20240514105345

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Stockholm Syd SBD Utvecklings AB
559090-9734

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Solna den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

20240514053345

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Stockholm Syd SBD Utvecklings AB
559090-9734

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

Stockholm Syd SBD Utvecklings AB
559090-9734

ÅRSREDOVISNING FÖR STOCKHOLM SYD SBD UTVECKLINGS AB

Styrelsen för Stockholm Syd SBD Utvecklings AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i bolaget Stockholm Syd SBD Projektering AB, org nr 559170-5248.

Bolaget har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 5 000 tkr.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 433	-857	-841	-219
Soliditet	12%	1%	7%	11%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	-	950	-857	193
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-857	857	0
Erhållet aktieägartillskott			5 000		5 000
Årets resultat				-3 428	-3 428
Utgående balans	**100**	**0**	**5 093**	**-3 428**	**1 765**

20240614053347

Stockholm Syd SBD Utvecklings AB
559090-9734

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	5 092 803
Årets förlust	-3 427 842
	1 664 961

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	1 664 961
	1 664 961

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

Stockholm Syd SBD Utvecklings AB
559090-9734

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1	-1
Övriga externa kostnader		-4	-4
Summa rörelsekostnader		**-5**	**-5**
Rörelseresultat		**-5**	**-5**
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-3 000	-600
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-428	-252
Summa finansiella poster		**-3 428**	**-852**
Resultat efter finansiella poster		**-3 433**	**-857**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		5	-
Summa bokslutsdispositioner		**5**	**0**
Resultat före skatt		**-3 428**	**-857**
ÅRETS RESULTAT		**-3 428**	**-857**

20240614053248

Stockholm Syd SBD Utvecklings AB
559090-9734

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	14 881	14 859
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 881**	**14 859**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	150	150
Summa finansiella anläggningstillgångar		**150**	**150**
Summa anläggningstillgångar		**15 031**	**15 009**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 031**	**15 009**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 093	950
Årets resultat		-3 428	-857
Summa fritt eget kapital		**1 665**	**93**
Summa eget kapital		**1 765**	**193**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		13 266	14 816
Summa långfristiga skulder		**13 266**	**14 816**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 031**	**15 009**

Stockholm Syd SBD Utvecklings AB
559090-9734

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fabege AB, org nr 559170-5214, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

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

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -428 tkr (fg år -252).

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 859	14 463
Inköp	22	396
Utgående anskaffningsvärden	14 881	14 859
Redovisat värde	**14 881**	**14 859**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	870	870
Utgående anskaffningsvärden	870	870
Ingående nedskrivningar	-720	-720
Utgående nedskrivningar	-720	-720
Redovisat värde	**150**	**150**

20240614053349

Stockholm Syd SBD Utvecklings AB
559090-9734

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	13 266	14 816
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	**13 266**	**14 816**

Solna den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

20240614053350

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stockholm Syd SBD Utvecklings AB
organisationsnummer 559090-9734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholm Syd SBD Utvecklings 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 Stockholm Syd SBD Utvecklings 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 Stockholm Syd SBD Utvecklings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: KIV3I-UMLQQ-ULXTW-X4C64-4TCJ4-TOLIM

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 Stockholm Syd SBD Utvecklings 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 Stockholm Syd SBD Utvecklings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: KIV3I-UMLQQ-LXTW-X4C6-4TCJ4-TOLIM

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

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

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

BankID

Penneo dokumentnyckel: KIV3I-UMLQQ-ULXTW-X4C64-4TCJ4-T0LIM

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**

Om Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023



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

Document ID:
B7DDFE3SD6AB162A811736BD0B41C311

20240718089O8

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege

Det här är Fabege	3
2023 i korthet	4
VD-ord	6
Strategi för hållbar tillväxt	8
Mål som styr verksamheten	9
Stockholms fastighetsmarknad	10
Stadsutveckling	13
Våra stadsdelar	14
Intervju med Fabeges CFO	18
Varför investera i Fabege	19
Fabegeaktien	20

Hållbarhet

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

Förvaltningsberättelse

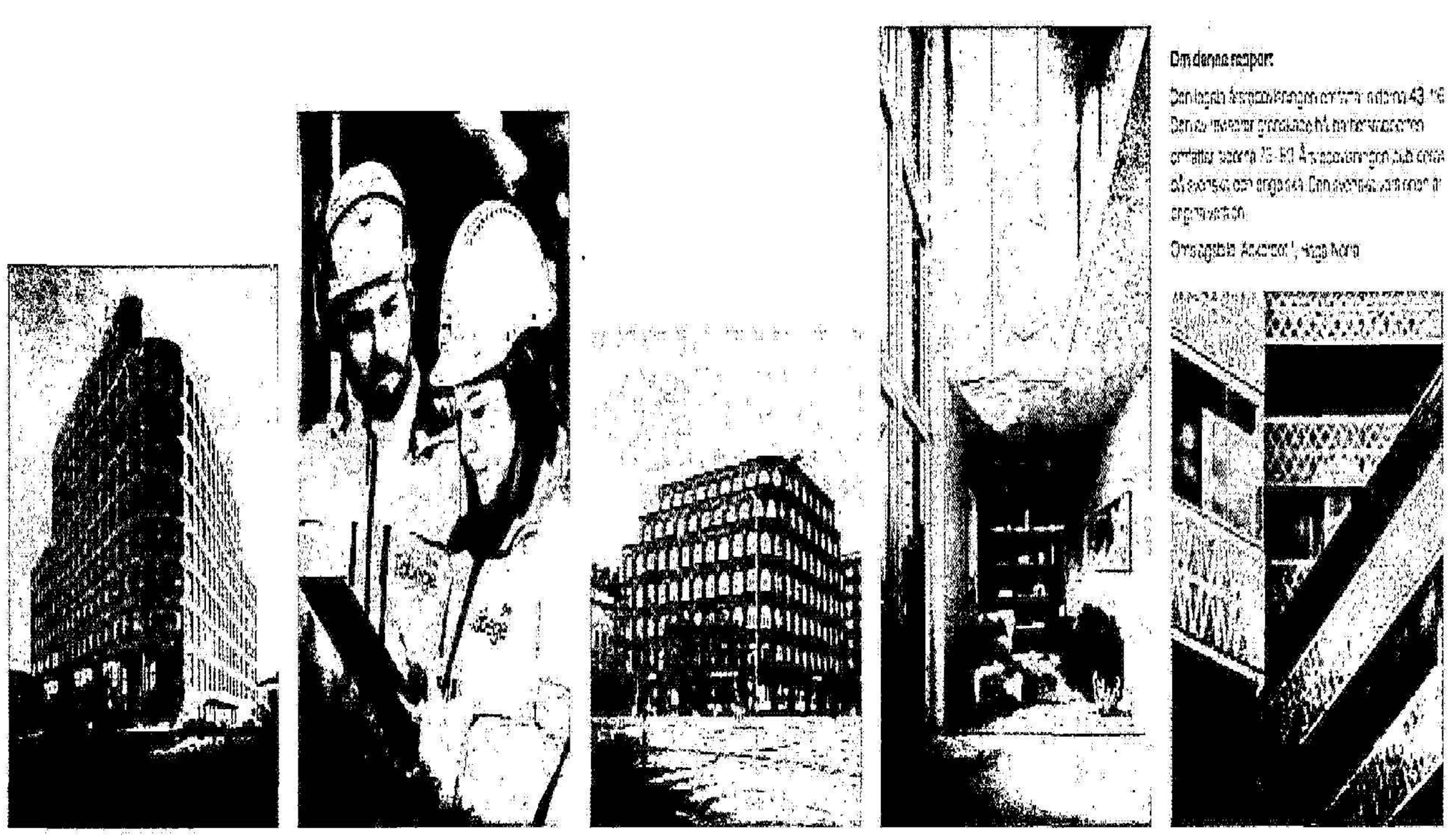
Verksamhetens resultat	44
Finansiering	47
Risker och riskhantering	50
Bolagsstyrningsrapport	61
Ordförandens ord	61
Fabegas styrelse	69
Koncernledningen	71
Hållbarhetsnoter	73

Ekonomisk redovisning

Koncernen	92
Moderbolaget	96
Noter	100
Årsredovisningens undertecknande	116
Revisionsberättelse	117

Övrig information

Fastighetsbestånd	118
Projekt	123
Fastighetsförteckning	124
Femårsöversikt	130
Härledning av nyckeltal	131
Definitioner	133
Årsstämma och anmälan	134



Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE95D8A84523A9411F9BBDB1C3F1

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

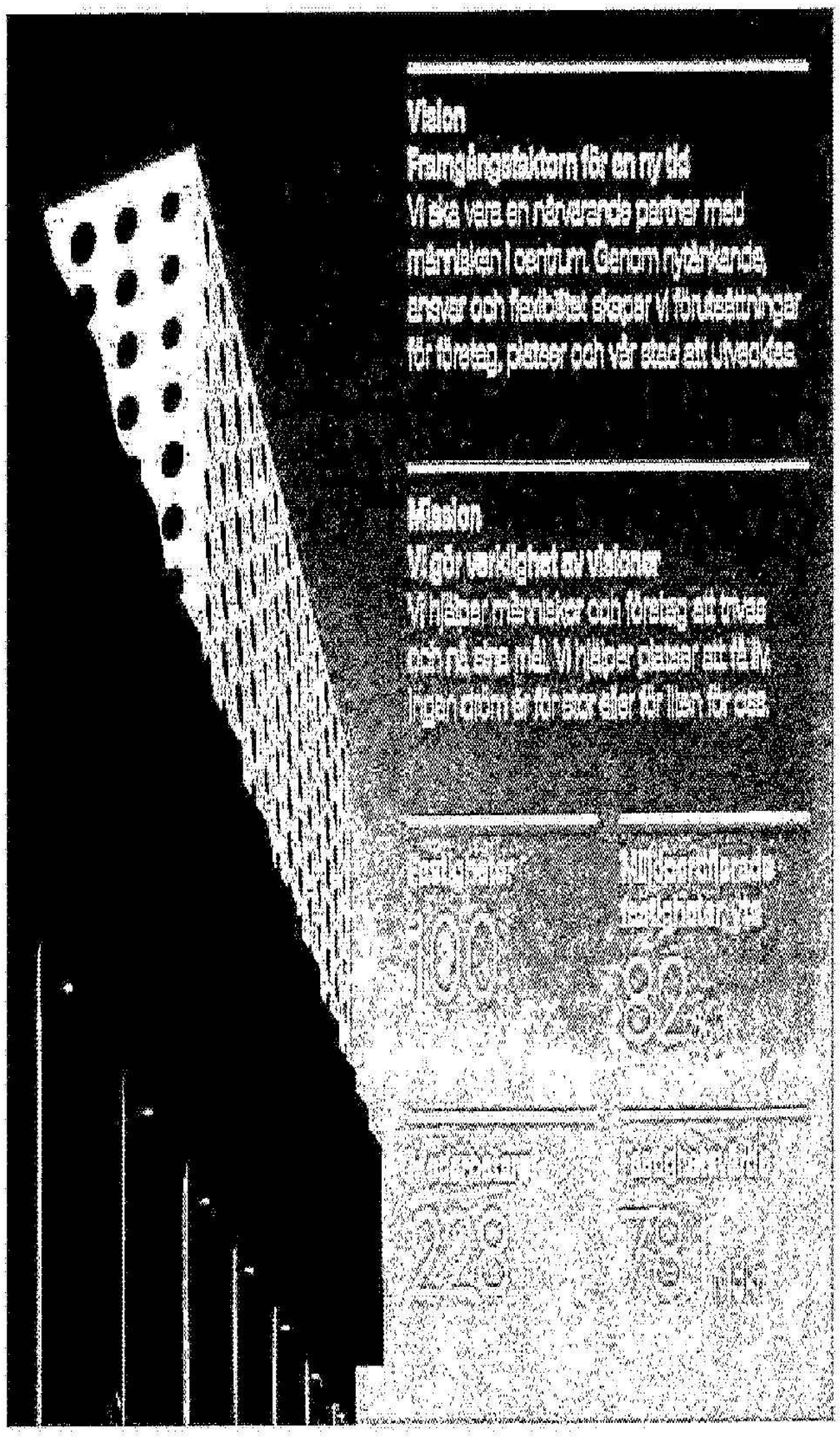
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla kännetecknas av goda möjligheter att pencla spårburet. Genom ett samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för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

Läs mer på sidorna 13-17

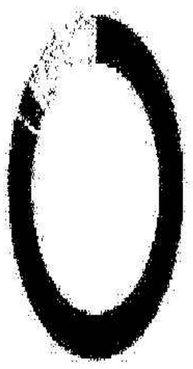
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

Tack vare vårt stora ägande i våra stadsdelar kan vi ta ett helhetsansvar för att det finns tillgång till grönområden, restauranger och service. Hållbarhet är prioriterat och vi arbetar aktivt för minskade 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



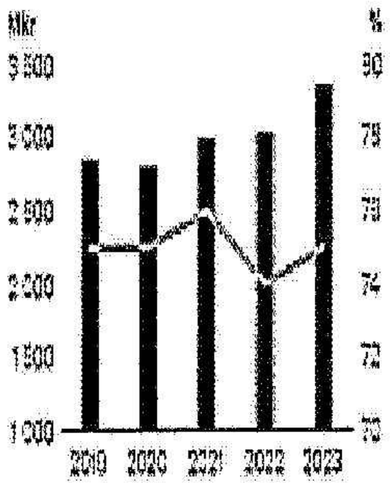
Hyresvärde per lokaltyp



Fastighetsvärde per område



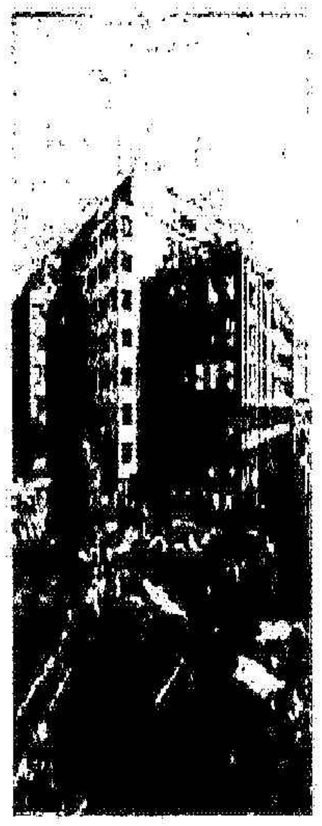
Hyresintäkter och överskottsgrad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE31-DA82-4624-9114-0E3B4B7B4E1A

2024071808909

2023 i korthet



Sveriges största uthyrning

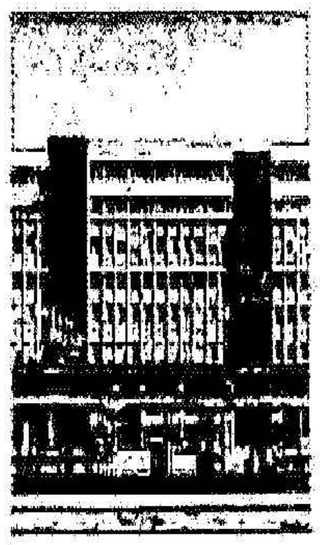
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 68 000 kvm i fastigheter Noter 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

Vi uppnådde 93 poäng i förvaltningsportföljen och 88 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 tecknet avtal på 8 500 kvm för sitt huvudkontor i fastigheten Ärkehertet i med inflyttning av sitt huvudkontor under 2025. Vi säljer även byggrätter i Huvudsta till JM om knappt 40 500 kvm, motsvarande cirka 450 bostäder.



Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

Vi tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastighetsbolagen Orgelpipan 7 i Sundbyberg och Gladiatorn 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. 85 procent av kunderna svarar att det är troligt att de skulle rekommendera Fabege som hyresvärd. Alla våra marknadsområden förbättrade sina resultat.



Poolen utsedd till årets bygge

Kvarteret Poolen är en innovativ byggnad med badanläggning och kontorshus och är resultatet av ett framgångsrikt samarbete mellan Solna stad och Fabege. Arens Bygge är byggentreprenören med prisbelönta tänkande som lyfter alla aspekter och skeden i ett framgångsrikt byggprojekt.

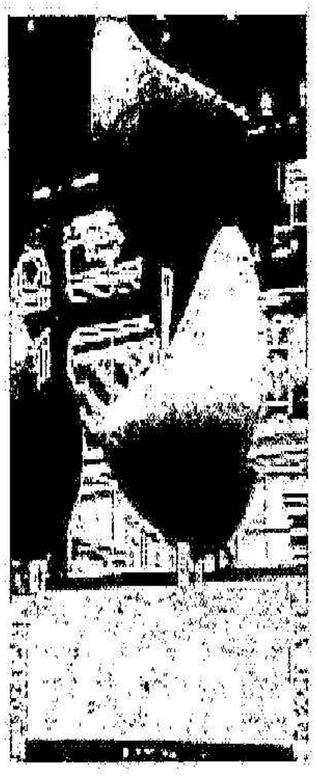


Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

Vi utsågs till plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser™ för medelstora organisationer i Great Place to Work:s årliga medarbetarundersökning med ett Trust Index på 89.

Återbrukshubb i Solna Business Park

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



Grön aktie

Vi nådde målet om 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
Tecknad uthyrning fastigheter, %	-8,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad, %	42	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldränta, ggr	13,5	15,6

Hyresintäkter
3 366 Mkr
2022: 3 032 Mkr

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

Förvaltningsresultat
1 458 Mkr
2022: 1 372 Mkr

Andel grön finansiering
100 %
2022: 100 %

This file is digitally signed.
The seal is an integrity feature.
Do not remove the electronic signature.
Document ID
E7DBFE35DFAB4182A8...
2024-11-28 08:41:03 CET

Väl rustade för framtiden efter ett år präglat av oro

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

Samtidigt har konjunkturen försämrats, räntorna har ökat brant och därtill, bostadsmarknaden har varit och är nerkyld och den svenska kronan har fortsatt att försvagas. I tider med så mycket osäkerhet och oro är självfallet beslutsbenägenheten också mer osäker. Detta märks, inte minst, i investeringsbeslut. Mot slutet av året kunde vi se tecken på att kronan stärktes något, inflationen började sjunka, precis som räntorna och börsen blev på bättre humör.

Vi har haft många år med alltför låga förutsättningar för vår bransch. Låg ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har dopat fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade finanser, minskat riskbegärande och inte minst god kostnadskontroll. De stigande räntorna och därigenom så stigande avkastningskrav vilket syns i siffrorna, då vårt resultat efter värdeförändringar blev negativt för 2023. Hyresmarknaden är svagare, våra projekt kämpar med lönsamheten, byggkostnaderna har inte sjunkit, yieldernas går upp och kapitalmarknaden är osäker. 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

Även denna långa lista på oro och komplexa omvärldsförutsättningar tycker jag att vi har tagit oss igenom året på ett bra sätt. Vi har fått slita med viktiga frågor, men har också lyckats fortsätta vårt interna arbete med fokus på den dagliga förvaltningen av

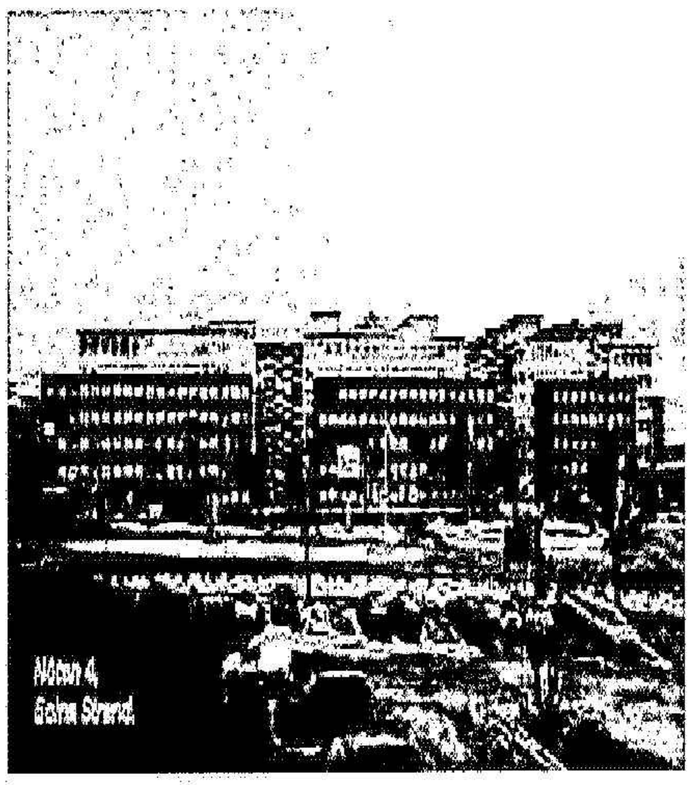
> "Det är bra att vara optimist, men samtidigt viktigt att vara realist."
>
> STEFAN DAHLBO

våra fastigheter, utvecklingen av våra stora projekt, vår lönsamhet 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 uthyrningar och nettouthyrningen uppgick till 135 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade i jämförelse bestånd med 3 procent mycket påverkat av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Uthyrningsgraden ökade till 75 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntekostnadsuppgången, var i linje med föregående år. Vår volatilitet sjönk till 9 procent. Vi har stärkt och utvecklat organisationen och blev utsedda till en av Sveriges bästa arbetsgivare av Great Place to Work (GPTW). Vi har gjort några större försäljningar och har en i grunden stark balansräkning. Listan att positiva nyheter om styrkor är lång.

Fabege årsredovisning 2023



This file is sealed with a digital signature.
The seal is an integral part of this document.
Document ID:
E7CDBFE9E0D7A9102E3


Kvarteret 4, Solna Strandstad




Kvarter 6, Hagastaden

Vår strategi är en styrka

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

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

Förutsättningarna förändras

Vi måste också förhålla oss till de nya förutsättningarna på ett klokt och ansvarsfullt sätt samtidigt som vi måste se till att våra kunder och medarbetare trivs. Vi har varit bra på att hantera utmaningar samtidigt som vi lyckats ta vara på möjligheter. Det är generellt en tuffare uthyrningsmarknad och baserat på längre tid. För första gången på många år har vi sett att enskilda kontorsområden i Stockholm har mindre 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 2026. Efter pandemin har det varit många diskussioner om kontorens utveckling. Det vi kallar kontor har en central funktion i många liv. Kontoren är viktiga för att skapa gemenskap, tillhörighet och engagemang. Det är också viktigt för oss alla att vara lyhörda och öppna för utveckling, inte minst med tanke på ny teknik. Jag upplever att intresset för utformningen av kontoren och deras funktion är större än någonsin. Vi har därför också utvecklat nya tjänster för att kunna ligga i framkant när det gäller att vara nödvändig för våra nuvarande och potentiella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mänskliga möten, samtal, koncentration samt utveckling av medarbetare 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 serviceerbjudanden är en viktig del av vårt erbjudande. Även samarbeten med andra aktörer, till exempel specialister på coworking, är viktiga.

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

Årets största uthyrning i Sverige

Under det fjärde kvartalet kunde vi genomföra en av våra största hyresaffärer någonsin när vi tecknade ett kontrakt med Saab. Bolaget hyr nu hela fastigheten Kvarn 4, totalt 88 000 kvadratmeter till en årshyra om 155 miljoner kronor exklusive tillägg. Inflyttningen planeras till hösten 2025. 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 där kyser utsikterna något mer än förväntat.

Vi avyttrade två kontorsfastigheter under 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.

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

Document ID: 20240718089100
This file is sealed digitally with an electronic seal for the authenticity of the document.

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

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi i vårt Joint Venture JV med Brefast, de sista lägenheterna i Arenastaden, nyligen Nomas 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. Även Barista har även haft bra försäljning i sina mindre projekt.

