regler och riktlinjer med tillhörande utbildningar inom. Samtliga medarbetare utbildas i vår uppförandekod och policy för visselblåsning. Vi har också en tydlig kanal för att på ett säkert sätt kunna anmäla misstänkta oegentligheter och externa personer anonymt kan rapportera misstänkta oegentligheter. Samarbetet med underentreprenörer utvärderas löpande och alla entreprenörer måste acceptera Fabeges uppförandekod för att kunna lämna anbud på uppdrag. Fabeges leverantörer måste även godkännas av ett kreditupplysningsföretag för att endast tillåtas lämna anbud på uppdrag. Vi har också en tydlig rutin för att kontrollera att underentreprenörer och leverantörer har F-skattsedel och är registrerade för moms och arbetsgivaravgifter. Vi har också en tydlig rutin för att kontrollera att underentreprenörer och leverantörer har F-skattsedel och är registrerade för moms och arbetsgivaravgifter.

Medarbetare

Medarbetare

I Fabeges affärsidé till de värden som Fabeges har vi en relativt liten medarbetarstyrka, där varje enskild kompetenser är viktig för dem företagen. Detta kan i vissa män göra företagen sårbart.

Risk	Beskrivning	Planerade och hanterade av risk, kommentarer 2023
Kompetens-försörjning	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 5 Det råder idag brist på djupare på kompetens på marknaden. För vissa yrkesgrupper såsom teknisk personal och projektledare råder hög konkurrens på marknaden	Vi investerar för att kunna behålla kompetenser. Vi arbetar med strukturerade rekryteringsprocesser med utbildning av personal för att på ett tidigt stadium kunna identifiera och motverka risker för att på sikt kunna säkra företagets framtida kompetensbehov. Under 2023/2024 genomgår samtliga chefer på Fabege ett utbildningsprogram som omfattar ledarskap och arbetsmiljö. Läs mer om vårt arbete med ett internt mentorsprogram.
Beroende av nyckelpersoner	Sannolikhet: 3 Konsekvens: 5 Medelstor risk. Vi har en relativt platt organisationsstruktur och många nyckelfunktioner är personberoende.	Vi arbetar aktivt för att sprida kunskap och information till fler medarbetare för att minska beroendet av enskilda personer. Vidare arbetar vi med succession planning för att säkerställa att vi har rätt kompetens på rätt plats i framtiden.

Vid genomgripande förändringar av verksamheten genomförs alltid en konsekvensanalys för att säkerställa att berörda medarbetare får information och stöd i förändringsarbetet.

This file is a digital version of the annual report.
Document ID:
B7DDFE36DBA84B2A811...

Risker och möjligheter forts

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod

Vår värdegrund SPEAK samt vår uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners utgör vår grund för ett etiskt och socialt hållbart arbetssätt. Vi förväntar oss att alla våra leverantörer och samarbetspartners följer våra krav och att de accepterar att vi följer upp att så är fallet.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Otillräcklig arbetsmiljö, olyckstillbud	Sannolikhet: Låg Konsekvens: Låg Risk med avseende på arbetsmiljö och hälsa för anställda och inhyrda i samband med ombyggnation och projektering av fastigheter. Risken är större vid större projekt där många aktörer och långa projekttider förekommer. Risken är också större i fastigheter med äldre installationer och material som kan innehålla farliga ämnen som asbest. Det är också större för fastighetsnära arbeten än för kontorsarbeten.	Vi accepterar någon form av olycksfall eller tillbud som ett möjligt, men inte önskvärt, utfall av arbetsmiljöarbete. Vi arbetar för att förebygga olyckor och tillbud genom att ställa höga krav på våra leverantörer och samarbetspartners och följa upp att dessa efterlevs. Vi garanterar själva en trygg och säker arbetsmiljö som går utöver de lagkrav som finns. Vi arbetar kontinuerligt med att förebygga olyckor och tillbud genom att ställa höga krav på våra leverantörer och samarbetspartners och följa upp att dessa efterlevs

Risker och möjligheter forts

Kommunikation och cybersäkerhet

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Informationsläckage, bristfällig regelefterlevnad	Sannolikhet: Konsekvens: Låg risk med anledning av ökade krav på informationshantering	Vi har under året vidareutvecklat rutiner för informationshantering med stöd av nytt policydokument och riktlinjer för kommunikation och informationshantering samt utbildningsinsatser för medarbetare.
Manipulation, vanställning	Sannolikhet: Konsekvens: Låg risk med anledning av ökade krav på informationshantering och högt transparens	Vi arbetar aktivt med att motverka manipulation med vår upplysningsplikt och skyldighet att förhindra otillbörlig påverkan. Vi har rutiner för att hantera och förebygga risker för intrång i våra system och nätverk.
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: Konsekvens: Digitalisering och ökade användande av molntjänster utgör en medelhög risk. Den bedöms också vara en av de största utmaningarna för att upprätthålla en god informationssäkerhet.	Vi arbetar strukturerat med informationssäkerhet, riskanalyser och penetrationstester. Vidare genomförs utbildningar i cybersäkerhet och rutiner och riktlinjer för att förebygga och motverka intrång och andra attacker samt för att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som agerar för Fabeges räkning har kunskap om vad som förväntas av dem.
Systemmässig tillgänglighet	Sannolikhet: Konsekvens: Ökande användning av molntjänster och digitalisering innebär ökade risker för att verksamhetskritiska system inte fungerar som avsett.	Vi har flera åtgärder med inriktning för att minska risk, system, tjänster och processer som är av kritisk betydelse för att säkerställa verksamhetens funktion.

This file is a digital representation of the original document.
Document ID: 87C4E3B3DA9A4B2B8E1A7B8B0B41C31A
Fabege Annual Report 2023

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

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

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

Vi har haft ett mycket bra samarbete i styrelsen under året, vi har en bra struktur och processer och en nära dialog med ledningen, vilket jag ser som en styrka. Utöver finansiella frågor så har hållbarhet varit ett stående inslag på styrelsens agenda under året. Jag känner att vi ligger i framkant inom hållbarhet och på god väg att nå våra långsiktiga mål. Vi fortsätter att stödja ledningens arbete med hållbarhet och beslut har tagits att revisionsutskottet arbete framöver även kommer att inkludera hållbarhet för att säkerställa kontinuerlig uppföljning. Att Fabege har blivit godkänd som grön aktie på Nasdaq Stockholm är en fin bekräftelse på hur långt ledningen har kommit med hållbarhetsarbetet.

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

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

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

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

Solna, mars 2024

Jan Litborn
Ordförande, Fabege

Dokumentet är skapat med BYGGDEKLARATION
Det här dokumentet är skapat med BYGGDEKLARATION. Läs mer på www.byggdeklaration.se

2024071809157

Styrningsstruktur

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

Innehav 2023-12-31

Ägarkategori	Andel av röstetalet, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	16,6
Gawerna	12,0

Fabeges ägarstruktur framgår på sidan 20 i årsredovisningen.

1. Aktieägarna

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 6 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 205 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarstyrande 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.

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 något 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 långsiktig god kapitalavkastning tillgodoses. Fabeges styrelse ska bestå av minst fyra och något mer än åtta ledamöter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

5. Revisorn

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

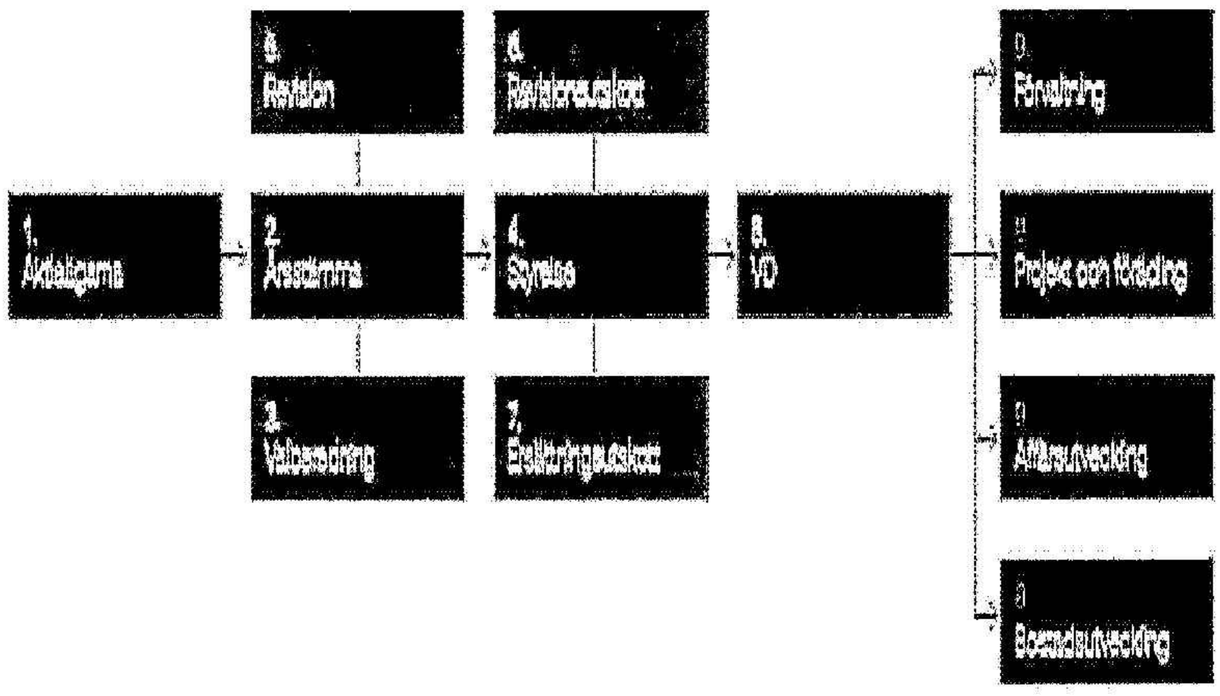
Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Loomis AB och Telia Company. Peter Ekberg har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabegen större ägare eller VD. Deloitte har vid sidan av sitt uppdrag som valt revisorsbolag bedrivit icke revisionsrelaterade uppdrag främst rekryterade till annan revisionsrelaterad verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en ingångsvis granskning av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

6. Revisionsutskott

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

Uppdraget omfattar beredning av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, ekonomi och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisorns oberoende. Utskottet träffar löpande ledande befattningshavare för att diskutera väsentliga områden.

Bolagsstyrning på Fabege



Fabege Årsredovisning 2023

This file is a digital representation of the original document.
Document ID: 8704DE8D8A4B4A5A9A1A1C3144

Styrningsstruktur

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

7. Ersättningsutskott

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

8. Verkställande direktör

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

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

ningar som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

Koncernledning

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

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

Koncernledning består av åtta personer, se sidorna 71-72. Koncernledningen träffas löpande på operativa verksamheten 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 förvaltade strategier och ledarskapsfrågor.

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

9. Verksamhetsområden

Den operativa verksamheten består inom fyra områden: Förvaltning, Förädling, Affärsutveckling/Transaktion samt Bostadsutveckling (via Birger Bostad). Fabeges arbete 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 nära 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. Bostadsprocessionen 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 är integrerat i organisationens alla delar. Hållbarhetsavdelningen har ett övergripande ansvar för att driva hållbarhetsfrågorna och samarbetar med övriga organisationen i implementering och uppföljning.

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

This digital document is protected by Copyright. Document ID: B71D8FEE-E5D8-4AF1-B2A8-1F2C3A4B5C6D

20240718091158

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

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

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

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

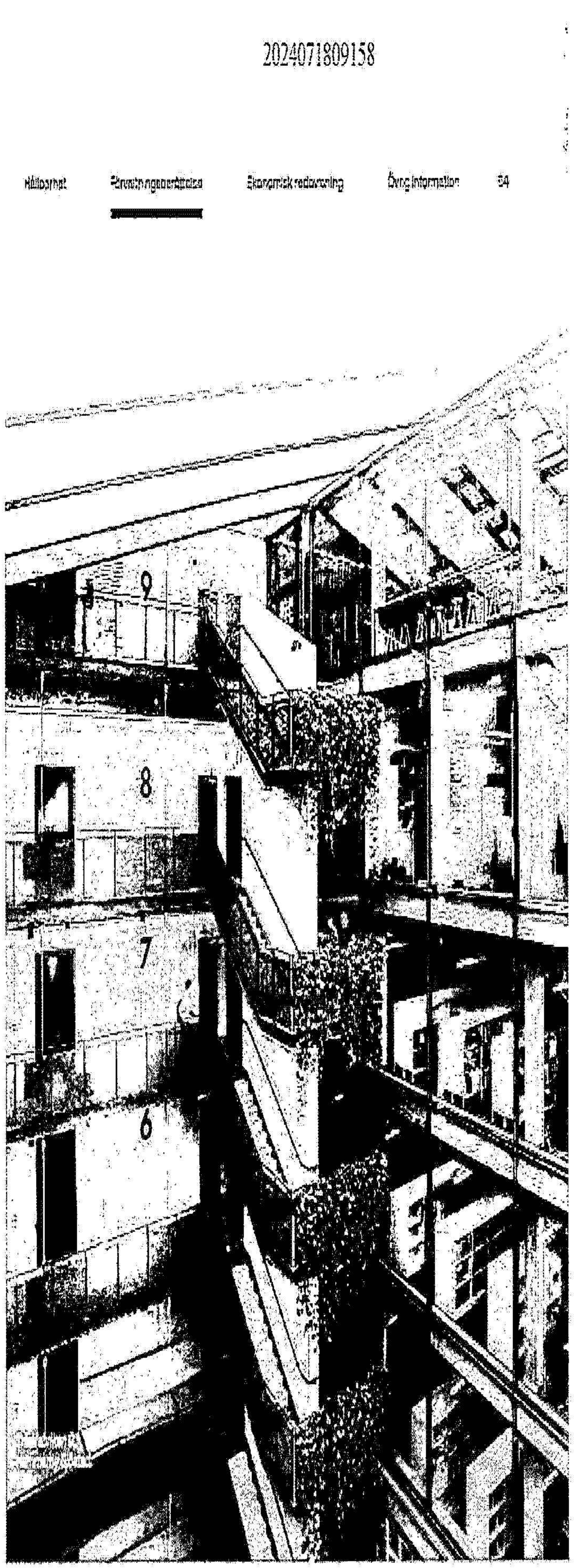
Policyer och riktlinjer är till exempel kommunikation, personal och verksamhetsråd beslutas av koncernledningen, uppdaterasas löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet,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

Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuteras i hållbarhets- och etikgrupperna. Fabege ska agera med trovärdighet i etiska frågor och målet är att fånga upp misstankar om eventuella missförhållanden så att dessa kan utredas, helst genom dialog, men även via anonyma rapporteringssystem. För de som vill vara anonyma har bolaget en visselblåsartjänst som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordsskyddade. Under året har vissa blåsare använt sig av tjänsten för att göra anmälningar.

Bolagsstyrning på Fabege

Läs mer om vår bolagsstyrning, arbetssätt och instruktioner på Fabege.se

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



This file is digitally signed with Adobe Sign
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
B7DDFE36D6A24432981E1C31

Bolagsstyrningen 2023

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2023 på Filmstaden Scandinavia, Westfield Mall of Scandinavia. Samtliga aktieägare gavs även möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 177,6 miljoner aktier motsvarande 58,5 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på Fabeges webbplats.

Stämman fattade bland annat följande beslut.

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omval skedde av Anette Asklin, Mattias Johansson, Märtha Josefsson, Stina Lindh Hök, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anna Åmeby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 525 tkr (2 450).

Utdelning, kontant

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

Principer för utseende av valberedning

Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vilka förslag som valberedningen ska arbeta fram. Valberedningen ska utses senast sex månader före årsstämman och representanter för de fyra största ägarna, eka i första hand enligt ägarförteckningen per sista bankdagen i augusti, ska ingå i valberedningen. Styrelseordföranden ska vara sammankallande om aktieägare som representerar minst 10 procent av samtliga aktier i bolaget begär det. Ersättning ska utgå till ledamöter som inte är anställda i bolaget med högst 150 tkr till ordföranden och högst 75 tkr till övriga ledamöter. Ersättning för kostnader för revisionsutskottets arbete ska utgå med 50 tkr till ordföranden och 25 tkr till övriga ledamöter. Ersättning för kostnader för ersättningsutskottets arbete ska utgå med 25 tkr till ordföranden och 15 tkr till övriga ledamöter. Ersättning ska inte utgå till ledamot som är anställd i bolaget.

Ersättning till bolagsledningen

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

Bemyndigande om återköp av egna aktier

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

REVISION

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2023. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett avseende till bolagsledningens närvaro. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 43 på sidan 116.

VALBEREDNINGEN

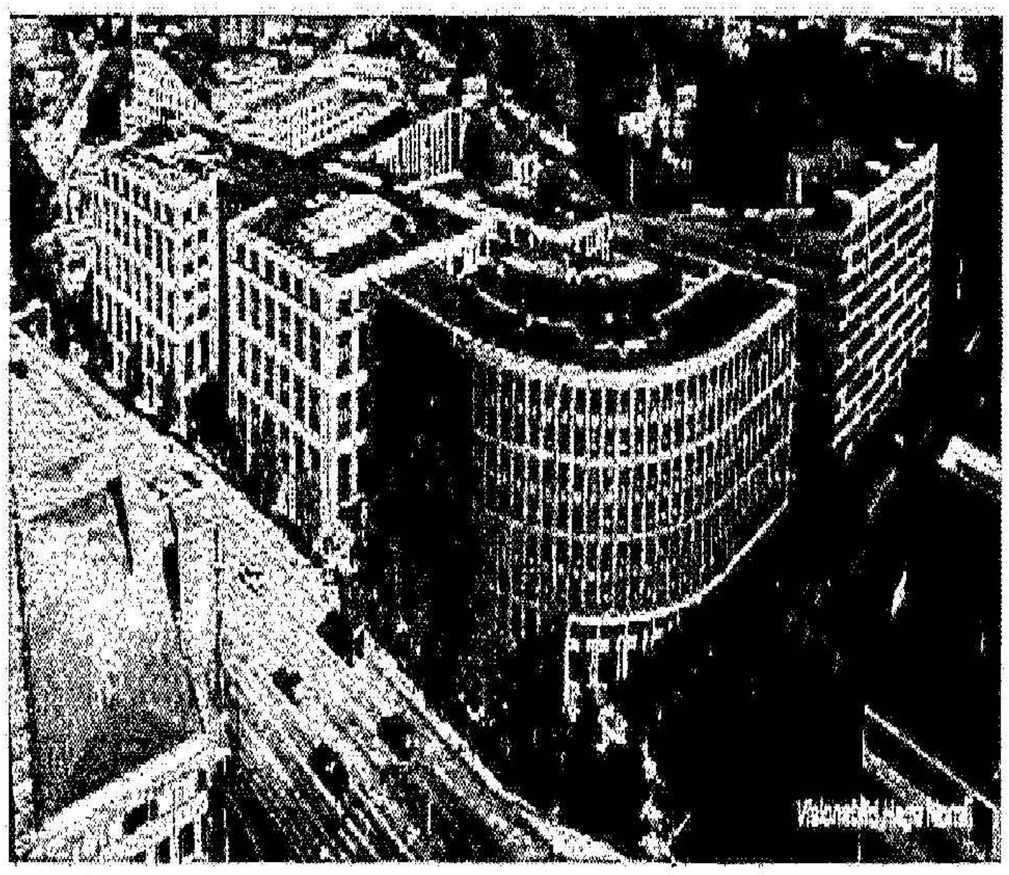
I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i valberedning och den 3 oktober 2023 offentliggjordes valberedningen.

Valberedningens sammansättning 2024

	Representerar	Andel av röster, %
Göran Holmqvist, ordförande	Swedbank RB	16,2
Alexandra Rennings	Generation	12,0
Katarina Hammar	Nordea fonder	4,3
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,0
Totalt		37,0

Valberedningens förslag inför årsstämma 2024

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



Märtha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Mattias Johansson samt nyvald av Bent Oustad och Sofia Wall, Stina Lindh Hök och Anna Åmeby har undanbett sig omval.

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2023

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

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

Styrelsearbetet 2023

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

Under 2023 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt större investeringar i befintliga fastigheter. Vidare fattade styrelsen beslut om försäljning bostadsbyggrätter till JM samt försäljning av två fastigheter i en affär med Kapp i slutet av året genomfördes en styrelseutbildning som riktade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelsearbetsutvärderingen görs genom en enkät. Svaren

20240718091S9

Bolagsstyrningen 2023 forts.

sammanställts och diskuterats särskilt vid ett styrelsemöte. Utrymme gavs också för diskussion vid övriga möten.

Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt en årlig översyn av uppförandekod, skattepolicy, mångfaldspolicy och finanspolicy.

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

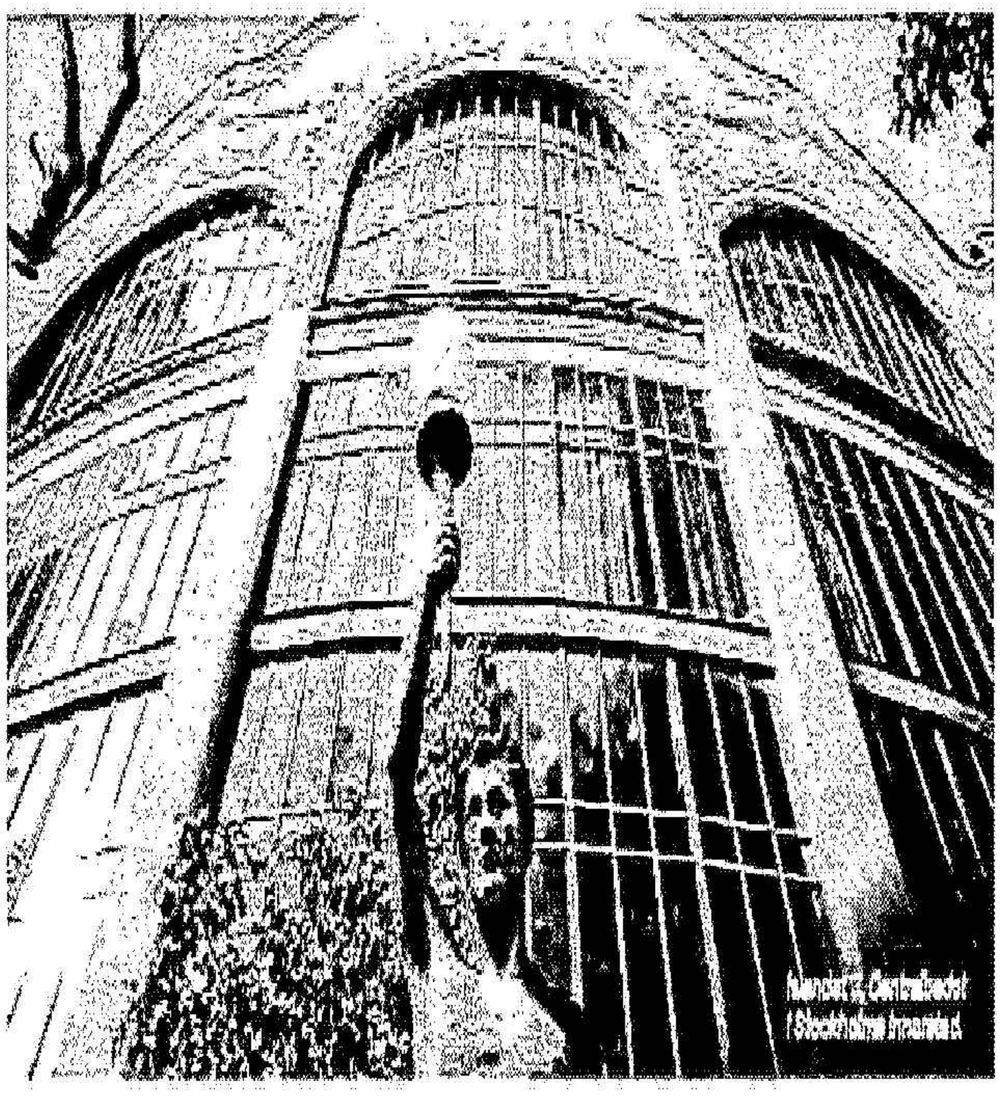
Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid urval av nya styrelseledamöter ska den samlade ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamåls-

enlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsbranschen, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att beakta bolagets, med målsättning avidentifierade en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt. Styrelsens sammansättning utgörs av fyra kvinnor och tre män och bedöms i övrigt utgöra en bredd av kunskap och värdefulla kontakter inom relevanta områden.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2023 uppgick arvodet till totalt 2 525 000 kronor, varav ordförande erhåller 800 000 kronor, övriga ledamöter, 355 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 220 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 110 000 kronor och två ledamöter 55 000 kronor vardera samt 175 000 kronor för arbete i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 80 000 kronor och två ledamöter 47 500 kronor vardera.



Ersättning till bolagsledningen

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

Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare följs. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidorna 108–107. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets uppföljningsarbete kommer också att presenteras på årsstämman 2024.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2023 bestått av Anette Asklin (ordförande), Viktoria Josefsson och Jan Litborn. Under 2023 hölls fyra ordinarie möten och ett extra möte med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, säkerhet och cybersäkerhet, EU-taxonomin, intern kontroll i väsentliga processer. Därutöver behandlades frågan om revisorsval och upphandling av revisionsbyrå inför byråval vid kommande årsstämma. Vid mötena lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delges samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

ERSÄTTNINGSUTSKOTTET

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

BOLAGSLEDNINGEN

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

Styrelseåret 2023

Utöver de punkter som framgår nedan har på mötena fattats beslut om bland annat investeringar, förvärv, finansieringar och löpande avgöranden. Dessutom har styrelsen under året inhämtat och godkänt rutiner.

Kv1

15 januari
Extra möte – styrelsen bostadsbyggnadsmål till 24.

8 februari
Ordinarie möte
• bokslutskommuniké
• årsredovisning m.m.

7 mars
Per capsulam –
Delårsrapport kv2

13 september
Ordinarie möte.

Kv2

28 april
Ordinarie möte,
konstituerande möte.

5 maj
Ordinarie möte – strategidag, beslut om utdelning av teaserobligationer till ägare.

Kv3

7 juli
Per capsulam –
Delårsrapport kv2

13 september
Ordinarie möte.

Kv4

14 november
Ordinarie möte.

14 december
Ordinarie möte,
strategidag och budget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3SD0A6924911796BD0B641C311

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

Kontrollmiljö

Fabege har en geografiskt samlad organisation och en homogen operativ verksamhet, men den legala strukturen är komplex. Verksamheten är kapitalintensiv med betydande stora flöden inom koncernen, 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 2023 en årlig översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område har tillsammans det operativa ansvaret för den interna kontrollen.