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

STEFAN DAHLBO

Den oro för möjligheterna till finansiering som rådde i marknaden sent 2022 och under 2023 känns idag gränslös utefter gånget. Återhämtningen när det gäller Fabege. Vi har, tack vare långa upparbetade relationer, ett stort förtroende hos våra banker och bra finansieringsmärken. Likviditeten i obligationsmarknaden är åter bra och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har utnyttjat detta och sedan i höstas åter emitterat obligationer som en del av vår finansiering. Räntekostnadsutvecklingen är gällfallet den främsta orsaken till att räntekostnaderna har stigit kraftigt. Under året har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera räntenivåerna 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 så att det passar kunden. Utfallet för Nöjd Kund Index (NKI) för året var högre än 81, upp från 78, vilket bekräftar vårt engagemang i våra kunder.

Totalt uppgick projektinvesteringar till 1 802 mkr för helåret. Tyvärr är kostnadsutvecklingen för projekt fortsatt utmanande. Som marknaden ser ut nu med höga kostnader och nuvarande ramvillkor är det svårt att genomföra några planerade projekt. I Flemingsberg pågår arbetet med Oppenspråmarnas nya hus och inflyttning ska ske i juni. Alfa Lavals nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2025. Under 2025 kommer även inflyttningar Ackordet 1 och Pärsen 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 gör och hur långt inom alla delar av hållbarhetsområdet. Det betyder mycket att våra ansträngningar på att ta ett helhetsgrepp och det är väldigt viktigt arbete för att bygga ett starkt och långsiktigt bolag.

Sedan 2019 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-certifierade. I år vann även vår fastighet Ackordet 1 Hagastaden, samarbetet Årsta BREEAM-byggnad 2023. Priset ges till hållbarhetsarbetet som leder vägen inom hållbarhet. Fastigheten är i dag Sveriges största projekt med återbrukat tegel. Just återbruk är något som ligger oss varmt om hjärtat och Fabege lanserade under året en återbrukshandbok inom ramen för vår återbrukesstrategi. Vid större ombyggnationer ska cirkulärt återbruk vara 20 procent, det är ett viktigt steg för att vi ska kunna nå vårt mål att vara klimatneutrala 2030. Vi har fått mycket värdefull och positiv respons för vårt arbete med hållbarhetshuset och återbrukshandboken.

Ett annat viktigt på vårt gedigna arbete inom bland annat klimatanpassningen, miljöcertifieringar, energieffektivisering och grön finansiering är den grönmarkeringen Nasdaq Green Equity Designation gjorde på aktien som vi erhöll i slutet av 2023. Syftet är att skapa tydlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

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





”Förvänta dig alltid det oväntade.”

JAMES PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

Jag hyser hoppfullhet inför 2024. Vi ser minskade kvm-hyror, men är ödmjuk inför att det tar tid innan vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, prisnivåer och geopolitisk oro ligger också. Vi måste också vara förberedda på att det kan dyka upp nya svarta svanar.

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

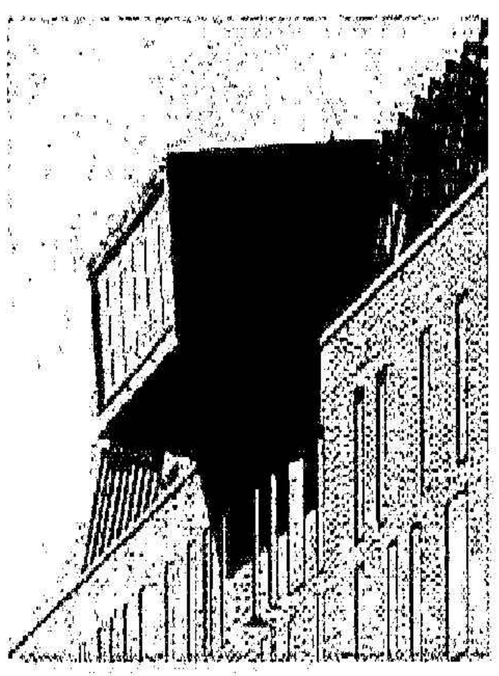
Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

Denna handling är undertecknad elektroniskt med Penneo. Dokumentets integritet och de undertecknandes identitet kan verifieras med hjälp av de kryptografiska signaturerna.
Document ID:
B7C0BFE3-5DBA-4B16-82A8-1C3F9

202407180891 1

Strategi för hållbar tillväxt

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



Utvalda delmarknader

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

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



Kommersiella fastigheter

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

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



Helhetsperspektiv

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



Utveckling och förädling

Vi utvecklar och förädlar vårt fastighetsbestånd för att öka potentialen i fastighetsportföljen.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97D0FE35DB3D1628A11 2AEED0B1C3E14
Esbjörn Andersson 2024

Fabege

Innehåll | Om Fabege | Hållbarhet | Förvaltningsberättelse | Ekonomisk redovisning | Övrig information

Mål som styr verksamheten

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

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

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

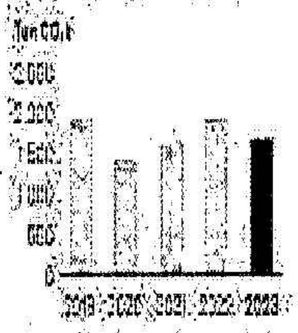
Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

Mål

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030.

Resultat 2023

171 ton CO_2e



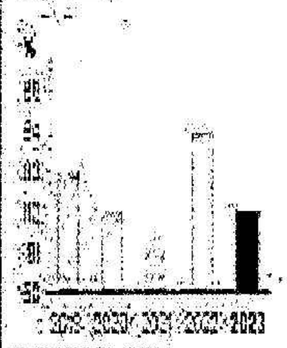
Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

Mål

Alla driftsfastigheter certifierade enligt BREEAM-SE minst Excellent och samtliga förvaltningsfastigheter ska miljöcertifierade enligt DGNB eller motsvarande.

Resultat 2023

82 %



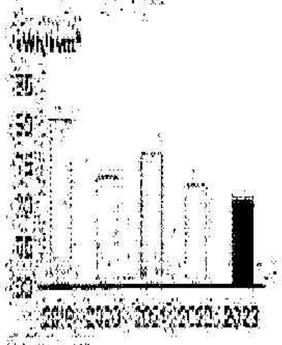
Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm²

Mål

Energieffektivisering med mål om att nå 70 kWh/kvm² Atemp till 2025.

Resultat 2023

71 kWh/kvm²



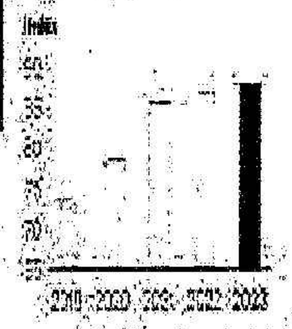
Nöjda medarbetare (GPTW)

Mål

Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work med ett långsiktigt mål om 85 i Trust Index.

Resultat 2023

88 index



Avkastning på eget kapital

Mål

Att uppnå en långsiktig avkastning på eget kapital som överstiger den långsiktiga avkastningen på riskfria placeringar med ett tillägg för risk.

Resultat 2023

−13 %



Belåningsgrad

Mål

Belåningsgrad max 50%.

Resultat 2023

42 %



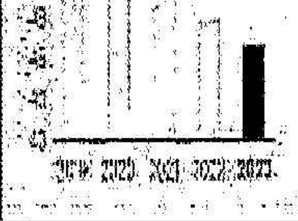
Soliditet

Mål

Lägst 35%.

Resultat 2023

47 %



Räntetäckningsgrad

Mål

Lägst 2,2 ggr.

Resultat 2023

2,5 ggr



Skuldkvot

Mål

Lägst 18 ggr.

Resultat 2023

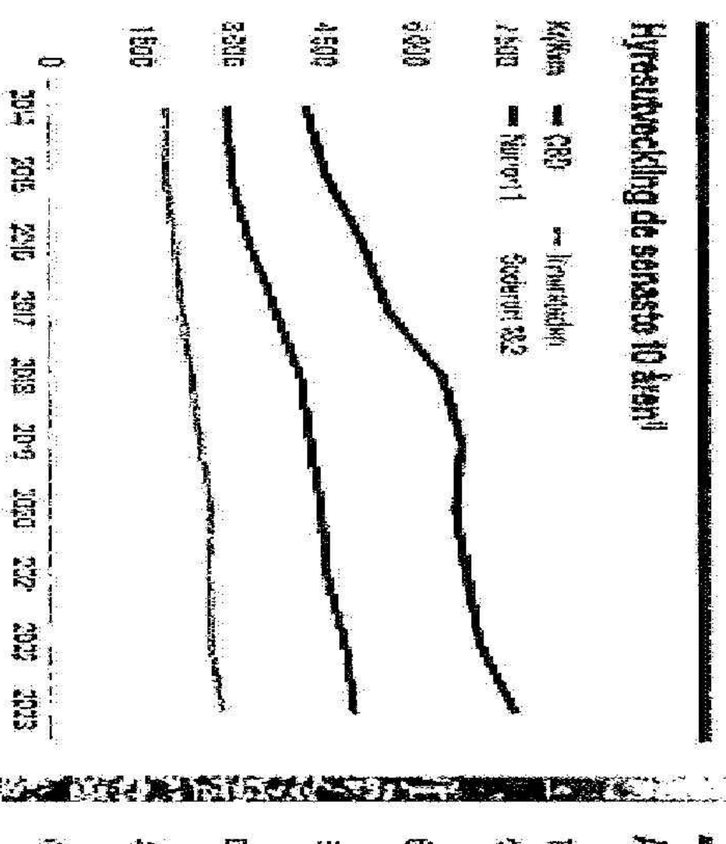
13,5 ggr



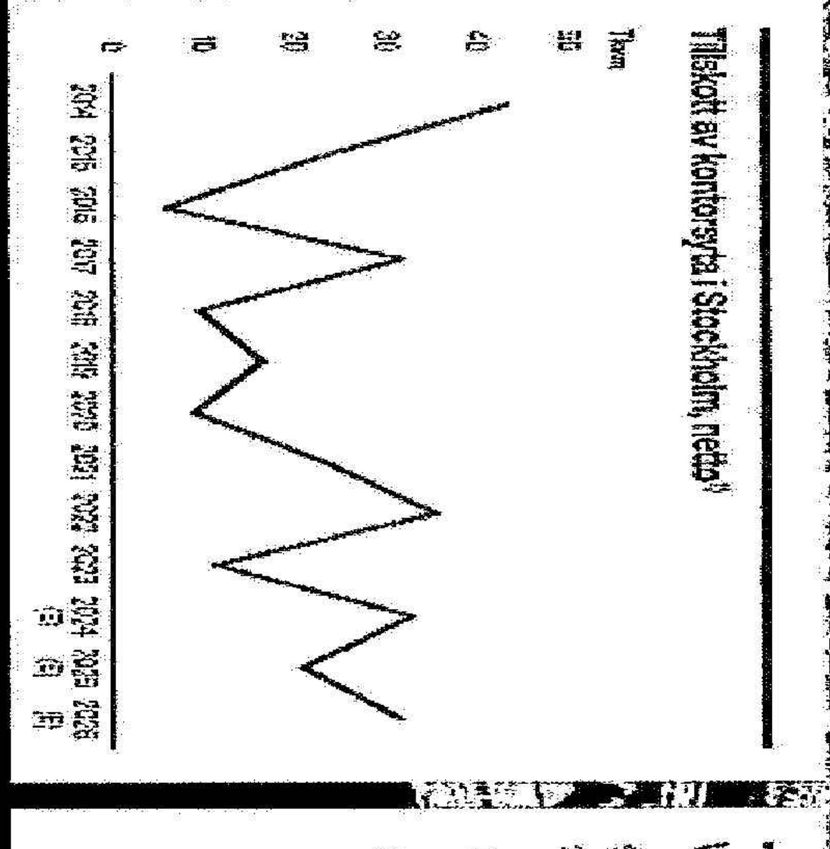
This file is created with a digital signature.
Use Acrobat Reader to see the signatures and the contents of the document.
Document ID:
B7D0EE6D0A4A9A5A1A7B0B0CBA1C3A1

Stockholmsmarknad

Hyresutveckling de senaste 10 åren[1]



Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto[2]



Antal kontorssysselsatta i Stockholms län[3]

Fabegas kontraktsportfölj i korthet

700 kontrakt

Cirka 700 hyresrätter med cirka 25 olika avtal för drygt 40 % av hyresintäkterna

6 år

Genomsnittlig kontraktstid är drygt 6 år

11 %

Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2022

91 %

Uthyrningsgraden för våra moderna portföljen uppgick till 91% och för miljöcertifierade till 95%

Vakanser de senaste 10 åren[1]

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
B7DDEE35DBAAB52A311736EDD0B41C314

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 tillagts vilket lett till något minskade uthyrningstider. Det finns en önskan bland kunder att kunna ha bättre möjlighet att minska eller öka ytan efter behov utan att behöva byta kontor. Uthyrningarna tar därtill lite längre tid än tidigare samtidigt som kraven på arbetsplatsen ökat. Generellt gynnas fastighetsägare som kan erbjuda attraktiva lägen med flexibla ytor.

Det som efterfrågas mest är moderna och centralt belägna kontorslokaler som går att anpassa och som lämpar sig för kunskapsbaserat arbete. Både kreativitet, produktivitet och engagemang ökar om medarbetarna möts regelbundet 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 5 procent. Även inom områden finns det stora variationer på A- och B-lägen. En god arbetsmarknad för kontorsintensiva yrken har under flera år bidragit positivt, samtidigt som den efterfrågade ytan per anställd minskat. Omställningen på hyresmarknaden som ökade efter pandemin har under 2023 planat ut.

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

Avvaktande transaktionsmarknad

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

Den ekonomiska utvecklingen utmanar oss

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

Med ökade finansieringskostnader är stabila finanser och måttlig belåningsgrad därför viktigt för att skapa förutsättningar för att långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Det blir samtidigt allt mer betydande att tänka cirkulärt och fokusera på koldioxid- 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.

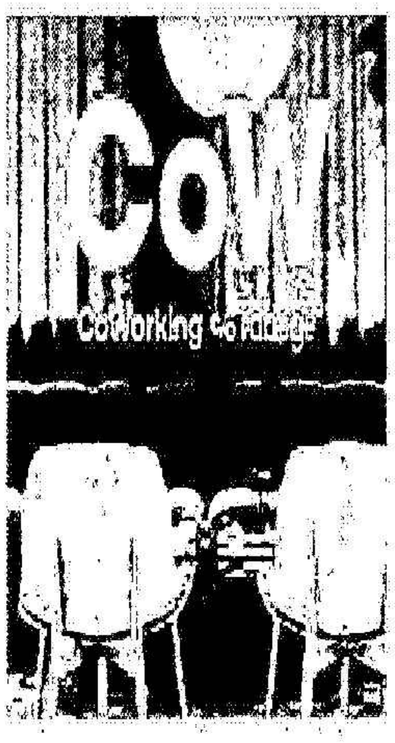
Nya koncept med kunden i fokus

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 utbudet till lokaler och service efter behov. De nya koncepten står för en relativt liten del av omsättningen men uppvisar mervärde och är en viktig komponent av vårt helhetserbjudande.

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



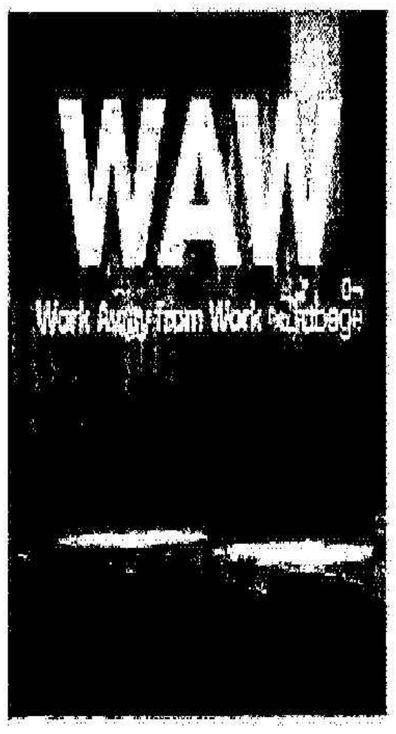
NOW c/o Fabege är inflyttningsbara kontorslokaler. Här erbjuds all tänkbar service så som inredning, tele, larm, wifi, städning med mera till en fast månadskostnad och med två månaders uppsägningstid.



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



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



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



VOV c/o Fabege erbjuder hunddagis, i samarbete med Dog Care Stockholm. Här erbjuds plats månadsvis som via drop-in. Som tryggast har Fabege fler förutsedda lediga platser.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0D5EE6CB7A4B1A9B1F7A9B0D8C1E2

2024071808913

Convendum Kungsgatan

Mitt på Kungsgatan i Stockholms CBD har vi skapat Convendums nya flaggskepp för coworking. På en yta om 8500 kvm möts historiska detaljer, toppmodern inredning och ett kafé som är öppet för allmänheten.

Det tidigare bankvalvet har fått en ny funktion och är numera ett mötesrum med plats för 12 personer.

Det tidigare bankvalvet har fått en ny funktion och är numera ett mötesrum med plats för 12 personer.

– Här arbetade på Stockholms enskilda bank förr i tiden. Det ger en otrolig atmosfär och ett helt nytt sammanhang. Vi kan ge människorna möjlighet att förena det gamla Kungsgatan för dem. Detta har blivit vårt allra största flaggskepp, säger Oscar Umbäck, CEO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt i city på tio år, berättar Oscar Skälle, marknadschef/affärsområdesansvarig på Fabege. En fastighet med så stor yta och så många olika typer av ytor passar förstås alla. Men för Convendum, som nyligt utökat sina kontor med öppna coworkingytor till andra företag, var möjligheten bara en fördel. Avtalet med Convendum är på tio år.

– Vårt mål är att kontoret ska vara en internationell mötesplats för alla. En plats där olika aktörer, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av nätverk. Att vi gör olika ytor till framgång och kännas genomtänkta och professionella – från inredning och konst till aktivitet och service. Helheten måste sitta ihop. Och det tycker väldigt bra, konstaterar Oscar Umbäck.









This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE36D6AB1526811C3141
Fabege Kontorsvång 2023

Stadsutveckling

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

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

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

Arenastaden / Haga Norra

Solna Business Park

Stockholms innerstad

Hammarby sjöstad

Flemingsberg

Arenastaden/Haga Norra
Stadsdel

Fastighetsvärde 22,8 Mdkr
Antal fastigheter 32 st
Uthyrningsbar yta 351 Tkvm

Solna Business Park
Stadsdel

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

Stockholms innerstad
Stadsdel

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

Hammarby sjöstad
Stadsdel

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

Flemingsberg
Stadsdel

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

Fastighetsvärde, %



Antal fastigheter, %



Uthyrningsbar yta, %



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

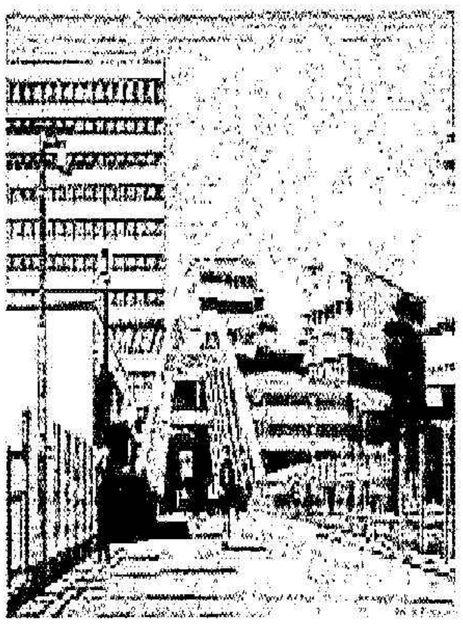
Denna årsredovisning är tryckt på Arctic Volume White, ett material som är certifierat enligt FSC®. Det är tillverkat av 100 % återvunnen fiber och är Svanenmärkt. Produktionen har skett med förnybar energi och med hänsyn till människa och miljö. Tryckeri: Edita Västra Aros AB, 2019

2024071808914

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra

Stockholm





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

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

I Haga Norra kommer det första kvarteret, som rymmer 26 000 kvadratmeter, på klart för inflyttning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förväntad inflyttning 2026/2027.

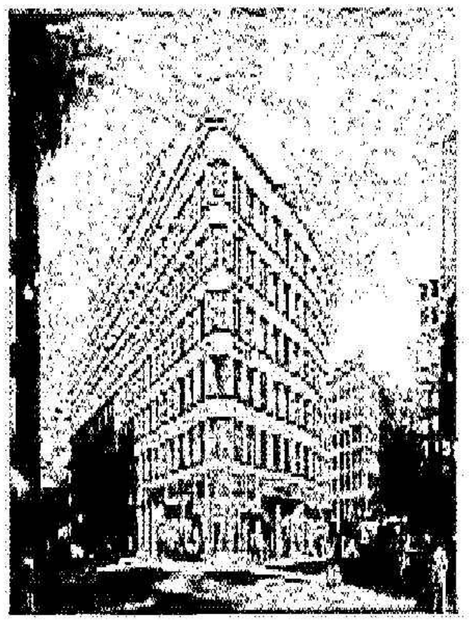
"Med nya detaljplanen är vi redo för nästa fas i utvecklingen av Arenastaden."

HENRIK CANTELL
AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF, ARENASTADEN HAGA NORRA

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

Solna Business Park

Solna





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

Ett resultat av kvartersområde är på väg att omvandlas till en modern stadsmiljö med ett blandat utbud av restauranger och service i en dynamisk mix av företag och myndigheter. I december 2023 invigdes Stenans konferens, som drivs av Coor, med konferensrum för upp till 160 deltagare samt mindre rum för möten och enskilt arbete.

Solna Business Park har nästan 30 bussavgångar, tvärbanan, pendeltåg och Stockholm Bypass vilket gör stadsdelen en attraktiv kontorsmarknad även med många andra alternativ.

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

SUSANNA GUYARD
FASTIGHETSCHEF, SOLNA BUSINESS PARK

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE3CBD6A4B2A81C3E1A4

Våra stadsdelar forts.

Stockholms Innerstad
Stockholm





Det är en självklarhet för oss med vårt Stockholmsfokus att vara en del av fastighetsmarknaden i Innerstaden. Stockholms innerstad domineras av långsiktiga aktörer som försäkringsbolag, pensionsfonder och statliga bolag. Hyresnivåerna är höga och var skapla under 2023, vakanserna är få, och efterfrågan på lokaler i Innerstaden är fortsatt stark. De flesta av våra fastigheter i Innerstaden är medlemmar i Center och butiker i områden runt Kungsgatan och Drottninggatan, men vi ligger också fastigheter i Hagastaden, ett av Stockholms mest spännande och expansiva områden, och på Vikens Kungsholmen.

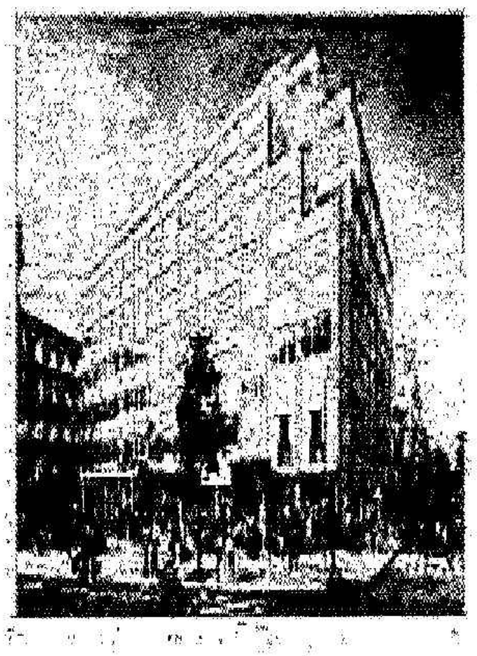
Vår beståndet i Innerstaden består till ungefär 37 procent av vårt fastighetsvärde och utgörs primärt av kommersiella lokaler. Men vi har även ett antal av bostäder, hotell, bostäder och restauranger.

"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."

OSKAR WIDÉN
Affärsområdeschef Stockholms Innerstad

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

Hammarby Sjöstad
Stockholm





Sjöstaden är ett område som har utvecklats från ett gammalt industriområde till en av Stockholms mest attraktiva stadsdelar. Här finns allt från moderna kontorsbyggnader och bostadsrätter till butiker, restauranger och caféer. Fabege har varit med och utvecklat Sjöstaden från början och äger idag 18 fastigheter i området.

Sjöstaden är ett populärt område för både boende och företag och har en stark koppling till vatten och natur. Området är känt för sina vackra promenadstråk och sin närhet till Hammarby Sjö, som erbjuder möjligheter till bad, kanotpaddling och andra vattenaktiviteter.

Sjöstaden är också ett område som har en stark gemenskap och en aktiv föreningsverksamhet. Här finns flera olika föreningar och klubbar som erbjuder olika aktiviteter för både barn och vuxna, till exempel fotboll, simning och segling.

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

[illegible]

Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggnader
8,0 Mdkr	18 st.	139 tkvm	49 000 kvm

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity and integrity.
Document ID:
67DDFE3ADDA9162A831C3C1

Flemingsberg
Huddinge





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

Med ett växande näringslivskluster, utökad service och fler bostäder har området goda förutsättningar att bjuda ut och erbjuda boendemiljöer som finns mellan Stockholms centrum och södra delar.

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

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

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

THERESE FREDMAN
KONCERNCHEF FABEGE, FLEMINGSBERG

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

Planprocessen i Sverige

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

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

2. Eventuellt program
Innan planarbetet påbörjas avgör kommunen om det behövs ett program för att beskriva förutsättningarna av bebyggelse, i programmet ingår ett första programsamråd med alla berörda parter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det formella planförslaget som arbetas fram inför nästa skede.

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

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

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

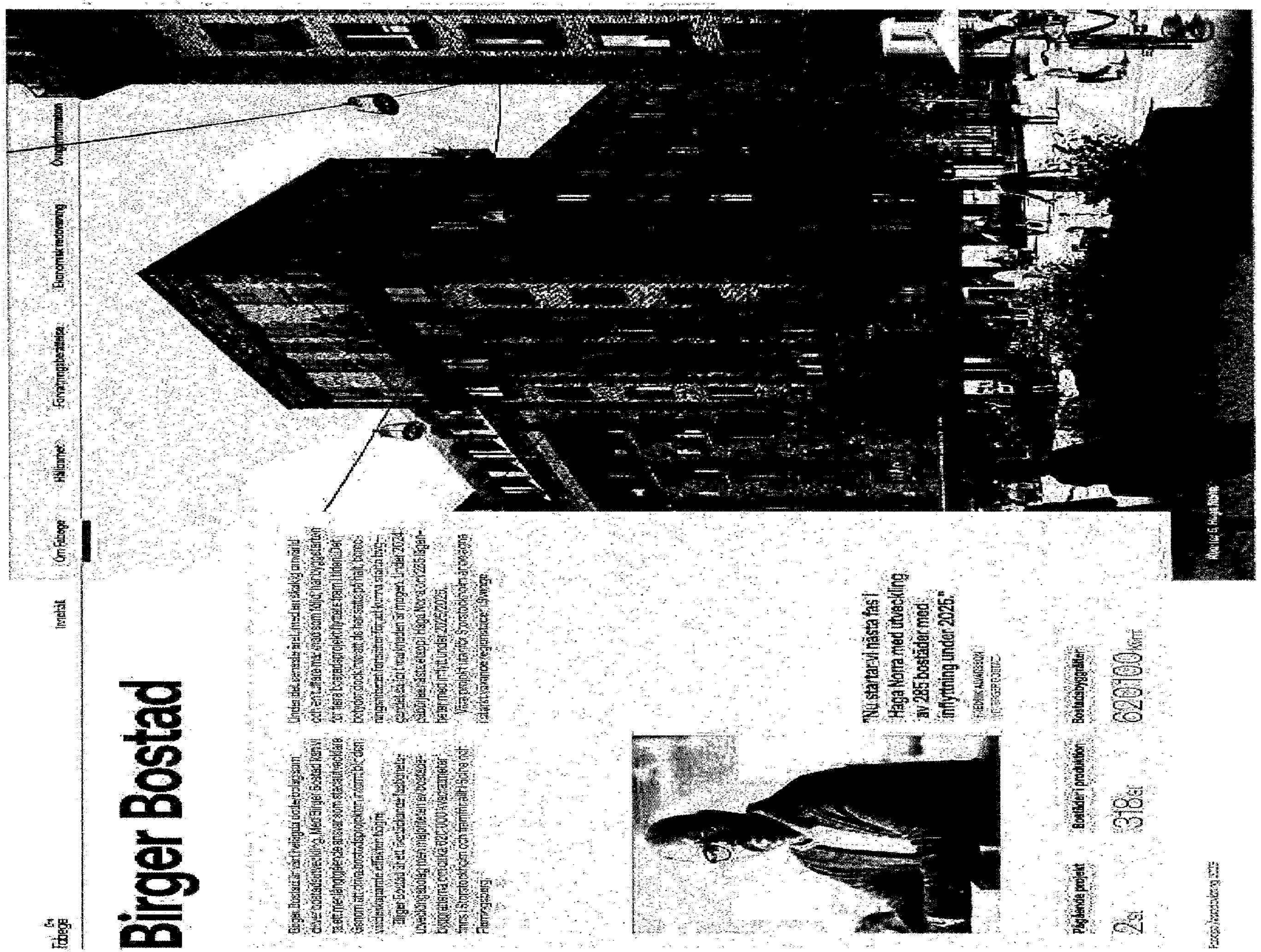
6. Överklagande
Kommunens beslut om detaljplan kan överklagas till Mark- och miljödomstolen inom tre veckor, förutsatt att den som överklagar är direkt berörd av förslaget och senast under granskningen lämnade in skriftliga synpunkter.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
E7DDF3E3D6AB16284911A7385EC1A14

Birger Bostad



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

Document ID:
B7DDFE30D6AB162A811736BC0B11C3141

20240718089l6

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 bjöd 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 och öppnade verksamheten för att stärka kassaflödet. Redan före året stärkte vi upp uthyrningsavdelningen så vi är väl positionerade. Årets nettouthyrning är bland de bästa som vi är särskilt glada över avtalet med Saab som flyttar till vår fastighet i Solna Strand hösten 2026.

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

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

Vi har sedan länge goda relationer med våra banker vilket har varit en styrka när lågvat på kapitalmarknaden varit tuffare. Vi har under året skiftat till en större andel bankfinansiering och vi upplever att bankerna även fortsatt har utrymme att öka sin utlåning till Fabege. I dagsläget utgör bankerna cirka 80 procent av vår upplåning. Under hösten förhandlades dock villkoren på obligationsmarknaden och vi har varit mer aktiva igen med flera emissioner. Belåningsgraden ligger på 42 procent, väl under vårt maxtak på 50 procent.

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

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

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

Vår konservativa strategi har visat sig vara rätt val. Vi är idag 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 kreditvärdighetsbetygens 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 vår kreditvärdighetsrating, det vill säga Baa2 med negativa utsikter.

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

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

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

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

Ni har ett mål om en uthyrningsgrad på 95 procent, finns det anledning att se över era mål givet de förändringar vi sett på marknaden med krav på ökad flexibilitet och ökade vakanser?

I dagsläget ligger uthyrningsgraden på 91 procent och målet är fortsatt 95 procent. Att realisera den potential vi har i befintligt kassaflöde genom att hyra ut vakanserna är fortsatt högt prioriterat. En viktig del i det är att säkerställa att våra stadsdelar är attraktiva genom olika investeringar mellan husen och genom att se till att stadsdelarna innehåller den service som våra hyresgäster efterfrågar. Flexibla kontor fyller ett behov på marknaden och är ett komplement till mer traditionella hyresavtal. Generellt så ledde ökade flexibla ytor till ökade vakanser och än så länge så utgör flexibla kontor en liten del av marknaden.

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

Vi upplever inte tillgången till finansiering som en begränsning. Däremot innebär några uppgraderade som marknadsräntor att det blivit svårare att få bra kalkylerna. Vi är framför allt fokuserade på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men med en viktig utvecklas transaktioner, vi är lyhörda för möjligheter både när det gäller försäljningar och förvärv.

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

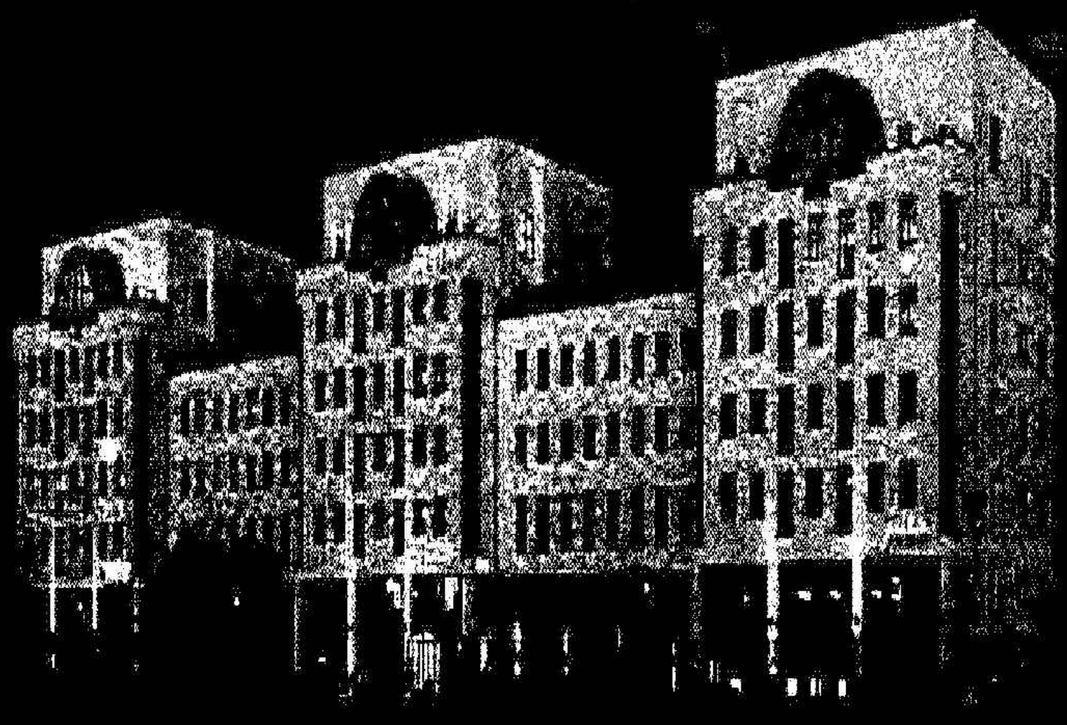
Konjunkturutvecklingen kommer att vara mycket viktig. Än så länge har vi inte sett på stora effekter av nuvarande läge men det finns osäkerhet för vissa uthyrning vilket kan påverka efterfrågan på kontorsytor. Vi ska fortsätta att bygga förtroende, utveckla stadsdelarna och säkerställa goda relationer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

Åsa Bergström, CFO

This file is sealed with a digital signature.
The seal is an guarantee of the document's authenticity
Document ID:
67D0FE35DA3B1A2A811798B0B41CC314

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 och 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 ägandegångsvärden 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.

Fabege AB (publ) Box 14044, 167 14 Bromma Besök: Solnavägen 1 Tel: 08-555 148 00 Org.nr: 556036-4301

202407180891?

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 3 037 Mkr (3 037). Totalt så 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 minst lite 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle. Noteringen baseras på en detaljerad analys och utvärdering av Fabege genomförd av S&P Global Ratings. Resultatet visade att 70 procent av hyresintäkterna, 62 procent av driftskostnaderna och 67 procent av investeringarna så Fabege klassificeras som gröna. Fastigheterna erhöll rating Medium och bolagsstyrningen Excellent.

Största ägare

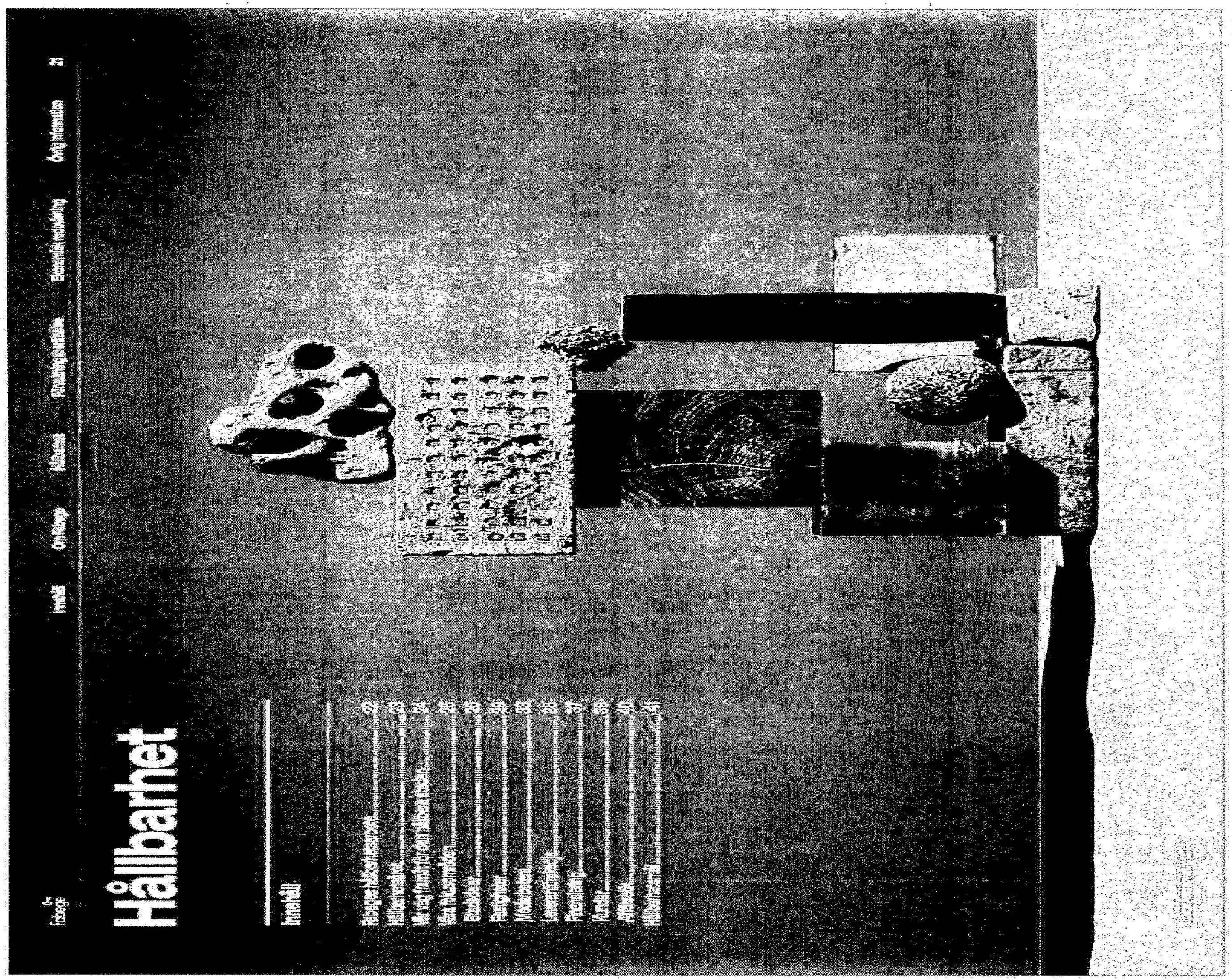
Största ägare 31 dec 2023	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Fabege AB	62 403 715	18,78	18,58
Jamfastigheter	37 797 658	11,42	12,00
Nordea Fonder	13 526 486	4,09	4,29
Handelsbanken Fonder	12 745 396	3,85	4,05
Vanguard	10 347 688	3,13	3,29
BlackRock	9 742 504	2,95	3,10
Handelsbanken Fonder	8 060 086	2,43	2,56
Trelleborgs AP-fonden	7 879 428	2,38	2,50
SEB Life & Pension Holding	7 444 702	2,25	2,37
Folksam	6 940 420	2,10	2,21
Norges Bank	6 488 550	1,96	2,06
AMF Tjänst & Fonder	5 393 685	1,63	1,71
AFA Försäkring	5 250 755	1,59	1,67
BNP Paribas Asset Management	3 852 404	1,16	1,22
Carnegie Asset Management	3 003 892	0,91	0,95
Totalt 15 största aktieägare	190 345 868	57,54	60,51
Totalt antal utestående aktier	314 677 056	95,13	100
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,90	-
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100	100

* Innehav av Nordea Fonder AB. Samtliga aktier per senaste rapporterade innehavsdatum. Ägarstrukturen den 31 december.

Aktiehistorik

År		Förändringar antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2024	Split 2:1	165 391 572	330 783 144	5 097 385 349	15,41
2014–2023		–	165 391 572	5 097 385 349	30,82
2013	Indragning av återköpta aktier	-5 838 430	165 391 572	5 097 385 349	30,82
2012	Konvertering av förlagslån	5 418	169 229 872	5 208 885 047	30,80
2009	Konvertering av förlagslån	5 300	169 911 864	5 228 874 658	30,80
	Indragning av återköpta aktier	-5 193 873	169 324 345		
2007	Split 2:1	85 228 581	178 498 926	5 495 079 240	29,80
	Konvertering av förlagslån	28 769			
	Inlösen av utdelande Klövern AB	-5 548 305			
	Indragning av återköpta aktier	-5 444 120			
2006	Konvertering av förlagslån	52 435	168 889 852	5 029 599 105	30
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	5 339 370			
2005	Konvertering av förlagslån	5 170	95 185 647	5 657 775 810	30

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DEF3E3-0BAB-4B2A-A1A7-7E3E1D9A1C34



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

Document ID:
B7DDFE36DBAB362A811736BD0B11C314

2024071808918

Fabeges hållbarhetsarbete

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

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

I slutet av året invigde vi vår nya återbrukshub i Solna vilket är en hörnsten i vårt arbete med cirkulära materialflöden, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Vårt arbete med energieffektivisering har under året avancerat vilket bland annat resulterade i att vi sänkte elanvändningen med 10 procent under 2022/2023. För en byggnad i stadsdelen Norra Hamnen 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."**
>
> EVA HAGBERG, HÅLLBARHETSCHEF

Ett viktigt arbete i våra stadsdelar är våra sociala förvaltningar som vi tar fram tillsammans med våra samarbetspartners med fokus på trygghet och trivsel, sysselsättning, hälsa och välbefinnande. Under året vann Fabege Solna Awards CSR-pris 2023 med motiveringen "Ett företag som genom att socialt ansvarstagande gjort en värdefull resurs för arbetssökande Solnabor". I slutet av året ansökte och erhöll vi den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien recognizes transparent och seriös klimatpåverkan och syftar till att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.



Långsiktigt arbete med hållbarhet

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

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE35D0AB102A811A7B8D0B11C3F5

Hållbarhetsåret

Fortsatt topplacering i GRESB

Med 93 poäng i förvaltningsportföljen och 98 poäng i projektportföljen fick vi högsta betyg, 5 stjärnor, och placerades på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.



Ackordet 11 Haga Norra utsedd till Årets BREEAM-byggnad på Sweden Green Building Awards

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

Årets CSR-företag enligt Solna stad

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



Återbrukshubb i Solna Business Park

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



Fabege har Sveriges snyggaste kontor

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

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

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

Grön aktie

I mars månad märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den grönaktien 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 FN Global Compact sedan 2010
- Certifiering enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på alla förvaltningsbolagsägda kontor
- Upprättande av färdplan för leverantörer
- 100% elbilsinfrastruktur sedan 2017
- 65% minskad klimatpåverkan sedan 2002 (scope 1 och 2)
- Klimatmål validerat av Science Based Targets Initiative (SBTi) 2020
- Första svenska fastighetsbolag med 100% grön finansiering
- Först i Norden med taxonomianpassade lån
- Gröna hyresavtal tecknas 2017 och under 2023 täckte de 96% på nytecknad yta och 91% på total yta
- Minskning av energianvändning från 165 kWh/kvm Atemp (2010) till 71 kWh/kvm Atemp (2023)
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB

2023

- Energiprestanda 71 kWh/kvm[1]
- Miljöcertifiering 100%
- Cirkularitetsindex 13%[2]

Mål 2025

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

Mål 2030

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

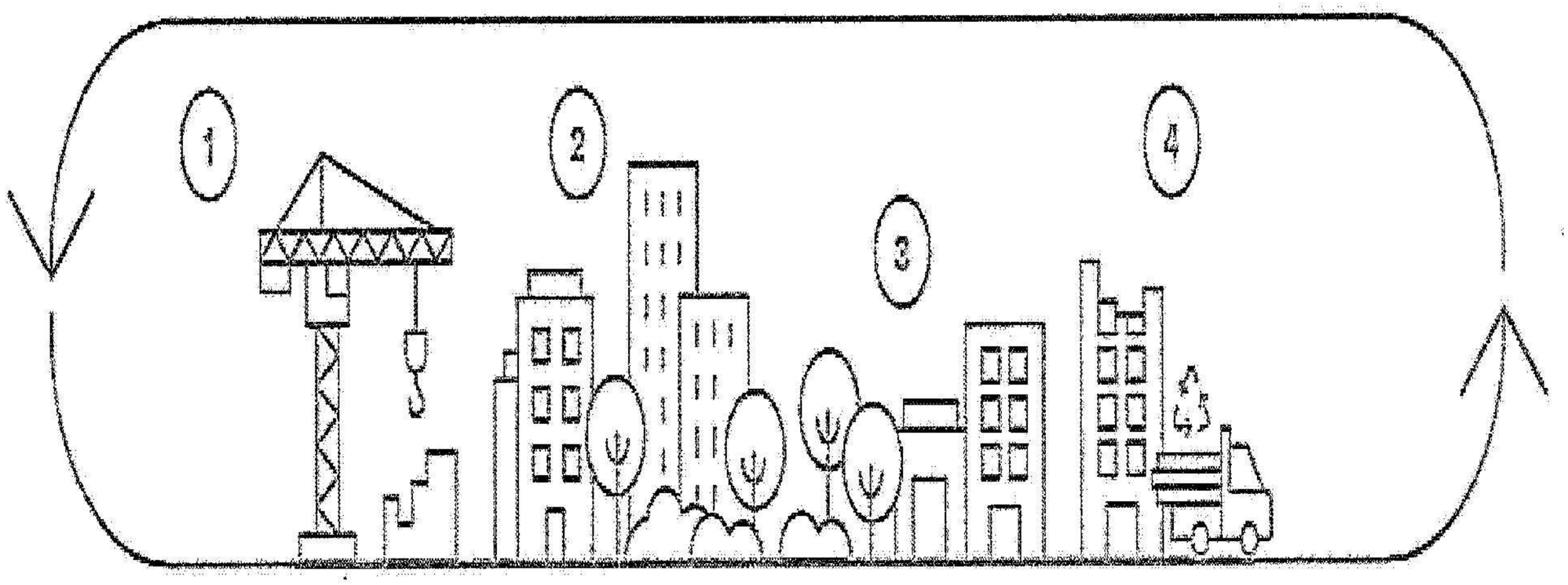
[1] kWh/kvm Atemp är ett mått på byggnaders energieffektivitet och klimatpåverkan som används för att jämföra olika byggnader oavsett storlek. Det beräknas genom att dividera byggnadens årliga energianvändning (i kWh) med byggnadens Atemp (i kvm). Ju lägre värde, desto mer energieffektiv är byggnaden. [2] Gäller projekt som lämnats in för certifiering.

This file is protected with a digital signature.
The seal is in the document information.
Document ID:
67D0FEE5E5D0AB1622A9E1...