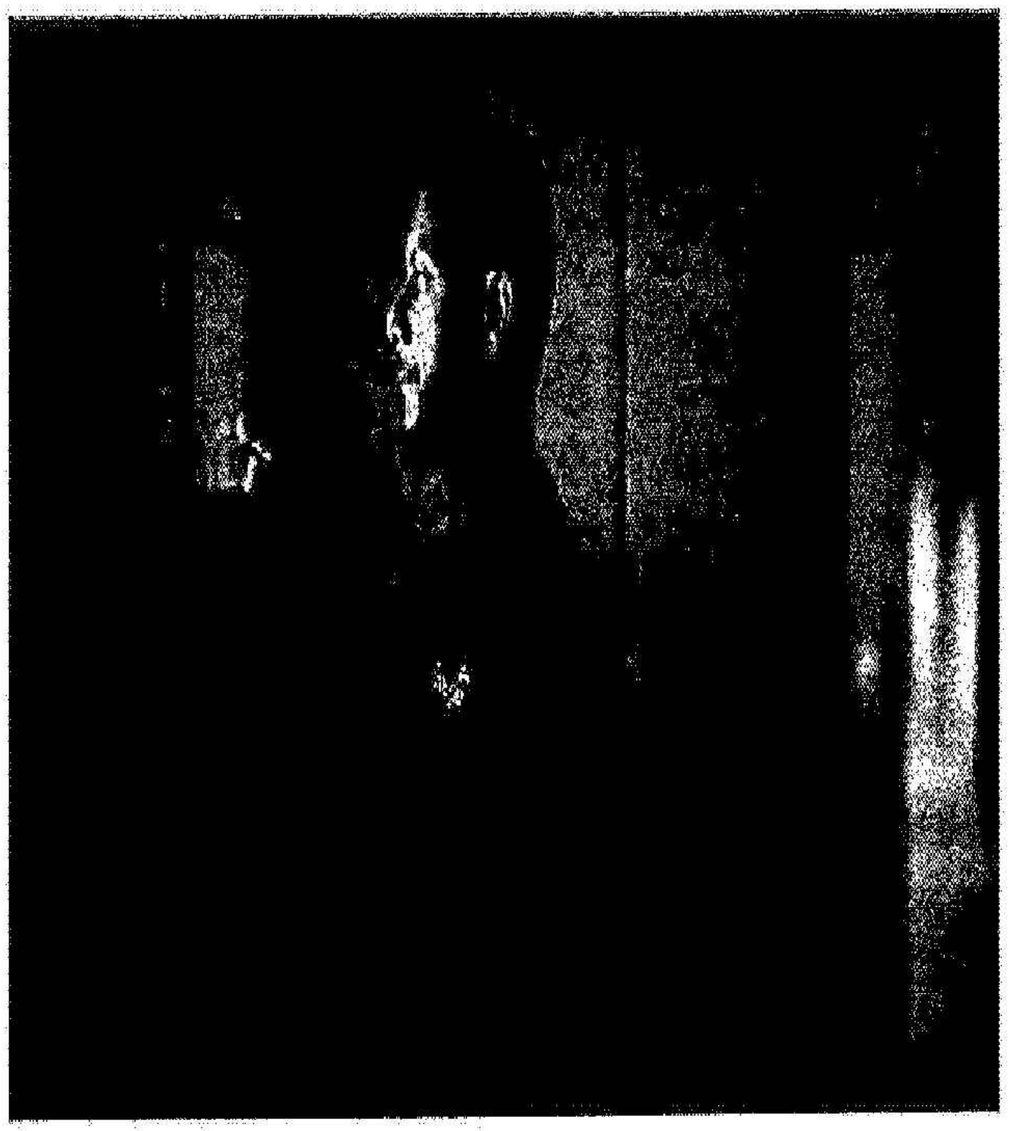
Policies och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, insiderhantering och skatthantering. Vidare finns redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning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

Riskbedömning

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

- Riskområde Förvaltning: Processer för nyuthyrning, omförhandling och hyresdebitering. Kundrelation och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster.
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk arbetsmiljö och fysisk byggnad.
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Planprocess och projekt, genomförande, uppföljning/intäkt.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, räntenivå, finansiell information, skatter.
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, varumärke, etik.
- Riskområde Medarbetare: Resurstillgång, personberoende.
- Riskområde Klimat och hållbarhet: Klimatförändringar, utsläpp.
- Riskområde Cybersäkerhet och IT: Digital teknik, intrång, GDPR.

Koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker. Detta görs i samråd med styrelsen och revisionsutskott inför upprättning 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, med en standardiserad rapportering. De operativa verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall utförs 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

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3E0A16240B1C3E1-1

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

genom överensstämmelse med fastställande systemdokumentation av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering stödjer en god hållbar utveckling och förbättring i såväl innehåll som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsuppföljning.

Information och kommunikation

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

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

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

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

Uppföljning

Internkontrollsystemet behöver förändras och anpassas till förändrade förutsättningar över tiden. Detta ska bevakas och uppmärksammas löpande via rapporteringsrutiner på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvariga för respektive definierad företagsprocess, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontroll-systemet. Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den inre styrningen och kontrollen.

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

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

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

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

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

Internrevision

Som komplement till den externa revisionen, använder Fabege sig av självutvärdering av väsentliga processer. Till följd av detta, och i beaktande av verksamhetens omfattning 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 även är tillräcklig för att, tillsammans med den externa revisionen, upprätthålla en effektiv intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Fabege Årsredovisning 2023

Document ID: 20240718091600
Signed by: Fabege AB
Signed at: 2024-07-18 09:16:00 CEST
This seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Fabeges styrelse

Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1951

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

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 725

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Arcona AB och Jernhusen AB, Styrelseledamot i Genova Property Group AB, Ebbe Hansson Holding AB och Fondbyrådsen vid Göteborgs Universitet

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 385

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 362,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

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 258 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3CDDAB-1625931
Fabege Årsredovisning 2023

20240718091610

Fabeges styrelse

Stina Lindh Hök

Styrelseledamot sedan 2021

Född: 1973

Övriga uppdrag: VD Nyfosa AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 13 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Lennart Mauritzson

Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2021

Född: 1967

Övriga uppdrag: VD Backahill AB, Styrelseordförande Catena Fastigheter AB, Styrelseledamot i Bonava AB, Rögle Marknads AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och jurist

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anne Ameby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1953

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

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor

Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1971

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3500A8-1828-1178BDB8-11C811

Koncernledningen

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 92 500*

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1984

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

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

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 830*

Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1958

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 880*

Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift

Född: 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accuracy Intressenter AB

Tidigare anställningar: Fabrikschef Cementa AB Slitebanken, produktionschef Cementa AB Slitebanken samt Degerhammarfabriken, processoperatör Cementa AB Slitebanken

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 310*

Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2005 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggkarriärna

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

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 500*

*Avser innehav per den 2023-02-24

Fabege Årsredovisning 2022

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BAD0FE6E0EAB1B2A9E1F3

Koncernledningen forts

Mia Häggström*
Hållbarhetschef

Född: 1976

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Magisterexamen Miljö- & Hälsoskydd

Aktieinnehav: 0*

Charlotta Liljefors Rosell
Chef Förvaltning

Född: 1983

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: KTH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Wallenstam samt affärsområdeschef kontor på AMF Fastigheter

Utbildning: Civilingenjör Lantmästeri

Aktieinnehav: 8 481*

Charlotte Lillegren
Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1978

Anställd sedan 2006 och i nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*

Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1979

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 360*

*Ägarpost per den 2024-02-29 **Medarbetare 2024-01-01

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a legal equivalent of a handwritten signature.
Document ID:
BY0AFE3ADBAAB52A81C311

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

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

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i våra mest väsentliga frågor givet verksamheten och dess påverkansområden på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 73–77. Vår avsikt är att hållbarhetsuppgifterna tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2023 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en rättvisande bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Därutöver lägger intressentdialog utanför rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data, följande vägar genom styrelserepresentation.

Vårt GRI-index på sidorna 83–88 innehåller hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standards 2021, samt upplysningar relaterade till Fabegas 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 EPRAs (European Public Real Estate Association) senaste rekommendationer, Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, third version September 2017. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, miljöcertifierade byggnader, samt bolagsstyrning och sociala aspekter.

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabegas årsredovisning som godkänns av styrelsen. Styrelsen informeras och kan påverka Fabegas hållbarhetsarbete bland annat genom 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 läsa omfattande styrelsens ledamöter.

Fabege Årsredovisning 2023

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

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

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

- Mål 3: God hälsa och välbefinnande
- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 8: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 10: Minskad ojämlikhet
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

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

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

Printed by Trosa Tryckeri AB, Trosa, Sweden 2023
Printed matter for the environment
Produced in accordance with the Nordic Swan Ecolabel
Certificate no. 541 176

2024071809163

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 koncerngruppsnivå. Policyer och riktlinjer beslutas av koncernledningen vilka uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via vårt intranät.

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

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

Beräkning av växthusgasutsläpp

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

Vi använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokoll), se sidan 30 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktorer för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar utsläpp av kylmedia som ej ingår i Scope 1 eller 2 och som ej är relevanta för vår verksamhet.

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 godkända köldmedierapport. Tjänsteresornas utsläpp (scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil idag har vi 100 procent el-bil.

Vi rapporterar primärt scope 2 enligt market-based method där vår leverantörsmärkta förnybara el har emissionsfaktorn 0 g CO_2e/kWh. Vi redovisar emellertid även de utfall som location-based method ger genom nordisk elmix 1. Från energiuppföljningssystemet hämtas förbrukning av el (scope 2), samt fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2). CO_2-beräkningen justeras mot utfall SVEHOs gradtal. 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 researrangör, intern uppföljning av fastighetsutveckling, hyresgästenergi från leverantörerna, anställdas pendling i kilometer utifrån resvanesundersökningen 2022 (CEEO) och hyresgästens elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av nyproduktionen är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 8,5 g CO_2e/kWh utifrån nordisk elmix om 7,8 g CO_2e/kWh. I år innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men vilket förklarande är innefattar det inte köpta och sålda fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport. Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsägarna.

Energi

Energiarbetet drivs av vår energistrategi som utgår från energipolicyn och hållbarhets- och miljöpolicyn. Energistrategin stöttar fastighetsutvecklarna för utformning av energisystem i hållbara stadsdelar, driftcheferna som tillsammans med driftorganisationen har huvudansvaret för energieffektiva i alla byggnader i förvaltning samt projektcheferna för bestämmelser inom nyproduktioner. Energistrategen rapporterar till Hållbarhetschefen.

Energi utan 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 även uppmätt data.

Medarbetare

HR-chefen, som är en del av koncernledningen, ansvarar för det strategiska HR-arbetet och för att lagar och regler inom arbetsrätt och kollektivavtal efterlevs. Utgångspunkt är policydokument inom HR-området som exempelvis personal-, jämställdhets- och lönepolicies samt belagda uppförandekod.

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

Leverantörskedja

Inköpschefen rapporterar till koncernledningen och ansvarar för företagets inköpspolicy, tillsammans med samtliga strategiska samarbetspartners samt hållbarhetsgranskning av leverantörer. Inköpsorganisationen är ansvarig för att bevaka samtliga ram- och upphandlingsavtal 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 projektspecifika 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 fabegas ekelgrönfinansiering.

Kunder

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

Affärsetik och moral

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

This file is sealed with a qualified electronic seal by Euroclear Sweden AB. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE36-DA84-4A2A-B1...

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energibyte • Dagvattenhantering i stadsmiljö • Utsläpp	• Energieffektivisering • Klimatutsläpp • Avfall	• Gestaltning • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Kompetensförsörjning
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-1: Samverkansmöjligheter • Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 406: Icke-diskriminering
Påverkan i värdekedjan	• Faktisk påverkan av stadens fysiska och sociala miljöer. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid produktutveckling och direkt samverkan med hyresgäster.	• Klimatpåverkan i byggskedet, energi och klimat i användningsskedet och påverkan på grannar i närområdet. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundanpassning, fastighetsdrift, byggnation, rivning och utveckling.	• Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö. • Påverkan på jämställdhet, mångfald och människors rättigheter vid rekrytering och arbete med värdegrund.
Vi vill uppnå följande	• Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader. • Fortsatta fokusera på miljö, klimat och socialt hållbar stadsutveckling där fysiska kvaliteter för livet i våra städer, • Bidra till med fler attraktiva städer där vi tar ansvar för och tänker på barn och unga, en bra vardagsmiljö, en meningsfull tillvaro, inkluderande miljöer och en viljan på attraktionskraften.	• Hållbara och miljöanpassade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att utveckla sina egna klimatmål. • Vår klimatpåverkan i byggskedet ska halveras till år 2030. • Vår klimatpåverkan i byggskedet ska halveras till år 2030.	• Medarbetarna ansvar att Fabege som arbetsgivare underlättar livspussel. • Vi ska arbeta att gå från bra till bättre arbetsplatser och nå ett index om minst 80% i Great Place to Work.
Vad vi gör	• Genom planprocess, förvaltning och förädling verkar vi för en hållbar stadsutveckling och samhällsutveckling. • Medverkar till insatser som främjar god hälsa och trygghet. • Skapar långsiktigt attraktiva, tillgängliga och levande miljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur och mötesplatser i enlighet med Citylab Aktion. • Utvecklar klimatanpassade, energieffektiva fastigheter för hållbara städer. • Skapar förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö genom planutveckling, belysningsprogram, skötsel, underhåll och närvarande dygnet runt. Med god trygghet skapar vi förutsättningar för att människor, oavsett ålder, kön, sexualitet, könstillhörighet, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnicitet, religion eller annan status känner sig välkomna och trygga. • Har samverkansavtal med flertalet av kommunens stadsutvecklingsbolag och lokala näringslivsföreningar såsom Kistapolis och HAND. • Samverkar med fastighetsägarna, näringsliv, kommuner och polisen för kunskapsspridning samt ökad trygghet och säkerhet kring byggnad. • Samverkar med polismyndigheten samt har bastjänst och säkerhet med SBD Vakt för finansiering av tunnelbanebyggnaden till Arenastaden.	• Förvaltar utvalda fastigheter för minskat klimatavtryck. • Byggt och certifierar byggnader enligt FEEBY Guld Fastighet. • Vidtalar nya gemensamhetsregler och åtgärder tillsammans med. • Stämmer till aktiva klimatanpassningsåtgärder för att, ekologisk mångfald, miljöanpassning samt ett attraktivt stadsrum genom hållbarhetscertifierade fastigheter. • Vi underlättar för hållbar mobilitet och erbjuder klimatsmarta lösningar i våra fastigheter. • Utformning av ytor för att produktival, flexibilitet, användbarhet och tillgänglighet som del av gröna ytor. • Ökar grönytefaktorn, genom gröna tak eller planteringar som gör ekosystemtjänster och ekosystemtjänster.	• Utöka kompetensutveckling samt insatser att medarbetarens förutsättningar inom företaget och även stärker den utbildning på organisationsnivå i stort. • Säkerställer våra viktigaste för alla arbetsplatser att, arbetsmiljö, miljöhälsa, trygghet, funktionsnedsättning, jämställdhet och annan utbildning. • Kontrollerar dessa utbildning genom olika genom kontinuerlig och samverkan med arbetsmiljöorganisationen genom arbetsmiljöarbetet. • Medverkar till säkerhet och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. • Genomför kontinuerligt med fokus på vår värdegrund SPEAK. • Friskvårdsinsatser
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetspolicy • Upphandlingspolicy • Uppförandekod • Uppförandekod- och inköpspolicy • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetspolicy • Kvalitets- och miljöpolicy • Energipolicy • Riktlinje CO2-bokföring • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Uppförandekod • Jämställdhetspolicy • Policy för mångfald i styrelsen • Policy för GDPR
Utvärdering	• Uppföljning av resultatredovisning och värdeskapande mål. • Samverkansforum i våra stadsdelar – uppföljning av dialog, samråd. • Följer upp avvikelser från och fastställa av kontrollansvarige. • Arbetsplatsbesök för att projekt.	• Uppföljning av resultatredovisning och värdeskapande mål. • Uppföljning av miljöcertifieringssystem. • Energiuppföljning • Utvärdering av produktionsnivå via egenkontroll, BREEAM-certifiering, Byggvarubedömningen och klimatberäkningar. • Följer upp avvikelser från och fastställa av kontrollansvarige.	• Årlig medarbetarundersökning GPTW. • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, hälsa och säkerhet sker genom årlig enkät, lönekartläggning, arbetsmiljökommittén mm. • Följer upp avvikelser från och fastställa av kontrollansvarige.

This file is created with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B4DDFEEBEDBAB1B2A4B4...

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Granskning av leverantörens hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energiförbrukning • Klimatanpassning	• Antikorruption • Etiskt
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: Hyresavtal • Fabege-2: Byggrelaterade åtgärder • Fabege-5: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	• Städer kan på ovansnämnt och underleverantörer som miljö-, arbetsmiljö- och mänskliga rättigheter	• Genom en hög EEG-prestanda kan vi vara en del av att öka andelen grön finansiering i samhället	• Direkt påverkan på kundens hemmiljö och indirekt på deras affär	• Genom god affärsetik främjar vi hållbar och rättvis konkurrens
Vi vill uppnå följande	• 100% av våra leverantörer avseende städ granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policyer och internationella konventioner	• Vår finansiering ska bestå av minst 100% miljöer och gröna	• Vi ska vara en nyfikna partner med människan i centrum som genom nytänkande, service och flexibilitet skapar förutsättningar för kunder och företag att utvecklas	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande
Vad vi gör	införd ett nytt system för hållbarhetsgranskning av nyanskaffade leverantörer för att: • Säkerställa arbetsmiljö på arbetsplatser, lokaler och anläggningar • Motverka barnarbete och tvångsarbete • Hindra korruption och tvångsmedia • Trygga brandsäkerhet och inomhusmiljö • Motverka negativ påverkan på klimatet i förhållande till avtalade krav och gällande lagar, till exempel utsläpp • Säkerställa hög affärsetik och upphandlarskap • Upprätthålla arbetsmiljö, resurshushållning och goda relationer med lokala samhället, miljö- och klimatpåverkan • Följa miljö- och miljöpåverkan regelbundet. • Klimatanpassa fastigheter.	• Skapa ansvar för hållbara investeringar som minskar klimatrisken i tillgångarna. • Sprida kunskap inom hållbarhet till finansiärer och investerare. • Delaktig i utveckling av bankens gröna finansieringsutbud, vilket har medfört att vi kan erbjuda hållbara produkter på marknaden • Säkerställa hållbarhetsrapportering och kapitalanskaffning genomförs framgångsrikt.	• Utformar lokaler med fokus på miljö, inomhusklimat, klimatanpassning, tillgänglighet, service, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering som är de av gröna skäl. • Hälso- och miljöcertifierade lokaler enligt BREEAM. Byggnader som skapar kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.	• Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning så att vår uppförandekod samt nödvändig kompetens finns hos varje. Vi följer tillämpliga lagar och senaste direktiv för. Detsamma gäller god affärsetik och omsorg samt mänskliga rättigheter, miljö och miljö enligt vårt Global Compact och UN:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter, arbetsliv. • Som stöd i det dagliga arbetet har vi tillgång med representanter från olika avdelningar. Gruppen, som motsvarar till kommunikationen, har till uppgift att öka och driva arbetet med riktlinjer samt bevaka nya lagar och direktiv. Vi följer alla skattelagar och regler. På användandet är skyldig att vara transparent och med förutsägbart och undvika aggressiv och skattemässig skatteplanering
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Uppförandekod för leverantörer • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kredit policy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Uppförandekod • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Uppförandekod • Policy för visselblåsarfunktion • Skattepolicy • riskpolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Uppföljning	• Årsvis kvalitetsmätning och hållbarhetsgranskning av nyanskaffade leverantörer • Policyer uppföljning årligen och inventering av samarbetsavtalen • Arbetsplatsbesök kontroller vid projekt	• Uppföljning kvartals- och årsvis avseende grön finansiering • Policyer uppföljning årligen och inventering av samarbetsavtalen	• Analys av Nöjd Kund Index (NKI). • Analys av löpande kundenkäter • Policyer uppföljning årligen och inventering av samarbetsavtalen.	• Uppföljning av ärenden i visselblåsarfunktionen. • Policyer uppföljning årligen och inventering av samarbetsavtalen.

This file is sealed with a qualified electronic seal.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3SDGAB4S2A8117ZEBDXBN1C4-1

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsanpassade lokalkoncept med fokus på Arenastaden, • Relationsupprätthållande dialog cirka 22 000 medlemskap med arbetsplatser i Arenastaden, • Lösenord kundblogg, • Kundnöjdhetsundersökningar, • Nyhetsbrev, • Samverkan gröna nyckeltal, • Publikationer om hållbara medarbetare och arbetsplatser, • Samverkansmöten och återkommande dygnsbilder.	• Underlättar för hållbar mobilitet och erbjuder klimatsmarta och hälsosamma upplevelsetjänster i stadsdelarna, • Utformning av lokaler och närhet till bank, restauranger, tågstation, snabbt och flexibelt, energieffektivisering, minskat och klimatanpassning, • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service-funktioner, dagligt grannskap och inspirerande mötesplatser, • Ökad tillgänglighet för alla och stärkt gemenskap att skapa platser, lyfta den gröna miljön som ger ekosystemtjänster och högre livskvalitet, • Bidrar och utvecklar förutsättningarna för kunden och hållbar affärsidé och värdeskapande arbete.	• Hälso- och miljöanpassade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart, • Fortsätta utveckla kvalitetskrav och ramverk för projekt klimatsmart, • Bidra till en hållbar livsstil, • Medverka till trivsel och samhällsnytta inom hållbar stadsutveckling, • Utveckla nollvisning byggnader, • Minska energiförbrukning och öka andelen förnybar energi, • Bidra till bland annat ökad klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, ökad folkhälsa och trygghet samt ett attraktivt stadsrum, • Våra kunder ska nå en hållbar vardag där samlokaliseringen och cykeln bidrar till hälsande utveckling av byggnader, gårdsrum och arbetsmiljö.
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Dela Fabege (personalmagasin) • Konferenser • Avdelningsspecifika hållbarhetsutbildningar	• Underhålla kompetens • Utveckla medarbetare • Great Place to Work • Medarbetare SPEAK • Kompetensutveckling • Friskvård • Arbetsmiljöråd • Månadsvis uppföljning	• Friska och engagerade medarbetare, • Bidra till hälsa, arbetsmiljö och Fabegas övergripande hållbarhetsarbete, • Utöva kompetensutveckling som innebär att medarbetarna känner arbetsmotivation och trivsel och som bidrar till en ställning på arbetsmarknaden i stort, • Eftersträva lika möjligheter för alla oberoende av kön, etnicitet, religion, funktionsnedsättning, ålder och sexuell läggning, • Motverka diskriminering, • Medverka till trivsel och delaktighet inom hållbar stadsutveckling.
Ägare och analytiker	• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Roadshows och enskilda möten • Redovisning för myndigheter och styrelse	• Initiera diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete, • Prioritera goda hållbarhetsmål med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen, • Säkerställa arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning.	• Bidra till att kapitalmarknaden ser Fabege som ett mer hållbart alternativ, göra hållbarhet till en självklar faktor vid värderingar samt bidra till kapitalanskaffning för långsiktiga projekt, lösningar och därmed förutsättningar för långsiktiga värdeökningar.
Kreditgivare	• Samarbeten med kreditgivare och långsiktig finansiering med attraktiva villkor, • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb, • Möten, finansieringsdagar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar	• Delta i utveckling av bankens gröna låneprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden, • Upprätthålla relationer med finansiärer.	• Kan påskynda omställningen till en mer hållbar ekonomi, • Öka andelen miljösmarta finansieringar som minskar miljö-, klimat- och andra hållbarhetsrisker i tillgångarna, • Sänka kostnader inom miljöområdet, • Sänka kostnader och innovativ hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling.
Leverantörer	• Control upphandlingsmodell med krav och leverantörerna följer vår uppförandekod, • Möten med nominerade leverantörer, • Leverantörsdag med inspirationsföreläsningar.	• Kravställande och uppföljande, • Upprätthålla kvalitetsmedvetenhet av leverantörerna, • Långsiktigt arbete på bland annat energieffektivitet, resurshushållning, riskbedömning av klimatrisker och miljöarbete, • Stärkt hållbar och miljöanpassad organisation.	• Säkerställa arbetsmiljö, arbetsförhållanden och kvalitet, • Motverka bristande affärsetik och korruption, • Hindra barnarbete och hälsofaror, • Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö, • Motverka negativ påverkan på livsmiljön i ursprungsländer till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och/eller mark.
Samhälle	• Regelbundna möten med kommuner och myndigheter, • Samverkanskanalen tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SSBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum etc), • Samarbetsavtal med organisationer såsom Lions Open, • BID Flemingsberg, • Klimatarena Stockholm, • Fabegas klimat- och hållbarhetsnätverk.	• Samråd, dialogprocess, förhandling och förhandling verka för en hållbar livslighets- och stadsutveckling, • Svensk Galleri, Hovsjö och Cityringen hade dialoger med ungdomar, • Fler aktiva med barnperspektiv till gymnasiet, • Enskilt att bidra med ISO Mall till framställning av hyresbostadsbyggnad till Arenastaden, • Bygg och anläggning som på lika och hållbara uteplatser i Stockholm till 2030.	• Bidra till att nå 16-gradersmålet enligt Parisavtalet, • Klimatsäkra med gemensam målsättning att uppnå en fossilfri Klimatarena i Region Stockholm, • Skapa upplevelsebaserade, levande miljöer med en blandning av kontor, handel, kultur, mötesplatser och restaurangliv, • Arbeta för mål för mobilitet genom tillgänglighet för alla sätt, samverkan med kollektivtrafiken och förutsättning förutsättningar för cyklister, • Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv närmiljö.

This file is protected by copyright law and provided for personal use only.
Document ID: 8700E5CDA4F1A0B5DDA1F1D2A1F1
Fabege Årsredovisning 2020

2024071809165

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Under året har vi fortsatt arbetet med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker och möjligheter genom en fördjupad riskanalys. Därigenom har vi också kunnat göra en bedömning av deras påverkan för bolagets strategi. Vi kommer även fortsättningsvis att arbeta med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker. Läs mer om vår scenarioanalys på hemsidan, fabege.se/scenarioanalys.

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

Klimatrelaterade risker och möjligheter

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

Omställningsrisker

På medellång och lång sikt ser vi att det finns en stor sannolikhet för att ökade lagkrav kommer medföra att det också ställs 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, då i produktionen av material som betong, stålkross och stål, och dels när det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter i det senare fallet sänker koldioxidavtrycket. Tillsammans med att efterfrågan på dessa material nedan säker är.

En utmaning med lång 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 kommer att gå långsammare.

Vi arbetar ständigt med att möta krav och förväntningar från kunder och andra intressenter. Under flera år har kraven på hållbara och certifierade byggnader ökat. Miljöcertifieringar av våra fastigheter är ett område vi arbetat med under lång tid och där vi strävar efter att höja vår ambitionsnivå. Kommuner som bilda är ofta marknadsföringar och finansiärer som påverkar våra ekonomiska förutsättningar är avgörande för vår verksamhet. Dessa grupper ökar också både krav och förväntningar på hållbarhet. Det pågående utvecklingen av EUs taxonomi för hållbara aktiviteter är ett av flera exempel på riktlinjer som bidrar till att det ställs ökade krav på vårt hållbarhetsarbete. Taxonomin innebär att vi måste höja våra ambitioner för att leva upp till våra finansiärers förväntningar och få tillgång till gröna finansiering. Även kommande krav i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) kommer att påverka omfattningen av hållbarhetsarbetet samt rapportering av detsamma.

Fysikaliska 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 våra fastigheterna blir högre, även om priset för att värma upp byggnaderna kan minska något.

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

Fabege Årsredovisning 2023

This file is a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0E63D0A6A4...

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

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

Klimatrelaterade möjligheter

Hela vår affärsmodell och verksamhet är anpassad för att ta tillvara på de möjligheter som följer av omställningen till att hållbart samhälle. Vi bidrar vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatutsläppen från verksamheten samt att ställ 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 skapa ett ökat 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 ruffare 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 30 procents reduktion av scope 3 per BTA från basår 2019. Vi har goda möjligheter att ställa om utsläppen från fastighetsförvaltning (scope 1 och 2), men det blir en utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påverka en hälvering (scope 3) i kg CO_2e/BTA jämfört med 2019.