2024071808919

Vår väg framåt för den hållbara staden

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



1. Byggande

Den största miljöpåverkan i detta skede sker vid tillverkning av byggmaterial. Cementproduktion släpper ut mycket CO_2 och tillhörande kalkbrytning påverkar ekosystem och vattentillgång. Vår mängd- och faktiska påverkan minimeras med cirkulära materialflöden och genom att välja material med låga klimatpåverkan. Socialt motverkar vi en potentiellt negativ påverkan genom vår granskning av leverantörer gällande bygga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter

2. Användning

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

3. Stadsutveckling

Våra byggnader är en del av stadens fysiska och sociala miljö. Vår aktiva arbete med urbana miljöer kan vi indirekt koppla till en bygg stadsmiljö och ett optimerat energisystem. Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vårt engagemang förutom byggnader omfattar platsen, innehållet, miljön och människan.

4. Slutskede och återbruk

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
67DDFE83DA4B4C2A-1
Fabege Årsredovisning 2023

Våra fokusområden

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

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder
Väsentliga frågor	• Energianvändning • Utsläpp av växthusgaser (klimatpåverkan) • Certifiering • Utbildning • Mångfald och inkludering • Trygghet	• Energianvändning • Utsläpp av växthusgaser • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och inkludering • Klimatanpassning	• Granskning av leverantörer för hållbarhet, inklusive mänskliga rättigheter	• Ekonomisk styrning	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energianvändning • Klimatanpassning
Agenda 2030:	3, 7, 9, 10, 11, 12	3, 7, 9, 10, 11, 12	3, 9, 10, 11, 12	3, 9, 10, 11, 12	3, 9, 10, 11, 12	3, 9, 10, 11, 12
Exempel på mål och aktiviteter	• Hållbart resursnyttjande och cirkulära flöden för byggnadsmaterial • Fossilfria arbetsmaskiner och fordon i produktionsskedet • Klimatanpassade projekt och anläggningar • 100% förnybar energi	• Klimatneutrala förvaltning (scope 1 och 2) och byggnation (scope 3) per 2045 och 2030 • 100% av driftställena ska ha lägst grön hyresnivå • Elanläggningar under 70 kW (scope 1) senast till 2030 • Cirkularitet inom 20% vid större ombyggnadsåtgärder	• Låg sjukfrånvaro • Personalomsättning < 20% • Arbetsmiljöutbildningar för chefer och medarbetare	• 100% hållbarhetsgranskning av nyanvända leverantörer • System för uppföljning av uppförandekoder • Identifiera risker för mänskliga rättigheter och införa åtgärder för dessa	• 100% gröna finansiering • Hållbarhetsrisker ska ingå i den ekonomiska styrningen	• 100% gröna hyresavtal • Nöjd Kund-index 85 • Över 150 kundmöten årligen • Hållbarhetsfrågorna är processtyrda

	Väsentliga frågor	Exempel på mål och aktiviteter	
Affärsetik	• Antikorruption • Skatt	• Nöjdgodkännande för leverantörsdelad • Samtliga anmälningspliktiga leverantörer och entreprenörer ska ha godkänt uppförandekoden för leverantörer	• Whistleblowerfunktion där såväl externa som interna parter anonymt och konfidentiellt kan rapportera misstänkta oegentligheter • Transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning

2024071808920

Fokusområde – Stadsdelar

Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär

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

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

Styrning och ansvar

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

Stadsdelsstrategi och social hållbarhet

Vårt arbete i stadsdelarna sker inom ramen för vår stadskvartsstrategi där också en social hållbarhetsplan är integrerad. Vi fokuserar främst på samverkan, klimat, livet mellan husen (parker, bostadsnära) 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.

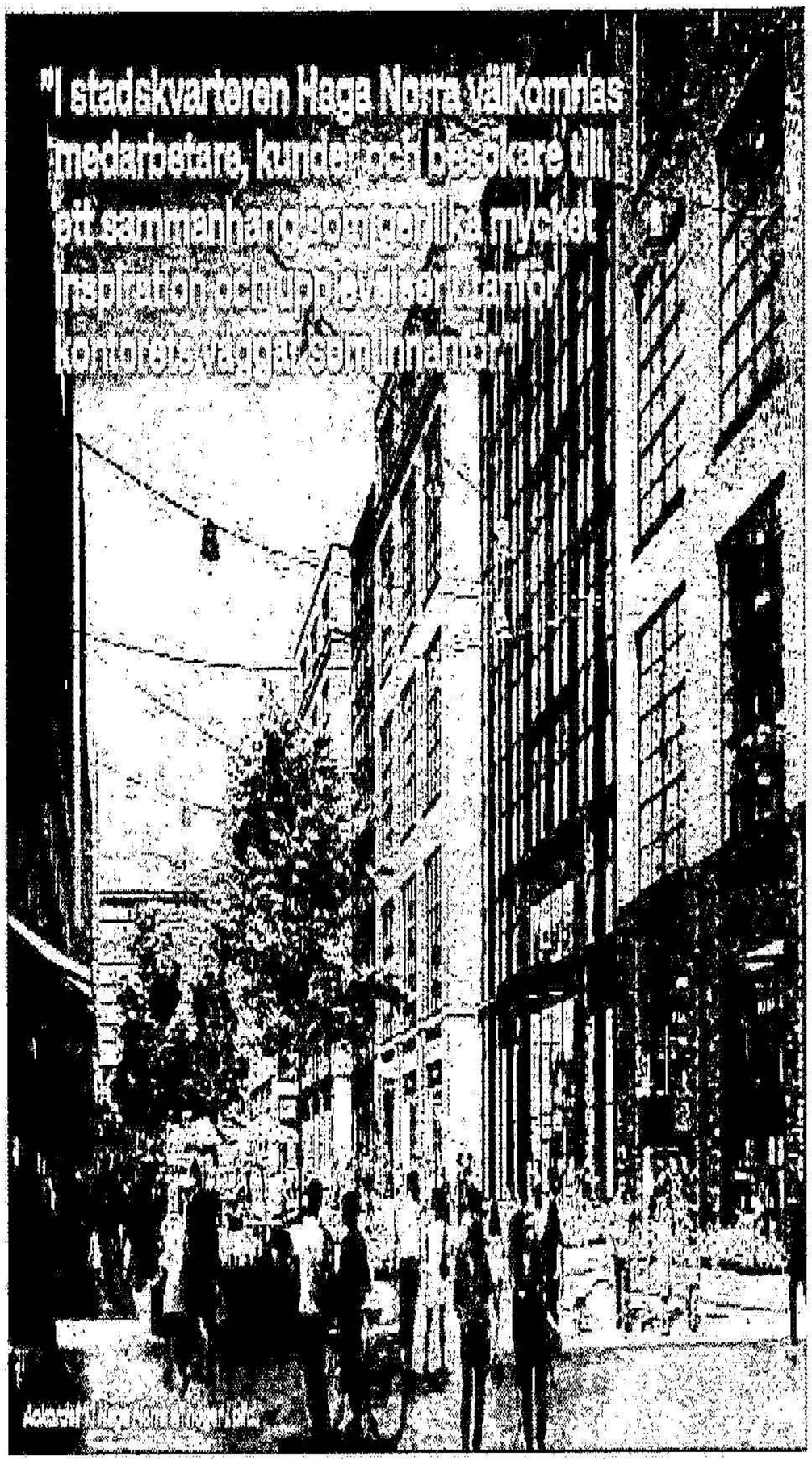
Syftet är ett upplevt trygghet och trivsel, ojämställdhet, nära och välbefinnande och tillgängligt boende. Merparten av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

Minskat klimatavtryck driver mobilitet

Idag väljer en mycket stor andel av våra kunder att äta 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 ca 81 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Arenastaden är motsvarande resultat 80 procent. Till samma med företagen i Arenastaden, kommunen, Kista och MTR har vi ett nätverk som har tagit fram en mobilitetsplan för att öka andelen hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder är utöver utbyggnad av platser för att ladda elfordon, förbättrade cykelvägar, nya cykelgarage förbättrade kollektivtrafikförbindelser samt ett brett utbud av delningstjänster för bilar, e-mopeder och e-cyklar.

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



I korthet

Väsentliga frågor

- Energisystem
- Användning av byggnadsmaterial
- Klimatmål
- Utsläpp
- Människornas hälsa
- Trygghet

Mål

- Bidra till att nå den globala uppvärmningen under 1,5 grader.
- Fokusera på långsiktigt klimat och socialt hållbarhetsarbete i utvecklingen av fysiska miljön i våra stadsdelar.
- Öka andelen av de stadsdelar där vi är verksamma och vill fortsätta vara på dem och verka.

This file is protected with a digital signature.
You can verify the authenticity of the document.
Document ID:
B7DEFE35D1A6C1C31A

Fokusområde – Stadsdelar forts.

våra kunders mobilitetsbehov 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 laddplatser.

Vi är också med och driver utvecklingen av så kallade mobilitetshubbar med delningstjänster för både bilar och cyklar samt kombinerat med leveranser 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 samhället lett till en allt större belastning på elnäten. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att använda elförbrukning och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. Vi på Fabege kan vara med och bidra till att minska belastningen och på så sätt framtidssäkra elsystemet. Att sammanföra värt effektuttag är exempelvis fastighetsområden för sig, dels utifrån att kostnaderna sänks, men framför allt med sikte på vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Därför är vi bland annat anslutna till Stockholm Flex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Elekia och Vattenfall går samman för att testa en flexibilitetsmarknad i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, företag och enskilda 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 effektuttagen för våra övriga energikällor,

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

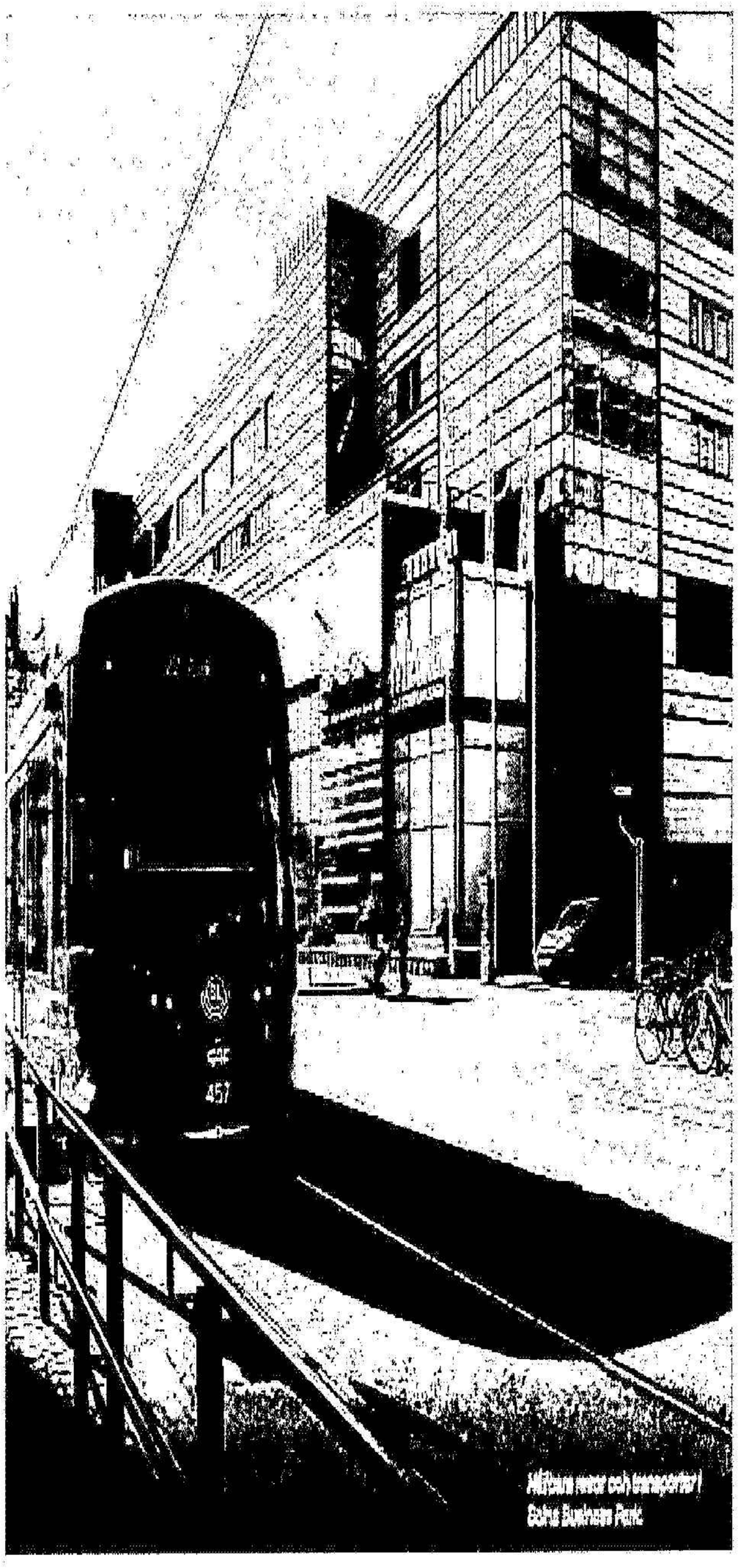
Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kyleffekten i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbehovet. Vi balanserar behoven även på värmesidan.

Trygghetsskapande åtgärder

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

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

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



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

Exempel på initiativ

- BID Flemingsberg (Business Improvement District)
- Loxia Idrotts- och Inspirationsarena K.A.N.S.
- Pep Parker
- Samåkning med Changers Hub
- Stadsmiljörådet
- Gottsunda Labyrinten
- Street Gallery
- Tälung Akademin i Huddinge

Fabege Årsredovisning 2023

This file is secured with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is original and unchanged.
For more information, see the Swedish Agency for Digital Government's website, www.digg.se
Document ID:
B70DDFE3CDC1ECB1C3E1

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 av största vikt 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 inbrottslarmkameror.

Sociala och kulturella värden prioriteras

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

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

En inkluderande hälsosam stad

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

Framväxten av Flemingsberg som en attraktiv stadsdel är viktig för utbyggnaden av regionen Stockholm. Inom ramen för BID Flemingsberg (Business Improvement District), som är en metodik för samverkan med fokus på skola, fritid och jobbskapande verksamheter, har det bland annat skapats kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn och unga, byggts pulkabackar, anlagts nya övergångsställen, installerats utökad belysning, natthandrails 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 akademisk. Projektet, som lanserades 2021, finansieras av Vinnova och fokuserar på att skapa en inkluderande stadsmiljö där de som bor och verkar i området involveras i den framtida stadsutvecklingen.

Värdeskapande platsutveckling

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

För att stötta fler barns skolgång i Flemingsberg är vi sedan 2021 huvudsponsor för utbildningen Läxhjälpen. Målet är att bidra till att fler elever i Flemingsberg uppnår gymnasiebehörighet och knyter ansvarsfulla 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 sankt 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 stadsplaneringsprocessen, när vi anlägger och följ ett projekt har kommunen framställt att planläggning och då finns det bättre underlag för kommunen att lämna synpunkter. Samtidigt, omfattar både den som fastighetsägare, och till exempel länsstyrelsen och kommunala myndigheter liksom hyresgästen, Vardagen kallar kommunen till att samråd hållas och de kan, om det finns skäl, ändra planläggningen med hänsyn till de synpunkter som kommer fram. Därefter ställer planläggningen ut för granskning och då finns det ytterligare ett tillfälle för hyresgäster och andra berörda att lyfta till om förslaget.



Unga elever från årskurserna under Projektperioden i samarbete med Kommunalråd Sverigekommer under Flemingsberg Block Party.

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D7BF63-5B6A-B1B2-A81-1-2388DBB1C3F4

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 resurseffektivisering, klimatsmarta materialval och hållbarhetscertifiering av byggnader till digitalisering och hälsa. Vi fokuserar både på våra fastigheter under förvaltning samt på våra byggprojekt som omfattar såväl lokaler som bostäder.

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

Vi miljöcertifierar alla förvaltningsfastigheter enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good och nybyggnadsprojekt enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivå Excellent. Vårt nybyggnadsprojekt Kolkontoret i Hagastaden kom tillbaka utan utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023 – ett pris som hyllar fastigheter som accelererar och leder vägen inom hållbarhet – och har erhållit BREEAMs högsta betygsnivå Outstanding. Fastigheten är för närvarande Sveriges största projekt med trästomme i betong.

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

Styrning och uppföljning

Till grund för vårt hållbarhetsarbete ligger vår hållbarhets- och miljöpolicy samt de hållbarhetsmål vi satt upp för klimat och energianvändning. Dessa är i sin tur kopplade mot FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG). Målen styrs av vår koldioxidpolicy, energistrategi samt riktlinjer för CO_2-beräkning. Vi följer kontinuerligt upp resurs- och energianvändning, samt förändringar samt klimatberäkningar.

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

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

Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med viljan att ställa om verksamheten för att bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet antogs vi 2016 till Science Based Targets initiative (SBTi) och tog fram ett klimatmål, enligt dåtidens ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2005 som basår ska reducera utsläpp från scope 1 och 2 till senast 2030, samt årligen arbeta aktivt för att 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 så långt det är möjligt nå detta krävs att vi har kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Dessutom måste den återstående klimat- och miljöpåverkan minimeras. För att nå klimatneutralitet behöver fastigheter årligen samarbeta med energieffektiveringsföretag, som 2023 stod för alla utsläpp i scope 1 och 2.

Våra koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med cirka 36 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 17 ton (exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören). Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende infångning av biogen koldioxid kallat bio-CCS och framtida köp av minusutsläpp för att minska klimatavtryckets framtider. Den främsta utmaningen inom energiförsörjningen ligger i tillgången till förnybara bränslen och tryggad leveransförsörjning med utbyggnaden av elnäten för högre effekt.

Ett delmål är att varje år investerad solcellsel om minst 320 kWh i nya och befintliga fastigheter och år 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvm Atemp per år.



För nyproduktion är målet det dubbla, 5,0 kWh/kvm, och solceller krävs alltid 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 energieffektivisering har uppnåtts genom att systematiskt energiarbeta med utökat fokus på att bygga arbetssätt och kompetens inom organisationen. Vi har dessutom effektiviserat våra energiåtgärder genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, förbättrad återvinning av både värme och kyla, elverksbesparande åtgärder och klimatskalsåtgärder. Vi arbetar aktivt i enlighet med vår koldioxidpolicy vilket innebär att välja lokalområde med så låg klimatpåverkan som möjligt samt minimera läckage från befintliga maskiner.

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

I korthet

Väsentliga frågor

- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall

Mål

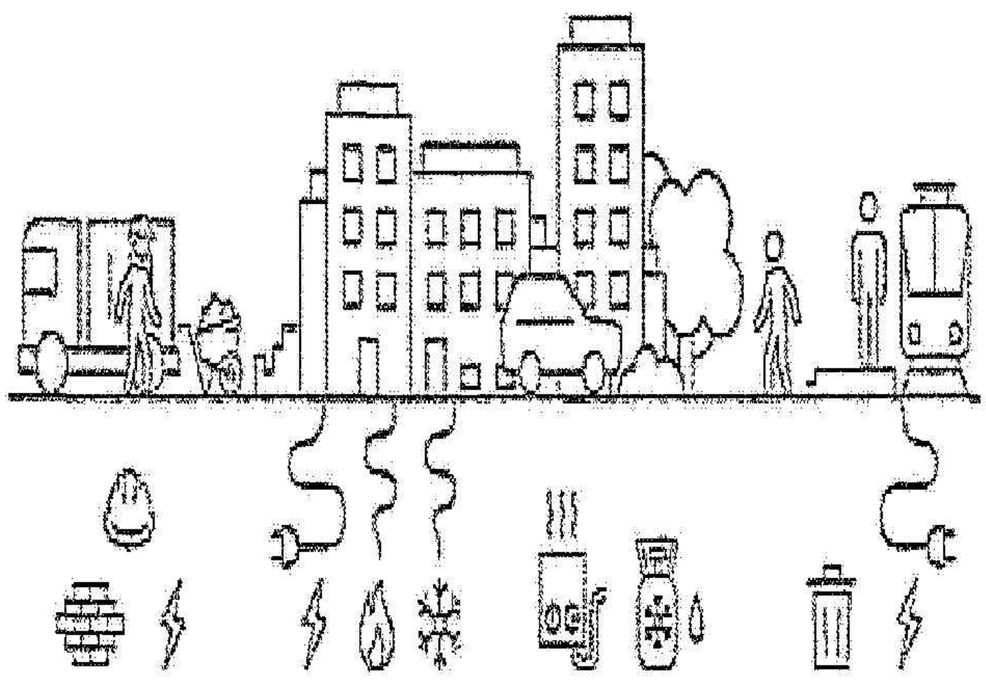
- Hälften av miljöcertifierade ägda byggnader och anläggningar som ger användargodkännanden ska ha en låg klimatpåverkan.
- Vår konsoliderade scope 1 och 2 utsläppsnivå ska senast 2030 nå max 1 000 ton CO_2e/m².
- Vi 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår egenproduktion med hälften jämfört med 2019.
- Energiåtgången ska under 70 kWh/kvm Atemp till 2025.



Fabege Årsredovisning 2023

Fokusområde – Fastigheter

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



Växthusgasutsläpp, (ton CO_2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2022	Metod för emissionsfaktor
Scope 1	Totalt	0	64	Fuel-based
	Köldmedieläckage	0	63	Fuel-based
	Servicebilar[1]	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	1711	1 906	Fuel-based
	Värme	1711	1 906	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elnätsförlust	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	3 451	3 351	Fuel-based
	Värme	1711	1 906	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elnätsförlust[2]	1 740	1 445	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 236	28 736	
	Avfallshantering	57	105	Spend-based
	Leasingbilar och tjänsteresor med hyrbil	5	5	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsverksamhet[3]	11 606	27 488	Average-based
	Fastighetselanvändning	670	827	Fuel-based
	Pendlingsresor	95	95	Average-based
	Elförbrukning hyresgäster	403	484	Average-based
Summa		14 970	30 716	
Klimatkompensation av tjänsteresor och pendling		-1 535	-1 017	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		13 312	29 699	

[1] Tjänstebilar som är anslutna under avtal med Arval.
[2] Elnätsförlustfaktor för Vattenfall är inkluderad i leverantörsspecifik emissionsfaktor, se nästa sida.
[3] Fastighetsverksamhet och hyresgästernas elanvändning. Det långsiktiga övergripande målet är att minska utsläppen från fastighetsverksamheten i enlighet med Science Based Targets initiatives (SBTi) krav för "Absolute Contraction Approach" för Scope 1 och 2 samt "Absolute Contraction Approach" för Scope 3 för fastighetsägare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DD6E35DBA3462A81...
Fabege Sustainability Report 2023

Fokusområde – Fastigheter

mindre projekt. Planet har även utvecklat metoder för att göra enklare beräkning av nyproduktionsprojekt samt förenklade beräkningar i tidigt skede vilket vi tror även varit till stor hjälp för att påbörja beräkningar tidigt och få med oss nyproduktionerna i arbetet för att minska CO_2-avtrycket.

Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt

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

Cirkularitet och resurseffektivitet

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra huvudentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 63 av våra fastigheter, en minskning mot tidigare år då våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resursutnyttjande 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 allt större utsträckning tillvarata det material som kan återanvändas. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt säkerställer vi i tidiga skeden 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 färdplanen för bygg- och anläggningssektorn samt Klimatarena Stockholm för att bidra till snabbare klimatomställning i Stockholm. Vi deltar även i Centrum för cirkulärt byggande som är en arena där branschens aktörer möts och samverkar kring återbruk och cirkulära materialflöden vid byggande, rivning och förvaltning.

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

I utvecklingsplanerna för Hagastaden Norra ingår flera större projekt för att arbeta med återbrukat trä. Tillsammans med 14 samverkanspartner deltog vi i projektet Återhus – att bygga hus av hus som utvecklade metoder, processer och verktyg för återbruk av bärande byggnadsdelar såsom stommar och fasader av stål och betong. I samarbete med entreprenören Zengun uppförde vi Hälsans hus i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den högsta återbrukshalten med cirka 1 000 kvm stora huset innehåller kontor, mötesytor samt omklädningsrum och har därmed en funktion både som etableringskontor och som mötesplats för att skapa kunskap kring projekten och återbruk.


Miljösamordnarna Sofia Lane och Hanna Åhlén

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 600 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, restaurang, co-working och möten samt olika återbrukslösningar och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Målet är att skapa en fungerande återbrukskommersiell och miljömässig lösning för att skala upp återbrukarbetet och bidra till att nå vårt CO_2-utsläppsmål i byggprojekt per BTA till 2030.

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

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

FITWEL

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

CITYLAB ACTION

Citylab Action är ett välgrundat forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling anpassat av Swedish Green Building Council (SGBC). Programmen och arbetsmetoden är framtagna av SGBC men projektmål och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För att certifiera hållbarhetsarbete skickas även ett antal certifieringsansökningar in.

SVANEN MÄRKNING

Svanen är ett miljöcertifieringssystem för nybyggnation av flerbostadshus, småhus, förskola och skolbyggnader. Att en byggnad är Svanen-certifierad innebär att den har en låg energiförbrukning, god innemiljö, hållbara materialval, inga farliga kemikalier och att byggprocessen har en miljömedveten miljöpåverkan. Jämförelsevis med övriga certifieringssystem som idag finns på marknaden väljer Svanen ut vilken typ av byggnad som ska certifieras och vilka krav som ställs på den.

This label is issued with a The seal is a guarantee of the d

Printed matter
Bäckströms Tryckeri AB, 2021

2024071808923

Fokusområde – Fastigheter 1(3)

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

Till hustigheterna i Solna och Sundbyberg används enbart förnybara medier. Bra miljöval och till Stockholms innerstad och Barringaberg 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 38

Under 2022 utformade vi en återanvändningsstrategi för att skala upp arbetet med återbruk och satte ett nytt mål, cirkulationsindex, med målet att 20 procent av mängden material som tillförs i ett ombyggnadsprojekt ska vara cirkulära. Strategin beskriver mål för återbruket samt rutiner och arbetssätt för hur vi ska nå målen. En del i återbrukesstrategin är vår fullskaliga återanvändshub i Solna Business Park. Målet är att skapa en fungerande återbrukesmarknad och minskade klimatutsläpp. Läs mer om återanvändshubben 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 tagit ställda miljökrav vid inköp av energi och behovsstyrning med hjälp av digitalisering vilket spelar en viktig roll i vårt arbete att minska energiförbrukningen. Vi beviskar och analyserar energianvändningen på timnivå för att tidigt identifiera avvikelser i prestandan och effektutfallet. På byggnads- och anläggningsnivå sker dessutom en omfattande kontroll via vårt energiuppföljningssystem som läser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden.

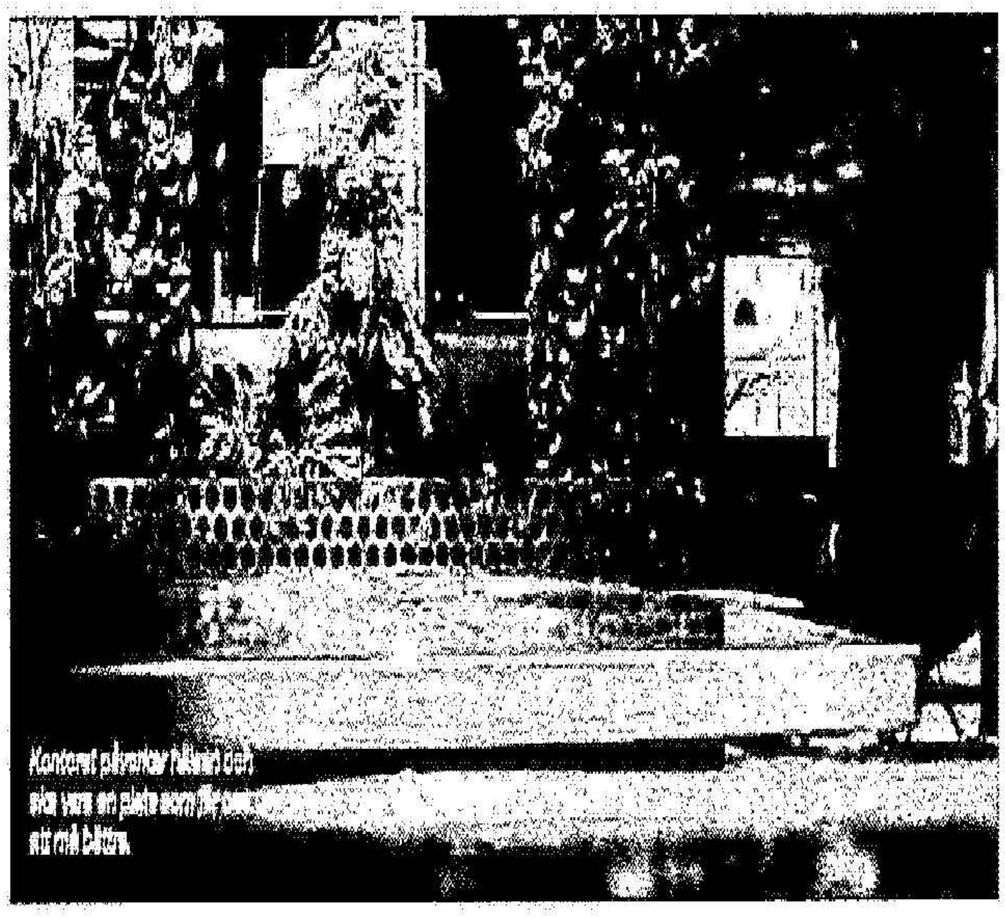
Våra energieffektiviseringsmål

Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 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 energiprestanda i enlighet under nybyggnadskravet trots att vårt bestånd till den allra största delen är äldre än 30 år.

Vårt vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på fastighetens reningsverk också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattennivå och reducerad tillgång på färskvatten. Utfallet 2023 blev 334 l/kvm vilket är 1 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 Hemvärnsgatan 9 i Solna är ett bra exempel på hur vi arbetar med att minska energianvändningen och klimatpåverkan i befintliga fastigheter. Läs mer om projektet på sidan 38.

Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna

Framtida risker

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

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya användningar och att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala lösningar får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människor står i centrum. Tack vare denna kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, erhålla information om felanmälningar, förebyggande säkerheten i huset och på så sätt skapa förutsättningar för proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fastighetsnät som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till att mer hållbart och effektivt resursanvändande.

Hälsa i huset

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

Vårt arbete handlar framför allt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan vara såsom att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna i stället för hissen, men också om att erbjuda kringtjänster, möjlighet till träning och kultur i eller kring våra fastigheter. Ett annat exempel är vårt arbete tillsammans med kunderna för att utveckla hälsocertifierade arbetsplatser. Det är ett strategiskt initiativ med avsikt att förbereda fastighetsarna 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	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM In-Use	47	713 454	68
BREEAM-SE	13	348 530	33
BREEAM Bespoke	2	16 284	1,6
Miljöbyggnad	1	6 430	0,6
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 297	100

[1] De fastigheter som även är placerade i certifieringsnivån silver, som Miljöbyggnadsfastigheter för kommersiella enheter och BREEAM

This file is protected by document signatures.
The seal is an electronic representation of the document.
Document ID:
67105FE35D62AB1622A81...
Verify at signatures.arkivmyndighet.se

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 Enkelhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet, har skapat en stark företagskultur som genomsyrar hela vår verksamhet. Genom att se och värna om varje enskild medarbetare och deras unika förmågor kan vi tillsammans skapa en stark helhet där vi ska vara det självklara valet för duktiga och drivna personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar aktivt med att attrahera och behålla kompetenta medarbetare 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- och arbetsmiljö är centrala områden och styrs genom vår arbetsmiljöpolicy samt hälsofrämjande- och miljöpolicy. Vi ska vara ett företag för alla och bland annat vår policy för likabehandling säkerställer samma förutsättningar för vårt jämställdhetsarbete.

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

Medarbetarna delaktiga i utvecklingen

Varje år genomförs vi medarbetarundersökningen Great Place to Work. Vårt mål för 2023 var att nå ett Trust Index om 88 vilket överträffades då vi uppnådde hela 89. Vår långsiktiga målsättning är ett Trust Index på 90. Resultatet från medarbetarundersökningen ligger till grund för ett strukturerat och målinriktat 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 vill inte bara ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska komma att ge även har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, genomför riskanalyser och skapar möjlighet till hälsofrämjande aktiviteter på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, särskilda chefer förväntas föra en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan arbetslivet och fritid. Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och utan risk för att våra medarbetare, eller att de som arbetar hos oss, skadas eller blir sjuka på arbetet.

Säker arbetsplats

Utgångspunkten för en säker arbetsplats är vårt systematiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar utifrån genomförda undersökningar, så som utförda skyddsronder, tillbudsrapporter och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Det finns rutiner och utbildningar om säkerhet vid riskfyllda moment som till exempel trygghetsvandringar och om arbetsuppgifter med fallrisk där rekommenderad skyddsutrustning och användning ingår. Inhyrd personal går under samma premisser som våra fastighetstekniker.

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

I korthet

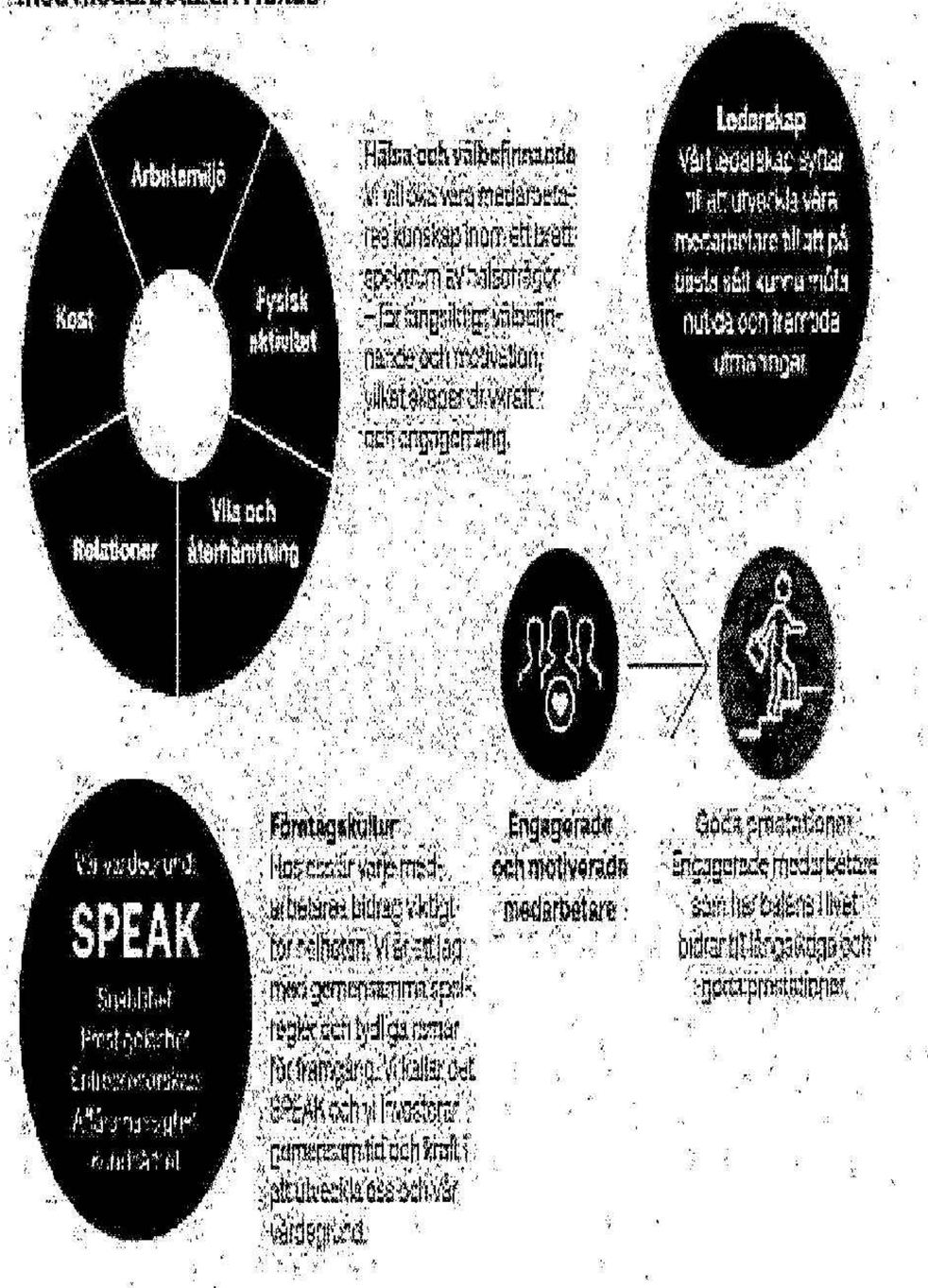
Väsentliga frågor:

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kompetensförsörjning

Mål:

- Engagerade medarbetare och hållbart arbetsliv
- Nå minst 90 Trust Index i Great Place to Work

Med medarbetaren i fokus



This file is certified with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) No 910/2014 of Nasdaq Stockholm.
Document ID:
B7DDF5E3BDBAB1C2A3A1A2E4F7BEDCDF1CA3F4

2024071808924

Fokusområde · Medarbetare



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

Medarbetare och miljö

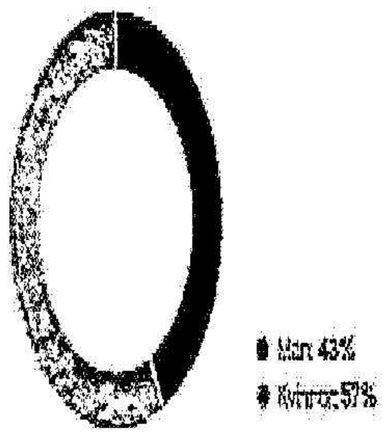
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men något är ändå ett tydligt tjänstebeteende. Detta för att bidra till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

Vår värdegrundsförflyttare

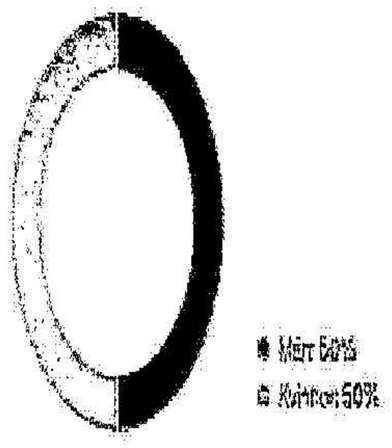
Varje anställd medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår värdegrundsförflyttare och samman som avsätts är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen och uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2023 beslutades styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 0,5 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 28 860 kr

Könsfördelning

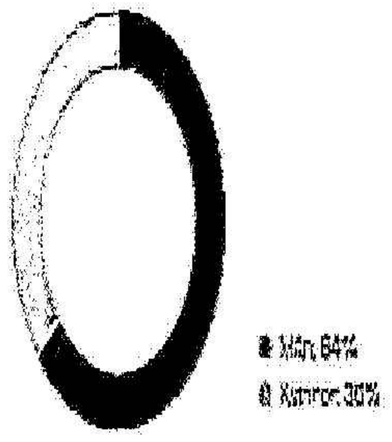
Styrelse



Koncernledning



Fabege totalt



Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

Vår arbetsmiljökommitté sammanträder kvartalsvis och är ett bollplank i utvecklingen av arbetsmiljöfrågor

Fokus på utveckling och utbildning

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

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

Vår syn på lika värde

Vi har en grundsyn om att 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 även speglades med årets resultat på 88

88 index

This file is protected with a qualified electronic seal by Intrum Sverige AB.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35DE4AB1624811
https://id.intrum.com/verify-seal/67DDFE35DE4AB1624811

Fokusområde – Leverantörskedja

Nära samarbete en förutsättning för hållbarhet

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

Vi strävar efter att bedriva ett ansvarsfullt företagande, minska vårt klimatavtryck och säkerställa mänskliga rättigheter i alla led. Inom ramen för vårt arbete med leverantörskedjan är ett av våra mest prioriterade områden att begränsa utsläpp som genereras av 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 absolut största delen av vårt totala utsläpp. Vidare verkar vi för att säkerställa att FN Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption efterlevs.

Styrning och löpande granskningar

Till grund för vårt samarbete med leverantörer ligger vår uppförandekod för leverantörer, Utöver den är vår hållbarhets- och miljöpolicy, upphandlings- och inköpspolicy samt Allmänna villkor viktiga styrdokument för att sätta ramarna för våra förväntningar. Vi har i dag 320 leverantörer med ramavtal och cirka 3 500 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.

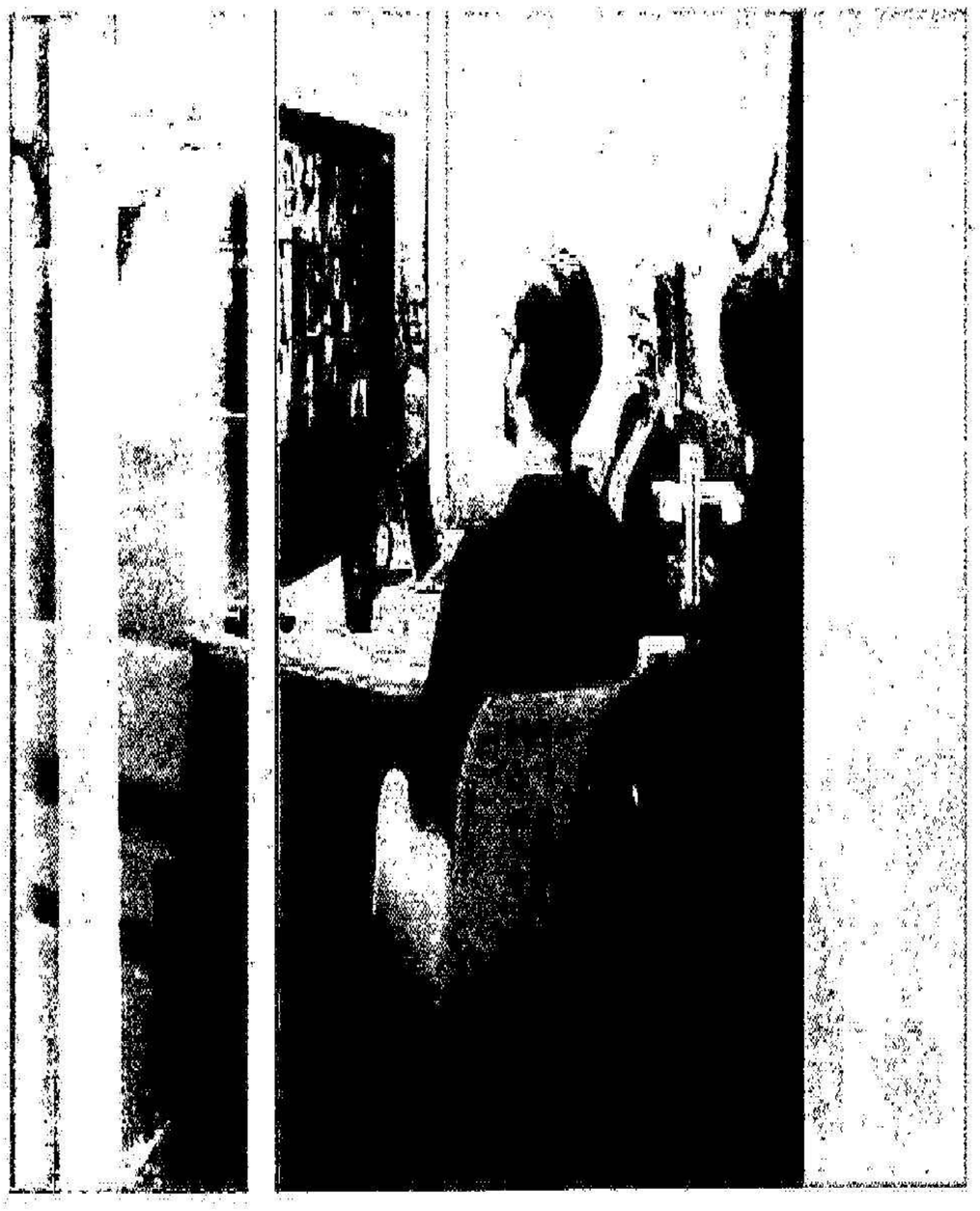
> "Genom samverkan skapas nya möjligheter för oss, våra kunder och samhället i stort."

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 framåtriktade följts upp. Platsbesöken har främst haft som syfte att öka kunskapsutbytet mellan avdelningen för hållbar utveckling, projektavdelningen och respektive entreprenörer.

Hög måluppfyllelse

Vi har sedan 2013 hållbarhetsgranskat våra strategiska samarbetspartners med målsättningen att alla leverantörer med vilka vi har ramavtal ska genomgå granskning och under 2023 gjorde vi framsteg med ett resultat på 98.

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



Utvecklande samarbeten

Våra förfrågningsunderlag vid upphandling uppmuntrar vi leverantörerna att under avtalstiden ta emot praktikanter från Talangakademin. 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 anses vara särskilt betydelsefulla för våra kunders upplevelse i vardagen. För oss är det viktigt att vi snabbt identifierar eventuella avvikelser mot avtalen och kontinuerligt förbättrar kvaliteten.

Trygga arbetsplatser

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

I korthet

Väsentliga frågor

- Granskning av leverantörers efterlevnad av mänskliga rättigheter.

Mål

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
67DD3FE3D0DA4102A81A7B0DC0871CB1

2024071808925

Fokusområde · Leverantörskedja

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

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

För att alla på en byggarbetsplats ska förstå och uppmärksammas på risker sätter det upp bilder på farliga moment med informationstexter att ta till sig på. Entreprenörens skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt och får dessutom byggarbetsmiljölagen 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 incidenter även om vår riskbedömningsfunktion som kan användas av alla externa parter.

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

Olyckor och tillbud

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

Leverantörer	2023
Olycksfallsfrekvens* & entreprenörer (LTAFR)	2

* Rapporteringen av svenska olyckor har entreprenören ansvar för i databasen då samtliga projekt som inte rapporterar in entreprenörernas olyckor i riskbolaget. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till "dagen efter frånvaro, utbildade arbetstimmar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar.

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan
Samtliga leverantörer som kommer att vara föremål för riskbaserade hållbarhetsgranskningar. En frågeenkät måste besvaras innan avtal för Upphandlad Leverantörer vilket innefattar frågor om arbetsmiljö, säkerhet, arbetsrätt, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och etikregler. Även gulor även för en inköpsordning leverantörer.

2 Vid kontraktstecknande
Uppförandekoden för och tillägg till avtalen säkerställs av samtliga samarbetsavtalen.

3 Avvikelsehantering
Det går att kontinuerligt avvikelser gentemot avvikelser. Det finns även en visselblåsarfunktion för externa som interna parter.

4 Löpande under avtalstiden
Samtliga grundleverantörer ska hållbarhetsgranskas. Granskningen får max vara äldre än tre år. Granskningarna kan genomföras både internt eller via externa revisorer.

5 Resultat av hållbarhetsgranskning/revision
Utan anmärkning: Samarbetet fortsätter.
Vid mindre anmärkningar: Samarbetet fortsätter, men åtgärder måste tas fram.
Vid allvarliga anmärkningar: Samarbetet avbryts och ny upphandling måste göras, om inte acceptabla åtgärder 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 likvärdiga frågor i samband med upphandlingar från olika fastighetsbolag samt att miljöegärs etc. 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 confidential and the property of Fabege. Unauthorized distribution, disclosure or duplication of this document is prohibited.
Document ID
87ADFEE5D6AB62AB11...