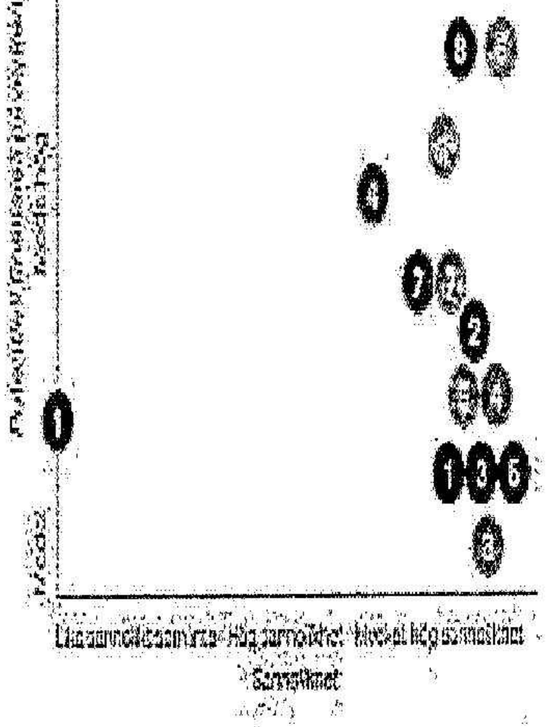
Vi är en relationsbyggare och har nära samarbeten med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammanlagt är målet att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett självklart 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 övervakande av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 58–60, 67	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som identifierats Sida 58, 78–79	a) Beskrivning av processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker Sida 58, 78–79	a) Information som används för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 28–32, 37–38, 41–42, 80
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 67–68, 74	b) Beskrivning av hur klimatrelaterade risker och möjligheter påverkar verksamhet, strategi och finansiell planering hos företaget Sida 28–32, 37–38, 58	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker Sida 58, 68, 67–68, 78–79	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) Sida 30
	c) Beskrivning av eventuella motsättningar kopplat till strategisk motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 58, 78–79	c) Beskrivning av hur processer samt för integrerande i företagets övergripande riskhantering Sida 58, 67–68	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa Sida 28–32, 41–42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker

- 1 Ökade koldioxidskatter
- 2 Förändrad beskattning av energiförbrukning som leder till ökade energikostnader eller minskad lönsamhet
- 3 Ökade kostnader på hållbarhetsrapportering
- 4 Ökade material- och resurskostnader
- 5 Förändrade preferenser hos kunder, konkurrenter och finansiärer

Fysiska klimatrisker

- 6 Skyfall och översvämningar
- 7 Ökade temperaturer
- 8 Ändrad geologi

Klimatrelaterade möjligheter

- 1 Minskad energianvändning i systemnivå
- 2 Ökad andel egenproducerad förnybar energi
- 3 Lägre koldioxidutsläpp
- 4 Ökade värderingar på certifierade fastigheter
- 5 Högre krav på hållbar utvecklingsarbete
- 6 Bättre förutsättningar för långsiktig finansiering på kortare löptider

This file is protected with a digital signature.
The seal is an integral part of this document.
Document ID:
87D0FE95D8AF1628A81F0C9F1

2024071809166

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

					Absoluta mesures (Abs)		Like-för-like (LfL)		
					2023	2022	2023	2023	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	For landlord-obtained services	22 337	23 871	21 755	23 138	-9
				Sub-metered exclusively to tenants	29 334	27 633	26 877	25 809	4
				Total landlord-obtained electricity	51 721	51 429	48 633	48 838	-2
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	51 721	51 429	48 633	48 838	-2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	39	38	66	66	-
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	-
				For landlord-obtained services	63 957	63 537	63 465	61 030	4
				Sub-metered exclusively to tenants	6 545	6 541	6 545	6 804	0
	DHSC-Abs, DHSC-LfL	MWh	District heating & cooling	Total landlord-obtained heating & cooling	70 502	70 348	67 034	67 034	0
				Total heating & cooling	70 502	70 348	67 034	67 034	0
				% from renewable sources	65	64	-	-	-
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	39	38	66	66	-
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	-
	Energy-Int	kWh/m²/year	Energy intensity		74,0	72,8	71,6	73,9	-3
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Total scope 1	0	84			
				Total scope 2 market-based	178	1 888			
	GHG-Ind-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Total scope 2 location-based	3 458	3 861			
				Total scope 3	15 958	28 738			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2]	81	84			
		%		Proportion of GHG estimated[3]	17	1			
		kg CO_2e/m²/year	GHG intensity	Increase in scope 2 (kg/m²)	1,3	1,3			
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	441 838	382 860	412 346	398 846	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	69	68	66	66	-
		m³/m²/year	Building water intensity		0,324	0,327	0,36	0,34	8
		%		Proportion of water estimated	0	0			
WASTE	Waste-Abs[4]	Tonnes	Waste	Total hazardous	27	42			
				Total non-hazardous	2 331	2 742			
				Recycled	1 007	1 314			
				Incinerated	1 325	1 461			
				Landfill	4	3			
				Waste disclosure coverage	63	68			
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Sustainability certified buildings	% of portfolio certified by floor area	100	100			
				% of portfolio certified by number of properties	100	100			
		No. of applicable properties			23	65			

[1] Scope 3 excluding EPRA-specific scope, refer to definitions and scope coverage on following page.
[2] Investeringar över marknadsvärde och övriga tillgångar som har en klimatrisk.
[3] Proportion by investments with fast ghg accounting (emissions reported in general ledger).
[4] Avser fastighetsnära (hyresgästernas och fastighetens verksamhetsavfall).

This file is sealed with a qualified electronic seal in accordance with eIDAS regulation. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE36-DA46-4B27-9C31-1C9B3CA8B1C31

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

Social & Corporate Governance Impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2023	2022	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	2.9	2,53	+2
				Board of Directors members	67	67	0
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Executive Management	38	50	0
				Managers	38	47	+9
				All employees	39	38	+1
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	23	31	+29
				Proportion new employees, %	10	13	+23
			Departures + Turnover	Total number of departed employees	25	19	32
				Proportion of departed employees, %	11	8	38
			Total employee number		228	231	-1
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body[2]		7	7	0
			Executive		0	0	0
			Non executive		7	7	0

[1] Omfattning på sid 61 och 62.

[2] Styrelsen.

Jämlikhet/jämställdhet[1]

	2023					2022				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	4	3	–	2	5	4	3	–	2	5
Koncernledning, antal	4	4	–	3	5	4	4	–	3	5
Större ledningsgruppen (exkl. koncernledning), antal	11	13	–	17	10	14	16	–	20	10
Alla anställda, antal	89	140	19	131	81	93	143	18	134	84

[1] Sammanställningen är baserad på den 31 december för olika nyckeltal som förutsätter tillgång till personalrelaterad statistik.

Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	3,5	22,9	43,4	24,1	6,0	45
Män	0,7	9,0	26,2	24,1	30,3	9,7	45
Totalt	0,4	7,0	25,0	31,1	28,1	8,3	45

Andel kvinnor inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	2
Projekt & Affärsutveckling	48
Affärsstöd	35
Bolaget Bostad	64

Andel av helå bolaget anställda inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	53
Projekt & Affärsutveckling	24
Affärsstöd	13
Bolaget Bostad	10

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till arbetbar arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	–[1]	4,11	3,78
Ålder 30–49	4,38	3,45	3,65
Ålder 50–	1,03	1,47	1,33
Summa	3,64	3,61	3,59

[1] Beaktas ej på grund av undantagen enligt legalitetsregeln om utgår att uppgiften inte kan lämnas om antalet anställda i gruppen är högst fyra eller om uppgiften kan misstänkt direkt eller indirekt hänföra sig till någon enskild person på grund av särskilda förhållanden eller kombination av uppgifter.

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

- 83 kvinnor och 145 män
- 225 tillsvidareanställda och 3 visstidsanställda
- 225 heltidsanställda och 3 deltidsanställda
- anställningsgrad motsvarande 100% för samtliga

Dyskefall
Dyskefallsfrekvensen definieras som antal arbetsskador per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2023 var 418 955. För våra tekniker beräknar vi vårt gratis skadeområde för att göra klimatkalkyler. Dock är dessa siffror försvinnande i det enskilda projektet.

Medarbetare	2023
Antal dödsfall	0
Antal incidenter utanför arbetet, med och utan frånvaro	8
Varav tillbud/olycka (till och från jobbet)[1]	2
Varav olycka med frånvaro	2
Varav allvarliga olyckor[2]	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR)[3]	0,48

[1] Försäkringsrelaterad (till/från arbetet).
[2] Olycka med frånvaro från arbetet längre än sex månader.
[3] Olycka för egen personal med frånvaro, exklusive försäkringar.

Engagemang i organisationer

Vi har styrelse eller kommitténärvaro 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 Stockholmsregionala City-Kungsholmen, Hagastaden och Norrmalm
- Arena Hudvinga – ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Hudvinga kommun och näringslivet
- Samverkan i Hudvinga – ett forum för trygghetsskapande åtgärder i city
- Accoleja – branschens initiativ för att skapa en standard för digital sjukfrånvarohantering

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

- 83 kvinnor och 145 män
- 225 tillsvidareanställda och 3 visstidsanställda
- 225 heltidsanställda och 3 deltidsanställda
- anställningsgrad motsvarande 100% för samtliga

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014.
The seal is a guarantee of the document's authenticity and integrity.
Document ID:
B7DDEE3D9A4B4D2A9A1736EBCD0E4C1A

EU-taxonomin

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

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

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

Redovisning av driftsutgifter

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

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 3 105 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 108 respektive 111.

Överensstämmelse med EU-förordningen

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

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

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

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

Väsentligt bidrag till Mål 1 Begränsning av klimatförändringar

Taxonomin kravställer att en byggnad byggd före 2020-12-31, (CCM 7.7), ska vara energiklass A eller alternativt ligga 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 valt att fånga fastigheter som ej är kontor utan räknas som något eller flera andra fastighetstyper, där använde Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare uppgifter blir tillgängliga, exempelvis från Boverket, ämnar vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram en mätmetodik för alla fastigheter utifrån energiutfallet 2023 genom en beräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenview. Denna beräkning är identisk med den som görs i en energideklaration, detta har verifierats av en extern energiexpert. Vi bedömer att detta är det mest rättvisande sättet att visa att vi uppfyller kraven kring energiprestanda då det visar fastigheternas faktiska status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 7.1) att energiprestanden ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energital om 60 procent under BBR. Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram att alltid göra täthetsprovning och termografering i enlighet med taxonomin. Vi genomför LCA-beräkningar för nästa livscykelskrilt. Leveras i de allra flesta av våra projekt. Fabege redovisar dock för 2023 ingen förenlighet med taxonomin för CCM 7.1.

Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

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

Anpassning till klimatförändringar (CCM 7.1 samt CCM 7.7)

Detta krav gäller både CCM 7.1 och CCM 7.7.

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

Vad gäller CCM 7.1 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 scenarioanalysen utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosionspåverkningar. Dessa risker bedöms sammantaget inte påverka vår portfölj väsentligt alls.

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

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

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

Omställning till en cirkulär ekonomi (CCM 7.1)

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

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

Dessutom lägger vi stort 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 kvantifierar det vi arbeta för att stärka demonterbarheten, bland annat på grund av att det saknas demonteringsanvisningar från flera av våra leverantörer.

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.4)

Vi kan ännu inte styrka detta krav då vi inte har det i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi inväntar nya funktioner i Byggvarubedömningen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta, i fall detta visar sig att inte riskerna att detta krav uppfylls.

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

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

Våra projekt 2023

Vi har ett antal stora projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas och klassas som CCM 7.1. För redovisningsåret 2023 är detta Arenastaden 1, Regulatorn 4, Semaforen 1 samt Separatorn 1. Dessa projekt har delat är uppfyllnad av taxonomin sedan 2022 och uppfyller övriga stora delar av taxonomin.

This file is saved in the Vault of Fabege's document management system.
Document ID: B7DDF E35D0A91 6295 1 7BED0B81C014

EU-taxonomin forts.

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

Vi har ett stort antal projekt som pågår i tidigt skede (kan vara exempelvis markförvärv med pågående detaljplan) som ännu inte har gått byggstart 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 effektuerad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska planeras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

Minimiskyddsåtgärder

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

Vi hållbarhetsgranskar alla våra avtalade leverantörer. På sidorna 35–36 och 58 avspeglas vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för antikorruption redovisas på sidorna 25–26 och 58. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebetalning. Läs mer om vårt arbete med skatt på sidorna 40 och 67.

Vi följer även svenska Konkurrenslagen samt har tillgång till bland annat marknadsmissbruksförordningen som kartellen och monopol. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga villkor för utbyrning samt upphandling gäller. Vi har inte straffats skattsighet lämnat ut dessa områden.

Fabege Årsredovisning 2021

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen/total omsättning

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	38	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	33	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter

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

Förklaringar av EU-taxonomins mål – se ordlista EU-taxonomi. Fabege medlemmar enbart mot mål 1 Climate Change Mitigation, CCM.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad	
Kärnenergirelaterade verksamheter	
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa tillverkningsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimal avfallscykel. Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärnkraftsanläggningar för produktion av el eller processvärme, inklusive åtgärder för att minska deras påverkan på miljön och begränsa olyckor, eller för säkerhetsuppgraderingar av dessa anläggningar med hjälp av bästa tillgängliga teknik. Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärnkraftsanläggningar som producerar el eller processvärme, inklusive åtgärder för att minska deras påverkan på miljön och begränsa olyckor, från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa. Nej
Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och drift av anläggningar som producerar el från fossilgas. Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kraftvärmeproduktion av värme/kyla som är med hjälp av fossila gasbränslen. Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av andra produktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasbränslen. Nej

This file is a digital signature.
Please verify its authenticity
for the document.
Document ID:
B7D0F-E5B8A-4B2A1-1BE8C-0B41C-3C1A1

EU-taxonomin forts

Omsättning

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Absolut omsättning år 2023	Andel av omsättning år 2023	Kriterier avseende ett väsentligt bidrag								Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								Garantier för minimiskydd	Andel förenlig med taxonomin (A.1) eller som omfattas av taxonomin (A.2) omsättning, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
				Absolut omsättning år 2023	Andel av omsättning år 2023	Anpassning till klimatförändringar	Begränsning av klimatförändringar	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vattnen och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vattnen och marina resurser				
		MSEK	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%			
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																							
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																							
Förvalta och åtgärda av byggnader	CCM 7.7	2 283	68%	Ja	N/EL	N/EL	Y/EL	Y/EL	Y/EL	-	Ja	-	-	-	-	-	Ja	62%	-	-	-		
Den miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		2 283	68%	68%	0%	0%	0%	0%	0%								Ja	62%					
Varav möjliggörande verksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%					
Varav omställningsverksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%					
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																							
				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL														
Förvalta och åtgärda av byggnader	CCM 7.7	1 157	34%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	Y/EL	Y/EL												20%		
Lagförvärda av nya byggnader	CCM 7	7	0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	Y/EL	Y/EL												0%		
Omsättning från de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 164	34%	34%	-	-	-	-	-												35%		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 377	102%	102%	-	-	-	-	-												103%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																							
Omsättningen från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																				
Totalt A+B		3 377	102%																				

This file is a secure electronic version of the signed document.
Document ID:
B1CBCFCE3E0A4B7A9E1 1A3BBD0E11C3E11
Verify the authenticity of this document at the following address:
https://signera.fabege.se/verify

EU-taxonomin forts

Kapitalutgifter

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

Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter år 2023	Väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar (KCM 8.1)	Väsentligt bidrag till anpassning till klimatförändringar (KCM 8.2)	Väsentligt bidrag till cirkulär ekonomi (KCM 8.3)	Väsentligt bidrag till biologisk mångfald och ekosystem (KCM 8.4)	Väsentligt bidrag till förorenings-förebyggande och -kontroll (KCM 8.5)	Väsentligt bidrag till hållbart nyttjande och skydd av vatten- och marina resurser (KCM 8.6)	Ekonomisk verksamhet som är förenlig med taxonomin (KCM 8.7)	Ekonomisk verksamhet som är förenlig med taxonomin (KCM 8.8)	Förenlig med taxonomin (KCM 8.9)	Förenlig med taxonomin (KCM 8.10)	Förenlig med taxonomin (KCM 8.11)	Förenlig med taxonomin (KCM 8.12)	Förenlig med taxonomin (KCM 8.13)	Andel förenlig med taxonomin (A.1) eller som omfattas av taxonomin (A.2) kapitalutgifter år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		Belopp	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%		
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	72%	23%	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	–	Ja*	–	–	–	–	Ja	18%	–	–
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		72%	23%	23%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	18%		
Utav miljömässigt hållbara verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
Utav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EJ/NEJ	EJ/NEJ	EJ/NEJ	EJ/NEJ	EJ/NEJ	EJ/NEJ										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	630	27%	EJ	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej								45%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1 547	66%	EJ	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej								37%		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 177	77%	77%	–	–	–	–	–								82%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 101	103%	103%	–	–	–	–	–								100%		

B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		15	0%
Totalt A+B		3 116	103%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E4D0FE3E8D6A6182A9A1F7CB0B2A1F4C34

Driftsutgifter

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Driftsutgifter, år 2023	Andel av driftsutgifter, år 2023	Kriterier för väsentlig bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								
				Begränsning av klimatförändringarna	Anpassning till klimatförändringarna	Vattenresurser och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringarna	Anpassning till klimatförändringarna	Vattenresurser och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskydd enligt artikel 18	Andel av verksamhet med taxonomi-kravet (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kravet (A.2) driftsutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		M€	%	Ja; N/EL; E/NEL	Ja; N/EL; E/NEL	Ja; N/EL; E/NEL	Ja; N/EL; E/NEL	Ja; N/EL; E/NEL	Ja; N/EL; E/NEL	Ja; N/EL; E/NEL	Ja; N/EL; E/NEL	Ja; N/EL; E/NEL	Ja; N/EL; E/NEL	Ja; N/EL; E/NEL	Ja; N/EL; E/NEL	Ja; N/EL; E/NEL	%	T	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																		
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	83	83%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	Ja	-	-	-	-	Ja	83%	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		83	83%	83%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	83%		
Verksamheter möjliggörande verksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%		
Verksamheter i omställningsverksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																		
				E/NEL	E/NEL	E/NEL	E/NEL	E/NEL	E/NEL									
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	72	43%	E	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								43%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1	1%	E	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		73	47%	47%	-	-	-	-	-								47%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		156	100%	100%	-	-	-	-	-								100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																		
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%															
Totalt A+B		156	100%															

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7DDF3E3DB6AB4B52A8111C3B0B0B4E7

GRI-index

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

GRI 1-standard
GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorsstandard är tillgänglig ännu.

GRI Standarder/områden	Upplysning	Upplysningens namn	Hänvisning	Krav som avsetts gälla från	Ej tillämpat avsnitt	Anmärkning
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringspraxis	2-1	Information om organisationen	100			
	2-2	Enheter som ingår i hållbarhetsredovisningen	73			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	73, 134			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt granskande	88, 127–135			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	2, 24, 25, 30			
	2-7	Medarbetare	48, 81, 108			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har för närvarande ej tillräckligt data om medarbetare som inte är anställda.
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	62–66, 69–70, 73			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	62, 66–68	2-10b–2-c	Inte tillämplig	Valberedningen tar inte hänsyn till kompetenser på hållbarhetsområdet.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	69			
	2-12	Högsta styrande organens roll gällande övervakning av hantering av påverkan	69, 118			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	73			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	73			
	2-15	Intressekonflikter	69–70			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	69			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	69			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	69–65, 76–76			
	2-19	Ersättningspolicy	69–65, 125–127	2-19–b	Inte tillämplig	Styrelsens arvodesrekommendation riktlinjer hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	69–68			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information kommer inte kommuniceras.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5–6, 21			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	35–36, 43, 64			
	2-24	Införlivning av åtaganden i verksamhet och affärsrelationer	35–36, 43, 64			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	35–36, 39–40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och föreskrifter	58, 74			
	2-28	Medlemskap i organisationer	37, 61			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	25, 73, 77			
	2-30	Kollektivavtal	81			

This file is a signed version of the seal is a true representation of the digital document.
Document ID: 57DDF5E5D0A6402A9118F2B8EDDE1C54

GRI-index Koncern

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningarnas namn	Sidhänvisning	Krav som avsteg gäller från	Skäl till avsteget	Avsteg Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	73-77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	26, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	26-29			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	26-29			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 40, 58, 64, 73-76			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	40			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	40, 67, 75-78			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattemetod	40, 67			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	40, 67, 87			
	207-3	Engagemang av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	40, 46, 67, 73			
	207-4	Land-för-land-rapportering av skatt	44, 45, 67, 82-83, 100, 109			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-32, 73-78			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energiförbrukning inom den egna organisationen	86			
	302-2	Energiförbrukning utanför den egna organisationen	30, 73-74, 86			
	302-4	Minskning av energiförbrukning	32	302-4:a	Information saknas	Angesätt för data avseende utfallet för 1 för helåret.
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-32, 73-78, 79-81			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	30, 73			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	30, 73			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	30, 73			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	30			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-31, 35-38, 39, 73-78			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterade påverkan	29-32			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	29-32			
	306-3	Genererat avfall	30			
Leverantörsbedömning - Miljökriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 73-75			
GRI 308: Leverantörsbedömning - Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	33			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33-34, 73-76			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	108, 81	401-1	Information saknas	Inte medvetet på flöden, kön och region.

This file is signed digitally.
The signatures in the document are valid and the document has not been changed after signing.
Document ID:
E8A7DD6-E3B1DBA-B1A8B9-1 1 7CBEDDBB1C81 1 4

GRI-index forts

GRI Rubriker / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avstämning: Kravet som avstämts mot är helt uppfyllt	Skäl till avvägandet	Förklaring
Arbetsmiljö med hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 68, 75–76			
GRI 403: Arbetsmiljö med hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	33–35			
	403-3	Företagshälsovård	33–35			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-5	Utbildning gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	33–35			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på medarbetare direkt kopplade till affärsrelationer	33–35			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	33–35, 81			
Utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 73–76			
GRI 404: Utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	34			
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 66, 73–76, 85			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningen och bland medarbetare	66, 109			
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 64, 73–76			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	64			
Leverantörsbedömning – Sociala kriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	35, 73–76			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	35			
Livslångt lärande, utbildning, mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–35, 73–76			
	Fabege-1	Samverkansinitiativ	28–29			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	3, 8, 18, 27–29, 73–76			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	27–29			
	Fabege-3	Brottsförebyggande	27			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	9, 29, 32, 73–76			
	Fabege-4	Miljöcertifiering	32			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	32			
Finansiering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	37–38, 73–76			
	Fabege-6	Andel gröna finansiering	47			
	Fabege-7	EU-taxonomin	37–38, 82–88			

This file is sealed by Evidos
The seal is a guarantee that the document is authentic
Document ID:
B7DDFE3ED8A2B1F2B3ED0A1C3147

2024071809171

Revisorns rapport

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

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Fabege AB (publ) att översiktligt granska Fabege ABs hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 78-89 i detta dokument vilket den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 87-88.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, 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 har oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

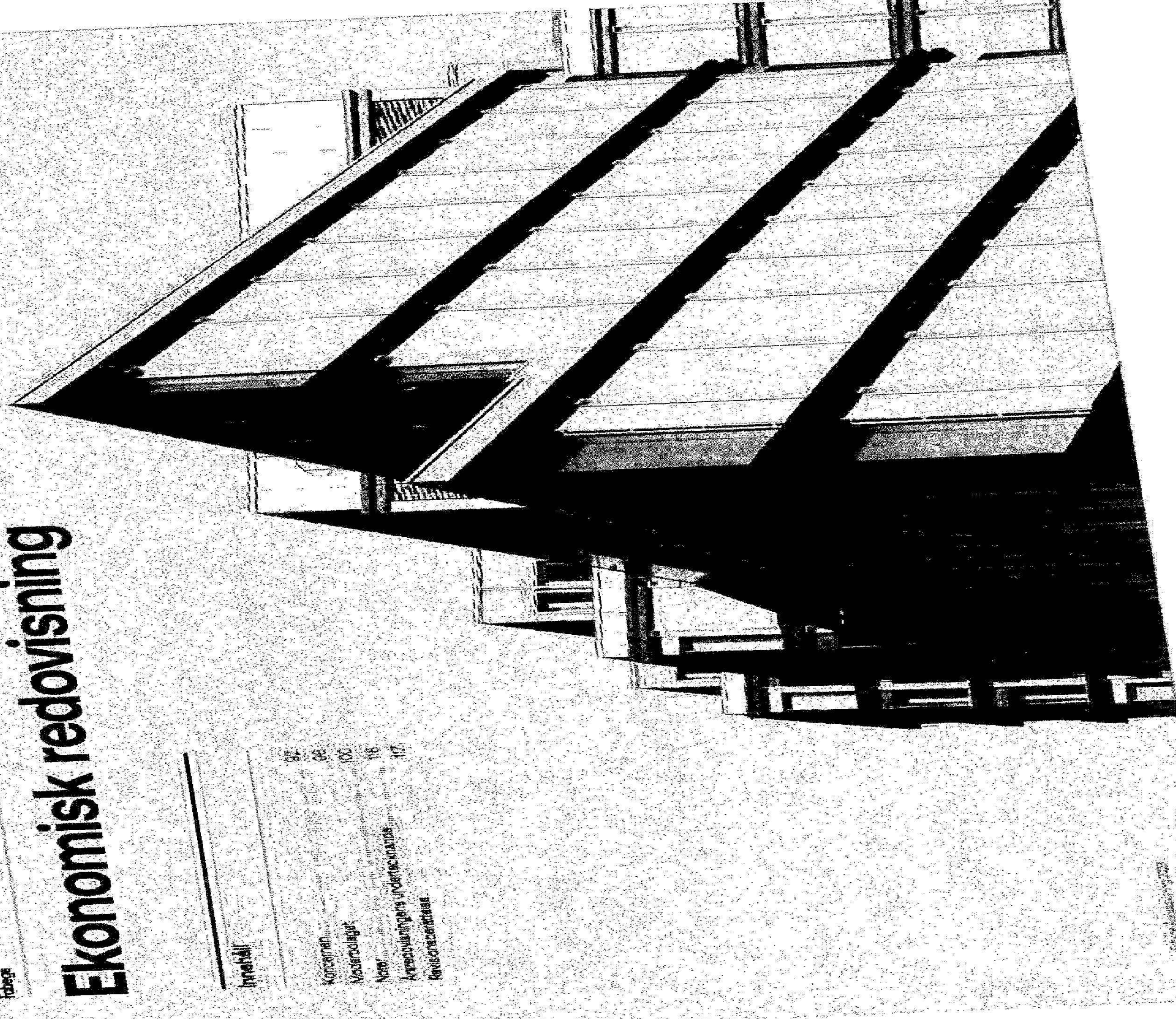
Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0E3E0D9A84A9288141C3F1
Issuer: Deloitte signum qualified
Valid from: 2023-
Certificate ID:
F4BBDA8B1A3F1

Ekonomisk redovisning

Innehåll

Koncernen 95
Moderbolaget 96
Noter 100
Årsredovisningens undertecknande 116
Revisionsberättelse 117



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

Document ID:
B7D0FE35DBA8462A81173EB00B41C31H

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	7	3 938	3 920
Omsättning serviceverksamhet	8	553	558
Övriga intäkter		11	–
Nettoomsättning	8	3 930	3 937
Fastighetskostnader	9	-653	-702
Kostnader serviceverksamhet	10	-549	-374
Bruttoresultat		2 528	2 861
Värdeförändringar fastigheter - orealiserade		2 326	2 240
Värdeförändringar fastigheter - realiserade		4	-79
Centrala administrationskostnader	11	-97	-100
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamma arrangemang	13	20	14
Övriga intäkter	14	4	3
Resultat från andelar i koncernföretag	28	-34	-32
Räntenetto	31	-1 093	-828
Övriga finansiella poster	30	-28	-43
Resultat före skatt		3 380	3 536
Aktuell skatt	12	-1	-3
Uppskjuten skatt	12	-1 993	-1 532
Årets resultat		1 386	2 001
Poster som senare kommer att omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferens vid utländska verksamheter		3	35
Årets totalresultat		1 389	2 036
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 389	2 036
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, genomsnittligt antal aktier		7,03	10,13
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		197,3	197,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		197,3	197,3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
For the signature to be authenticated, see the Fabege Annual Report 2023
Document ID:
B7DDFE3EBDAA0A1822A31F2B5BB1C814

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	18	205	205
Förvaltningsfastigheter	17	75 003	85 345
Nyttjanderättstillgång	33	540	1 243
Inventarier	19	35	35
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	170	740
Fordringar hos intresseföretag	21	459	435
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	0	10
Derivatinstrument	31	805	1 636
Andra långfristiga fordringar	23	732	86
Summa anläggningstillgångar		81 501	89 893
Förråd och pågående projekt för försäljning	24	510	525
Kundfordringar	25	83	73
Fordringar hos intresseföretag	21	16	248
Skattefordran		5	0
Övriga fordringar	29	440	230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		457	424
Kortfristiga placeringar		35	35
Likvida medel	30	85	87
Summa omsättningstillgångar		1 630	1 657
Summa tillgångar		83 220	91 550

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		5 037	5 037
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 016
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		31 190	37 400
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	26	39 244	45 514
Räntebärande skulder	27, 30, 33	25 319	29 329
Leasingskuld	33	540	1 243
Derivatinstrument	31	340	0
Uppskjuten skatteskuld	32	9 306	10 165
Avsättningar	33	169	157
Summa långfristiga skulder		35 495	40 894
Räntebärande skulder	27, 30, 33	7 189	2 449
Leasingskuld	33	0	0
Leverantörsskulder		155	144
Avsättningar	33	0	0
Skatteskulder		11	10
Övriga skulder		545	382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	831	1 157
Summa kortfristiga skulder		8 731	4 142
Summa eget kapital och skulder		83 220	91 550

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity and integrity.
Document ID:
B7 0DFE8DDA 81524A 0029 4 1E0114 0D0E11
Fabege Årsredovisning 2023

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel, inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	29	5 037	3 017	37 060	45 114	0	45 114
Årets resultat				2 378	2 378	0	2 378
Övrigt totalresultat				23	23	0	23
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-851	-851		-851
Erhållet aktieägartillskott				-314	-314		-314
Årets skatt				-736	-736		-736
Summa transaktioner med ägare				-2 901	-2 901		-2 901
Utgående balans per 31 december 2022		5 037	3 017	37 480	45 614	0	45 614
Ingående balans per 1 januari 2023		5 037	3 017	37 480	45 614	0	45 614
Årets resultat				-5 513	-5 513		-5 513
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 510	-5 510	0	-5 510
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-568	-568		-568
Erhållet aktieägartillskott				-187	-187		-187
Årets skatt				-	-		-
Summa transaktioner med ägare				-755	-755	0	-755
Utgående balans per 31 december 2023		5 037	3 017	31 825	39 249	0	39 249

This digital seal is linked with a qualified certificate for the electronic signature of the document.
Document ID
E7DDFE3D9A9A2A8112C3E1D0A1C3E1D4

Fabege Årsredovisning 2023

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

	Not	2008	2007
Belopp i Mkr			
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		3 598	3 745
Central administration		-97	-125
Återläggning av ej kassaflödespåverkande poster		11	38
Erhållen ränta		24	16
Betald ränta	38	-1 160	-974
Betald inkomstskatt		0	-2
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 216	1 488
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		373	-153
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		88	1 428
Förändring av kortfristiga placeringar		-183	1
Summa förändring av rörelsekapital	37	254	1 276
Kassaflöden från den löpande verksamheten		1 470	2 764
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-39
Investeringar i befintliga fastigheter		-2 078	-2 211
Förvärv av fastigheter		-38	-1 284
Försäljning av fastigheter		2 577	2
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-358	24
Kassaflöden från investeringsverksamheten		-1 897	-3 508
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägare		-631	-589
Nyemission		-	2 418
Upptagna lån		22 776	28 585
Amortering av lån		-22 834	-23 165
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		-689	7 249
Årets kassaflöden		-1 116	6 005
Likvida medel vid årets början	30	7	1
Likvida medel vid årets slut	30	891	1 007

* Förändring gentemot avgiven delårsrapport för januari–september 2008 beror på att Fabege har ändrat sin redovisningsprincipper för kassaflöden från förvaltningsfastigheter. Förändringen innebär att kassaflöden från förvaltningsfastigheter redovisas i kassaflöden från investeringsverksamheten i stället för som tidigare i kassaflöden från den löpande verksamheten.