Fokusområde – Finansiering

Grön finansiering för långsiktig lönsamhet

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

Styrning och ansvar

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

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

Vår rapportering enligt EU-taxonomiförordningen

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

De projekt vi främst arbetat med är hur vi efterlever taxonomin i våra nystartade större byggprojekt. Vi uppskattar att vi efterlever målområde 1,2,3 och 6, samt att vi inte är helt i mål med målområde 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 detta är det mål som är mest relevant för vårt klimatanpassningar vi bör göra för att minska de långsiktiga riskerna.

Ett annat viktigt kriterie i taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt framme i vårt arbete med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 57 kWh/kvm. Kravet är att nybyggt ska ligga 10 procent, av vilket i vårt bestånd som är förvärvat ligger inom ramen för 25 procent, alternativt att (exempelvis) fastighetsägaren utvecklingsplan att senast 25 procent inom kortare tidsram ska ligga på 10 procent lägre än dagens nivå. Vi har i Sverige motsvarande med ett genomsnittligt energital under 80 kWh/kvm Atemp).

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023

För 2023 bedömer vi att 86 procent av omsättningen, 53 procent av driftsutgifterna och 38 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som miljömässigt hållbara. För mer information se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–86.

Fabeges arbete med grön finansiering

100 procent grön finansiering

Grön finansiering ger oss bättre villkor och därmed lägre finansiella kostnader och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringskällor på sikt. Den gröna finansieringen (kompletterades i juni 2023) med sin koppling till taxonomin och som uppfyller EU-taxonomins kriterier för grön finansiering. Vi följer vårt 100 procents gröna finansiering vad-rådighet och har förutsättningar att (2023/2024) i samband med förvärvet av Bergen Stadstad under 2025 minska de andelen till 83 procent. Under 2022 nådde vi (tidigare 100 procent) när Bergen Stadstad lån i omvandlades till grönt.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2023 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatrisker, att arbeta inom ramen för vårt under 2023 i linje av våra aktiviteter i detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och

Förenlighet med EU-taxonomins krav

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

KPI	Total, MSEK	Omsättning av taxonomin, %	Omsättning av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 277	100	0	86	82
Driftsutgifter	1 611	100	0	53	53
Kapitalutgifter	3 116	100	0	38	16

I korthet

Väsentliga frågor

- Grön finansiering

Mål

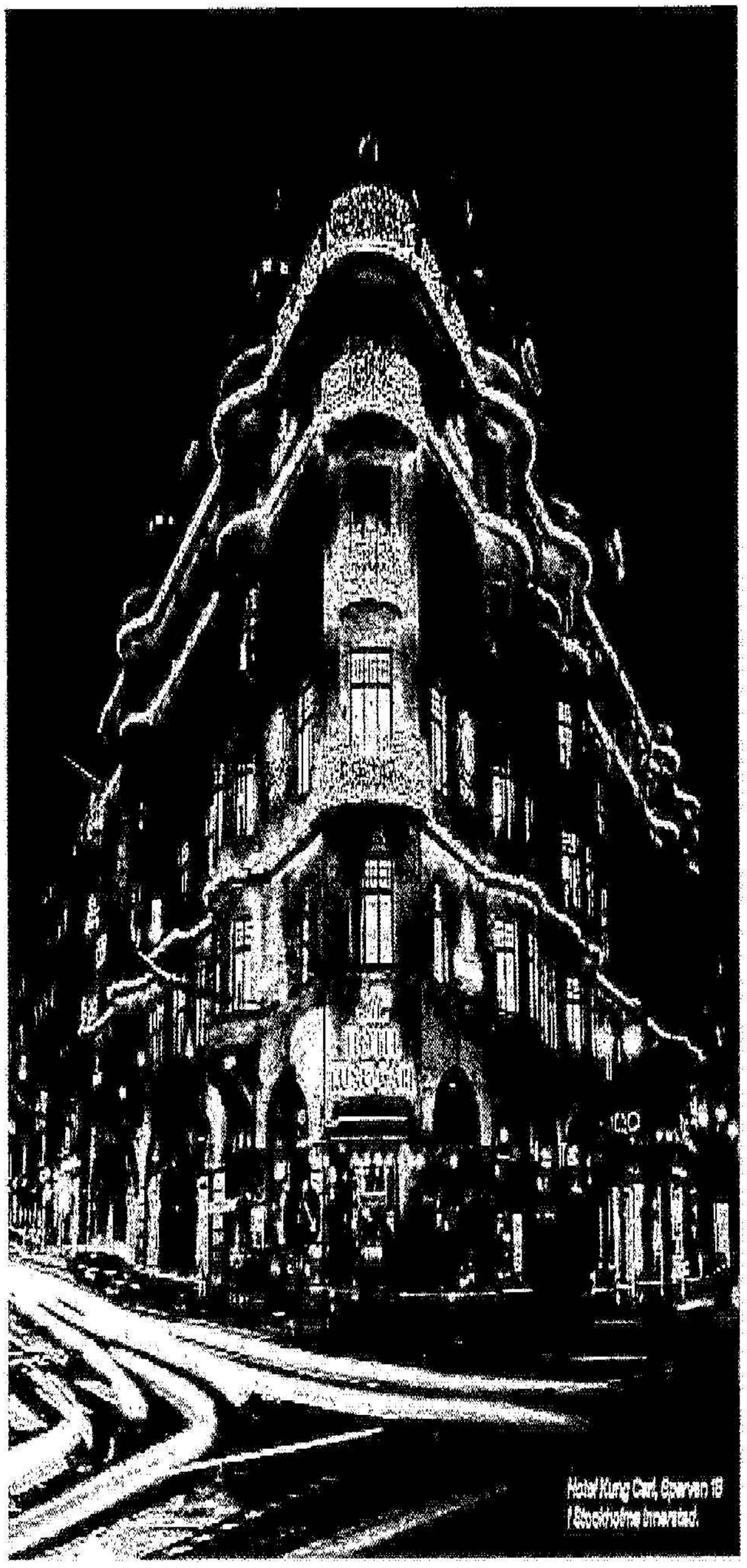
- Vår finansiering ska fortsatt vara 100 % hållbar och grön.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
Document ID:
E4DDFE3DDEA2A9D2A3E1A1A1A1A1A1A1
Authenticity

2024071808926

Fokusområde – Finansiering


Hotel Kung Carl, Spårvägen 18 i Stockholms innerstad.

Fabege Årsredovisning 2023

vår verksamhet. De aktiviteter som huvudsakligen är vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader, men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning. Övriga fem miljömål hamnar under kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter härgas av mål 1 och Fabege redovisar därför enbart mot mål 1. Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebetalning samt frikonkurrens.

Kraven i EU-taxonomin ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete. Därför bedömer vi att vi möter taxonomins krav, se mer på sidan 37. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–88.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

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

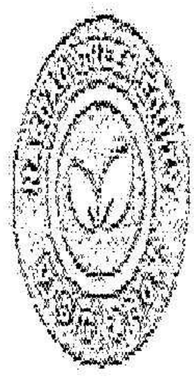
Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Årets fastighetsrelaterade produktionskostnader för projektutveckling bokförs som driftskostnader, men framgår upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Årets kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter. Kapitalutgifter 3 101 Mkr motsvarar summa tillkommande anläggningstillgångar och förbättringsutgifter i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 Mkr är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 18 på sidan 108 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 tar vårt hållbarhetsarbete på största allvar. Det underlättar för investerare att göra medvetna och hållbara val."

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is authentic.
Document ID:
67D0F3E5D8A84525A811736EB4084CC1

Fokusområde – Kunder

Våra kunder är våra samarbetspartners

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

Styrning och ansvar

Ramverket för samverkan med våra kunder utgörs av vår uppförandekod, hållbarhets- och miljöpolicy och säkerhetspolicy. Viktigt är även de rutiner som är satta för hur vi samverkar med våra kunder inom olika områden i företaget. Här utgör vår decentraliserade drift- 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 skapa deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är byggnadsskapande åtgärder, Nyckel- och BREEAM-certifieringar samt olika lokala samarbeten. Hållbarhetsnätverket i Arenastaden är ett exempel på att nådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resvanor för att på så sätt bidra till klimatmålen om halverade utsläpp av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga på Operan, en av Kungliga Operans tre konstnärliga ben som skapar förändringar för barn och unga att utöva kultur, utan i skolorna i Alvik och Alvikstråket. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Aktiviteterna kan bestå av film, teater, musik eller något närmare produktionen/nätverket.

Gröna hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera ledstjärna och fastighetsägarnas gröna bilaga är en standardiserad bilaga för minskad miljöpåverkan från lokaler. Det innebär att båda avtalsparter enas om en gemensam miljövision för en fossilfri genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalet kan till exempel omfatta åtgärder för att bibehålla eller förbättra BREEAM-klassificering av byggnaden, energioptimering och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall.

Vi har även upprättat en vägledning kring vad kunden kan begära i samband med hyresgästanpassningar för att öka hållbarhetsambitionen i projektet och bidra till att höja eller åtminstone bibehålla fastighetens nivå avseende miljöcertifiering. 2023 var 95 procent av total nytecknad yta även mark gröna avtal.

Flexibla lösningar med kunden i centrum

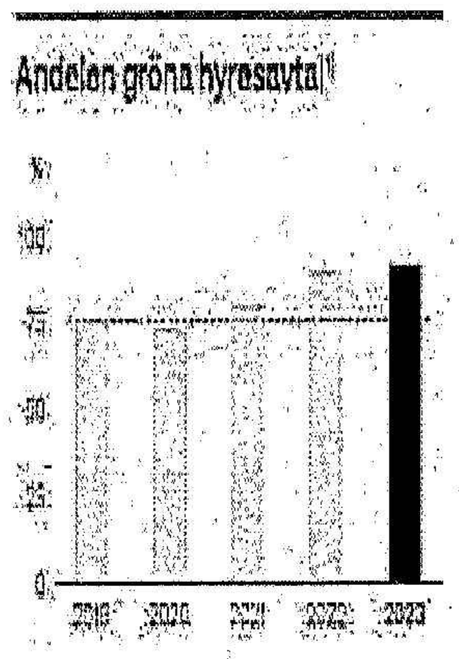
Vi är i dag hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta upp alla större behov av flexibilitet och vi erbjuder ett unikt koncept för att vara lösningsorienterade och lyhörda för våra kunders önskemål. Vi utforskar kontinuerligt nya möjligheter kopplat till delningsekonomin för en ökad flexibilitet i såväl avtal som arbetssätt. Läs mer om våra flexibla koncept på sidan 11.

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

Fördjupad relation tack vare närhet och kontinuitet

Vi är närvarande i våra kunders vardag genom egna kontor i alla våra stadsdelar och har egen personal, oavsett om det handlar om förvaltning eller driften av fastigheterna. Det gör att vi kan ha en nära dialog med våra kunder vilket skapar kontinuitet och förtroende samt att vi snabbt kan fånga upp olika önskemål. Med hjälp av vår serviceanmälan blir vi även uppmärksammade på om något behöver åtgärdas eller rättas till och vi kan snabbt undersöka eventuell risk för skada. Varje 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 informationsutbyte och uppdatering om vad som är på gång i våra stadsdelar. Under 2023 genomförde vi 150 dialoger med våra kunder. För att följa upp genomför vi NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) varannat år. Vid vår mätning 2023, nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 95 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 89 procent att de skulle välja oss till nästa hyrestvist för att lokalbyte.



* Yta med grönt avtal av total nytecknad yta.

Serviceanmälan och synpunkter

Det är viktigt att få återkoppling på hur vi hanterar vårt uppdrag. Alla våra lämnar en serviceanmälan uppmanas att ge sina synpunkter på tidiga åtgärden. Återkopplingen görs digitalt genom att enkel knappsatsik på den symbol som bäst beskriver upplevelsen. Om en negativ upplevelse är kopplad till hanteringen öppnas automatiskt ett nytt ärende och vi gör en uppföljning för att förstå vad som inte har fungerat och hur vi bättre kommer att kunna hantera ärenden. De synpunkter som har kommit in tillåter har lett till flertal förbättringar. Idag är 96 procent av våra kunder nöjda med hur vi agerar på en serviceanmälan, måltalsättningen är 100 procent.

I korthet

Väsentliga frågor
- Gott klimat
- Säkerhet
- Inomhusmiljö
- Energianvändning
- Avfallshantering

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0DFE3E5D0AB1F1F3F8B1A

20240718089227

Fokusområde – Affärsetik

Hög etik, en förutsättning för en hållbar affär

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

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

Vi har tagit fram processer och metoder för att säkerställa att vi dokumenterar och följer upp hur vi samverkar med våra medarbetare, kunder, medborgare i våra stadsdelar och övriga intressenter. Läs mer under Stadsdelar på sidorna 26-28 och Kunder på sidan 38.

Uppförandekod utgör basen

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



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

Uppförandekoden tydliggör vår ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Alla medarbetare ska regelbundet genomgå utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar som har regelbundna möten. Gruppen som rapporterar till koncernledningen har till uppgift att leda och driva arbetet med etikfrågor samt bevaka relevanta omvärldsfrågor.

Övriga policyer och riktlinjer

Utöver uppförandekoden så utgör vår skattepolicy, insiderpolicy, riktlinjer mot korruption samt vår policy för visselblåsarfunktion ett viktigt ramverk för vår styrning och uppföljning. Se sidan 78 för styrning och uppföljning. Vår ambition är att verksamheten ska präglas av nära affärsetik och ansvarstagande samt hållbar och riktad kommunikation och vår visselblåsarfunktion är ett viktigt verktyg för uppföljning.

Samråd och rapportering av incidenter

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

Det är bolagsledningens ansvar att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll. För att underlätta rapportering av eventuella incidenter arbetar vi med ett webbaserat larm som är tillgängligt både internt och externt. Det är viktigt för att minska risker och främja hög affärsetik och därmed upprätthålla kundernas och allmänhetens förtroende för vår verksamhet. Både anmälan och den efterföljande dialogen är anonymiserade för den som önskar. Samtliga anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av HR chef, hållbarhetschef och bolagsjurist och de ansvarar för att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2023 rapporterades inga incidenter via webbaserat larmet.

Transparens kring skattebetalningar

Vi vill ta ansvar för en hållbar samhällsutveckling och i det ingår att bidra till samhället genom att betala skatt. Vi bedriver all vår verksamhet i Sverige, alla medarbetare är anställda av svenska bolag och vi betalar 100 procent av skattekostnaden i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för bolagets skattehantering. Där 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 stabil, laglig och affärsmässigt motiverad skattestrategi och helt avstå från aggressiv eller avancerad 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 medarbetarnas uppförandekod: 100%

Ramverk

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

Företagskultur

Hos oss är varje medarbetares bidrag viktigt för helheten. Vi är ett lag som gemensamt tar ansvar för våra gemensamma uppgifter och skapar ramar för framgång. Vi kallar det SPEAK och vi investerar gemensamt tid och kraft i att utveckla oss och vår värdegrund.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
67DACF63D6A4B5298113736B0B41C314

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målvärde/mål
Andel förnybar energi, %	70	64	100% energi från förnybara källor

Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målvärde/mål
Energiprestanda, total energi, kWh/kvm Atemp	71	72	70 kWh/kvm Atemp 2025
Fastighetsnära energi från egna källor, kWh/kvm Atemp	17	15	Fastighetsnära energi från egna källor 2,5 kWh/kvm Atemp 2030
Klimatanpassning, %[1]	90	94	100% motsvarande energibesparing
Vattenförbrukning, liter/kvm Atemp	394	327	Absolut vattenförbrukningen per kvm Atemp med 2% per år till 2030 med 25%
Miljöcertifierade förvaltningsfastigheter	93	93	
Miljöcertifierad nyproduktion, andel av total yta, %	100	100	100% av nyproduktion, enligt BREEAM-SE minst ambitionen nivå Excellent
Miljöcertifierad förvaltningsstånd, andel av total yta, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förvaltningsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good
Andel miljöcertifierade leverantörer – varav tjänster och fysiska inköp, %	98	98	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030. Fastighetsrelaterade (scope 3) växthusgasutsläpp år 2045 (1,5-gradersmål) jämfört med 2019.

	0	54
Scope 1		
Scope 2	371	1 888
Scope 3	15 218	76 738
Totalt (scope 1–3)	14 970	80 278
Kompensation av förvaltningsemissioner	-1 888	-1 888
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	13 082	78 390

[1] År 2022 ändrades målvärdet från energibesparingsmål till energieffektiviseringsmål.
[2] Kompensation påbörjades år 2024.



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

Mia Hägglund, hållbarhetschef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
67CDCFE3600A81C2A9...

2024071808928

Hållbarhetsmål

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning eller
Nöjda medarbetare, Great Place To Work. Trust Index	88	87	Great Place To Work. Trust Index på minst 85
Rekommenderar Fabege som arbetsgivare, %	95	93	Minst 95% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Lägre sjukfrånvaro, %	3,0	3,2	Sjukfrånvaro på högst 3,5% med särskilt fokus på långtidssjukskrivningar och förebyggande hälsofrämjande insatser
Jämställd ledning, % kvinnor	50	50	Jämn könsfördelning eftersträvas
Jämställda chefer, % kvinnor	45	47	Jämn könsfördelning eftersträvas
Jämställda medarbetare, % kvinnor	36	38	Jämn könsfördelning eftersträvas

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning eller
Granskningsområdesavtalade leverantörer, %	90	80	Samtliga ramavtalade partners och varuhållarhantverkande ska godkännas

Finansiering

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

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning eller
Nöjd Kund-Index	81	-[2]	NKI över 80
Grönmarkerade ytor, andel nyproducerad yta, %	98	100	Grönmarkeras vid utgång 100% av nyproducerad yta
Grönmarkerade ytor, andel total yta, %	91	95	Grönmarkeras vid utgång 100% av total yta

[1] Nöjd Kund-Index mäts genom kundundersökningar vartannat år.
[2] Ingen undersökning genomförd.

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målsättning eller
Antikorruption- och penningtvättsutbildad	0[3]	100	All hållbarhetsansvarig ska utbildas inom ramen för introduktionsprogram och årligen

[3] Under 2023 utbildningen ej genomförd



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

GUNILLA CORVELL CHEF HR

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0CF63ED8A8182AB1C3E1F1
Fabege Årsredovisning 2023

Förvaltningsberättelse 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse

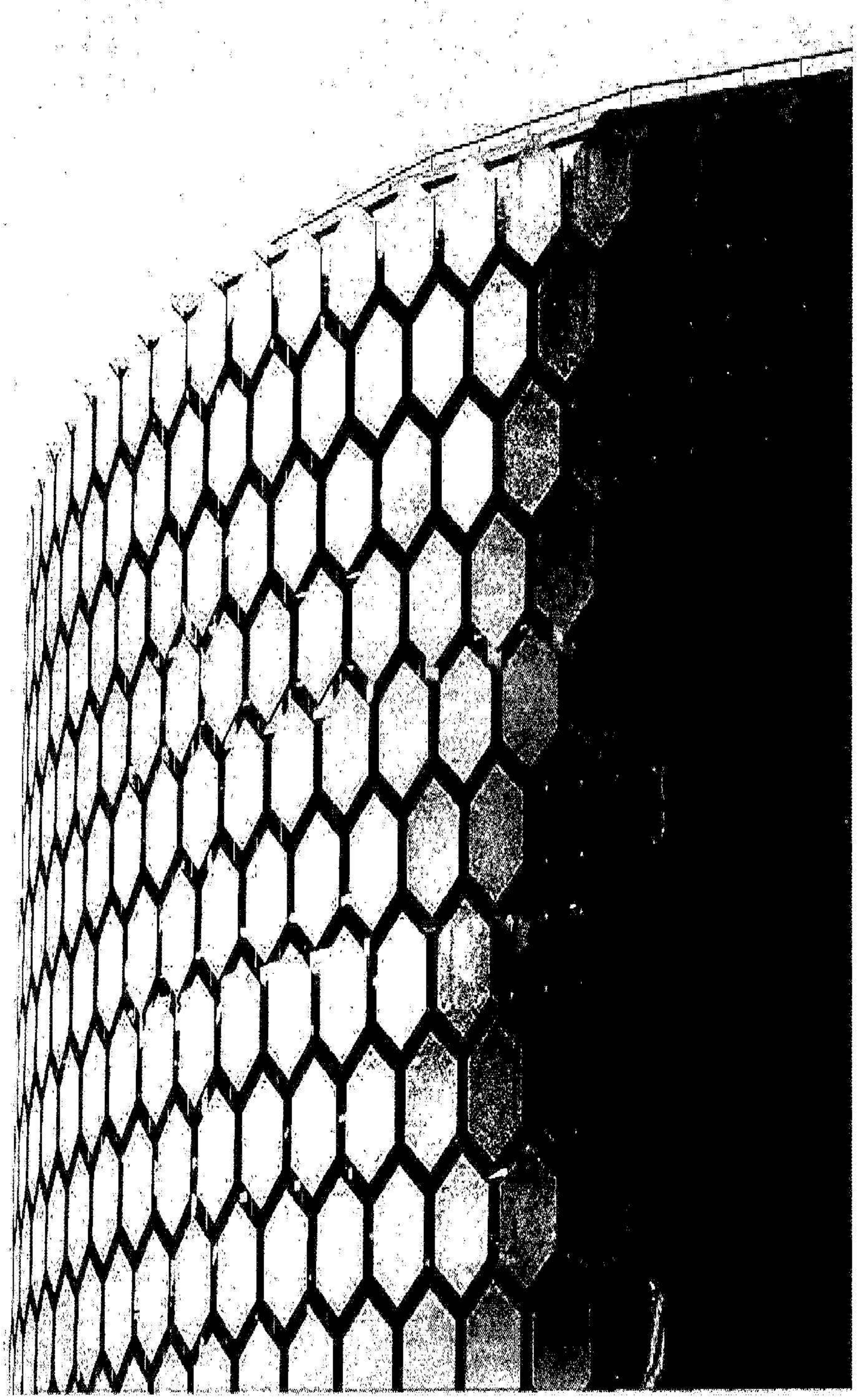
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och möjligheter 50

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsens arbete 51
Styrningsstruktur 62
Policyer och riktlinjer 64
Bolagsstämman 2023 65
Rapport om intern kontroll 67
Styrelse och revisorer 68
Koncernledningen 75

Hållbarhetsnoter

Hållbarhetsnoter 79
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor 79
Våra intressenter och påverkan 77
TCFD-rapport 78
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA 80
EU-taxonomin 85
GRI-index 87
Oberoende granskning av hållbarhetsredovisning 90



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E21D5E3E3CBAB1622A31D7A5E0D1C5A4

2024071808929

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 välbesökta 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 78,1 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 ett fortsatt stabilt hyresnivåer, dock uppvisar vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 95 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (275) varav 95 procent (100) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -217 Mkr (-190). Netto uthyrningen uppgick till 165 Mkr (86). Hyreskontrakt om 151 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -3,2 procent (7). Minskningen var hänförlig till omförhandling med en specifik kund. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr (341) Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 69 procent (77).

Affärsidé

Vi utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbesökta 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. Hållbarhetsredovisningen redovisas sammanlagt på sidorna 22–42 samt 78–90. Vår ambition att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och medvetenhet på olika sätt våra medarbetare. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter. Som stadsutvecklare är det viktigt för oss att ta ansvar för att vår fastighetsportfölj och våra investeringar görs på ett sätt som är långsiktigt hållbart. Genom att tillse att det byggs säkra kontor som bostäder, service och rekreation med närhet till kommunikationer skapas levande och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastighetserna miljöcertifieras, att kunderna erbjuds gröna hyresavtal och att Fabege har en ambitiös målsättning för minskad energianvändning och minskat totalt klimatavtryck. Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för vår framgång och vårt förtroendeindex visar att högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är viktigt. Vi förväntar oss att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

EU-taxonomin

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

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning

Låg risk med stabilt kassaflöde

Att bibehålla rätt nivåer för en attraktiv och trivsam plats där kunden känner sig välkommen är en förutsättning för att skapa långsiktigt värde. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och därmed lojalitet.