This file is a scanned version of the signed PDF document.
Document ID: B7D0A3E8-8BDA-4A52-A81A-C43F4A1CB3F4

20240718091744

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	43	443	352
Övriga rörelseintäkter	44	349	432
Förvaltningskostnader	1-3,5,10-46	-8	-20
Resultat från andelar som redovisas enligt kapitalandelsmetoden	45	885	1125
Resultat från övriga värdepappar och fordringar som är anläggningstillgångar	15,16	-3	-3
Värdeförändringar, fastigheter	3, 9	-1653	1783
Ränteintäkter	14	903	854
Räntekostnader	14	-1075	-845
Bokslutsdispositioner	46	109	309
Resultat före skatt		-305	3111
Aktuell skatt	15	0	0
Uppskjuten skatt	15	159	-429
Årets resultat		-146	2682

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det moderbolagets enda rörelse transaktioner som ingår i övrigt totalresultat

This file is secured with a qualified electronic signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BJDOEE4SDBVN2N4SZ4S81-1
Fabege Annual Report 2023

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Patent	10	11	9
Summa immateriella anläggningstillgångar		11	9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och fordran i koncernföretag	45	19 430	19 400
Fordran i intressebolag	29	–	–
Fordringar hos koncernföretag	31	–	–
Fastighetsinnehavande dotterbolag	37	40 269	44 928
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	9	15
Derivatinstrument	31	825	1 858
Uppskjuten skattefordran	32	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 533	66 201
Summa anläggningstillgångar		60 544	66 210
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		2	1
Övriga fordringar		350	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		169	151
Summa kortfristiga fordringar		472	169
Likvida medel	38	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	193
Summa tillgångar		61 017	66 403

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 007	5 007
Reservfond/Överkursfond		5 193	5 193
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 335	1 456
Årets resultat		443	2 935
Summa eget kapital	39	13 978	14 591
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	33	90	76
Uppskjuten skatteskuld		134	328
Summa avsättningar		224	404
Långfristiga skulder			
Förvärvsrelaterade skulder	28, 30, 36	35 640	34 172
Derivatinstrument	31	145	0
Skulder till koncernföretag	37	12 752	12 672
Summa långfristiga skulder		48 537	46 844
Kortfristiga skulder			
Förvärvsrelaterade skulder	28, 30, 36	3 150	2 405
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		15	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	108	139
Summa kortfristiga skulder		3 278	2 564
Summa eget kapital och skulder		61 017	66 403

This file is sealed with a qualified electronic seal in accordance with the regulation (eu) no 910/2014 of the european parliament and of the council.
Document ID:
B7D1AE2E-3DA2-4E2C-8E5A-1F3C1C3C1F34

20240718091750

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021		8 007	3 169	8 616	19 792
Årets resultat				2 693	2 693
Koncernbidrag				-451	-451
Beräknad effekt av skattesatsförändring				-314	-314
Återbetalda aktieägartillskott				-730	-730
Eget kapital 31 december 2022		8 007	3 169	9 814	20 990
Årets resultat				-152	-152
Koncernbidrag				-698	-698
Beräknad effekt av skattesatsförändring				-193	-193
Återbetalda aktieägartillskott				–	–
Eget kapital 31 december 2023		8 007	3 169	8 769	19 945

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE69D8A81B2A911C3141...
Esbjörn Svensson (Fabege)

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-4	-58
Erhållen ränta		307	334
Erlagd ränta		-1 073	-548
Skatt på koncernbidrag		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-770	-272
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-330	-50
Kortfristiga skulder		-47	49
Summa förändring av rörelsekapital	37	-377	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 147	-273
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag och joint ventures		-	-
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		-7	-0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1 041	-2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 034	-2 000
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-881	-881
Förändring av räntebärande fordringar		0	0
Upptagna lån		22 000	24 000
Amortering av lån		-20 831	-20 165
Nyemission, netto		-	3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		288	2 957
Förändring likvida medel		-25	22
Likvida medel vid årets början	39	34	12
Likvida medel vid årets slut	39	9	34

This file is sealed with a
true seal is a guarantee
of the document's
Document ID:
B7D0FE5CD8A6A1A72A91A1
Fabege Annual Report 2023

2024071809176

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556043-4523, med säte i Stockholm, upprättar moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 732, 169 27 Solna. Besöksadress: Gårdsvägen 8. Vi har att av Sveriges ledande fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbestånd består huvudsakligen av kontorslokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats enligt med årsredovisningslagen, och av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernredovisningen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken anger de undantag och tillägg till IFRS-tillämpningen som måste göras enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningslagen, Årsredovisningslagen för kreditinstitut och värdepappersbolag samt rekommendationen RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och Utlåtanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och balansräkningar överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen har värderats till anskaffningsvärden, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Nedan beskrivs väsentlig information om redovisningsprinciper som har tillämpats. Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent av koncernens företag som även utgör respektive företags redovisning för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen. Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och balansräkningar överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen har värderats till anskaffningsvärden i moderbolagets finansiella rapporter, med eventuella nedskrivningar tillkommande.

Koncernbidrag lämnade eller erhållna redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2023 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i dess senaste årsredovisning. Ett flertal ändrade standarder med ikraftträdande 2023 har redovisats men har ingen väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i svenska regelverk

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

Nedanstående ändringar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2023.

Ändrade redovisningsprinciper

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

Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

Vi ska ha en stark finansiell ställning och säkerställa god kreditvärdighet för bolaget. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,2 gånger.

Vår kapitalförvaltning består av likviditet och utgörs av kapitalinstrument, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 35 244 Mkr (36 814), räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 341) och övriga skulder till 10 883 Mkr (13 225). Vårt långsiktiga och gällande covenanter är likvida kreditutrymmen och säkerställande, förutom soliditet, en nettolåt om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,6 gånger. Huvudsaklig covenanter gällande belåningsgrad ingås på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktigt mål	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31
Avkastning på eget kapital, %		-13,3	5,2
Soliditet, %	Högst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	2,5	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr (skuld)	max 13	13,5	15,9
Belåningsgrad, %	Högst 50	42	38

* Kvoten för avkastning på eget kapital är inte givande då den är negativ och därmed inte är användbar för jämförelse.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vi är ägarskap av nettoinvesterar för finansiella risker. Fram för allt är det för finansiella risker, räntor och kreditrisk. Det övergripande ansvaret för koncernens upplåning, kreditförsörjning och finansiella riskhantering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur det finansiella arbetet ska hanteras och innehåller riktlinjer för finansiering och förvaltning. Fabegas riskexponering ska vara begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vid användning av finansieringsinstrument, derivatgäster och kontokreditiv. Finansieringsverksamheten förvaltas av

förmånliga finansieringsvillkor samt nyttjar varierande kreditfaciliteter och tidsintervall med de större långivarna. Vår huvudsakliga finansiär är de nordiska affärsbankerna samt kapitalmarknaden. Upplåningen i bank är förutbestående skuldbrev med pantsatt fastigheter.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. En positiv eller negativ ränteförändring påverkar framförallt räntekostnaderna för övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 42 procent (38). Vi har ett kreditprogram om 5 000 Mkr. Möjligheten utnyttjande kreditet uppgick vid årets slut till 1 865 Mkr (2 767). Vi har tillgängliga långsiktiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående kreditbehov. Vi har vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 6 950 Mkr inklusive likviditet för utestående certifikat. 2016 etablerade vi ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, den programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023

År	Utnyttjade belopp, Mkr	Utnyttjat utrymme, Mkr
Certifikatprogram	1 865	1 865
1 år	7 109	7 109
1-2 år	7 419	5 619
2-3 år	11 600	8 050
3-4 år	750	750
4-5 år	5 656	2 656
5-10 år	5 150	5 150
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 196	1 196
Totalt	33 042	32 082

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida (s. 101) visar finansiella skuldförpliktelser fördelade på förfallotidpunkter baserat på återstående löptid från balansdagen till avtalat förfallodatum. För derivat som är föremål för nettoavräkning har de framtida kassaflödena diskonterats med tillämpning av den vid varje tidpunkt gällande räntekurvan. Vid beräkning av framtida kassaflöden för derivat som är föremål för bruttoavräkning har de framtida kassaflödena diskonterats med tillämpning av den vid varje tidpunkt gällande räntekurvan. Vid beräkning av framtida kassaflöden för derivat som är föremål för bruttoavräkning har de framtida kassaflödena diskonterats med tillämpning av den vid varje tidpunkt gällande räntekurvan.

Koncernens finansiella ansvarsförbindelser är inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningsskyldigheten är väsentligen i någon annan än vad som framgår av tabellen på nästa sida.

This document has been digitally signed.
The seal's authenticity can be verified at https://esigning.penneo.com
Document ID: B7D1F3E3-5B2A-4F3B-B1C3-1
Document ID: 3BB0B1C3-1

Not 5 forts.

Likviditetsfördelning

	2023-12-31					2022-12-31				
	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	152	3 247	9 731	6 813	20 093	9	1	8 284	10 080	18 374
Skulder till kreditmarknaden	3 065	-2 420	8 334	–	11 389	3 747	1 420	8 900	0	14 067
Leverantörsskulder	139	–	–	–	139	144	–	–	–	144
Övriga kortfristiga skulder	345	–	–	–	345	391	–	–	–	391
Totalt	3 697	827	18 065	6 813	31 402	4 252	1 421	16 184	10 080	33 948

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar koncernens nettoräntekostnad, räntekostnadsmarginal, kapitalvärden och/eller framtida kassaflöden. Räntebindning ska enligt koncernens finanspolicy ske utifrån bedömd förväntad utveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella instrument, i form av ränteswappar, i syfte att begränsa räntorisker samt för att på så sätt bidra till en mer förutsägbar räntenetto och en förbättrad långsiktig värdetillväxt. En känslighetsanalys i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntan påverkar resultat på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 32 982 Mkr (33 948) med en medelränta om 3,04 procent (2,23) exklusive låneavtalen och 3,18 procent (2,38) inklusive kostnader för låneavtalen. Av de totala skulderna utgjorde 1 652 Mkr (2 767) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 33 Mkr (31) aktiverats som projektanknutna tillgångar i balansräkningen.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,0 år (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden (vår riskparameter) uppgick till 2,1 år (2,7). Inkluderat effekter av ränteswappar förlängdes den till 3,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för utestående lån var 85 dagar. Derivatportföljen bestod av ränteswappar om totalt 15,9 Mdkr samt säkringsredovisade ränteswappar om totalt 8,3 Mdkr. Dessa ränteswappar löper med förfall till och med 2032 och har en fast räntegenomsnittsnivå om 0,15 och 1,30 procent (oförändrat). Total enskild räntebindning får uppgå till 60 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet, netto, i portföljen uppgick per 31 december till 855 Mkr (1 535). Derivatportföljen värderas till nuvärde av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningstekniska skäl och påverkar inte kassaflödet. Vid förfall eliminerar den därmed marknadsvärdet till noll. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till -1 005 Mkr (1 764).

Kapitalrekommendationer upprättar till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges ovan, bedöms att redovisade värden väsentligt överensstämmer med verkligt värde. I koncernen ingår övriga finansiella kontrakter om SEK Mkr (30), huvudsakligen avseende periodiserade upplåningskostnader för kreditavtal samt kontrakter för valutaterm- och ränteswappar, säkringsredovisade i enlighet med IFRS 9. Förändringar till följd av förändring i kapitalbindningstid, kassaflöden under återstående kontraktstid och förändring i kapitalbindningstid.

Räntebärande skulder per 31 december 2023

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig räntesats, %	Andel, %
< 1 år[1]	16 556	5,07	50
1–2 år	2 600	0,67	8
2–3 år	3 100	0,93	9
3–4 år	3 250	1,04	10
4–5 år	3 276	1,57	10
5–6 år	2 000	0,80	6
6–7 år	800	1,30	2
7–8 år	800	0,72	3
8–9 år	500	0,91	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Summa	32 982	3,04	100

[1] Den genomsnittliga räntesatsen för lån med förfall inom ett år påverkas av att de lån som innehar ränteswappar räknas med de swappade räntorna, vilka är högre än marknadsräntorna.

Förfallostruktur

	Utestående per 2023-12-31				Utestående per 2022-12-31			
År	Mkr	Förfall kreditiv	Rörlig kreditiv	Rörlig derivat	Totalt	Förfall kreditiv	Rörlig kreditiv	Rörlig derivat	Totalt
2023						-8 189	-607	229	-8 654
2024		-11 924	-15 539	5 591	-21 872	-3 353	-773	292	-9 035
2025		-5 000	-1 126	346	-5 780	-1 065	-584	146	-1 503
2026		-5 060	-838	333	-5 565	-5 060	-452	116	-5 397
2027		-701	-571	367	-905	-701	-347	97	-1 051
2028		-2 709	-532	188	-3 053	-2 709	-270	57	-2 923
2029		-1 160	-316	112	-1 364	-1 160	-231	40	-1 351
2030		-180	-307	83	-407	-82	-197	32	-247
2031		-82	-213	42	-253	-82	-184	19	-259
2032		-2 000	-378	18	-2 360	-2 000	-156	7	-2 149
2033		-1 400	-391	5	-1 786	0	-124	0	-124
2034		-2 477	-234	0	-2 711	-2 477	-93	0	-2 570
2035–39		0	-271	0	-271	0	-169	0	-169
2038		-1 168	-96	0	-1 264	-1 168	-71	0	-1 197
Totalt		-32 982	-21 807	7 118	-47 671	-33 341	-4 425	913	-36 854

För att bestämma kreditbehovet för kreditlöften samt för de löpande kommitterade delarna har Fabegeområden per balansdagen omvärderats. Utestående finansiella och kreditmarginaler har antagits vara desamma som per balansdagen fram till respektive kreditens förfall, så de antagits oförändrade. I tillägg till ovan har vi tämligen säkerställda, outnyttjade uppgått för närvarande till 45 Mkr (42).

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativa påverkan på kassaflöden och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Den största valutarisk vi exponeras för är den risk från utländska leverantörer till vissa större projekt som innebär inköp, begränsad. Om valutarisk uppstår säkrar den med hjälp av valutaterminskontrakt. Inga valutarisker är utestående.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast leverantörer med mycket goda kreditbetyg får ingå finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas dels genom netting avseende SEK-valutan och dels genom en spridning på flera finansinstitut som innehar förfall. Kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande och begränsad. På motsvarande sätt anses även kreditrisken beträffande de motpartsförbindelser som avser utställt ursprungscertifikat och förvaltning av fastigheter och bolag samt avseende den tillfälliga användningen av derivatinstrument.

Kundförluster och kundkrediter

Kundkrediter uppgick per balansdagen till 1 Mkr (1). Kundförluster har under året uppgått till 0 Mkr (0). Kundförlustreserven uppgick per balansdagen till 0 Mkr (0). Kundförlustreserven har under året förändrats med 0 Mkr (0). Kundförlustreserven har under året förändrats med 0 Mkr (0). Kundförlustreserven har under året förändrats med 0 Mkr (0).

Kapitalrekommendationer

Fabegeområden per balansdagen till 1 Mkr (1). Kundförlustreserven har under året förändrats med 0 Mkr (0). Kundförlustreserven har under året förändrats med 0 Mkr (0). Kundförlustreserven har under året förändrats med 0 Mkr (0).

Bankfordringar kundkrediter för kundkrediter samt för de löpande kommitterade delarna har Fabegeområden per balansdagen till 1 Mkr (1). Kundförlustreserven har under året förändrats med 0 Mkr (0). Kundförlustreserven har under året förändrats med 0 Mkr (0). Kundförlustreserven har under året förändrats med 0 Mkr (0).

Kundförlustreserven har under året förändrats med 0 Mkr (0). Kundförlustreserven har under året förändrats med 0 Mkr (0). Kundförlustreserven har under året förändrats med 0 Mkr (0). Kundförlustreserven har under året förändrats med 0 Mkr (0).

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID: B7DDFE8300A8402A81...
Kyrkmanemnden enligt lagstiftning

Not 3 forts.

Kvittningsavtal

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiellt avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	825	0	-240	585
Skulder				
Derivatinstrument	-240	0	240	0
Summa	585	0	0	585

Moderbolaget

Moderbolaget står vanligtvis för koncernens externa upplåning

Bolaget har ramavtal med diverse motparter/dotterbolagen på marknadsmässiga villkor

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	Ingående balans 1 jan 2023	Kassaflöden från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Utgående balans 31 dec 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 823	-5 118		25 813
Räntebärande skulder, kortfristiga	8 413	4 757		7 169
Räntederivat, verkligt värdesäkring	-1 883		1 309	-636
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 953	-360	1 009	32 306

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	Ingående balans 1 jan 2023	Kassaflöden från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Utgående balans 31 dec 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 173	-4 324		25 849
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 430	3 962		6 392
Utgående del				
Återbäring av skuld				
Räntederivat, verkligt värdesäkring	-1 883		1 309	-636
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 804	-594	1 009	31 352

This file is sealed with a qualified electronic signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DEE5BDB4B2A8117C3E1

Not 5 forts.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2023-12-31						2022-12-31					
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde			Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde		
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar												
Förfallna från leverantörer		46 238			0	46 238		44 628			0	44 628
Förfallna från kunder	449				449	0	478				478	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	0		0	0		0	16		16	16
Andra långfristiga fordringar	209				209	0	86				86	0
Kundfordringar	83				83	0	76				76	0
Derivatinstrument		975	855		855	975		1 880	1 880		1 880	1 880
Övriga fordringar	934	5 208			934	5 208	242	4			242	4
Upplupna intäkter		81			0	81		63			0	63
Kortfristiga placeringar		89			89	0			89		89	0
Likvida medel	85				85	0	67	24			67	24
Summa	1 860	48 771	1 032	934	2 700	47 845	969	44 797	1 797	1 704	2 759	46 421
Finansiella skulder												
Skulder till kreditinstitut			15 209	0	15 209	0					19 072	0
Företagsinteckningar			32 263	32 263	32 263	32 263					33 941	33 573
Derivatinstrument		240	240		240	240					0	0
Leverantörsskulder			169	5	169	5					444	8
Övriga kortfristiga skulder			368		368	0					369	0
Upplupna kostnader			343	358	343	358					431	458
Summa	0	0	48 592	32 626	48 592	32 626	0	0	0	0	47 265	34 039

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

	2023								2022							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat																
Rörelsens intäkter och kostnader																
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto																
Ränteintäkter	20	902					20	902	15	854					15	854
Räntekostnader					-1 081	-1 075	-1 081	-1 075					-819	-948	-819	-948
Värdeförändringar, derivat			-1 003	-1 003			-1 003	-1 003			1 753	1 753			1 753	1 753
Valutakursförändringar, netto			-4	-8			-4	-8			-3	-3			-3	-3
Summa	20	902	-1 007	-1 011	-1 081	-1 075	-1 068	-1 184	15	854	1 750	1 750	-819	-948	1 146	1 656

This file is a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D1FE50D5A4B1D2A5110C3E3

202407180917B

Not 3 forts.

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att realisera kontraktsenliga kassaflöden för koncerninterna fordringar, kundfordringar, likvida medel, leasingar och koncernbidrag, upplåning, räntor och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar förväntas betalas på kort sikt, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via rapporten över totalresultat.

Aktieinnehav värderas baserat till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Räntebärande banklån och skulder till kreditinstitut värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella avvikelser mellan anskaffningsvärdet och det belopp som ska betalas på förfallodagen periodiseras över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Låneomkostnader värderas till upplupet anskaffningsvärde. Låneomkostnader därmed fördelade likvid är direkt kort, varför dessa redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Bestämning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument beräknas med hjälp av diskontering av framtida kassaflöden med noterade marknadspriser för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den marknadsmässiga räntan för respektive period. De kommande räntaflödena som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita diskonteringen. Vid tillämpning av säkringsredovisning av derivatinstrument.

Vid fastställande av verkligt värde för extern rapportering används noterade marknadspriser för innehav som är noterade och för övriga gör en bedömning av verkligt värde. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges nedan, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Nedskrivningar

Koncernens exponering för kreditrisker är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar, leasefordringar, övriga fordringar, upparbetade intäkter och likvida medel.

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

För samtliga finansiella tillgångar redovisas en förlustreserv. För tillgångar där det inte skett betydande ökningar av kreditrisken redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens nästkommande (kan generella modeller)

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

För kundfordringar fördelar koncernen den förväntade reserven och avsatt tillgångar tillämpar koncernen den förenklade modellen som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar bestäms med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar som sannolikt påverkar

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid tillämpning av policy gjorts en bedömning av om förvärvet är att betrakta som att tillgångsförvärv eller att rörelseförvärv. Bedömningen har avsett huruvida förvärvet innefattar tillräckligt väsentliga förvaltningsprocesser, en kvalificerad organisation, som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa avkastning. Vid fastighetsförvärv har bedömningen gjorts att förvärvet inte innefattar sådana förvaltningsprocesser som är väsentliga för att förvärvet ska redovisas som rörelseförvärv.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

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

För finansiella anläggningstillgångar såsom andelar i intresseföretag, långfristiga fordringar på intresseföretag och andra långfristiga värdepappersinnehav görs en bedömning av värdet på respektive innehav och därvid beaktas framtida kassaflöden vilket de olika innehaven förväntas tillföra.

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDF E36EDAA6-182AB-1 17E3D0B1 1C37 1
Adobe Approved Identity
ECC Chain Validity Model

Not 5. Segmentsredovisning

	2023					2022				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilger Gemensamt	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilger Gemensamt	Totalt
Hyresintäkter	3 381	227	35	39	3 682	2 780	169	53	10	3 012
Omstrukturering kontraktsavveckling	–	–	–	153	153	–	–	–	285	285
Övriga intäkter	5	2	1	3	11	–	–	–	–	–
Summa nettoomsättning	3 386	229	36	579	3 830	2 780	169	53	305	3 307
Fastighetsförsäljningar	-729	-103	-21	-3	-853	-652	-105	-35	-2	-792
Kostnader bostadsavveckling	–	–	–	-340	-340	–	–	–	-374	-374
Bruttoresultat	2 361	126	15	34	2 536	2 128	64	18	-71	2 139
Varav fastighetsnära förvaltningskostnader	-1 025	-103	-12	-20	-1 160	-1 039	-64	-25	-8	-1 136
Överskottsgrad %	77	56	42	97	75	77	44	36	80	74
Värdeförändring bostadsavveckling	–	–	–	-4	-4	–	–	–	-70	-70
Central administration	-62	-8	-7	–	-77	-65	-8	-7	–	-80
Rörelseresultat	-3 021	-58	-106	-1	-3 186	-510	-57	-35	-12	-614
Tomträttsavgäld	-35	–	–	–	-35	-40	-4	-4	–	-48
Resultat andelar i intressebolag	124	–	–	10	34	-75	-1	44	–	-32
Förvaltningsresultat	1 454	59	-98	33	1 448	1 418	15	23	-93	1 373
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	–	–	–	–	0	–	–	74	–	74
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-5 228	-331	-662	-20	-7 881	-157	-84	12	6	-233
Resultat före skatt per segment	-4 774	-392	-815	13	-5 973	1 261	-79	109	-77	1 214
Ofördelbara: driftnetto & skatter					-1 037					1 750
Resultat före skatt					-7 350					2 964
Marknadsvärde fastigheter	49 532	7 431	6 832	243	78 092	70 344	7 043	7 196	265	88 348
Projekt & ombyggnadsfastigheter	–	–	–	513	513	–	–	–	992	992
Uthyrningsgrad, %	91	–	–	–	–	89	–	–	–	–

Redovisningsprincip

Segmentsrapportering

Segmentsinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapportering till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dennes högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens syfte med uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Bilgar Gemensamt. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Fastighetsförsäljningar avser fastigheter såsom förvaltningsfastigheter och aktiva förvaltning. Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i bestånd och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med planerade nybyggnation- eller ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas av utnyttjandegraden för närvarande förestående förädling. Pågående projekt avser fastighet som är under projektutveckling. Rena marktillgångar ingår i detta segment. Även nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förändra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället omfattas. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar räknas direkt till fastigheter inom respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter kategori under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten tillhört segmentet. Central administration och center i finansnettot har schablonberäknats på segmenten i enlighet med dessa anses av ett rimligt fastighetsnära (indirekta) intäkter och kostnader). Fastighetstillgångar är direkt hänförliga till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Under första kvartalet förvärvades rotfastigheten Eriken 10 av fastigheten Kristallen 2 i området Solna och kategoriserar som förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Ärenden 41 i området Flemingsberg och fastigheten kategoriseras som förädlingsfastighet. Utöver detta såldes fastigheten Hovsjön 31 i Solna och fastigheten kategoriserades som projektfastighet. Under tredje kvartalet tillgångsförändrades inga fastighetskoncentrationer och ingen fastighet ändrade segmentstillhörighet.

Under fjärde kvartalet såldes fastigheterna Gräddjen 12 (Jordbro) och Orgeln 7 (Solna), båda fastigheterna kategoriserade som förvaltningsfastigheter.

Övriga intäkter avser elnät.

This file is sealed with a qualified electronic seal. For more information see https://www.signicat.com/standards/pades. Document ID: B2D0DF2E-5DBA-4B19-A2A4-1F4C3

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	108	53	104	58
Dotterbolagen	21	14	23	14
Koncernen totalt	317	82	267	72

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare, %	2023	2022
Personalomsättning	11,20	9,00
Total sjukfrånvaro	3,30	3,00

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	1	4,1
Ålder 30–49	4,33	3,1
Ålder 50-	1,23	1,47

Redovisas ej om antalet anställda i gruppen är mindre än tre till skydd för den enskilde. Sjukfrånvaro som hänvisas till annat år än 2023 är omräknad till helårsnivå.

Mkr	2023 Löner och andra ersättningar	2023 Sociala kostnader	2022 Löner och andra ersättningar	2022 Sociala kostnader
Moderbolaget	182	68	160	102
varav pensionskostnader		33		40
Dotterbolagen	18	11	23	11
varav pensionskostnader		4		4
Koncernen totalt	200	110	183	113
varav pensionskostnader totalt		43		44

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	2023 Styrelse	2023 Ledande befattningshavare	2022 Styrelse	2022 Ledande befattningshavare
Män	3	4	3	4
Kvinnor	4	4	4	4
Totalt	7	8	7	8

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med VD och vice VD utgjort koncernledningen under 2023. Under året ersatte koncernledningen av VD, vice VD tillika Ekonomi- och finanschef, samt affärsutvecklingschef, chef projekt och försäljning, chef teknisk drift, chef förvaltning, chef HR samt chef affärs- och fastighetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor och enligt med styrelsestämmans fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare betalas ut från moderbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 71-72.

Fabege har en ersättningspolicy som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till variabel lönedel baseras på utfallet av förutbestämda mål för året. Den variabla lönedelen är maximerad till en prestationsnivå per anställd. För 2023 har avsättning gjorts med totalt 5,0 Mkr (4,8) motsvarande 3,6 (3,1) prestationsnivå per anställd exklusive arbetsgivaravgift. Övriga förmåner består huvudsakligen av friskvårdsbidrag samt sjukvårdsförsäkring.

Pensioner

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsvillkor för verkställande direktören är 35 % Pensionsavsättningen utgör under anställningstiden med max 30 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller TP-planen eller motsvarande och pensionsåldern 65 år.

Avgångsvederlag

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

Beräkningsgrundering

Styrelsen beslutade frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, tkr	2023 Lön/Arvode	2023 Övriga förmåner	2023 Pension	2023 Summa	2022 Lön/Arvode	2022 Övriga förmåner	2022 Pension	2022 Summa
VD	11 118	87	3 131	14 336	11 740	65	2 916	14 721
Varav VD, Ekonomi- och finanschef	4 587	123	710	5 400	4 935	107	362	5 804
Andra ledande befattningshavare	13 743	581	3 434	17 758	12 226	457	3 855	16 538

Ersättning till styrelse

Tkr	2023 Arvode, styrelse-ledamot	2023 Arvode, revisions-utskott	2023 Arvode, ersättnings-utskott	2023 Summa	2022 Arvode, styrelse-ledamot	2022 Arvode, revisions-utskott	2022 Arvode, ersättnings-utskott	2022 Summa
Jan Litborn (ordförande)	350	65	80	735	675	62	75	702
Anette Asklin	350	170	–	385	350	125	–	350
Mattias Ankarsvärd	350	–	43	393	350	–	45	395
Helena Isaksson	350	35	–	310	350	52	–	302
Erik Langby	350	–	–	350	350	–	–	350
Lennart Nilsson	350	–	43	393	350	–	45	395
Anna Settby	350	–	–	350	350	–	–	350
Summa	2 100	250	170	2 525	2 075	310	165	2 450

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar koncernledningen i Fabege. Vissa koncernledningen består dem verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDF7E5BDBA4B2A8114...
Styrelsen för Fastighets AB Balder (publ)

Kort & kortare

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Vi arbetar med nätverksorganisation med ansvarsenlig inriktning på kommersiella framgångar inom ett begränsat antal välbelägna områden 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 linje med våra välbelägna fastighet, vår affärsmodell och vår kompetens • skapa och realisera värden för att ge aktieägarna en attraktiv avkastning samt att vara den bästa bland branschkollegorna på Stockholmsområdet. Vi ska skapa långsiktighet genom att vara ett utvecklande och kundorienterat bolag:

- med engagerade medarbetare
- med nöjda kunder
- som är det naturliga valet för ledande och potentiella kunder på Stockholmsmarknaden
- som bidrar till Stockholms hållbara utveckling och Fabeges goda rykte

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

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

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

Former av ersättning m.m.

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

Den fasta lönen är grunden vars är, tillsammans av ledande för utvecklingen av rörlig kontantersättning ska kunna mätas och följas upp årsvis (intervjuer).

Den rörliga kontantersättningen får uppgå till max sju månadslöner motsvarande högst 70 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Pensionsförmåner ska vara premiebestämda och motsvara ITP-planen eller vara avgiftsbaserad med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande.

Övriga förmåner ska vara av begränsat värde i förhållande till övriga ersättningar och kan bestå av bland annat företagshälsovård, friskvårdsbidrag, sjukvårdsförsäkring och tjänstebil. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Vilkor för rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska utformas så att förmånerna till den rörliga ersättningen, kriterier för intjänande, uppskjutande och tillbakaförande, liksom förmåner för pensionsavgångar, utgör del av förmånerna till den fasta årliga kontantlönen. Andra förmåner får inte ingås (t.ex. avtalsenlig, guldkantsförsäkring och tillämpas. Sådana förmåner får sammantaget 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. Uppsägningstid och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att en främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att avsevärda avvikelser kopplat till affärsstrategin eller förhindrar långsiktig utveckling. Ansvar och utförda prestationer som sammanställer med aktieägarnas intressen ska reflekteras i utfallet.

Mål	Andel, %	Kriterier/mål
Värdeskapande mål	70	Ersättningsnivå: 2 626 kkr
		Överskottsgrad: 74%
		Resultat före skatt: >4 000 kkr
		Budgeterad nettouthyrning: 112 kkr
		Direkt hyresrisk: max 22
		Medelbehållandetid: SPTW: min 37
		WE index: min 80
		Energiförbrukning: max 72 kWh/kvm
Totalavkastning fastighetsbeståndet	10	Tesla 2 av Fabege, Akrum Djurgårdsstad, Castellum, Hufvudstaden och Wihlborgs
Utveckling aktiekurs	10	Överskottet i index OMX Stockholm Real Estate GI (-3%)
Övriga	10	Dessa områden att beslutas av styrelsen

För uppföljning av utfallet av ersättningsprogrammen som publiceras med kvartalen till årsstämman. Mättidpunkt för samtliga mål

Ledande befattningshavare är personer som ingår i koncernledningen. Vår målsättning är att erbjuda befattningshavarna en konkurrenskraftig totalersättning och en attraktiv pensionslösning. Vi har mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning avslutats ske. Ersättningsnivåerna fastställs årligen utifrån kriterierna uppfyllda. Styrelsen äger finansiella mål ske bedömningen baserats på den av bolaget antagna affärsplanen för kommande år.

Den lön och pensionsförmåner som erhåller rörlig lön förutsätter alltså att lönegrundig för en person motsvarar minst 2/3 av den rörliga ersättningen enligt senast fastställt. Syftet är att skapa motivation och engagemang genom att ledande befattningshavare på sikt, med grundkravet att, erbjuds att bli aktieägare. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för befattningshavare, beräknat som sammanlagt cirka 18 kkr (exklusive sociala avgifter), baserat på det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas total ersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skälighet av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avvikelsen mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas anställning 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, som även följer och utvärderar 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 granskning och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD eller annan person 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 att 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 stort sett med de regler som gäller från och med årsstämman 2022. Kopplingen till bolagets affärsstrategi och riktlinjer för rörlig ersättning har förtydligats, i övrigt gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättningar till bolagets vinstandelsstiftelse, anställningsvillkor m.m.

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda (form av löner, bonus, semester, sjuklön sjukförsäkringar med mera samt pensioner redovisas i takt med att tjänsten utförs. Bestämda pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan också vara sådana som regelbundet betalas ut under förmånstagarens pensionsperiod.

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas 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 har ingen ytterligare upparbetning av dessa pensionsplaner. Åtagandena för förmånsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndigheter eller försäkringsbolag enligt lagar, avtal och försäkringsvillkor som gäller för respektive plan. Ett antal anställda har sedan tidigare förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande inbetalningar till Alecta. Dessa kassaflöden som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2023 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, tillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda delen av tjänstepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förändringar för nästa räkenskapsår för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 16 Mkr (2022: 17 Mkr). Koncernens andel av de samlade avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,04436 respektive 0,02877 procent (2021: 0,04206 respektive 0,02258 procent). Den kollektiva konsolideringsgraden utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av de försäkringstagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsgraden ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. I syfte att säkra kollektivets långsiktiga betalningsförmåga kan den bestämmas vara för låg, kan en åtgärd vara att helja det underskott som uppstår för nyintjänande och utbetalning av

Fabege Årsredovisning 2023

This file is protected with a qualified electronic seal by Bolagsverket. The seal is a guarantee of the document's authenticity and integrity. For more information, see https://www.bolagsverket.se/en/verify-seal
Document ID: 6F2A4A1F-9B3D-4C7E-8A12-5D9E0F3B7C64

20240718091800

Not 6 forts

befintliga förmåner. Om kompensationen från övriga parter (50 procent kan avse reduktioner inom...). Vid utgången av 2022 uppgick Akeltas genomsnittliga kompensationsgrad till 72 procent (2021: 72 procent).

Not 7. Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal som genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara spannkontrakt för leasingavtal fördelas enligt följande.

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Förfall		
Inom 1 år	852	876
Mellan 1 och 5 år	1793	1578
Senare än 5 år	874	856
Bostäder, garage/parkering	137	168
Summa	3 656	3 478

Avtalstiden för bostäder hyrs till 31 december 2023 och intäkter enligt ovanstående 2023 avser på kapitalförvaltningsfastigheter, omförmånsbilar samt förvaltningsuppdrag under 2023. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper till vidare. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en obetydlig del av de totala hyresintäkterna. Vidarefakturering, service- och övriga intäkter utgör 112 Mkr (121), motsvarande 3,3 procent (4,3) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2023.

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter från fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt över avtalet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyresavtalet under vissa månader ger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna lägre respektive högre hyra över kontraktets löptid. Rabatter som lämnas för ersättningar i nyttjandeperioden, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas den period de avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

	Koncernen	
Försäljning typ av intäkt	2023	2022
Intäkter försäljning bostadsprojekt	553	286
Summa	553	286
Tidpunkt för intäktsredovisning		
Över tid	–	–
Vid en tidpunkt	553	286
Summa	553	286

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

Fabege (Ärgon Bostad) utvecklar och säljer bostadsrättslägenheter genom bostadsrättsföreningar. Under uppförandet redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Pågående exploateringsfastigheter. Vi bedömer vårt nyttjande bostadsrättsföreningar som bestämmande varför dessa anläggningar konsolideras. Detta innebär att det mellanliggande ägandet kontrakt i enlighet med IFRS 15 först i samband med tillträdet. Bedömningen skapar en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik ägarandel vår åtagande 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 fastsatta försäljningsprisen för varje bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad motsvarar försäljningspriset för respektive bostad.

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	-358	-321
Fastighetsskatt	-274	-291
Marknadshyror	-10	-10
Fastighetsförsäkringar och övrigt	-523	-200
Summa	-1163	-782

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 649 Mkr (374) varav 28 Mkr (34) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter med 6 Mkr (81).

Not 11. Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår i linjen rådgivare bland fastighetskostnaderna.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	3 853	74
Bokfört värde och försäljningskostnader	-3 853	–
	0	74
Orealiserade värdeförändringar		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2023-12-31 respektive 2022-12-31	-7 957	-283
Värdeförändringar hänförliga under året avsedda under året sålda fastigheter	-674	0
	-7 831	-283
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-7 831	-160
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	187	2 048
Negativa	-8 018	-2 207
Summa	-7 831	-160

Fastighetsförsäljningar är en händelse enligt IFRS 15, baseapart redovisas i sin helhet inom respektive segment som i enlighet med redovisningsprinciperna redovisas helt baserat på tillträdesdagen. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte är osannolikt att väsentliga återföringar kommer att ske.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernbolag	6	3	502	554
Ränteintäkter, övriga	22	14	–	–
Resultat från övriga värdepapper	-6	-5	-3	-3
Summa	16	11	504	551

Not 14. Räntenettoräkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	4	2	0	0
Räntekostnader	-938	-838	-1 075	-647
Summa	-389	-836	-1 075	-647

Samtliga räntenettoräkter hänför sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekostnader på derivat värderade till verkligt värde.

Redovisningsprincip

Lånekostnader

I koncernredovisningen har låneräkostnader balanserats med tillägg för det belopp som tillkommer de härför direkt till den del de är hänförliga till nyexploateringsanskaffningskostnad. Vi aktiverar låneräkostnader som är hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer av befintliga fastigheter. Vid beräkning av låneräkostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på räntebärande skulder använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -4 Mkr (-3) avser förmat värdeförändring för innehav i aktier i Fabege AB och A K Fastigheter AB.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DD5FE35DBA4B52A8411C3144

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-7	-3	0	0
Uppskjuten skatt	1 593	-685	159	-426
Summa skatt	1 586	-688	159	-426
Nominell skatt på resultat före skatt				
Fastighetsskatt	1 520	-913	34	-941
Skatteeffekter hänförliga till				
Underskott och temporära skillnader där uppskov ej bedöms	-332	22	-26	-11
Nedskrivning andelar dotterbolag och intressebolag	–	-1	-16	-16
Återföring av uppskjuten skatt till följd av försäljning	477	0	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	-7	-15	–	–
Ej skattepliktiga intäkter	48	13	6	6
Ej avdragsgilla underskott	–	–	155	247
Övrigt	–	–	–	–
Summa skatt	1 586	-688	159	-426

Redovisningsprincip

Inkomstskatter

Aktuell skattekostnad 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 skattekostnad fastställs enligt de skattesatser som är fastställda, eller väsentligen fastställda, på balansdagen. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att avdraget 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 skattefordringen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser som enligt beslut eller väsentligen beslut är införda per balansdagen. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen även 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 hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med att nettobelopp.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i vårt område värderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkända kvalifikationer. Fastigheterna värderas till verkligt värde, det vill säga att bedömt marknadsvärde utan hänsyn till gemensamma affärer. Värderingen har skett för 2023 genomförd i enlighet med Svenska Fastighetsmäklarnas skrifter. Under 2023 värderades fastigheterna av Newsec Advisory AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna skedde löpande under året. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2020–2023. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje externt gjord intern värderingar av delar av beståndet samt en intern övergripande bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma metodik som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas enligt följande kategorier:

- Förvaltningsfastigheter i normal drift
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnation eller nybyggnation som har konsekvenser för redovisat värde
- Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt omsättningsmetoden.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfall en kassaflödesmodell där kassaflödet minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under ten- eller tolvårig kalkylperiod.

Kalkylräntan utgör att nominellt återkrav på totalt kapital före skatt. Återkravet är baserat på årsvisa inflationsanpassade bedömningar av marknadens förväntningar för likvärdig objekt. Kalkylräntan för vår fastighetsportfölj uppgår till 5,6 procent (5,2) och baseras på den nominella räntan för 5-årig statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och baserar sig på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Vägd genomsnittlig avkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgår till 4,4 procent (4,0). Återkravet vid kalkylperiodens slut motsvarar bortfallsrisk. Fastighetsdel utgörs av tomträttsfastigheternas marknadsvärden vid kalkylperiodens slut och bedöms i princip det återstående nuvärdet för första året efter kalkylperioden.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För utflyttade lokaler används en bedömd marknadshyra. I kassaflödesberäkningarna utförs hyresförändrade tillgång. Bedömning av marknadshyror, framtida marknadsmässiga driftskostnader, investeringar, vakanser med mera görs av oberoende värderare med

Värderingarna av underhållsbehovet är baserade på fastighetsägarens planer. Uppskjuten skatt, motsvarande till nominell gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt, motsvarande som intäkt eller kostnad i resultaträkningen över totalresultatet utom då 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 hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med att nettobelopp.

alltså av information från bolagen. Detta som underhållskostnader bedöms utifrån bolagets utfall samt på budgetantaganden för likvärdiga fastigheter. Kostnaderna bedöms i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldsavtalen löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen. Kassaflödesanalyser med längre kalkylperiod än tolv år tillämpas om det bedöms motiverat vid längre hyreskontrakt.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöden under vald kalkylperiods beräknas enligt följande:

- Hyresintäkter
- Driftsnettot (hyresintäkter och tomträttsavgäld)
- Underhållskostnader
- Driftsöverskott
- Avdrag för investeringar
- Kassaflöde

Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till gemensamma affärer.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information från bolagen om skick, hyresstruktur, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, vakanser, planerade investeringar samt om enskilda avtal innehåller hyresgarantier.
- Aktuella avtalsförhållanden, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknadsområden samt normalårskostnad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas marknadsvärden, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsmöjligheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas allmänna och allmänna attraktivitet.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014.
Document ID: B7DDE0DA-0C2B-4C1A-A1C7-A1CC1E7A8E0B
Årsredovisning 2023

Kontorshyresintervall fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 - 10 300 kr/kvm
Solna	3 900 - 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	3 200 - 4 900 kr/kvm
Farsta/Årsta	900 - 2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1 650 - 2 900 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter

För övriga projektfastigheter upprättas värdet baserat på planer, tillträden och relevanta prisnivåer vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.

Värderingsantaganden	2023	2022
Årlig inflation, %	2,0	2,2
Nivå real kalkylränta, %	4,5	5,2
Nivå direktavkastningskrav marknadsvärden, %	4,4	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,5	4,7
Drift och underhåll, kr/kvm/år, indexerat	365	330

Värderingsantagandena avviker ej på ett väsentligt sätt då fastigheterna ingår värdemässigt i ett väletablerat kontorsfastighetsområde med god tillgänglighet.

Marknadsvärden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastningskrav, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	33 176	4,26	-0,4
Solna	36 930	4,31	-0,6
Hammarby Sjöstad	8 045	4,62	-0,9
Farsta/Årsta	3 023	5,03	-16,4
Övriga marknader	1 069	5,19	-7,6
Totalt	78 893	4,48	-0,5

Marknadsvärden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastningskrav, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	31 988	3,65	1,6
Solna	42 565	4,16	-1,7
Hammarby Sjöstad	9 327	4,13	1,5
Farsta/Årsta	2 301	4,83	-2,9
Övriga marknader	1 567	4,89	-4,1
Totalt	86 948	4,00	-0,9

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -7 531 Mkr (-253). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka -8,1 procent (-0,3). Värdeförändringen berodde på sjunkande hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav. Förvaltningsbeståndet samt befintliga projektvärdepresentation. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 78,1 Mkr (86,3).

Koncernen		
Mkr	2023	2022
Ingående verkligt värde	86 348	88 257
Fastighetsförvärv	79	1 358
Investeringar i befintligt och nyproducerat	1	2 253
Värdeförändringar, orealiserade, befintligt fastighetsbestånd	-7 531	-323
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	3 161	0
Försäljningar, återgångar och övrigt	-3 065	0
Utgående verkligt värde	78 893	86 348

Viktiga tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Mkr
Fatburen 4	Kungsholmen	7 2 954
Apotekaren 22	Norrmalm	28 210
Beckasinen 6	Norrmalm	25 450
Kabelverket 18	Kungsholmen	15 744
Bäcken 39 & 43	Norrmalm	14 298
Luma 1	Hammarby Sjöstad	13 387
Barnhusgatan 16	Norrmalm	25 864
Sigtuna 3	Kungsholmen	31 432
Riksbron 11	Solna Business Park	13 177
Smedjan 1	Solna Business Park	14 643

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring räntenetto, %	Resultat-effekt, Mkr	Belåning, %	Belånings-grad, %
1	620	47,6%	42,0%
0	0	47,2%	42,2%
-1	-620	46,9%	42,4%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värde-påverkan, Mkr
Hyresnivå	+/- 10%	71
Driftskostnad	+/- 50 kr/kvm	11
Avkastningskrav	+/- 0,25%	44
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	15

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal, within värdering. Om fastigheten ökar eller minskar 1-4 uppstår utöver orealiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som redovisas på försäljningsdagen i linje om till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Vi har pantsatt dessa fastigheter, se även not 33 Ställda säkerheter och Eventuella förpliktelser.

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående nyproduktion, tillbyggnation samt fastighetsinventarier. Hyresintäkter och fastighetskostnader redovisas i resultatet och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet för den period de uppkommer på raden Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinster 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 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad, underhåll samt hyresgästanpassningar klassificeras till den del åtgärderna är värdehöjande förhållande till gjorda värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 235 Mkr (235 Mkr) är den enhet värdering till förvärvet av Bergs Bostad (tidigare SHH Bostad). Goodwillen har uppkommit när de värden som förvärvet tillför Fabegakoncernen i form av förvärvad kompetens och marknadspositionen som bostadsutvecklare.

Genomförd nedskrivningsprövning att ingen ansamlad nedskrivningsbehov av goodwill. Nedskrivningsprövningen har genomförts genom att jämföra det bedömda återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten Bergs Bostad med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har bestämts på basis av nuvärdet av framtida kassaflöden. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på antagandena om tillväxttakt, bruttomarginal och diskonteringsfaktor om 6,7 procent efter skatt. Antagandena om prognoserna har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som använts för att extrapolera kassaflödesprognoserna bortom den period som täcks av de senast godkända budgetar/prognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påverkas negativt om en förändring av diskonteringsfaktor om 0,7 procentenheter skulle påverka att nedskrivningsbehov

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

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014. The seal is a guarantee for the origin and the integrity of this document.
Document ID:
B7DDFE35-EDAA-4B2A-91A7-7E69DC0E1C34
Signatory: Fabege
2024 Fabege

Not 19. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	51	40	10	10
Investeringar	15	11	3	0
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66	51	13	10
Ingående avskrivningar	-38	-32	-1	-10
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	0
Årets avskrivningar	-4	-7	-3	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42	-38	-4	-1
Bokfört värde	24	13	9	9

Koncernen har leasingavtal i mindre omfattning för bilar och annan teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Namn/Organ	Säte	Kapitalandel, %	Redovisat värde 2023, Mkr	Redovisat värde 2022, Mkr
Urban Service Sweden AB, 559078-3537	Stockholm	50,0	3	3
Projektbolaget Österängsv 49 559278-9418	Stockholm	50,0	0	0
Hagastaden Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 559183-2850	Stockholm	50,0	10	10
Fastighets AB Solna Lagern 3 559122-8758	Stockholm	50,0	0	0
Hilton Food Grades AB 559060-8703	Stockholm	50,0	1	2
Arenastaden I Solna KB[1] 969789-4680	Stockholm	66,7	151	111
Arenastaden I Solna AB 559249-6381	Stockholm	50,0	0	0
SHINSEI Invest AB 559119-4051	Stockholm	50,0	0	0
S3 Stockholm AB 559084-9284	Stockholm	50,0	34	24
Summa			199	149

[1] Arenastaden I Solna KB ägs av Fabege Arena Vikingen 667 Stockholm AB (66,7 procent) och Arenastaden I Solna AB (33,3 procent). Arenastaden I Solna AB ägs av Fabege Arena Vikingen 66 (50 procent) och Arenastaden I Solna AB, som till lika delar ägs av Fabege Arena Vikingen 667 och Fabege Arena Vikingen 66. Fabege Arena Vikingen 667 har bestämmande inflytande över Arenastaden I Solna KB (33,3 %) eftersom bolaget har rätt till rörliga avkastningar från sitt engagemang och har förmågan att påverka dessa genom sitt inflytande i Arenastaden I Solna AB.

Not 20. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående redovisade värden	168	167	–	3
Tillskott	150	58	–	–
Tillkommande via förvärv	–	–	–	–
Återbetalningar	–	-4	–	–
Resultatandel	-76	-57	–	–
Utdelningar	1	-13	–	–
Omklassificeringar	–	0	–	–
Utgående redovisade värden	173	149	–	–
Bokfört värde	173	149	–	–

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen, jämförelsetalen presenteras på aggregerad nivå då investeringen i alla väsentliga avseenden har sammanslagits inom fastighetsutveckling och utveckling.

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

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	186	58
Driftskostnader	-12	-10
Årets resultat	-400	-197
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 291	3 553
Omsättningstillgångar	5 418	303
Summa tillgångar	8 809	3 856
Eget kapital	2 497	1 720
Övriga skulder	7 312	1 801
Summa eget kapital och skulder	9 809	3 856
Koncernens andel av nettotillgångar		
Ingående balans	1 478	1 112

Gemensamt verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedriver finansiell verksamhet genom det delägda bolaget Svenska Fastighetsförvaltning AB. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet gentemot koncernbolag på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet gentemot koncernen av kortfristiga medel. Avsikten är att avsluta verksamheten i bolagets finansieringsverksamhet och ny finansieringsaktivitet, Nya Svenska Fastighetsfinansiering AB, är ett finansieringsbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Castellum AB, Fabege AB, Fastator Fastighetsförädling AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 25 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med panträtter i fastigheter. Per den 31 december hade vi utestående obligationer om totalt 764 Mkr (573) vilka SPF.

Redovisningsprincip

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Ett bolag motiveras som intresseföretag då vi innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den löpande och finansiella styrningen. Ett Joint Venture är ett samarbete genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. I koncernredovisningen redovisas innehavet i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagens samt joint ventures nettotillgångar, med undantag för eventuella värdeminskningar i överensstämmelse med vad som anges nedan.

Innehav i gemensam verksamhet

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D8E35D5A8452A8411C9134

20240718091820

Not 20 forts.

regelbundet bjuder in och föreläggar enbart när det krävs att de aktier som ger det bestämmande inflytandet måste gå att omsätta till de relevanta verkligheterna.

För gemensamma verksamheter redovisar vi vår andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt vår andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt för andra koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenastaden i Solna AB om 370 Mkr (210), Hagastaden 6 Mkr (74), samt SB Bostad i Stockholm AB om 173 Mkr (164). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avgör att endast verkligt goda motparter accepteras i finansiella transaktioner, se vidare information i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	12	12	15	15
Omklassificering	–	–	–	–
Värdeförändring	-4	-3	-6	-3
Tillskott	1	3	1	3
Utgående värde	9	12	9	15
Bokfört värde	9	12	9	15

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Accesso AB 555784-0749	2
AK Fastigheter AB - kapitalandel uppgår till 18,5% samt antal aktier till 4 043 849 stycken	7
AK Hockey - kapitalandel 3,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallostruktur				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	783	65	0	0
Senare än 5 år från balansdagen	0	0	0	0
Summa	783	65	0	0

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Kontraktsenlig fordringar avser främst revenantfordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avgör att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	821	824
Tillkommande och förvärv	–	–
Avyttringar och nyttjanden	-370	152
Nedskrivning	–	-81
Utgående balans	510	821

Den utgående balansen består av 317 Mkr (316) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (373) pågående projekt.

Redovisningsprincip

Projekt och exploateringsfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och ägarlägenheter. Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 25. Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
0–30 dagar	1	36
31–60 dagar	3	2
61–90 dagar	3	0
>90 dagar	51	44
Varav reserverat	-12	-12
Summa	46	75

Förändringar i reserven för förlustrisk kundfordringar

Mkr	2023-12-31
Ingående balans	12
Nya reserveringar	2
Återföringar	-4
Befarade förluster	10
Utnyttjade fordringar	2
Utnyttjade fordringar	0
Förändring reskontrakter	–
Utgående balans	12

Redovisningsprincip

Kundfordringar

Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av enbart betalningar av kapitalbelopp och ränta. Förlustreserv redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avgör att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Befarade kundförluster avgör enligt gällande kreditförsäkringsavtal om gäldenär ska anmälas till försäkringsbolaget.