Förädling

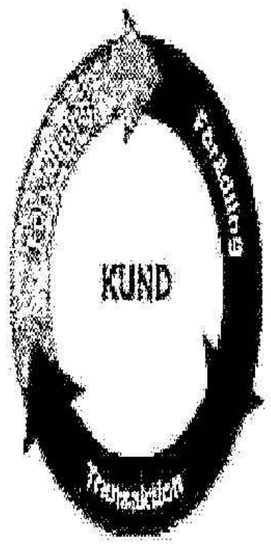
Skapar värden
– ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsutveckling och ägarstrukturer är den andra viktiga förutsättningen i värdeskapandet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga investeringar till icke färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov.

Transaktion

Finansierar projekt
– ökar potentialen i portföljen

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



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	3 754	3 358
Kontorsuthyrning, Mkr	339	366	492
Överskottsgrad, %	73	74	76

Verksamhetens resultat forts

Förvärv och försäljningar

I februari förvärvades andra hälften av delägda Kvicken 1, en garagefastighet i Råsunda. I april förvärvades bostadsbyggrätter i Hjulsta i en affär med JM om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Ärenden 4, i Flemingsberg. I oktober införlivades fastigheterna Orgeln 7 och Gladjen 12 till Nrep. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,8 Mdkr före avdrag för latent skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskade volymer 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 Saab. Vidare fattades beslut om byggnation av nio bostadsbostäder i Hagastaden.

Hyresgästanpassningen för Convendums i Hägern Mindre 7, Drottninggatan, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Den ekonomiska projektvolymen i de större pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsgrad över ytan 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 byggpriserna som ökat till följd av oron i omvärlden ligger kvar på en hög nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj uppgick till 3 108 Mkr (2 267) varav 2 094 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 1 007 Mkr (930), och avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 936 Mkr (3 932) och driftöverskottet uppgick till 2 524 Mkr (2 540). Övriga intäkter om 11 Mkr avsåg elstöd. I jämförelsestörd ökade intäkterna med cirka 1% procent (3), hänförbar till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet, högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från inflyttningar under perioden varav Convendums inflyttning i Bocken 39 var den största. Detta motverkades delvis av en negativ effekt efter Skattverkets utflyttning från Nöten 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskostnaderna uppgick till 1 412 Mkr (1 392). Justerat för jämförelsestörande poster ökade kostnaderna med 6,4% procent. Ökningen är främst hänförlig till ökade kostnader för el, värme och fastighetsskatt. Fastighetsskatten ökade med 6,4% procent till 1 374 Mkr (1 291). Ökningen är hänförlig till ökade taxeringsvärden för bostäder och lokaler. Elkostnaderna

2024071808930

Verksamhetens resultat forts.



Värdet uppgick per årsskiftet till 519 Mkr (392) varav pågående produktion 201 Mkr (573) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 318 Mkr (318).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 39 244 Mkr (45 514) och soliditeten till 47 procent (49). Beaktat e, utbetald utdelning om 188 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbo agare uppgick till 126 kr (145). EPRA NRV uppgick til 160 kr per aktie (172).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 218 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 252 Mkr (503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -330 Mkr (-3 232), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 240 Mkr (1 188). I investeringsverksamheten ingår kassaflödet av fastighetsförvärvsutbetalningar 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 -209 Mkr (3 111). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 750 Mkr (1 200). Nedskrivningar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 6 Mkr (0).

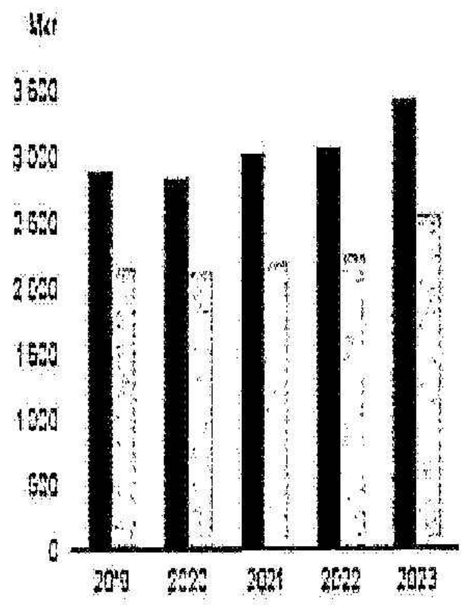
Styrelsens arbete

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

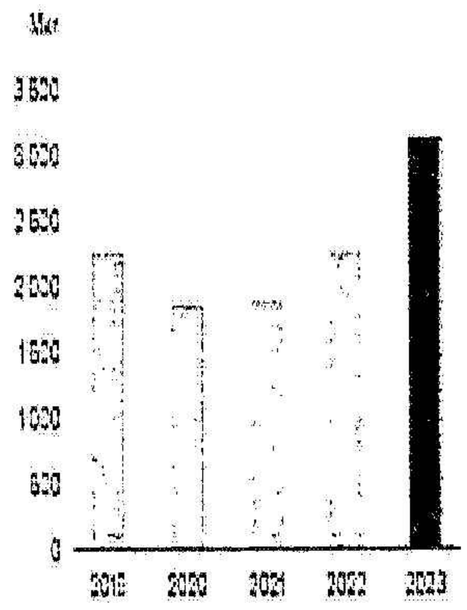
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (206), varav 83 kvinnor (72). Medelantalet anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 83 (69) kvinnor. Av samtliga anställda var 208 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Singer 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



Värdeår 2 526 Mkr är över en konjunkturcykel.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35D6A3E11 7A8FBDBBA1CC3E4

Finansiering

Kapitalstruktur

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

Finansiering 2023

Oron på de finansiella marknaderna har medfört en förflyttning från kapitalmarknad till bank. Totalt sett återbetalade vi 2,7 Mdkr obligationer i samband med förfall under året. Vi har målsättningen att vara en aktiv aktör på obligationsmarknaden och till 65 % av förbättrade villkor under hösten amortiserade vi 1,8 Mdkr via vårt egna MTN-program och via SFF. Bankfaciliteter refinansierades löpande i god tid, normalt sett tolv månader före förfall. Vidare tecknade vi nya bankfaciliteter om totalt 0,7 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 (7,2). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade upplåggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Under perioden har räntor om totalt 93 Mkr (24) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

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

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	35 982	33 341
varav långfristig MTN, Mkr	9 570	10 705
varav långfristig SFF, Mkr	784	800
varav långfristig certifikat, Mkr	1 655	2 787
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	8 040	7 250
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	60	65
Bankat marknadsvärde, Mkr	838	1 659
Genomsnittlig räntekostnad inkl. säkring, %	3,13	2,39
Genomsnittlig räntekostnad exkl. säkring, %	2,04	2,31
Belånade tillgångar, %	45,0	46,2
Belåningsgrad, %	42	39

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kreditvärdar	Utestående MTN och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 570	9 570
Gröna obligationer via SFF, Mkr	784	784
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 655	1 655
Gröna lån, övriga, Mkr	27 933	20 033
Total grön finansiering, Mkr	39 942	32 042
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	48 618	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	17 110	

Skuldförvaltning

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

Utdelningspolicy

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

Räntebärande skulder

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktig hållbar verksamhet. För oss är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Våra långivare utgörs av de större nordiska bankerna samt investerare på den svenska kreditmarknaden. 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 att långa löptider som möjligt, till rimliga kostnader. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick per årsskiftet till 4,1 år (4,7).

Hållbar finansiering

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

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

Fabeges gröna ramverk för finansiering upprättades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på fastighetsrelaterade tydlighetskrav samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och kopplas till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Till ramverket kopplas såväl vårt MTN-program, certifikatprogram och en back up-facilitet för detsamma. MTN-programmets ram uppgår till 18 000 Mkr och ramen för certifikatsprogrammet är 5 000 Mkr.

Rapportering till investerarna sker kvartalsvis, samt årsvis i en mer utökad form. Läs gärna mer och hitta länkar till prospekt, ramverk, second opinion, återrapportering med mera på fabegesäfinansiering.

Säkerheter

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

Covenanter

Vår långivande gällande covenanter är tillfredsställande i de olika kreditavtalen och utgörs av, förutom belåningsgrad, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen av rörande belåningsgrad utgörs på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Räntebladning

Räntebindning görs med hjälp av ränteswappar. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år (2,7) exklusive tillgängliga checkkr. Justerad räntebindningstid inklusive tillgängliga checkkr uppgick till 2,1 år. Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswappar om totalt 18,6 Mdkr samt säkringsbara swappar om totalt 8 Mdkr. De traditionella swapparna löper med förfall till och med 2032 och har en fast årlig räntenivå mellan -0,15 och -1,30 procent. De säkringsbara

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee of the document's origin and integrity.
Document ID: 67C0FE3SDDAAB1652A81F4
Fabege Årsredovisning 2023

Finansering forts.

swappar ligger med förfall upp till tio år men kan säljas av banken efter en period om 3-9 månader. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2023 till 698 Mkr (1 698). Värdeförändringen är av redovisningsmässig karaktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivaten samt värderingen av dessa i not 3 på sidorna 100-104.

Aktier och aktiekapital

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

Innehav 2023-12-31

	Andel av röstetalet, %
Brookfield AB	16,6
Gavserna	12,5

Antalet aktier per årsskifte via Fabeges investeringssparkonto och Wirtbergs investeringssparkonto har totalt 1 357 157 (nollar motsvarande 0,43 procent (0,42) i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Fabeges innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 203 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Under 2023 genomfördes inga återköp.

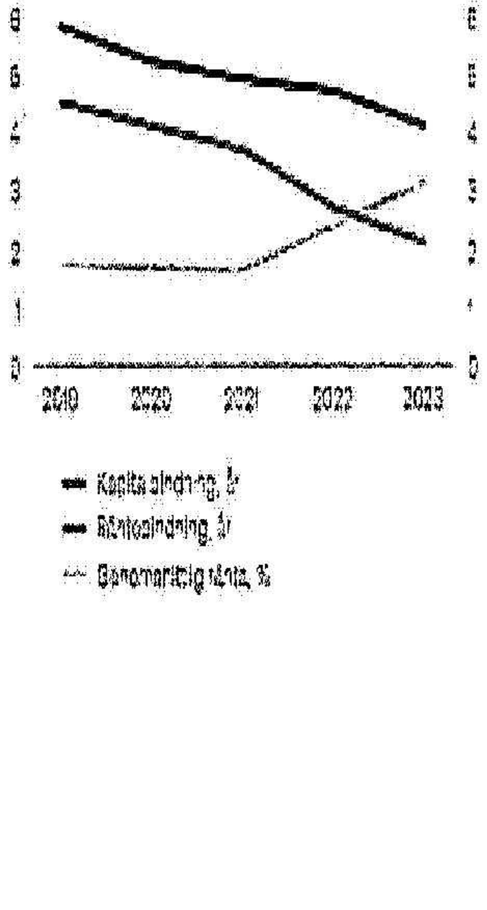
Finanspolicy

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 omsättningshastigheten vid varje givet tillfälle. Eventuella valuta-exponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

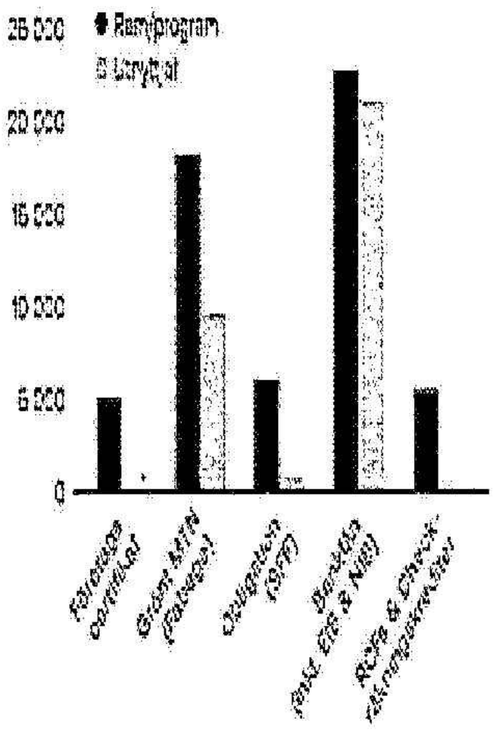
Likviditet

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

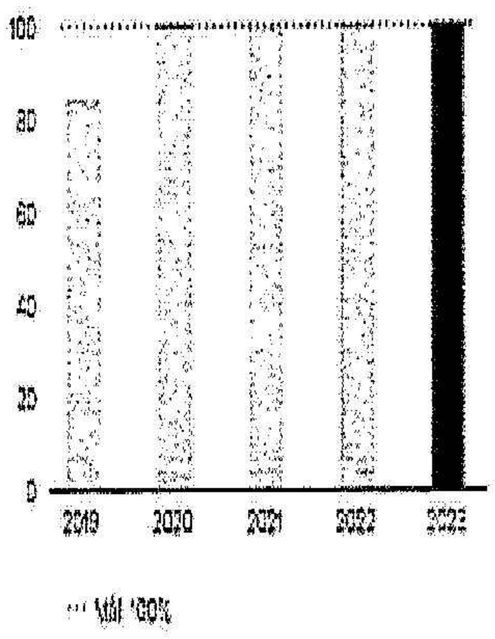
Finansiering



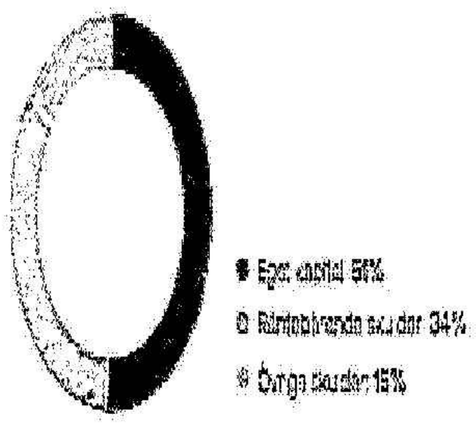
Förfallostruktur kapitalförsörjning



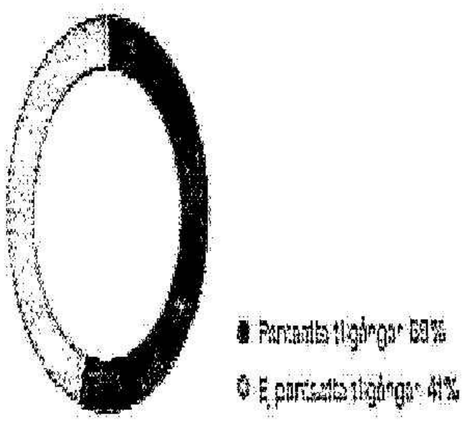
Grön finansiering



Kapitalförsörjning



Säkerhetsfördelning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE3550BAB9524A11A7384B0D1C4A

Finansiering forts

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 935	1 935
<1 år	7 178	7 169
1–2 år	7 419	9 919
2–3 år	11 803	9 053
3–4 år	763	763
4–5 år	3 629	2 629
5–10 år	5 160	5 160
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 186	1 186
Total:	39 942	32 892

Räntelöftallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år	18 568	5,07	53
1–2 år	2 500	0,07	8
2–3 år	3 100	0,95	9
3–4 år	3 250	1,04	10
4–5 år	3 376	1,57	10
5–6 år	2 000	0,60	6
6–7 år	500	0,69	2
7–8 år	900	0,72	3
8–9 år	600	0,85	2
9–10 år	0	0,50	0
11 år	0	0,50	0
Totalt	32 992	3,04	100

Säkringsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis några kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär några kostnader för nedkylning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs får 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 gäller fortsatt på bra nivåer men indexuppräkningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar inte minst när det gäller butiker.

På obligationsmarknaden finns kapital tillgängligt och priserna har stabiliserats under hösten. Fortsatt är dock obligationsfinansiering ej ytterligt driver fastighetsbolagen inom vårt verksamhetssegment mot ökad andel bankfinansiering. Vidare får pågående marknadsräntor successivt en negativ effekt på räntebindningen. Fabeges bundna andel uppgår till 60 procent vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har påverkat avkastningskravet i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har delvis mötts av högre inflationsantaganden. Även om affärsavslutan på transaktionsmarknaden är få så bekräftar de utförda som genomförts att de långsiktiga investerarna fortfarande är villiga att betala bra för kvalité i Stockholm.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kr	
Balanserat resultat	3 585 538 050
Årets resultat	–339 805 457
Summa	3 245 732 593

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	588 259 773
I ny räkning balanseras	2 679 483 810
Summa	3 245 732 593

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

Styrelsens yttrande avseende förslagen vinstutdelning motivering

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och deras möjligheter att fullgöra sina åtaganden. Förslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det utdelade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de 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 bedömningen av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med –833 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 oväntade händelser i likviditeten som eventuella ovillkorade 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 för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Fabege Årsredovisning 2023

Tryckt med 1 % av den förnybara energi som produceras i världen idag.
Tryckeriet är miljöcertifierat enligt ISO 14001 och Svanenmärkt.
Trycksak 541 762

20240718080932

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin med fokus främst på tillväxten i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kvarsittandet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och förfallostruktur. 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, etiska betänkanden och mänskliga rättigheter. I dagens digitaliserade värld utgör också cyberhot och risken för informationsläckage faktorer som vi behöver förhålla oss till och hantera. Fabege följer samhällsutvecklingen och vi ligger långt framme när det gäller att ta vara på digitalisering och teknikutveckling, särskilt avseende styrning och uppföljning av driften av fastigheterna. Det övergripande ansvaret för vår riskhantering vilar på styrelsen medan det operativa arbetet har delegerats till VD och ledning. Riskhanteringen är integrerad i den dagliga verksamheten och väl inarbetad i Fabeges olika processer. Nedan beskrivs vår syn på den hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

Marknad och affärer

	Sannolikhet	Konsekvens
Hyresnivåer – konjunkturläge	●	●
Hyresnivåer – värdeområde		
Hyresnivåer – hyresnivå	●	●
Framtidens kontor		
Geografisk värdeområden	●	●
Fastighetsvärden		
Fastighetsvärden – direkt och indirekt	●	●
Projekt – köpen och försäljningar		
Projekt – nyutveckling, projektrisker	●	●
Partnerrisker		
Bostadsutveckling		
Fastighetsskatten		●
Fastighetsförvärv	●	●
Fastighetsförsäljningar	●	●

Finansiellt

	Sannolikhet	Konsekvens
Likviditets- och refinansieringsrisk		●
Ränteläge och värdering av räntederivat		

Miljö

	Sannolikhet	Konsekvens
Påverkningar på miljövärden	●	●
Klimatförändringar	●	●
Klimatpåverkan – förvaltning	●	●
Klimatpåverkan – projekt	●	●

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning		
Felaktig skattehantering	●	●

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutor och jäv, felaktig hantering	●	●

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning	●	●
Ekonomisk ersättningsmodell		●

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Osunda arbetsplatser, avvikelser	●	

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläcka, bolagsspecifikt	●	
Media, varumärke	●	
Informationssäkerhet, intrång	●	
Systemstörningar/tillgänglighet		

● Låg ● Medel ● Stor

This file has been digitally signed by the sealed document.
Document ID:
6ADDFE3ADA9B4F0A8B11A7A8B8C31C14
Validate this document's authenticity and digital signatures for the sealed document.
Fabege Årsredovisning 2023

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Med mycket fastigheter i bra läge är risken för strukturella vakanser i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar kassaflödet under den period det tar att hyra ut och eventuellt renovera lokalerna. Osäkerheten på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med ett ökande utbud av hyreslokaler och minskande behov av kontorsytor. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturläget. Vi reducerade en förhållandevis låg vakansgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna påverkades under året främst av lägre index och färdigställda projektfastigheter och förvärvade fastigheter som tillträddes under året. Fortsatt fokus på projektgenomförande

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, index	±1	181
Hyresnivå, kommersiella ytor	±1	92,3
Genomsnittlig uthyrningsgrad	±1	35,9
Fastighetskostnader	±1	-69,8

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, framåtblick 2023
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kunderna betalningsförmåga påverkas av olika makro- och mikrofaktorer. Varierande risker för olika kundsegment och kundförluster påverkar löpande. Fabege utsatta kunder noga och bedömer regelbundet kundernas betalningsförmåga och kreditvärdighet för företag i utsatta branscher som en möjlighet att förbättra	Kontraktsperioden är oftast över flera år vilket innebär att hyresintäkterna är relativt förutsägbara. De 50 största hyresgästerna är väl spridda över fastighetsbeståndet och utgör drygt 40 procent av årsbruttohyresvärdet. Bedömningen är att hyresgästerna har god betalningsförmåga och att kundförluster kommer att förbli låga. Fabege har god kreditvärdighet, vilket ger goda möjligheter att ingå långsiktiga hyresavtal
Hyresintäkter – vakansgrad,	Sannolikhet: Konsekvens: Vår ambition är att minska vakanserna i befintligt bestånd genom att aktivt arbeta med uthyrningsgrader på en långsiktigt ekonomiskt attraktiv nivå. Förändring i vakansgrad påverkar bolagets intäkter, resultat och värde negativt vid ökning och positivt vid minskning. Hyresnivån och vakansgraden är beroende av konjunkturläget och tillgång och efterfrågan på lokaler. Fabege har en god spridning av hyresgäster med olika verksamheter och olika långa hyresavtal	Fastighetsbeståndet har ett stabilt kassaflöde från långsiktiga kontraktsförhållanden med kommersiella hyresgäster under förutsättningar där vi kan säkerställa låga vakanser samtidigt som vi kan bibehålla hyresnivåer. Detta gäre med avtal för att långsiktigt säkra stabilitet. Vårt erbjudande för att minska vakanser är att hyra ut lokaler i attraktiva lägen, med moderna ytor och hållbarhetsprofil. Vakansgraden har ökat till 11 procent, 2021: 9 procent
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Marknadshyror på kontorsmarknaden i Stockholm, Fabeges största marknad, har under 2022 fortsatt att stiga. Under det första halvåret 2023 har dock utvecklingen mattats av. Fabege har också en del hyresavtal som förfaller under året och som kan komma att omförhandlas. Det är svårt att förutse hur hyresnivåerna kommer att utvecklas på kort sikt. Fabege har en god spridning av hyresgäster med olika verksamheter och olika långa hyresavtal	Efterfrågan på kontor i Stockholm har under året minskat, vilket har påverkat hyresnivåerna negativt. Under året har en större andel hyresgäster än normalt valt att förlänga sina hyresavtal i förtid. Förnyade hyresavtal genomsnittligt med 3 procent lägre hyra per kvadratmeter än tidigare avtal. Fabeges hyresintäkter påverkades negativt under 2023 och förväntas så även under 2024. Vår ambition är att genom tillväxt och förvärv av fastigheter med god lokalisering och hållbarhetsprofil öka andelen hyresintäkter från fastigheter med A-klassning. Fabeges hyresintäkter påverkades negativt under 2023 och förväntas så även under 2024. Vår ambition är att genom tillväxt och förvärv av fastigheter med god lokalisering och hållbarhetsprofil öka andelen hyresintäkter från fastigheter med A-klassning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A7C0CE3CDE4D4B2A8B1A7B6B0B1C8143

Risker och möjligheter forts.

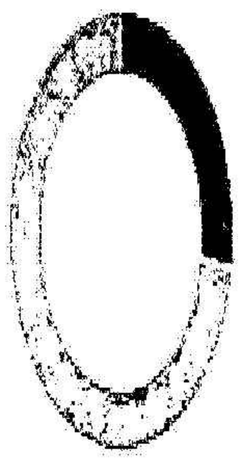
Marknad och affärer forts.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodatum	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024	870	902	17
2025	358	818	16
2026	287	838	17
2027	134	467	14
2028	59	178	3
2029-	80	874	20
Kommersiella	1 447	3 149	65
Bostadsavtal	193	33	1
Garage- och parkering	633	734	4
Totalt	2 283	3 916	100

[1] Varav avgår 103 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löpare ut.