Not 26. Övriga fordringar

Koncernen finns kortfristiga fordringar i form av revenantfordringar till ett belopp om 6 Mkr (8). Momsfordringar uppgår till 87 Mkr (38). 12 Mkr (223) avser fordran på en bostadsrättsförening där inflyttning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 43 Mkr (8). Därtill ingår också upplupna medel om 327 Mkr (0).

Redovisningsprincip

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består huvudsak av revenantfordringar avseende försäljningsavtal där det så då återstående faktorer tillkommer skett till resultat- och balansräkningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

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

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 677 636	350 793 144
Antal aktier vid årets utgång	314 677 636	350 793 144

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En kvotvärde beräknas uppgår till 1,94 kr.
Föreslagen utdelning per aktie, 1,60 kr.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten Förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Redovisningsprincip

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avsättningspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt från tillkommande vinstmedel, till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa stamaktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter) i balansräkningen.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament.
Document ID: B7 D0F E3 DDA 8 4B 2A8 4 1-1 73E3D0B4 1C31 4
Fabege Annual Report 2023

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad kreditram	650	650	650	650
Utnyttjad del	-108	0	-108	0
Outnyttjad del	542	650	542	650

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Förfallotidpunkt Lopt 01 1 år från balansdagen	7 359	2 449	9 359	2 439
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 305	23 895	10 858	20 194
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 548	10 997	11 813	10 039
Summa	32 812	37 341	32 030	32 673

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde. Ej räntebärande skulder bedöms förfalla till betalning inom ett år. För derivatinstrument, se not 3.

Finansiella skulder
Våra räntebärande lån och övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad återstående löptid på mellan ett och fem år. Övriga skulder har en löptid kortare än 1 år.

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristiga tillgångar	878	1 550	878	1 550
Kortfristiga tillgångar	47	30	47	30
Summa tillgångar	925	1 580	925	1 580
Kortfristiga skulder	0	0	0	0
Långfristiga skulder	-340	0	-340	0
Summa skulder	-340	0	-340	0
Totalt	585	1 580	585	1 580

Koncernen tillämpar sk säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3 Redovisningsprinciper. Derivatinstrumen utgörs av ränteswappar som räntesäkrar rörliga skulder och tillgångar i balansräkningen samt valutaterminer som värdesäkrar åtagande 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	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt är hänförlig till:				
Underskottsavdrag	-410	-573	–	–
Skattemässigt värdefulla värdeförändringar fastigheter	10 525	10 439	–	–
Derivatinstrument	161	349	161	349
Övrigt	-22	-19	-7	-45
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran	10 305	10 195	154	303

Nettobelopp bokförs även avseende uppskjuten skattefordran.

Det totala värdet av underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 2,0 Mdkr (2,9), vilka beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt. Årets förändringar av uppskjutna skattekostnader är -293 Mkr (+239) hänförligt till förändringar av fastighetsvärderingarnas utfall och 163 Mkr (48) avser värdeförändring på derivatinstrument. Den uppskjutna skatten har beräknats på 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 158 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (156). Övriga belopp avser skälpeskatter på fastigheter vilka förväntas bli betalning då fastigheter säljs, 34 Mkr (36) samt avsättning för besittningsskydd 23 Mkr (13).

Mkr	Övrigt	Avsatt till pensioner	Totalt
Per 2023-01-01	51	106	157
Tillkommande via förvärv	–	–	–
Årets upplösningar	10	–	10
Årets återförda outnyttjade belopp	–	-6	-6
Långfristiga fordrans ränteeffekt	-4	–	-4
Per 2023-12-31	57	101	158
Avsättningar består av:			
Långfristig del	57	101	158
Kortfristig del	–	–	–
Summa	57	101	158

Avsatt till pension
För information avseende avsättningar till pensioner 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	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	456	521	21	–
Upplupna räntekostnader	165	149	152	144
Övrigt	321	442	249	433
Summa	907	1 112	398	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastigheter med pantbrev	42 348	20 482	–	–
Verkligt belopp pantbrev	18 341	15 185	–	–
Aktier	–	–	18 597	15 020
Summa	41 681	38 859	18 597	15 020
Eventualförpliktelser				
Borgensåtaganden till dotterbolag	146	134	8 457	859
Borgensåtaganden till intressebolag	346	940	346	563
Summa	492	558	11 803	1 422

Koncernen har pensionsförpliktelser om 14 Mkr (13) som tryggas genom pensionsförsäkringar. Sakvärdesgraden i pensionsförsäkringen uppgår till 101 procent (103). Avsättning har inte skett eftersom pensionsförsäkringen till fullo täcker av förmånens åtaganden.

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 1 192 Mkr (874), varav 93 Mkr (21) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen räntebetalning skett.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring av rörelsefordringar	124	536	-2 430	333
Förändring fordringar mot dotterbolag, utdelningar och koncernbidrag, avsatt skatt samt ej reglerade kassaflödespåverkande poster	130	-86	102	-327
Summa	254	609	-1 901	20

This file is sealed with a digital signature.
The seal is an electronic representation of the document.
Document ID: 67DDFE8BDDAA4A02A8C1A7A6B502AFCA

Not 38. Leasingskulder

Koncernens leasingavtal är hänförliga till hantering av kontorsfastigheter av större betydelse. Leasingskulderna uppgår per den 31 december till 948 Mkr (1 342). Samtliga avser nyttjanderättsupplåtelse där upplåtaren i balansräkningen aktiverar leasingskulden är framräknade genom en värdering, i form av diskonterad kontraktsenlig avgäld för kvarvarande del av avtalad med diskonteringsränta om 4 procent (samma som vid förra årsskiftet). Kostnaden för kontraktsenliga avgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal
Övriga leasingavtal avser nyttjanderätt Bilgar Sverige. Per den 31 december uppgår både leasingavtalen och nyttjanderättsupplåtelsen till 1 Mkr (1).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassan och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 522 Mkr (550).

Redovisningsprincip

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en uppsättningstid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Bacoarill AB ett bestämmande inflytande över Fastpartner AB. Under 2023 har koncernen köpt konsulttjänster om 1 Mkr (1) och sålt tjänster för 6 Mkr (2) från Bern Advokatbyrå. Under 2023 har även konsulttjänster om 6 Mkr (2) från Bern Advokatbyrå köpts in där styrelseledamoten Jan Litborn är delägare. Invoice från Brevisa, där Matilda Johansson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 3 Mkr (6). Tillskott om 60 Mkr (55) har lämnats till Annabelegat. Solna AB, Nya Svenska Fastighets Finansiering AB är ett finansieringsbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolagen 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 checkpanter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 7 934 Mkr (8 000). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,90 kr/aktie (2,40) till utdelas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 585 238 772 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 314 577 298 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till den med avstämningsdag infallande torsdagen på återköp av aktier.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 8 mars 2024. Årsstämma hålls den 8 april 2024.

Not 43. Nettoomsättning

Koncernens samtliga intäkter består främst av koncerninterna fakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Personalkostnader	-281	-277
Administrations- och förvaltningsarvode	-198	-145
Summa	-479	-422

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Kvittning av lämnad - erhållen utdelning	-88	-73
Koncernbidrag	139	386
Utdelning	750	1 230
Summa	801	1 543

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	16 452	16 377
Förvärv genom bolagsbildning	65	75
Försäljning	--	--
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 517	16 452
Ingående nedskrivningar	-2 952	-2 877
Nedskrivning	-65	-75
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 017	-2 952
Bokfört värde	13 500	13 500

Direktägda dotterbolag

Namnuppgift	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde, Mkr
Fabege Bostad AB 556202-1824	Stockholm	100	583
Hus-Ekelng Stockholm AB 556872-7128	Stockholm	100	11 728
LET Hus&Ekelng Company AB 556547-7284	Stockholm	100	1 700
Fabege Fastighetsförvaltning 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabege Fastighetsförvaltning Mitt AB 556795-2859	Stockholm	100	0
Fabege Fastighetsförvaltning Nord AB 556834-9430	Stockholm	100	0
Fabege Fastighetsförvaltning Luleå AB 556764-3253	Stockholm	100	0
Fabege Fastighetsförvaltning AB 556870-5214	Stockholm	100	0
Fabege Fastighetsförvaltning Centralen AB 556772-8265	Stockholm	100	0
Stockholm Syd Bostadsutveckling AB 556870-8248	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering II AB 556583-7601	Stockholm	100	0
Summa			13 488

1 Avser den bokförda värdet av andelar för samtliga dotterbolag. Avgår den skattemässiga andelen av koncernmässiga egna kapitalet (inklusive koncernmässig goodwill).

Redovisningsprincip

Dotterföretag

Dotterföretag är ett 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, 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.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från 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 förvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket består av summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt innehavet utgör ersättning i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvare avseende kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid förvärvstillfället värderas identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder till verkligt värde med undantag för uppskjuten skatt. Goodwill innebär att den överlåtna ersättningen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare förvärvad andel överstiger verkligt värde på förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill. I rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på förvärvet. Ägt- och direkt resultat efter omprövning av skillnaden

This Kiwa Certificate is issued by Kiwa Sverige AB
Document ID
8710d5e3-e3d0-4e4a-8f3d-1c3f4

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
Kkr	2023	2022	2023	2022
Deloitte:				
Revisionsuppdrag[1]	3 636	3 407	3 363	3 407
Annan revisions-verksamhet	455	153	387	153
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	53	53	53	53
Summa	4 093	3 613	4 093	3 613
PwC:				
Revisionsuppdrag	572	993	–	–
Summa	572	993	–	–

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

Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 48. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående medel:

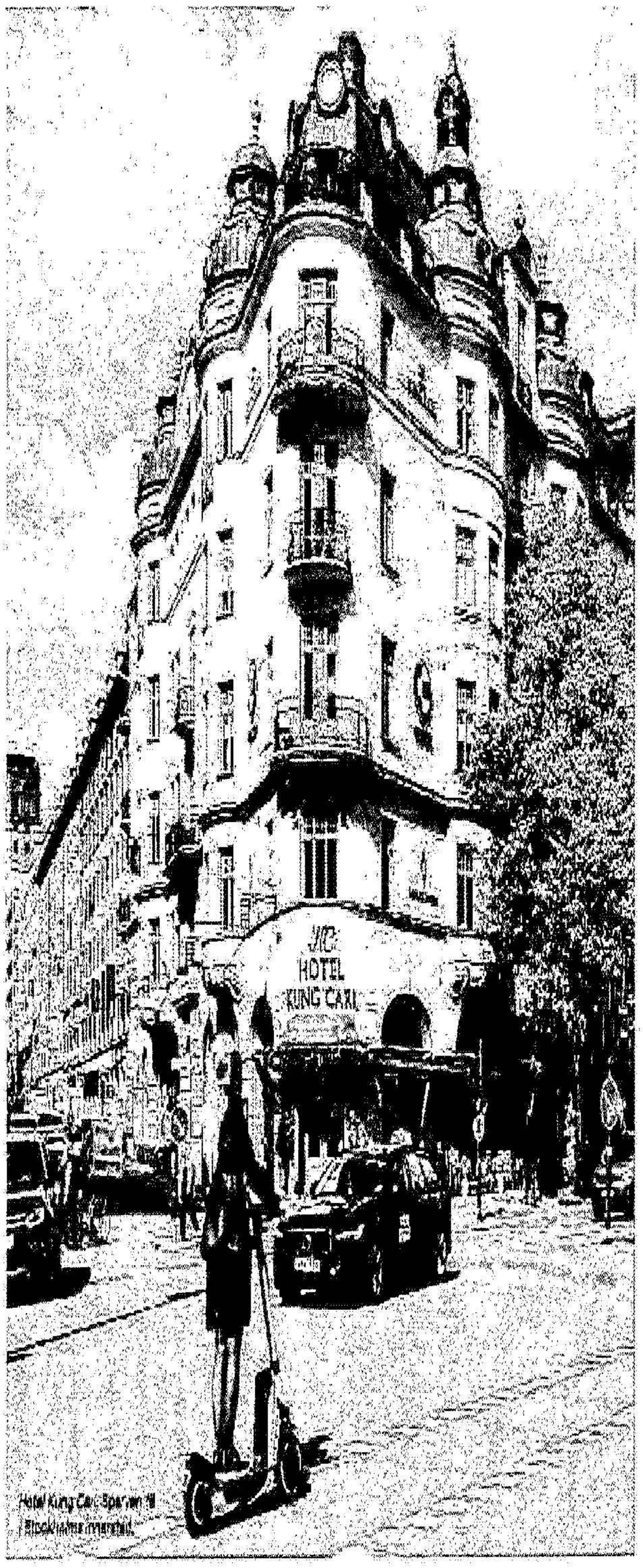
Belopp i kr:	Kr
Balanserat resultat	3 395 569 008
Årets resultat	-139 965 425
Summa	3 240 732 583

Styrelsen och VD föreslår att ovanstående disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 1,30 kr per aktie	569 238 773
I ny räkning balföres	2 671 493 810
Summa	3 240 732 583

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, exklusive 314 577 038 aktier, som totala utdelningsbeloppet, som kommer att förändras fram till och med avstämningsdagen beroende på återköp av egna aktier.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity and integrity.
Document ID:
67DDFE85DDA8162A341F1C8E3



Hotell Kung Carl, Spårvägen 11 i Stockholms innerstad.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

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

Stockholm den 7 mars 2024

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anna Åmeby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2024
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a qualified electronic seal.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0F3E3DBA84B2A84172A8DBA1C3314
Issuer: Fabege Group CA 2023

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabege AB (publ) organisationsnummer 556049-1523

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81-92, hållbarhetsredovisning och koncernredovisningshandlingarna på sidorna 45-116 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen samt hur styrelsens och verkställande direktörens förvaltning har skötts under det gångna räkenskapsåret.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden 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 avsnitt Väsentliga uppskattningar och bedömningar, Not 4 samt Not 17 i årsredovisningen.

Beskrivning av risk

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 är upptaget till 78 052 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet värderats av externa värdemän. 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. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till riskavsnittet samt Not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning och bedömning av Fabeges rutiner för kontroll av de interna processer och kontroller som ligger till grund för värderingarna, däribland processen för investeringsanalyser, nyckeltal och uppföljning av projektutfall.
- Granskning av att värderingarna har utförts av externa värdemän med erkänd kompetens och erfarenhet av att värdera fastigheter av den typ och i det läge som Fabeges fastigheter har.
- Granskning av att värderingarna har utförts med tillämpning av vedertagna värderingsmodeller och att de har varit aritmetiskt korrekta.
- Granskning av att de väsentliga indata som har använts i värderingarna har varit rimliga och att de har överensstämt med tillgänglig marknadsinformation och information om Fabeges fastigheter.
- Granskning av att de väsentliga antaganden som ligger till grund för bedömning av fastighetsvärdena har varit rimliga och att de har överensstämt med tillgänglig marknadsinformation och information om Fabeges fastigheter.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värdemännen.
- Granskning av relevanta notar till de finansiella rapporterna.

Bedömning av projekt

Se avsnitt Väsentliga uppskattningar och bedömningar, Not 4 samt Not 17 i årsredovisningen.

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 5 101 Mkr i ny- till- och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till den senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Projektfastigheter som genomgår omfattande om- eller nybyggnad och som har kontinuerlig hyresgästexponering klassificeras enligt principerna för förvaltningsfastigheter. Projektfastigheter värderas enligt ovanstående. Värderingen av pågående arbeten baseras på bedömningar och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet redovisningsprinciper samt Not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning och bedömning av Fabeges rutiner för kontroll av de interna processer och kontroller som ligger till grund för identifiering av projekt, däribland processen för investeringsanalyser, nyckeltal och uppföljning av projektutfall.
- Granskning av rapportering av projektobjekt i pågående projekt.
- Granskning av att urval av aktiverade utgifter i projekt utgör aktiverbara utgifter enligt tillämpliga redovisningsregler.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 81-92. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi övrigt erhållit 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 ingenting att rapportera i detta avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/revisorns-ansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Vi måste också bland annat förvissa oss om att utlåtande om att vi har fått relevanta, yrkesetiskt krav avseende oberoende, och tala om alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

Fabege Årsredovisning 2023

Document ID: B7DDFEA8D0A84162A1C4C1C4
Electronic audit signature
Date: 2024-03-15 08:47:00 GMT
This is to certify that the enclosed PDF-file is a true copy of the document.

Revisionsberättelse forts.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fabege AB (publ) för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelse 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 utlåtande om ansvarsfrihet, är att med 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.

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

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

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

Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vår granskning och vårt utlåtande avser endast att lagkravet avseende Esef-rapporten har upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det har etablerats sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar internationell Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och monitorerar 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 genomföra olika åtgärder för att bedöma om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma risken för väsentligt felaktigt gradering i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören har tagit fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra att uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten av använda taxonomi 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 egenkapitalredogörelser, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med XBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har delats 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. Uppgifterna i enlighet med 5 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt har delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Fabege AB (publ) revisor av bolagsstämman 2023-05-29 och har varit bolagets revisor sedan 2002-04-04.

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Petter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is stored in accordance with the regulations for Trusted Archive.
Document ID:
B7DDFFE3-5DB1-4A94-B1F3-1C3A1
Sealed by Evidos

Fastighetsbestånd

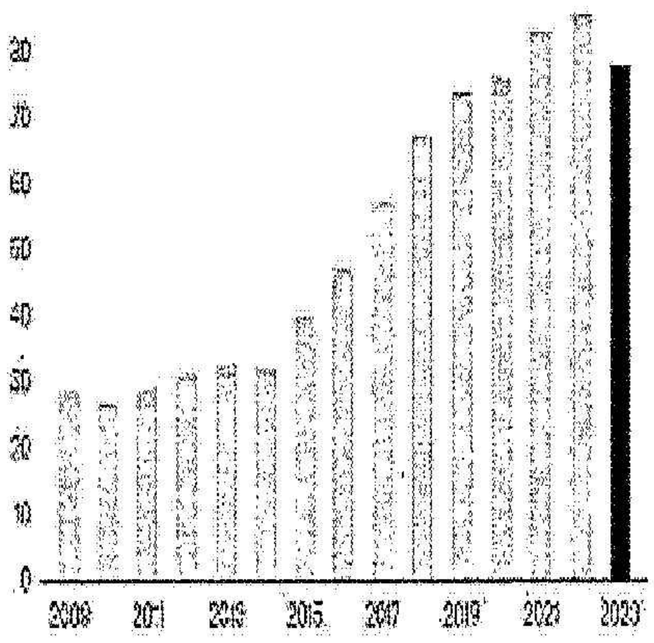
Fastighetsförädling och nyproduktion är viktiga hörnstenar i vår verksamhet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke-färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Nedan är några av våra projekt vid utgången av året.

Värdeförändringar på fastigheter

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

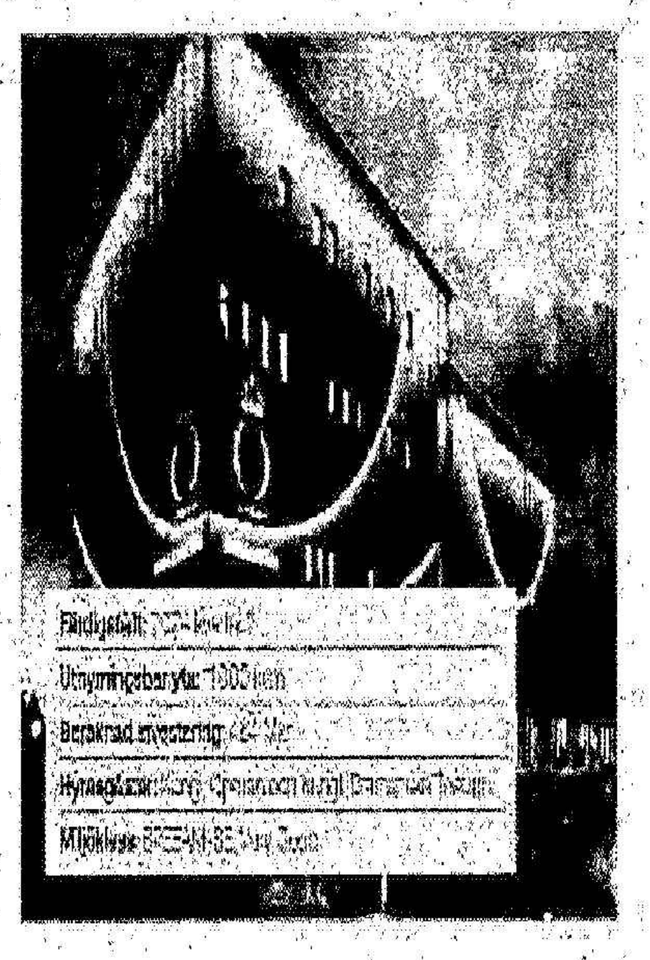
Fastighetsvärde 2009–2023

Mdkr



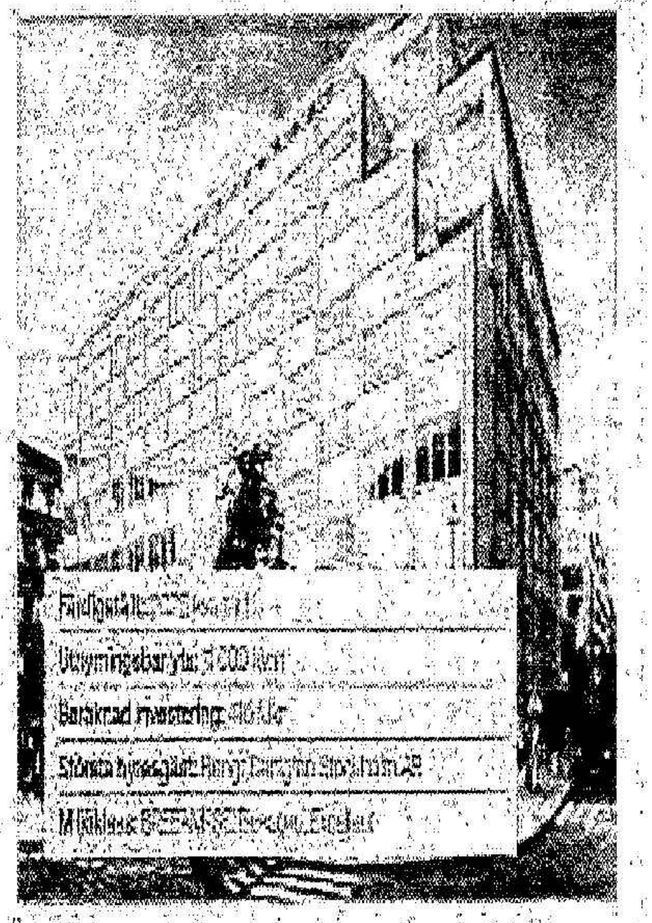
Regulatorn 4
Flemingsberg

Kulturvisionärerna Dramaten och Kungliga Operan flyttar gemensamt arenaverkstäder, ateljéer, repetitionssalar och exakt till Flemingsberg. Dramaten och Operan är väldigt väl passade för när den nyetablerade delen i Flemingsberg utvecklas. De liknar olika hyper av aktiviteter kommer pågå samtidigt i byggnaden ställer höga ljudkrav på avskiljande väggar. De ställer även krav på tungpassande logistik inom byggnaden då dekorationen tillverkas scenografi för föreställningar som kommer att transporteras såväl inom, som till och från, fastigheten.



Påsen 1
Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad mot adressen Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1955 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 200 meter från Mårtensdals tvättinrättning. Här finns gott om trevliga restaurangen och annan service, till exempel butiker, livsmedelsbutiker, värdepappersmäkleri, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby sjö, där du kan njuta av badlivet med en kaffe i handen eller ta en hälsig promenad på lunchen.



This file is scanned with a CamScanner
The text is searchable
of the document.
Document ID:
67DDFE8B5D6A4052A84127
Activation required
Purchase a subscription

Fastighetsbestånd forts.

Ackordet 1
Arenastaden / Haga Norra

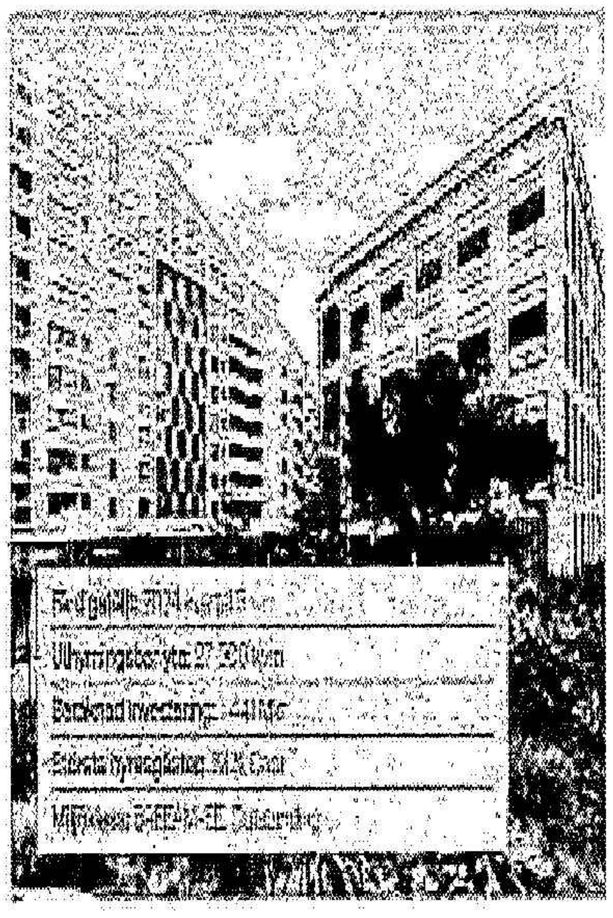
Haga Norra är Arenastadens nyaste stora satsning, ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med siktet mot framtiden. Med endast sju minuter till City och med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

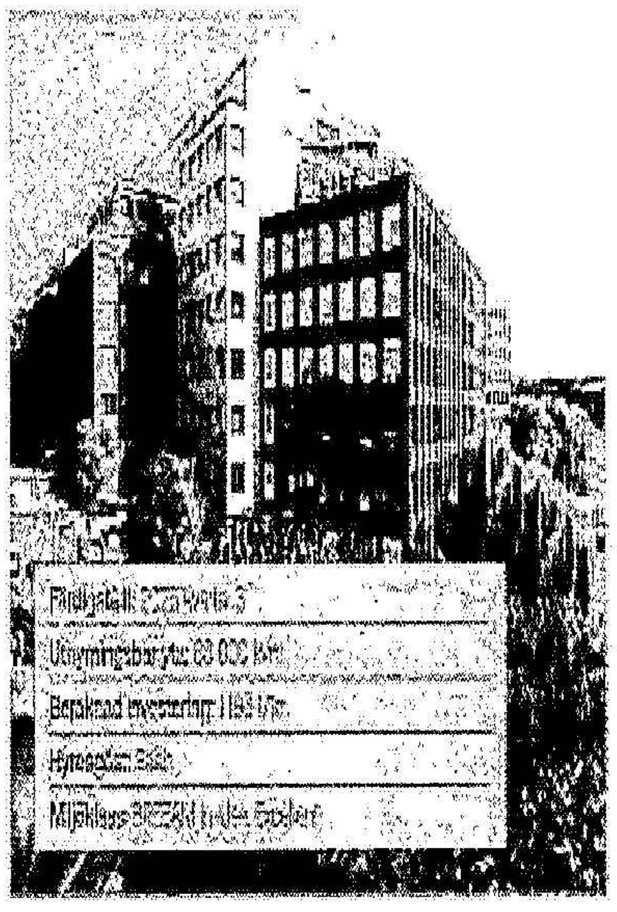
Nöten 4
Solna Strand

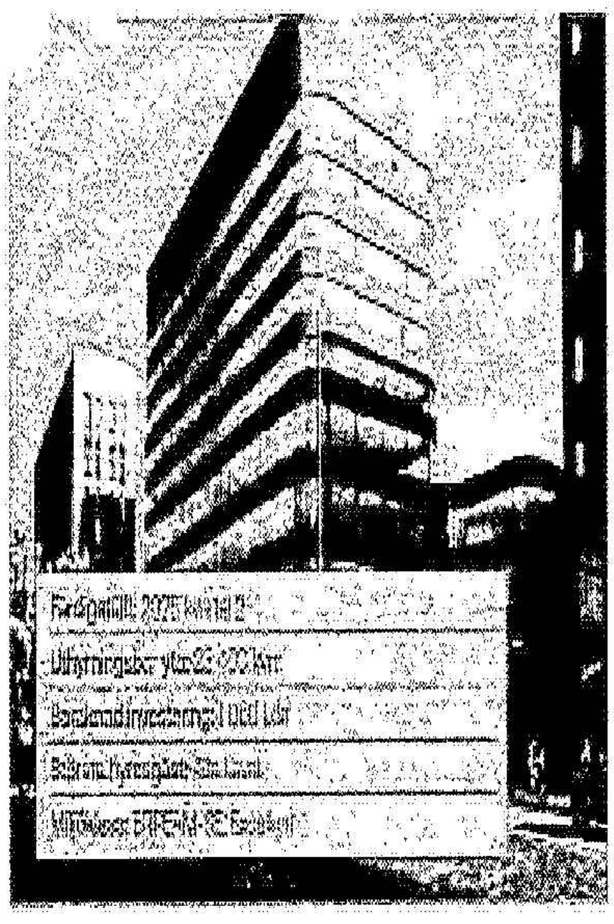
Saab AB har tecknat ett hyresavtal om omkring fastighetens samtliga ytor till 2045. Fastigheten på Solna Strandväg 22 uppfördes 1971 för Skattеverket. Den är robust och mångsidigt användbar och ligger nära utpräglade kommunikationer. Fastigheten kommer nu att anpassas för att möta Saabs behov. Det är i huvudsak Saabs verksamhet i Järfälla med 1 800 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av cirkulärt och återbruk samt att uppnå en god energiprestanda.

Separatorn 1
Flemingsberg

Identitet, tekniska innovationer och hållbara lösningar har varit ledord i Alla Lavals jakt på rätt plats för sina 700 medarbetare. Projektet arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan samt säkerställa att huvudets klimatavtryck under dess livslängd blir så låg som möjligt, bland annat genom att nyttja förnybara energikällor så som till exempel solel samt installera energieffektiv teknik och säkerställa en hög grad av återbruksanvändning. Avtalet med Alla Laval är till 2047.







This file is digitally signed with the seal and signature of the document.
Document ID:
B7CDFE3BDB4B4B2A81...

Fastighetsbestånd forts.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	120	102	94	94	97
Uthyrningsbar yta, tkvm	1245	1200	1247	1246	1255
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 572	3 734	3 559	3 542	3 185
Överskottsgrad, %	75	74	76	73	73

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,25
Solna	4,81
Hammarby Sjöstad	4,83
Flemingsberg	5,13
Övriga marknader	5,42
Genomsnittlig avkastning	4,43

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klacken 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Arnaden 4	Flemingsberg	Kontor	982
Totalt			982

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1:			
Ingen försäljning			
Kvartal 2:			
Huvudsta 2:6	Huvudsta	Mark	0
Kvartal 3:			
Ingen försäljning			
Kvartal 4:			
Gjutaren 12			12 583
Orgelfabriken 7	Sundbyberg	Kontor	33 207
Totalt			45 990

Fabege årsredovisning 2023

Största kunder

Kund	Andel, %[1]	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,6	2037
Ica Fastigheter AB	3,8	2035
Consendum Stockholm City AB	3,6	2034
Telia Sverige AB	3,6	2031
Tele2 Sverige AB	2,7	2029
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Ellos AB	1,7	2041
Stadens Skolfonk	1,5	2024
Svea Bank AB	1,5	2027
Telenor Sverige AB	1,3	2029
Summa	28	

[1] Andel av total hyresvärdering, %.

15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 534
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	23 211
Backen 30	Norrmalm	Kontor	20 436
Nationalgarnén 8	Arenastaden	Kontor	48 744
Backen 36 & 46	Norrmalm	Kontor	14 395
Lunna 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	58 957
Barnhusgatan 38	Norrmalm	Kontor	25 964
Signalen 3	Arenastaden	Kontor	31 432
Fräsaren 11	Solna Business Park	Kontor	39 177
Smaragden 1	Solna Business Park	Kontor	44 345
Kolten 4	Solna strand	Kontor	32 179
Foajén 1	Arenastaden	Kontor	36 143
Fräsaren 12	Solna Business Park	Kontor	37 870
Ulvsätra (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 338
Hagaporten Mindre 7	Norrmalm	Kontor	13 882

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresvärde, Mkr
Stockholms innerstad	28	634	3,88
Solna	51	405	4,26
Hammarby Sjöstad	10	272	2,66
Flemingsberg	9	75	2,79
Övriga marknader	4	30	1,26
Totalt/genomsnitt	100	1403	4,53

[1] Två bostadsfastigheter ingår i övriga marknader, dessa är ej med i tabellen.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfaller	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024	579	598	17
2025	309	618	18
2026	287	590	17
2027	134	457	14
2028	53	176	5
2029-	80	874	26
Kommersiellt	1 447	3 143	95
Bostadslägenhet	169	53	1
Garage- och parkering	539	154	4
Totalt	2 285	3 310	100

[1] Varav drygt 192 mkr avser kvarstående del gällande avtalen löper ut.

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	68 345
+ Förvärv	78
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	3 101
+ Försäljningar	-3 503
+/- Orealiserade värdeförändringar	-7 338
Utgående värde 2023-12-31	79 683

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7CDDFE5-ED0A-4911-82B5-1A7B6DCBF1C3

20240718091187

Fastighetsbestånd

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	223 660	18 814	19 937	8 347	7 435	32 887	312 471
Solna	514 464	28 525	32 580	35 864	965	74 580	687 141
Hammarby Sjöstad	100 723	7 817	20 534	0	89	8 770	138 888
Flemingsberg	13 642	1 774	51 756	0	0	1 149	68 220
Övriga marknader	20 590	486	2 076	0	4 389	11 653	40 102
Totalt	873 219	59 419	126 831	45 311	14 018	128 539	1 246 819

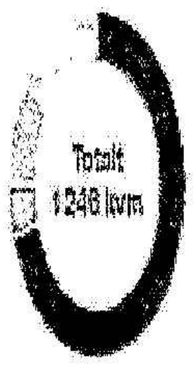
Fastighetstabell

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärden, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	81	946	53 525	3 405	91
Förädlingsfastigheter	19	234	7 431	480	–
Mark- och projektfastigheter	20	64	5 839	8	–
Summa	100	1 246	78 093	3 872	–
Varav Stockholms innerstad	28	312	29 176	1 512	91
Varav Solna	51	537	35 930	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	138	9 645	431	88
Varav Flemingsberg	9	68	2 523	73	–
Varav Övriga	4	40	1 019	84	73
Summa	100	1 246	78 093	3 872	91

Hyresvärde per kategori

- Kontor 82%
- Butiker 4%
- Industri/lager 4%
- Övrigt 10%

Uthyrningsbar yta per kategori

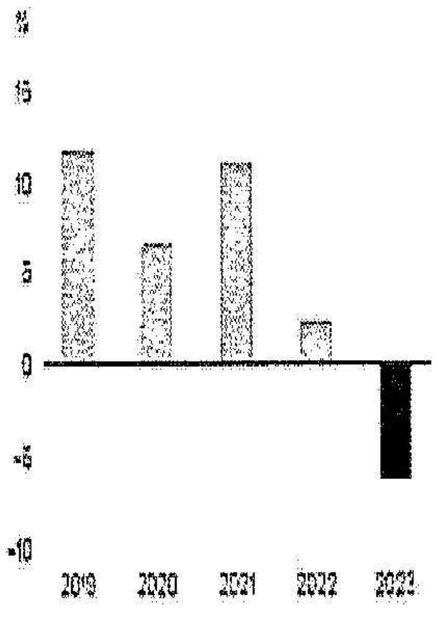


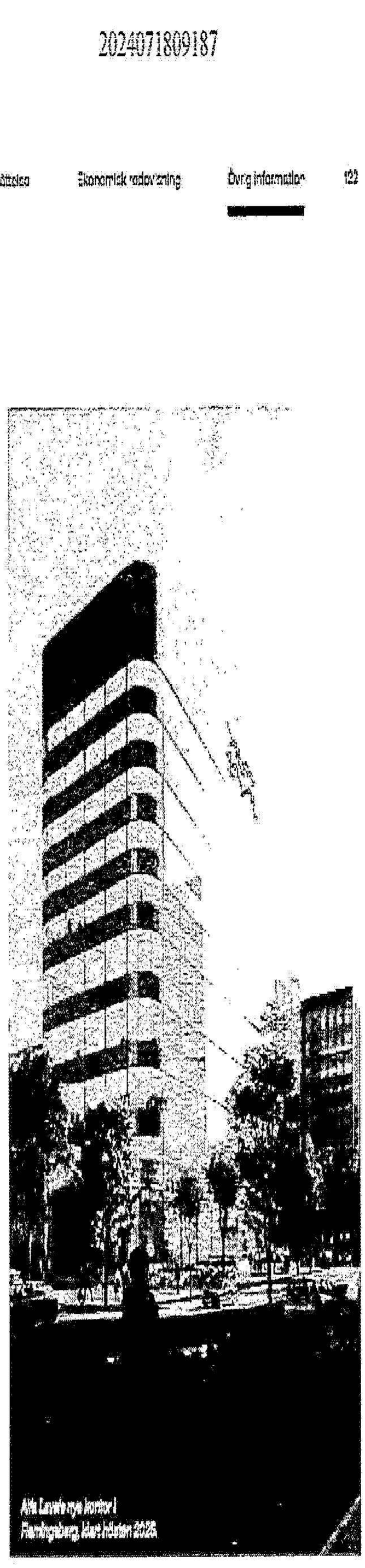
- Kontor 70%
- Butiker 5%
- Industri/lager 10%
- Övrigt 15%

Fastighetsvärde per område

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

Totalavkastning fastighetsportföljen, %




Alla Lunds nya kontor i Flemingsberg, klara hösten 2025.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE85D6AB4B2A8113A3BDDB1C34A4
Fabege Årsredovisning 2023

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställd	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta[1]	Hyresvärde, Mkr[2]	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investeringar, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Regulatorn 6	Verksamheter inom	Flemingsberg	Q3 2024	11 000	100	34	426	486	393
Ackordet 1	Kontor	Hagastaden	Q3 2024	27 000	66	96	1 000	1 441	990
Pilaren 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	11 000	15	36	536	416	252
Regulatorn 8 (paket)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2026	6 500	82	12	200	193	103
Sagoraktorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2026	23 400	51	69	618	1 060	620
Kilen 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2026	86 000	100	165	1 826	1 186	284
Summa				145 100	84	364	5 406	4 771	2 834
Övriga mark- och projektfastigheter							2 034		
Övriga förädlingsfastigheter							6 731		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

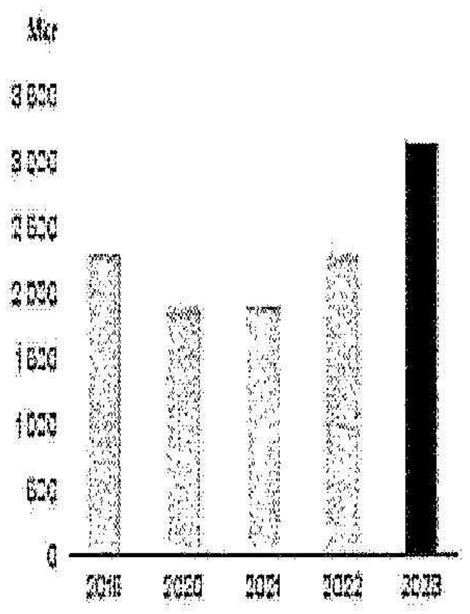
[1] Genomsnittlig uthyrningsgrad per 2023-12-31.
[2] Hyresvärde för vakanta lokaler, för ej startade pågående projekt samt för ytor som används av Fabege. Bokfört värde, Mkr i Balansräkningen per 31 dec 2023.

Byggrätter 2023-12-31

Kommunområde, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	32 400	19	9 000
Solna	307 500	21	7 000
Hammarby Sjöstad	48 000	75	6 000
Flemingsberg	388 700	9	4 700
Bygg Bostad	–	–	–
Övriga	20 000	100	1 500
Summa	877 600	21	5 900

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	5 800	0	0
Solna	209 800	44	8 400
Hammarby Sjöstad	34 800	49	14 365
Flemingsberg	384 800	0	6 300
Bygg Bostad	197 500	62	5 900
Övriga	–	–	–
Summa	820 100	31	7 000

Investeringar



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDF3E8D0A64022A814172E6D0E1C34
Fabege Årsredovisning 2023

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2023

		Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
⊕	1	Apotekaren 22	Normalm	Döbelnsg 20, 24, Kungsgatan 21-23, Rådmansg 40, 42, Tulsg 7 A-B 13	1932/2002	26 130	850	1 396	0	0	955	29 211	1 125 000
⊕	2	Barnmuskotten 36	Normalm	Rådmansg 61-65	1903	13 807	1 108	2 376	0	0	5 528	25 984	676 000
⊕	3	Baskon 38	Normalm	Linnégatan 22-24	1901	14 607	127	194	0	0	0	14 928	1 295 000
⊕	4	Baskon 39	Normalm	Linnégatan 20, Kungsg 7-9	1931	18 946	2 095	1 459	0	0	84	20 456	1 151 579
⊕	5	Baskon 46	Normalm	Regeringsgatan 58	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
⊕	6	Baskon 47	Normalm	Linnégatan 8	1929	531	605	0	0	0	0	1 136	57 000
	7	Baskon 52	Normalm	Linnégatan 14-16		143	0	0	2 213	0	0	2 356	163 200
⊕	8	Brasseriet 3	Kungsholmen	Kungsbropalen 5 m f	1937	5 370	0	249	0	0	0	5 619	345 000
⊕	9	Fenix 1	Normalm	Barnhusgatan 3	1929	3 504	48	138	0	0	0	3 760	127 886
⊕	10	Gottrgon 13	Vasastan	Sveavägen 148	1913	11 080	358	2 938	0	0	2 415	17 174	409 000
⊕	11	Gottrgon 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	8 340	2 639	940	0	0	1 123	12 905	284 000
⊕	12	Gottrgon 19	Vasastan	Sveavägen 153	1913	13 405	2 502	4 577	0	0	5 351	25 435	434 000
⊕	13	Hagaln Mindre 7	Normalm	Drottninggatan 27-29	1971	3 651	1 313	746	0	0	2 167	13 592	535 422
⊕	14	Idunkot 3	Normalm	Holländargatan 11-13	1904	3 249	0	12	0	0	255	3 510	250 143
⊕	15	Jonsson 13	Normalm	Tavagatan 4	1934/1939	8 539	0	1	0	0	0	8 540	332 000
⊕	16	Kilmor 6	Vasastan	Hagagatan 29 A-C, Vanadisvägen 8	1967	11 749	0	16	0	0	5	11 772	0
⊕	17	Norrtälje 24	Normalm	Engelbrektsgatan 6-7	1961	6 346	0	318	0	0	523	7 057	425 000
⊕	18	Ormindalen 12	Vasastan	Sveavägen 168-172, 188	1962/1967	15 432	1 637	758	0	0	2 371	20 075	511 000
⊕	19	Oxen Mindre 33	Normalm	Luntmakargg 18	1978	8 934	0	231	0	0	3 320	12 245	552 000
	20	Oxen Mindre 35	Normalm	Malmskillnadsg 47 A, B	1978	102	0	0	2 622	0	3	2 847	158 564
⊕	21	Paradiset 23[1]	Stadshagen	Stranchergsg 63-67	1944	12 292	58	330	0	0	2 658	13 839	350 000
	22	Paradiset 27[1]	Stadshagen	Stranchergsg 63-65	1959	[illegible]	[illegible]	1 844	0	0	2 228	25 346	535 000
⊕	23	Plan 27	Normalm	Bryggarg 12A	1937	1 855	0	162	0	0	0	2 057	124 182
⊕	24	Plan 31	Normalm	Gamla Brogatan 27-29, Vasag 38	1988	4 510	388	220	0	3 642	571	9 350	861 000
⊕	25	Sparven 19	Östermalm	Birger Jarlsg 21-23, Kungsg 2	1929	1 626	1 142	49	0	6 805	0	9 822	563 000
⊕	26	Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 25, 27, Karlav 58-60	1929	7 076	1 232	490	2 431	0	525	11 554	449 000
		Summa Stockholms innerstad				223 660	19 894	18 557	7 439	8 947	32 687	362 470	11 248 290

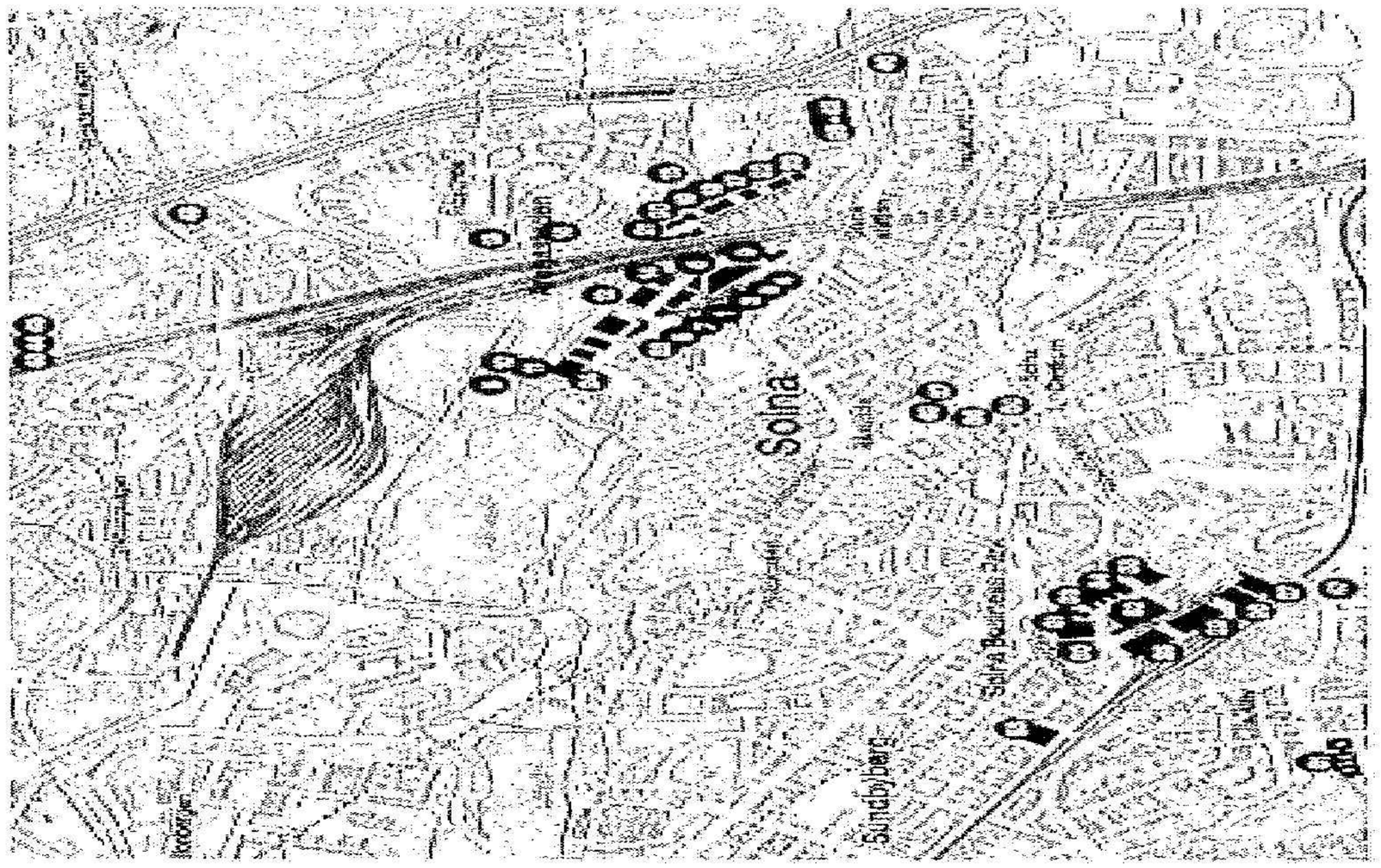
⊕ Certifierad/Registrerad för certifiering

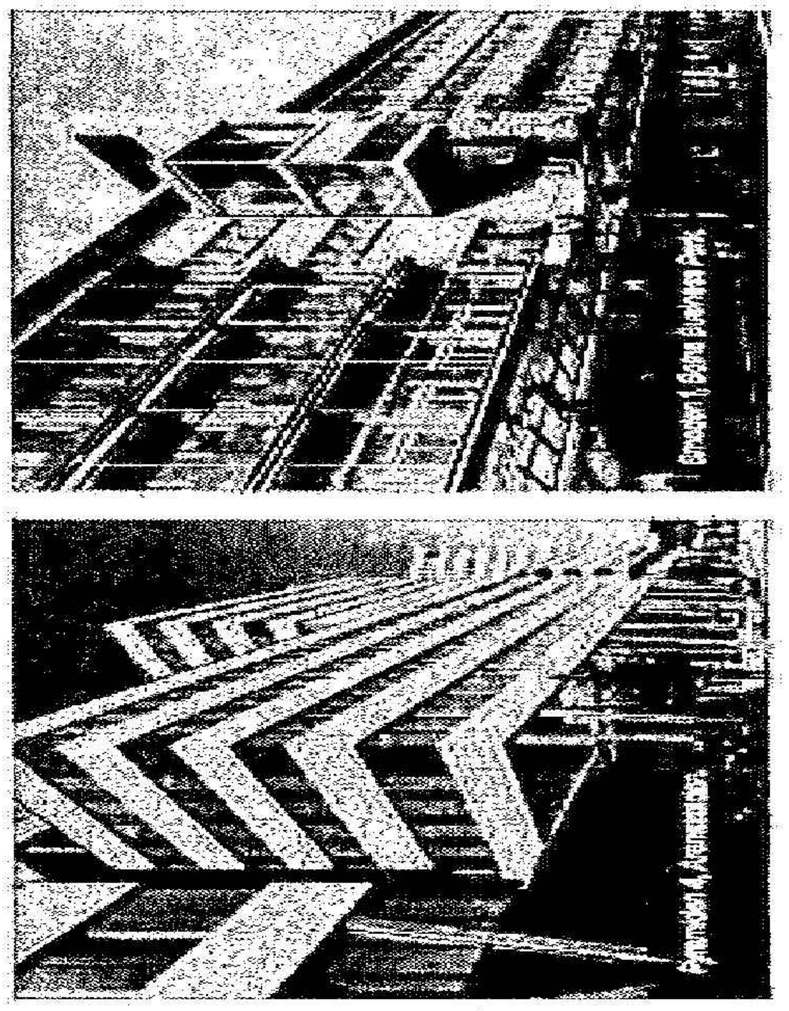
[1] Fastighetsägarlikt

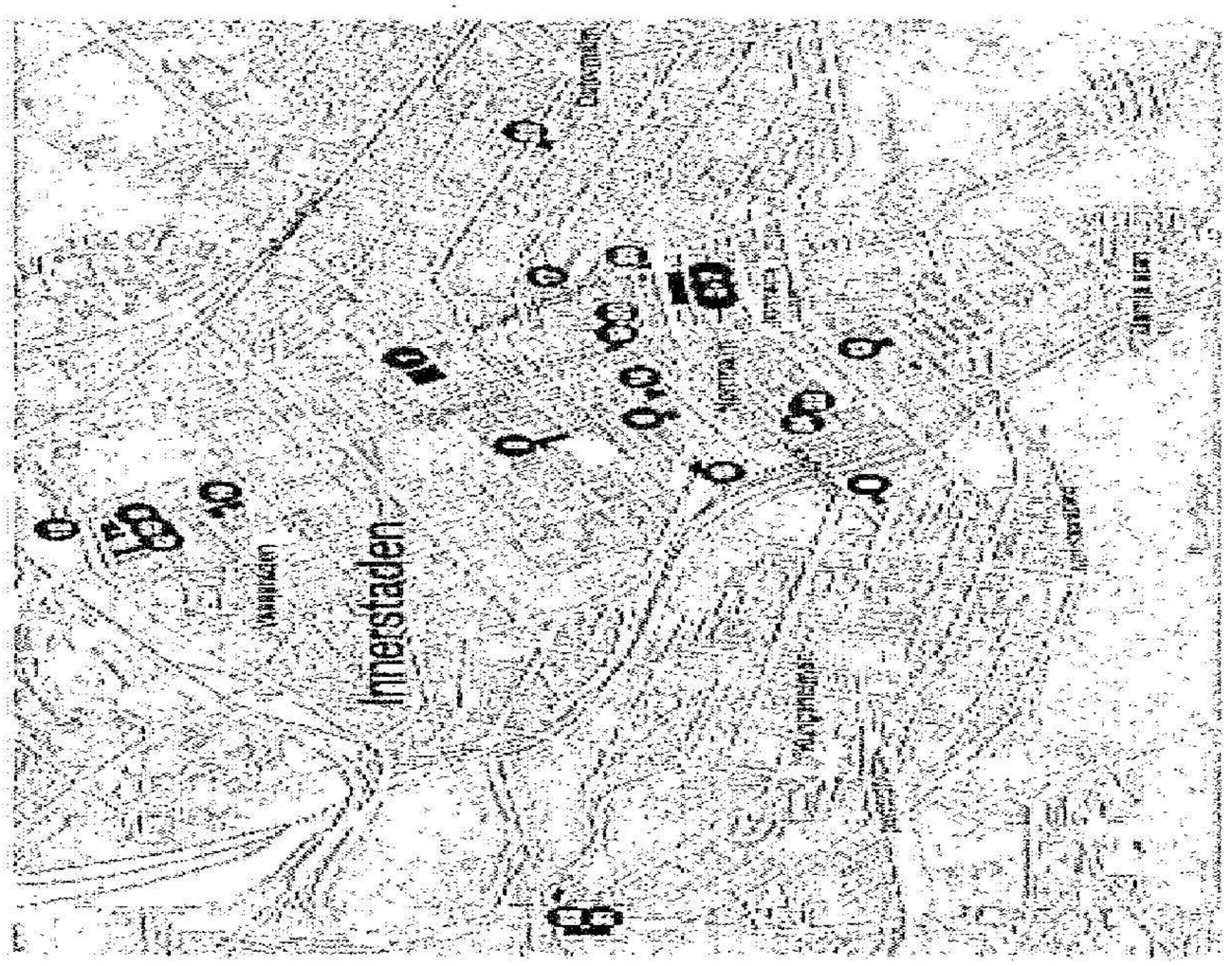
[2] Hotell- & pensionsverksamhet

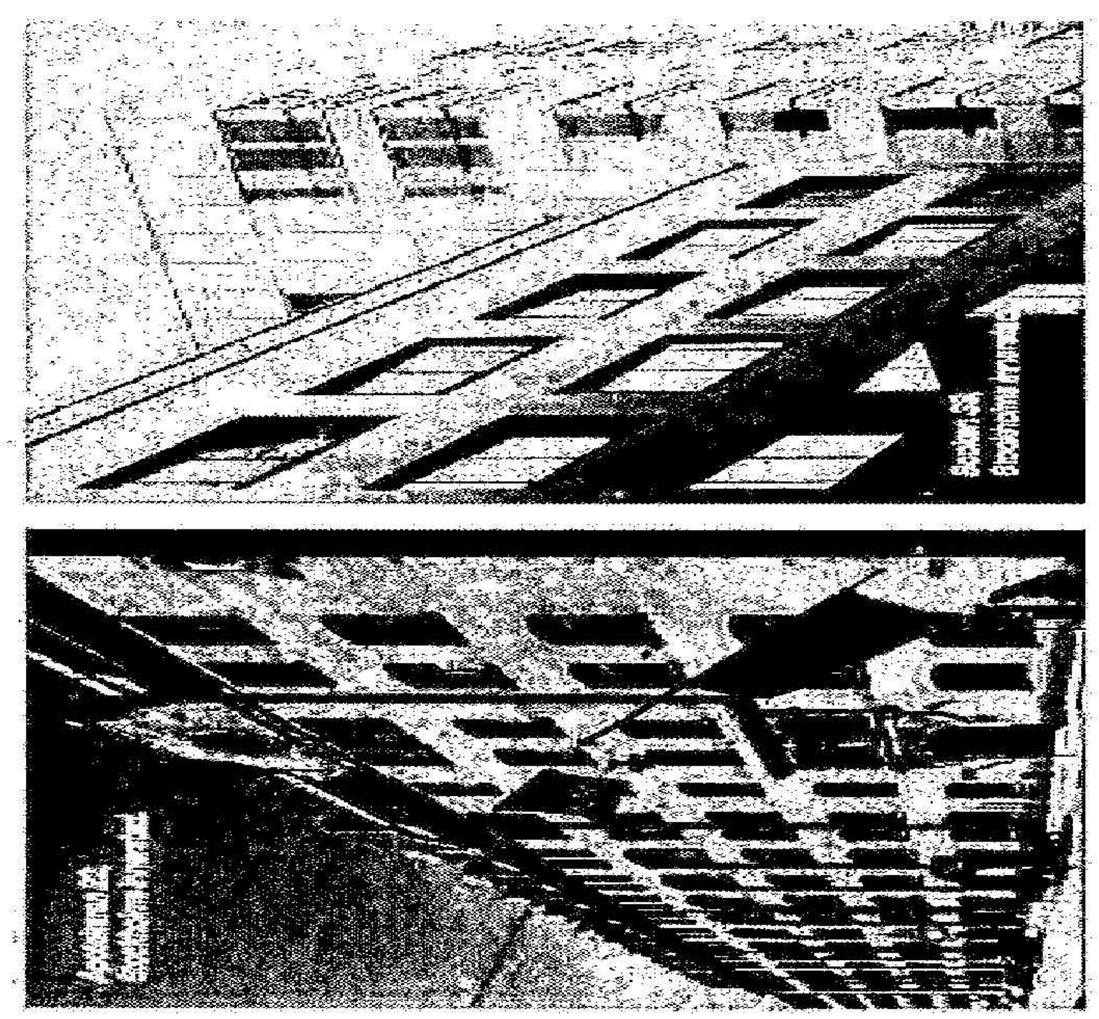
Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B7DDFE3BBBA94B2A9









This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE35D6A6162A8117369B0B41C314

20240718091891

Solna per 31 december 2023

Solna, Arenastaden

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
1	Faros 14[1]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	0	0	0	0	0	0	0	75 350
2	Faros 15[1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1951	8 437	725	1 551	0	0	1 023	9 171	74 200
3	Faros 16[1]	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1975	2 793	1 257	1 722	0	0	0	5 891	47 041
4	Faros 17[1]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1976	3 190	736	2 851	0	0	365	7 192	47 600
5	Faros 18[2]	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
⊙ 6	Faros 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1994	7 296	0	156	0	0	375	7 821	208 000
⊙ 7	Faros 9	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 859	0	347	0	0	0	6 198	142 000
8	Faros 307[3]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	522
9	Kairo 1[1]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1953	10 741	0	0	0	0	0	10 741	54 250
⊙ 10	Nationalarenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		2 458	0	0	0	16 677	0	19 135	574 000
11	Nationalarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2015	0	0	0	0	0	25 500	25 500	74 000
⊙ 12	Nationalarenan 8	Arenastaden	Siljansgatan 1, Råsta strandväg 150, Evenemangsgatan 26	2015	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1 134 000
⊙ 13	Paston 1	Arenastaden	Kalendevägen 24	2022	27 138	512	122	0	0	0	28 143	489 000
⊙ 14	Pyramiden 4	Arenastaden	Siljansgatan 3–5, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 6–12, Råsta strandväg 5–9	2015	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 081 000
15	Samsgatan 1	Arenastaden	Gustaf [illegible]		0	0	0	0	0	198	198	0
⊙ 16	Signalen 3	Arenastaden	Kalendevägen 22	2015	31 113	0	379	0	0	0	31 492	784 000
⊙ 17	Stigbygen 2	Arenastaden	Gärdesvägen 8	1958	7 648	95	328	0	0	348	8 419	158 000
⊙ 18	Stigbygen 3[1]	Arenastaden	Gärdesvägen 9	1980	6 347	252	858	0	0	0	6 917	67 525
⊙ 19	Stigbygen 5	Arenastaden	Gärdesvägen 10 A, B	1983	6 724	0	50	0	0	670	7 444	148 000
⊙ 20	Stigbygen 6	Arenastaden	Gärdesvägen 12–16	2001	8 680	581	672	0	0	0	9 933	248 000
⊙ 21	Tygeln 3	Arenastaden	Gärdesvägen 18–20	2001	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	131 509
⊙ 22	Tömmen 1	Arenastaden	Gärdesvägen 2–4	1952	3 063	0	1 320	0		2 950	7 333	27 543
23	Tömmen 2	Arenastaden	Gärdesvägen 2		0	0	0	0	0	2 810	2 810	0
⊙ 24	Ulrica 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Vinterviksgatan 33	1967	22 601	1 345	480	0	0	33	24 359	553 000
⊙ 25	Ulrica 4[1]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1962	6 329	0	1 333	0	0	0	7 662	145 198
	Summa Solna, Arenastaden				278 077	5 604	11 084	0	16 677	38 896	350 640	7 344 958

⊙ Certifierad/Registrerad för certifiering

[1] Fastighetsägarlokal

[2] Mark- & parkeringsfastighet

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS (EU) No 910/2014. The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
B7D0FE35D8A8-4922A8-11ABDDEA1CB1A

Solna Business Park

Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
26 Frösunda 15	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1982	4 053	0	5 510	0	0	0	9 713	20 448
⊕ 27 Frösunda 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1984	7 226	4 034	138	0	0	9	11 912	195 000
⊕ 28 Frösunda 1	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-12	1981	38 442	265	824	0	1 843	3 014	33 787	572 000
⊕ 29 Frösunda 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-16, 20, 20A	1984	19 403	15 165	984	0	0	8 540	37 570	652 000
30 Ellesbron 17	Solna Business Park	Ekonomivägen 115, Svetsarvägen 1-3	1985	352	0	3 032	0	0	1 396	4 782	25 000
⊕ 31 Ellesbron 2	Solna Business Park	Ekonomivägen 113, Svetsarvägen 3-5	1984	17 457	344	704	0	0	3 516	21 920	281 287
⊕ 32 Smedjan 1	Solna Business Park	Englundavägen 34, Smidesvägen 3-7, Svetsarvägen 6-12	1987	34 538	4 168	1 770	497	0	3 509	44 649	728 447
⊕ 33 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1984	12 410	742	538	0	0	2 430	16 570	198 000
34 Svetsaren 3[2]	Solna Business Park	Englundavägen 9-13		16 263	222	1 078	458	2 481	3 890	24 407	299 897
35 Ytket 31	Solna Business Park	Svetsarvägen 2-6	1982	2 584	0	3 936	0	0	1 470	7 440	92 000
Summa Solna Business Park				146 219	20 253	19 065	955	4 324	25 835	216 685	3 072 190

Solna, Hagastaden

Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
⊕ 38 Ackordet 1[2]				0	0	0	0	0	0	0	365 040
37 Ackordet 2[2]				0	0	0	0	0	0	0	131 300
38 Kvarteret 1[2]	Frösunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	359 155
39 Kylaren 1[2]	Frösunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	480 549
40 Tjusaren 1[2]	Frösunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	90 153
41 Hagalund 21[2]	Hagastaden	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
⊕ 42 Hagalund 21	Hagastaden	Kalkonvägen	2021	15 017	158	180	0	0	0	15 355	284 500
Summa Solna, Hagastaden				15 017	158	180	0	0	0	15 355	1 775 958

Solna, Övrigt

Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
43 Diamanten 4[2]	Ulriksdal		2016	0	0	0	0	0	0	0	16 500
⊕ 44 Diamanten 6	Ulriksdal	Kalkonvägen 49-55	2016	10 500	859	0	0	0	0	11 359	162 200
45 Diamanten 7	Ulriksdal	Kalkonvägen 57-59	2016	0	0	0	0	0	9 510	9 510	41 762
⊕ 46 Portalen 2	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1965	0	0	0	0	7 535	17	7 552	75 000
⊕ 47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31-35, Gamla Garnisonsgatan 1-9	2016	15 858	733	32	0	0	0	16 450	457 000
⊕ 48 Råsundavägen 3	Frösunda	Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 435	0	7 435	238 000
49 Kopparn 2	Råsunda	Gamla Garnisonsgatan		0	0	0	0	0	0	0	14 000
50 Lagern 3[2]	Råsunda	Solnavägen 37, Värmlagatan 7	1965	0	0	0	0	0	0	0	0
⊕ 51 Noran 4[2]	Solna Strand	Solnabroddsvägen 2-20	1971	48 803	955	7 520	0	0	0	62 178	979 000
Summa Solna, Övrigt				75 152	2 225	2 552	0	14 955	9 527	124 462	2 017 562
Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Hagastaden + Övrigt)				314 414	28 626	32 681	955	35 864	74 890	497 142	14 240 567

⊕ Certifierad/Ansökt för certifiering

[1] Fastighetsägd del.

[2] Mark- & projektfastighet.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a QES. The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID: B2DDFE2E0C3A162A84178E5DCB1A5341

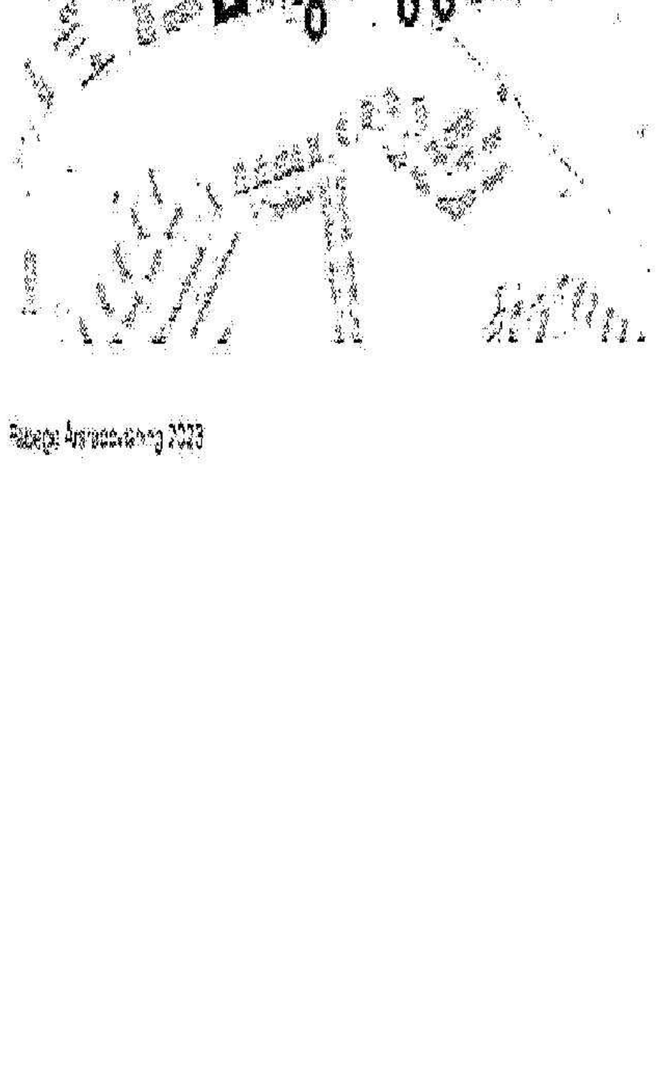
Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
⊕ 1	Fartygsattrappen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1955	0 741	1 340	198	0	0	0	2 723	131 000
⊕ 2	Båtluven 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14-16	1927	12 088	276	467	0	0	1 235	13 963	831 000
⊕ 3	Kanonbåten 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-26	1946	9 473	676	3 678	0	0	1 244	14 107	186 429
	4 Kanonbåten 3[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 57-59	1986	0	0	0	0	0	0	0	3 400
⊕ 5	Kanonbåten 9	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1955	0	436	4 259	0	0	0	4 695	96 000
⊕ 6	Lumen 1	Hammarby Sjöstad	Lumaringen 1-37, 2-26, Gödselmagasinet 1-9, Lumaparken 2-18, 5-15, Kölnap 3	1930	20 083	2 394	1 356	991	0	3 846	35 387	608 358
⊕ 7	Pilen 1[2]	Hammarby Sjöstad	Textilgatan 41-43		8 426	0	3 061	0	0	384	11 869	105 675
	8 Tändstickan 12[3]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8-10	1942	4 832	571	4 231	0	0	678	10 782	104 604
⊕ 9	Tändstickan 8[4]	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Hetsängsgatan 1-3	1930	11 529	1 037	3 649	0	0	12	16 921	251 000
⊕ 10	Tändstickan 5	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1939	14 671	378	477	0	0	1 096	16 622	548 000
	Summa Hammarby Sjöstad				100 723	7 816	30 584	991	0	8 778	138 894	2 875 079

⊕ Certifierad / Registered for certification

[1] Fastighetsägarlägenhet

[2] Hyres- & parkeringsfastighet



This PDF is digitally signed by Fabege AB
Location: Stockholm
Reason: I am the author of this document
Date: 2024.03.18 13:04:09 +01'00'
E7DDDFE3DD8AB1624B1A3B9D09A1CC31

Flemingsberg per 31 december 2023

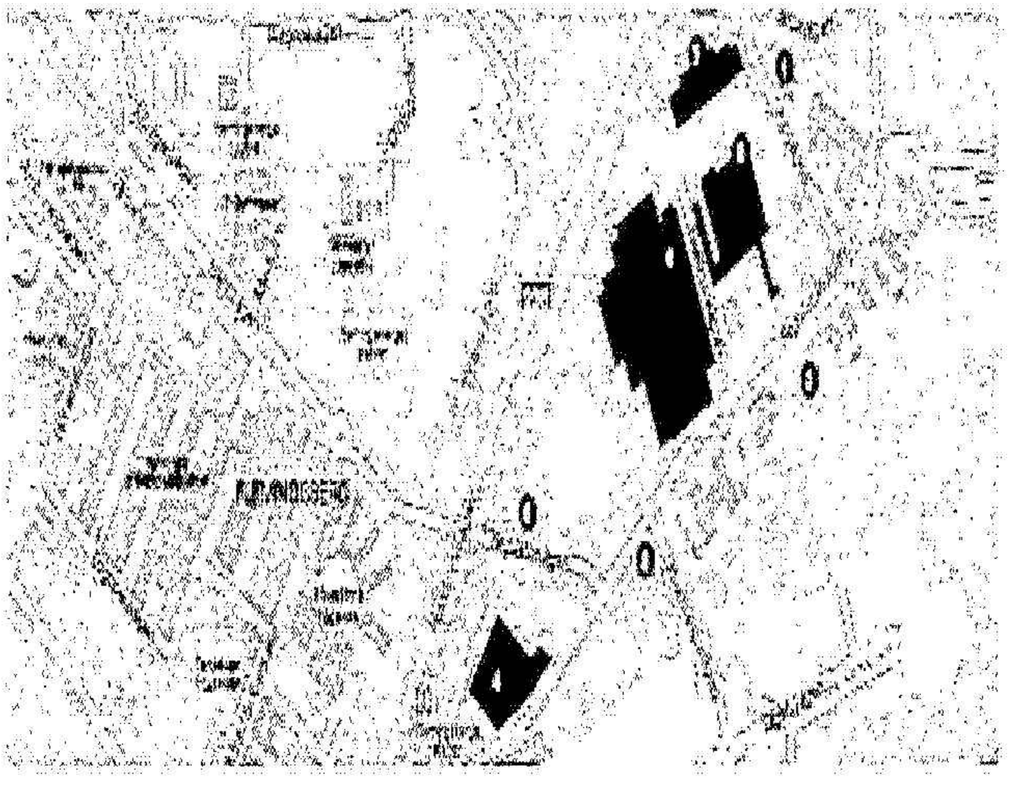
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
1 Anodisen 4[7]	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	12 314
2 Batteriet 5[7]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1951	0	0	900	0	0	0	900	8 725
3 Batteriet 4[8]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 804
4 Generatorn 10[8]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5 Generatorn 11[8]	Flemingsberg	Björnkullavägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6 Regulatorn 3[7]	Flemingsberg	Jonsvägen 1, 3; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorvägen 8, 9	1983	9 678	1 774	11 938	0	0	0	25 387	111 135
7 Regulatorn 2[7]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 587	0	36 017	0	0	1 149	43 023	173 605
8 Regulatorn 4[8]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 630
9 Separatorn 1[8]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	25 369
Summa Flemingsberg				13 642	1 774	51 755	0	0	1 149	68 220	349 184

Övriga per 31 december 2023

Solentuna och Barkarby

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
1 Tvärbanan 1[8]	Solentuna			0	0	0	0	0	0	0	125
2 Kabelverket 2	Årsta	Enskiftesgatan 5–44 mfl	1965	15 615	485	2 073	0		11 965	30 538	251 000
3 Dragkedjan 2	Barkarby	Backspaltsvägen 4 A–D, 6 A–F	2021	1 775	0	0	3 708	0	0	5 430	108 520
4 Solnedgången 16	Barkarby	Brevbärarvägen 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	39 600
Summa Övriga				20 890	485	2 073	4 988	0	11 965	40 122	399 245

[8] Certifierad/Registrerad för certifiering



Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i vårt ägande per 31 december 2023.
Om inget annat anges är samtliga fastigheter acquired förvaltningsfastigheter, det vill säga en fastighet i den löpande verksamheten förvärvad.

[1] Total orgfastighet – fastighetsmarknadsvärde av samtliga ombyggnader och byggnadsarbeten som vid bokslutstillfället är påbörjade eller planerade att påbörjas inom ett år från bokslutstillfället, för vilka investeringsbeslut har fattats och för vilka det finns en tydlig plan för uthyrning. Fastighetsmarknadsvärde för projektfastigheter framgår av tabellen ovan. Projektfastigheter är fastigheter som vid bokslutstillfället är föremål för större ombyggnad eller nybyggnation.

[2] Mark & projektfastighet – Mark som exploateringsmässigt förberedd för att bebyggas med någon typ av byggnad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3E0AB1624841735B0CB1C311

20240718091911

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 386	3 032	2 839	2 509	2 655
Bruttoresultat	3 026	2 161	2 178	2 112	2 144
varav bruttoresultat fastighetsförsäljning-dotterbolagen	2 604	2 240	2 168	2 112	2 144
varav bruttoresultat bostadsutveckling	4	-79	-9	-	-
Realiserad värdeförändring/resultat fastighetsförsäljningar	0	74	58	46	0
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-7 153	-233	4 685	2 778	5 743
Förvaltningsresultat	1 456	1 373	1 537	1 474	1 532
Resultat före skatt	-7 360	2 864	6 712	4 007	7 034
Resultat efter skatt	-5 515	2 378	5 400	3 167	6 008
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	305	305	305	-	-
Fastigheter	75 085	88 348	83 267	78 648	74 250
Nyttjanderättstillgångar, leasing	949	1 243	1 092	997	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	25	22	13	8
Derivatinstrument	825	1 689	121	20	58
Finansiella anläggningstillgångar	1 319	458	852	1 128	810
Projekt- och exploateringsfastigheter	519	882	881	-	-
Övriga omsättningstillgångar	987	1 942	1 441	380	318
Kortfristiga placeringar	95	98	98	125	134
Likvida medel	35	87	131	20	24
Eget kapital	35 244	45 864	43 479	41 642	40 368
Avsättningar	8 300	10 196	9 803	8 258	7 873
Räntebärande skulder	32 852	33 341	30 338	28 859	28 444
Leasingskuld	949	1 243	1 093	997	942
Derivatinstrument	340	0	488	617	428
Ej räntebärande skulder	1 342	1 533	1 339	870	1 079
Balansomslutning	83 220	92 369	87 898	79 186	76 842

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Överskottsgrad, %	70	74	75	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	5,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	49	51	52	53
Skuldsättning, ggr	15,9	15,8	14,7	13,2	12,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,8	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	43	38	36	36	36
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2	12,5	7,8	18
Genomsnittlig räntesats på räntebärande skulder, %	3,13	2,51	1,82	1,87	1,72
Totalavkastning fastigheter	-4,2	2,4	8,7	8,6	11,5
Fastighetsförsäljningar samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	9 101	3 325	2 928	1 854	2 563
Fastighetsförvärv, förvärvsgrad, Mkr	3 859	-	-	3 644	1 791
Medelantal anställda	317	298	169	160	172
Data per aktie, kr[2]					
Resultat	-17,54	7,49	15,73	8,65	15,16
Eget kapital	105	145	141	127	121
Kassaflöde från löpande verksamheten	4,50	8,20	4,7	4,11	2,1
Utdelning[3]	1,80	2,40	4,00	3,80	3,20
Direktavkastning, %	1,7	2,7	2,9	2,5	2
Börskurs vid årets slut[2]	108,20	88,7	151,65	126,35	159,5
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,0	314,6	324,3	328,2	330,5
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,0	314,6	324,3	328,2	330,5

[1] Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal utestående aktier och räntebärande skulder har beräknats på två genomsnittsvärden. Läsning efter skatt 21

[2] Kortsiktig utdelning 2023 enligt förslag till utdelning av återstående del av fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie

[3] Senast betalt

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0DFE95D8A9418243811738BC08B1AC3 1-4

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, investerare och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	-6 318	2 378
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	48 479	48 544
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	39 284	45 514
Balansomslutning, Mkr	85 020	92 063
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	33 052	33 341
Bokfört värde fastigheter, Mkr	79 003	84 245
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	849	892
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 459	2 161
Återföring nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	5	51
Central administration, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	2 437	2 160
Räntebärande skulder, Mkr	33 052	33 341
Skuldkvot, ggr	13,6	15,4

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 459	2 161
Återföring nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	5	51
Tomträttsavgäld, Mkr	-45	-42
Central administration, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	2 362	2 068
Räntenetto, Mkr	-948	-912
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	33 052	33 341
Eget kapital, Mkr	39 284	45 514
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	2 504	2 240
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 831	-166
Marknadsvärde vid början av året, exklusive investeringar, Mkr	85 024	88 637
Totalavkastning fastigheter, %	-5,2	2,4

Finansiella mål

Fabeges finansiella mål är fastställda av styrelsen

- Soliditeten ska över tid ligga över 35 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Skuldkvoten ska på sikt vara 13 gånger
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger

This file is a digital version of the annual report. The legal version is a pdf document.
Document ID: B7D0EE5FDBA9193A8A1...

Fabege Årsredovisning 2023

20240718091922

Härledning av nyckeltal

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förvaltningsresultat enligt balansräkningen), Mkr	1 314	1 248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,18	3,83
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 032	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 629
EPRA NTA, kr/aktie	140	161
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 329	46 823
EPRA NDV, kr/aktie	125	149
EPRA Vakansgrad, %	2	1
EPRA Hyresvärdet förändring (jämförelsestörande poster), %	9	5

	2023	2022
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 458	1 373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-758	-787
Summa, Mkr	700	586
Normal skatt, Mkr	44	125
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med normal skatt), Mkr	1314	1 248
Antal aktier, miljoner	315,6	317,2
EPRA EPS, kr/aktie	4,18	3,93

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	39 244	46 814
Återläggning av beskattnad, ej utbetald utdelning, Mkr	155	314
Återläggning räntederivat, Mkr	-955	-1 688
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 385	10 195
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 032	54 334
Antal aktier, miljoner	314,8	314,8
EPRA NRV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	150	173
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-289	-336
Avdrag av verkligt uppskjuten skatt, Mkr	-2 570	-3 369
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 629
Antal aktier, miljoner	314,8	314,8
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	140	161
Avdrag av räntederivat	-955	1 688
Avdrag av uppskjutet skatt enligt balansräkningen efter justering av beräknad verklig uppskjuten skatt, Mkr	+5 654	+6 885
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde), Mkr	39 329	46 823
Antal aktier, miljoner	314,8	314,8
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	125	149

EPRA vakansgrad		
Beräknat marknadsvärde för vakanta ytor, Mkr	86	365
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	3 498	5 315
EPRA Vakansgrad, %	2	1

EPRA Investeringar[1]		
Förvärv, Mkr	72	1 065
Investering i förbättring- och projekteringsutgifter, Mkr	3 084	1 427
Investering i förvärvsfastigheter, Mkr	1 027	833
Övrigt, Mkr	-	-
EPRA Investeringar totalt, Mkr	3 173	3 325

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014. The seal is a guarantee of the document's origin and integrity.
Document ID:
B20DF3E3D0A94152AA4114EC1A2B0E14

Definitioner

Vi presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av vår verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Avkastning på eget kapital
Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut annäknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen[1]
Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exkluderat ingående värde) 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 förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINSTATEMENT VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt, enligt balansräkningen, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA Vakansgrad
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor delat med marknadsvärdet på fastighet för hela fastighetsportföljen.

Identitet bestånd
De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Förvaltningsfastigheter[1]
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter[1]
Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av utbyggnadsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde[1]
Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter riktig generell uppräkningsnivå.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde[1]
Ängen som årshyra. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter[1]
Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/påbörjad ombyggnad.

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
Driftsresultat minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders driftsresultat 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. Vi anser har antagit att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 18,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 60 år och där 10 procent skiljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 8 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

Återköpsgrad[1]
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[1]
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltal definierat enligt branschorganisationen EPRA:s rekommendationer.

This PDF file is created with the intent to make it easy to read on screen. Optimized for two-page viewing. Document ID: B7D0FE63CBA4182A8E1C3E1D

20240718091931

Årsstämma och anmälan

Årsstämman hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, tisdagen den 9 april 2024 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15. Årsstämman kommer att sändas live och aktieägare kommer att kunna ställa frågor digitalt genom chattfunktion. Möjlighet att poströsta i förväg finns.

Anmälan

Aktieägare som önskar deltaga i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (fd. VPC AB) förda aktieboken tisdagen den 28 mars 2024, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16:00 onsdagen den 3 april 2024.

Anmälan om deltagande i årsstämman sker på något av följande sätt:

- Per post:
  Fabege AB (publ),
  "Fabeges Årsstämma"
  c/o Euroclear Sweden AB,
  Box 191, 101 23 Stockholm

- Per telefon:
  08-402 90 68

- Per mejl:
  generalmeetingservice@euroclear.com

- Via Euroclears webbplats:
  anmalan.vpc.se/euroclearproxy

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera detta hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast torsdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren sitt önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, inlämnas i samband med anmälan.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller till viss del samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren dels måste vara registrerad i bolagets aktiebok, dels ha anmält sin avsikt att deltaga i stämman den sätt om aktierna är förvaltarregistrerade ha tillgått att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar bifogas i samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare

Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabege.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.

Kalender 2024

Viktiga datum:

Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport jan–mar 2024	26 april 2024
Delårsrapport jan–juni 2024	5 juli 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	23 oktober 2024

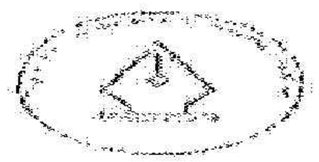
Kontaktinformation

Peter Kongort
IR-ansvarig
08-555 148 40, peter.kongort@fabege.se

Mia Häggström
Hållbarhetschef
08-555 148 64, mia.haggstrom@fabege.se

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0F E35DGAB4B2A8 1-1
Fabege årsstämma 2023

Form ech modulo con Sistema Normalizador 4.0.1



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

Document ID:
87DDFE39D6AB482A911786B00B41C314