De största kunderna, kontraktserad årshyra



Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Framtidens kontor	Sannolikhet: Konsekvens: Den största utmaningen och möjligheten att attrahera nyuthyrningar påverkas efterfrågan på kontorsarealer framöver. Samtidigt som många företag vill ha en attraktiv närvaro på kontoren märks också förändrade sätt att använda kontor och vi ser mönster av yta. Bilden är långsiktig och ingen specifik trend har ännu utkristalliserats.	I våra större områden finns många kunder och har en tät dialog. Arbetet och behovet av anpassningar pågår och påverkar kontinuerlig uthyrning. Vi erbjuder attraktiva och moderna kontor alltså i att utvärdera behov och påbörja förändringar. Vi erbjuder flexibilitet och möjligheter att växa och krympa i befintliga lösningar. Vårt nyckelförslag kontor under konceptet NOW och våra kunders tillgång till flexibla arbetsplatser via vårt WAW-koncept är exempel på hur vi kan erbjuda ökad flexibilitet
Geografisk koncentration	Sannolikhet: Konsekvens: Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att osäkerheten och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Mot bakgrund av Stockholms starka attraktionskraft, tillväxt och branschbredd med höga tjänstesektorsandel bedömer vi risken som låg. Antalet arbetsställen inom kontorsområdena i Stockholm har haft en tillväxt under en lång rad år. 2023 minskade för första gången antalet kontorsarbetsställen på Stockholms kontorsmarknad.	Vår strategi gör många skalfördelar och bidrar till både ökad effektivitet och ökat värde på fastighetsnivå. Nära fokus på medarbetarskap i attraktiva lägen kan vi påverka utvecklingen och utbudet i stadsdelarna. Vi har god kunskap om våra områden och kundernas behov och erbjuder
Fastighetsspecifika faktorer	Sannolikhet: Konsekvens: Risken för externa fastighetsrelaterade faktorer som miljörisker. Teknikgenerationsväxling, tekniska risker som allergiproblematik påverkar kostnadsbilden. En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder där möjligheten att påverka kostnadsnivån är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och bevakning kostnader som vi och våra hyresgäster är påverkar för. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är påverkar för klimatförändringarna. Kalla och snörika vintrar innebär ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning, som varma somrar innebär högre kostnader för kylanläggningar.	Vi bedömer att omvärldsfaktorer arbete med att minska klimatpåverkan är viktigt, så att vatten. Vi genomför också åtgärder och investeringar som sparar energi i syfte att sänka kostnaderna. Driftsorganisationen innebär kontinuerlig med vardagsdriftsbehovet och långsiktigt planeringsarbete i syfte att skapa en långsiktigt säkerställd kostnadsnivå. Kravspecifikationer och plan för att säkerställa fastighetsinnehavarna vidare genomför anpassningar. Sammanvägt bedömer fastighetsbestånd är högt, vilket innebär att kostnader för underhåll av fastigheter 2023 uppgick kostnadsbesparingen till 75 procent
Fastighetsnära drift och funktion	Sannolikhet: Konsekvens: Påverkan kring skälig på en driftsäker förvaltning av kundupplevelse, klimatrisker perspektiv och miljöpåverkan. För vår portfölj som består av olika vanliga risker där för enskilda fastigheter och vem hög.	Vi har en kontinuerlig förvaltning och ett systematiskt för långsiktig upprätthållande av fastighetsnära och kundnära förvaltningar. Vi arbetar med underhållsplaner, miljöcertifieringar och högre standarder för energiförvaltning, avfallshantering etc. Samtliga fastigheter är upprättade och uppdaterade och är löpande riskerna för och gäller att använda digital teknik för styrning och uppföljning av fastighetens löpande drift

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE59DCAB16220B0B0B0A7C3E1-1

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer forts

Stadsutveckling och Projekt

Vi utför inom stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det är mobilt att starta beroende av att få fram rätt lägenheter, vilket kan ge upphov till stora förseningar och kostnadsökningar. Byggkostnader är en viktig del i projektkalkyler och förändringar i dessa kan påverka projektens lönsamhet. Förseningar i projekten kan leda till att vi inte kan leverera lägenheter i tid till våra hyresgäster i kombination med högre ränta eller andra grundläggande förutsättningar. Med vår erfarenhet och vårt fokus på utveckling av attraktiva och kostnadseffektiva projekt bedömer vi att risken för ökade kostnader och förseningar är måttlig.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2020
Tidsplan och kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Medel Stor risk. Svenska försörjningar och tillgänglighet i upphandlingar kan medföra förseningar och påverkan på projektens lönsamhet. Förseningar i projektgenomförandet kan innebära att vi inte kan leverera i tid till våra hyresgäster i kombination med högre byggkostnader. Med en mer projektportfölj och viktiga leveranser om 2–4,5 år är det svårt att helt undvika dessa projektrisker på kortsikt.	Vi arbetar aktivt med byggledare och entreprenörer för att minska risken för förseningar och kostnadsökningar. Vi har genomfört projektanpassningar för att minska påverkan på projektens lönsamhet. Projekten har en lång framförhållning och vi arbetar med att säkra upp tidiga upphandlingar för att minska risken för förseningar. Vi har en god framförhållning i våra projekt och arbetar med att säkra upp tidiga upphandlingar för att minska risken för förseningar. Vi har en god framförhållning i våra projekt och arbetar med att säkra upp tidiga upphandlingar för att minska risken för förseningar.
Outlyrda projektytor	Sannolikhet: Konsekvens: Vissa större nyproduktionsprojekt innebär att projektområden inte är helt klara på Fabeges förvärvstidpunkt och att projektet därmed är beroende av att andra aktörer flyttar från den aktuella fastigheten för att projektet ska kunna påbörjas.	Utbyggnadsplanen är upplagd så att projektområden är klara för inflyttning i olika etapper. Vi arbetar med att säkra upp tidiga upphandlingar för att minska risken för förseningar. Vi arbetar med att säkra upp tidiga upphandlingar för att minska risken för förseningar. Vi arbetar med att säkra upp tidiga upphandlingar för att minska risken för förseningar.
Planprocesser	Sannolikhet: Konsekvens: Medel Hög risk då planprocesserna kommer att tillgodose och avväga olika intressen och påverkan på projektens lönsamhet. Förseningar av detaljplaner och genomförandeavtal kan innebära att möjligheterna att realisera byggrätter minskar eller att planen helt upphör.	Långa planeringsprocesser är långa, vanligt är att det tar flera år innan en detaljplan har vunnit laga kraft. Vi arbetar med aktiva planprocesser och arbetar med att säkra upp tidiga upphandlingar för att minska risken för förseningar. Vi arbetar med att säkra upp tidiga upphandlingar för att minska risken för förseningar. Vi arbetar med att säkra upp tidiga upphandlingar för att minska risken för förseningar.
Bostadsutveckling	Sannolikhet: Konsekvens: Svenska bostadsmarknaden är i en utmanande situation och vi ser en försämrad efterfrågan på bostäder. Detta påverkar vår bostadsutveckling och kan innebära att vi inte kan leverera i tid till våra hyresgäster.	Fabege har en god framförhållning i våra projekt och arbetar med att säkra upp tidiga upphandlingar för att minska risken för förseningar. Vi arbetar med att säkra upp tidiga upphandlingar för att minska risken för förseningar. Vi arbetar med att säkra upp tidiga upphandlingar för att minska risken för förseningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FEB6DB6A4D2A81178E0DA4F7A3E3

202407180893 4

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av några ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en stor osäkerhet för värdeskapande genom projektutvecklingar. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som vi inte kan påverka. Mot bakgrund av högre marknadsräntor och därmed stigande avkastningskrav finns risk för lägre sjunkande fastighetsvärderingar under 2024.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	529	47,5	42,0
0	0	47,0	42,3
-1	-529	46,0	42,6

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	±50 kr/kvm	7,1
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	±0,25%	4,4
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,3

Transaktioner

Transaktioner är en väsentlig del i vår målsättning att hela tiden utveckla potentialen i fastighetsportföljen. Fokus ligger på tillväxt inom utvalda fastighetsområden med begränsad framtida utvecklingspotential som bl.a. förutsätter förädling. Förvärv avser främst fastigheter med någon form av potential att utvecklas genom att tillskapa byggrätter, uppgradera standard, nästa hyresnivåer etc.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Högre risk då förändringar i hyresnivåer, volymer och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastighetsernas värdering. Värdeutsagelser påverkas också av tydlighet och vilket förmedlas.	Värdet av fastighetsportföljen påverkas av vår avsatta och kontinuerliga värdering av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som vår påverkan. Vår fastighetsportfölj med stabila kunder och attraktiva lokaler i bra lägen utgör attraktiva investeringsobjekt även i tuffare konjunkturer. Fortsatt utveckling av projekt och fastighetsbestånd kommer också innebära att ansvar värdehöjande åtgärder.
Fastighets-värderare	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medarbetargrupp för avancerade, svårbedömda faktorer såsom kommande värdeförändringar, miljöpåverkan med mera.	Fastighetsvärderingar baseras av externa värderingsmän. Därför utvärderas utvalda fastigheter årligen och bedömd möjlighet att tillföra framtida värde till vårt område. Vi har vår utvalda rutiner för dessa utlåtanden processer.
Fastighets-värderingar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risk att fastigheter saknas till för högt pris.	Fastighetsvärderingar baseras av externa. Interna och utgångsvärderingar för att avgränsa bedömningar tillgångar hanteras. Fastighetsnära externvärderingar lämnas och vi har en hyllig uppföljning om eventuell värde och potential i förvaltningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3SDBA4B1B2AB1 1

Risker och möjligheter forts

Finansiellt

Finansiering

Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i nuvarande bank- och kapitalmarknaden. Genomsnittsräntebindning av 60 procent av räntekostnadsfjället för räntebärande skulder begränsar genomslag i upplåningskostnaden.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, MSEK
Räntekostnader, rullande 12 månader (inkl. derivat)	+1 %-enhet	-123
Räntekostnadsfjället, längre perspektiv	+1 %-enhet	-[illegible]

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, Januari–Juni 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Ekonomisk risk: Konsekvens: 3 Likviditetsrisk avser det finansiella risktagandet som består av förmågan att fullgöra betalningsåtaganden på förfallodagen. Risken innebär även att omsättningstillgångar inte kan realiseras till rimliga belopp. Fabege ansvarar för koncernens finansiering och likviditetsförvaltning och arbetar för att säkerställa en god betalningsberedskap till lägsta möjliga kostnad. Tillgång till finansiering och likviditet är avgörande för att kunna bedriva och utveckla verksamheten. Under 2023 har den höga prisutvecklingen på den globala kapitalmarknaden medfört fastighetsvärdena minskat och därmed även det utrymme som finns för nyupplåning

2024071808935

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat

Miljö och klimat

Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för gen
egenskapet, givet fastighetsbeståndets lokalisering. Vi har valt att avgränsa
avhandling, redovisningen av potentiella fysiska klimatrisker samt omställnings-
risker är Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) rekom-
mendationer. För mer information kring TCFD se sidorna 78-93.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Föroreningar och miljöskador	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk med avseende på fastighetsnära mark och byggnader. Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för skadliga föro-reningar och andra miljöskador som har ett samband med verksamhetens bedrivande. Miljöbalken innebär även att det är verksamhetsutövaren som ska ansvara för åtgärdsbehandling av en fastighet där det finns eller har funnits föroreningar som kan medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön. En bristfällig hantering av farligt avfall och miljöfarliga kemikalier kan påverka Fabeges långsiktighet, varumärke samt driftsnära kostnader.	Vi bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kontorsrelaterade fastigheter. Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Fabege arbetar med källsorteringsanläggningar, BREEAM som riktas för att minska risk- och riskerar alla, 100 procent av förvaltningsbeståndet är certifierat. En ordentlig förvaring med tillse att miljöfarliga kemikalier hanteras på rätt sätt. Vi har genomfört kemikalieinventeringar på byggnader och i driftsområden. Samt årligen tillsammans med Miljöförvaltningen i Stockholm och Solna. Vi har genomfört kemikalieinventeringar på byggnader och i driftsområden. Samt årligen tillsammans med Miljöförvaltningen i Stockholm och Solna.
Klimatförändringar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstor risk. Temperaturökningar och nederbörd kan orsaka skador fastigheter Ökande temperaturer. Högre krav för kylbehov av byggnader/högre kostnader för energi. Klimatförändringar kräver mycket fysiska resurser såsom järnmalm, sand och grus. Vissa länder regler, lagar och förordningar som påverkar. Samtidigt. Till det mycket av de material som vårt påverkar fastigheter som kan påverka hur mycket vi kan bygga och hur vi kan bygga framöver. Vissa länder saknar de resurser som behövs för att bygga enligt gällande byggnadsregler och utländska arbetare och material.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use används för att mäta byggnadernas prestanda och påverkan på klimatförändringen. Genom att använda dessa indikatorer kan vi identifiera områden där vi kan förbättra byggnadernas prestanda och minska deras klimatpåverkan. Vi har genomfört klimatriskanalyser på byggnadsnivå i driftsområdena Solna Business Park, City, Arenastaden och Hammarby Sjöstad. Analysen identifierade bland annat översvämningar som ett av de största framtida potentiella riskerna. Vid fastighets- och stadsutveckling används det i de nybyggda fastigheter valda för att minska identifierade risker, såsom översvämning. Vi arbetar även med kommunikation för att förmedla dessa risker för ökade temperaturer. Genom att gemensamt med kommunikationsavgifter arbetar på byggnadsnivå tillsammans med kommunikationsavgifter, så minskar sedan vattenförbrukningen av byggnader och kommunikationsavgifter för att minska risken för översvämningar och klimatförändringar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D9AB4B1624611A7A8EDA0B71

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat forts.

Risk	Beskrivning	Planerade och genomförda åtgärder, kommentarer 2023
Klimatpåverkan från verksamheten	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Utgjorde år 2022 den största miljöpåverkan och är positiv på grund av att energiförbrukningen minskade med att primärenergifaktorn för elen minskade. Ökade kostnader och andra konsekvenser på affärsverksamheten och byggprocessen.	Bedömningen är baserad på att det finns ett fastställt mål för klimatpåverkan från energianvändning, avfallshantering och transporter. Fabege har en långsiktig plan för att minska klimatpåverkan från verksamheten, främst via tillgång till förnybar el och fjärrvärme. Fabege har ett mål om att energianvändningen ska halveras till år 2030 jämfört med år 2015. Det långsiktiga målet är att klimatpåverkan från verksamheten ska vara nära noll år 2045. Målet är validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) och omfattar Fabeges egna utsläpp samt utsläpp från energianvändning hos hyresgäster och vissa leverantörer. Den specifika energianvändningen uppgick 2023 till 71 kWh per kvadratmeter. Värmeåtervinning på 70 kWh per kvadratmeter år 2022.
Klimatpåverkan från byggprojekt	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Utgjorde år 2022 den största miljöpåverkan avseende förorenande ämnen i mark, avfall och resursförbrukning från byggprocesser. Ökade kostnader och andra konsekvenser på affärsverksamheten och byggprocesser. Kostnader för omställning till byggmaterial med låg klimatpåverkan. Andra aktörer väljer att använda grönare på ett sätt som ger ökad konkurrenskraft för Fabege.	Samtliga nybyggnadsprojekt certifieras enligt GREEN A-EC med målsättningen att nå nivån Excellent. 2022 implementerade Fabege ett system för att kvantifiera och minska klimatpåverkan från byggprocesser. Målet är att minska klimatpåverkan med 20 procent per kvadratmeter från år 2021 till år 2030. Det långsiktiga målet är att minska klimatpåverkan med 50 procent per kvadratmeter från år 2021 till år 2030. Det långsiktiga målet är validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) och omfattar Fabeges egna utsläpp samt utsläpp från energianvändning hos hyresgäster och vissa leverantörer. Fabege har en långsiktig plan för att minska klimatpåverkan från byggprocesser.

Skatt

Skattehantering
Förseningar i rapportering och ofullständiga skattedeklarationer för oss som en stor skattebetalare skulle kunna påverka vårt rykte och förtroendet av gällande regelverk.

Risk	Beskrivning	Planerade och genomförda åtgärder, kommentarer 2023
Skattelagstiftning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Möjligheter skulle kunna uppstå om regelverket kan tillämpas på ett mer fördelaktigt sätt än vad som förväntas. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar företagets beskattning, lönsamhet, värde och möjligheten att genomföra vissa affärer.	Ingen konkret åtgärd på förändringar. Vårt gäller för närvarande inom ramen för befintlig lagstiftning.
Hållbar skattehantering	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kraven från omvärlden på ökad skattetransparens ökar. Risken vid felaktig eller bristfällig skattehantering är låg för Fabege.	Vi har verksamhet endast i Sverige och vi betalar 100 procent av skatten i Sverige. Vår skattepolicy gäller inom hela koncernen och är fastställd av styrelsen. Den är tillgänglig på vår webbplats och reglerar bland annat att vi ska följa alla lagar och regler på ett korrekt och ansvarsfullt sätt och att vi ska ha en låg skatterisk. Vi ska inte använda skatteplaneringsmetoder som är aggressiva eller oacceptabla för omvärlden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6A0DE5E0-0AF8-4DA1-A2EC-234785B0794A

20240718080936

Risker och möjligheter forts

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption	Risk	Bedömning	Planerade och hanterade risker, kommentarer 2023
Vår uppförandekod utgör kärnan i vårt arbete med att motverka korruption och andra oetiska handlingar. Genom vårt och våra leverantörers anslutning till Fabeges uppförandekod förväntar vi oss att de accepterar att efterleva vår nollvisionering mot oetiskt beteende.	Oacceptabelt, mutbrott, oetiskt beteende	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risken bedöms vara låg mot bakgrund av tydliga rutiner, vilket även vår styrande uppförandekod. Byggbranschen är en utsatt bransch, inom vilka stora projekt ibland många aktörer och tjänsteleverantörer involveras genom upphandlingar. Även vid Fabeges interna upphandlingar är det många leverantörer som behöver granskas och bedömas innan avtal tecknas. Det är därför viktigt att vi har en god kontroll på marknaden.	Vi arbetar med antikorruption och etik genom att ha en tydlig uppförandekod som alla medarbetare och leverantörer förväntas följa. Vi har också en visselblåsarfunktion där det finns möjlighet att anmäla misstänkta oegentligheter. Vi har också en tydlig process för att hantera misstänkta oegentligheter och avvikelser. Vi arbetar med att kontinuerligt utbilda och informera våra medarbetare om vikten av att följa våra riktlinjer och policyer. Samarbetet med anlitade underentreprenörer och andra samarbetspartners är också av stor betydelse. Samtliga leverantörer måste godkänna och följa vår uppförandekod för att vi ska kunna göra affärer med dem. Vi har också en visselblåsarfunktion för att på ett tidigt stadium kunna agera om misstänkta oegentligheter skulle förekomma. Vi har också en policy för representation och gåvor som omfattar alla anställda och styrelseledamöter. Vidare har vi under året genomfört en intern informationskampanj.

Medarbetare

Medarbetare	Risk	Bedömning	Planerade och hanterade risker, kommentarer 2023
I förhållande till de värden som Fabege har vi en relativt liten medarbetarstyrka, där att förvaltarkompetenser är unika för den funktionen. Detta kan vara mån om för Fabeges värden	Kompetensförsörjning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk, dock ökad konkurrens om vissa yrkeskategorier i takt med den tekniska och digitala utvecklingen ökar kraven på teknisk kompetens hos all personal. Det är därför viktigt att vi har en god marknadsbevakning för vissa yrkesgrupper såsom teknisk personal, som projektledare och där det är hög konkurrens på marknaden.	Vi investerar för att vara i den gemensamma värdegrunden BRÄNK med ambitionen att vara branschens mest attraktiva arbetsgivare. Vi arbetar med strukturerade rekryteringsprocesser och utbildning av ansvariga för medarbetarsamtal, kompetensutveckling och lönesättning. En viktig del i rekryteringen är vår samarbetsavtal med universitetsområden för att på ett tidigt stadium skapa ett intresse för Fabege och våra gemensamma värderingar. Under 2023/2024 genomgår samtliga chefer på Fabege ett ledarskapsprogram som omfattar arbetsliv och arbetsmiljö. Vidare har vi under året genomfört ett internt mentorsprogram.
	Beroende av nyckelpersoner	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelhög risk. Vi har en relativt stor del av verksamheten som vissa nyckelpersoner är beroende av.	Vi strävar alltid efter att ha en bra bredd i våra kompetenser för att minska beroendet av enskilda individer. Vissa stödfunktioner är också outsourcade för att minska sårbarheten av känslig information.

Vi arbetar aktivt för att ha en god mångfald och jämställdhet i vår verksamhet och har som mål att ha en jämn könsfördelning på alla nivåer i organisationen. Vi har också som mål att ha en god åldersspridning i organisationen för att kunna attrahera och behålla olika kompetenser. Vi har också som mål att ha en god etnisk mångfald i organisationen för att kunna attrahera och behålla olika kompetenser.

Vi har också som mål att ha en god åldersspridning i organisationen för att kunna attrahera och behålla olika kompetenser. Vi har också som mål att ha en god etnisk mångfald i organisationen för att kunna attrahera och behålla olika kompetenser.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7DDFE3E-D0AA-4952-8941-17C3EDDA0117

Risker och möjligheter forts

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod

Vår värdegrund SPEAK sätter ramarna för ett önskat beteende. Detta understöds av vår uppförandekod samt mer detaljerade policyer och riktlinjer. Genom utbildning och en specifik kompetenskravställning för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de upprätthåller arbetsförhållanden som tolkas i enlighet med internationella konventioner och nationell lagstiftning.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2022
Osäkra arbetsförhållanden, krränkningar	Begreppsförklaring: Konsekvens: Lägre kvalitet och ökad risk för arbetsmiljöolycka och sjukfrånvaro. Ökade kostnader för att åtgärda brister och ökade kostnader för att hantera ärenden och tvister. Ökad risk för negativ påverkan på varumärket och förtroende för Fabege. Ökad risk för att leverantörer som arbetar med våra värderingar förlorar affärer.	Vi accepterar ingen form av kränkning och förväntar oss att alla som har kontakt med Fabege behandlar varandra med respekt och värdighet. Vi genomför årligen en medarbetarundersökning som ger oss en bild av hur väl vi arbetar med våra värderingar. Vi har nolltolerans för trakasserier och diskriminering i samband med rekrytering, anställningsvillkor och personalutvecklingssamtal. Samarbetet med våra leverantörer, kunder och andra intressenter ska präglas av ömsesidig respekt och förtroende och följande av våra värderingar. Vi förväntar oss att våra leverantörer och samarbetspartners följer vår uppförandekod och att de har en god arbetsmiljö och goda arbetsförhållanden. Vi har en whistleblowerfunktion för att kunna upptäcka och åtgärda oegentligheter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDF-E58D8-A2102-A8117-7DEDE-1C3F1
Fabege Årsredovisning 2022

Risker och möjligheter forts

Kommunikation och cybersäkerhet

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Informationsläckage, bristreglerat	Sannolikhet: ● Konsekvens: Låg risk med anledning av stabila och rutiner för informationshantering	Vi har rutiner och processer för informationshantering med stand avtal och policyer som reglerar för kommunikation och behandling samt upplysningsplikt för bedömmarkollen.
Media, varumärke	Sannolikhet: ● Konsekvens: Låg risk med anledning av stabila och rutiner för informationshantering och hög medvetenhet	Vi arbetar aktivt med att bevaka förtroende och hög tillgänglighet via kanaler för dialog och information via frågor och svar på vår hemsida och omgivning.
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: ● Konsekvens: Digitalisering och ökat användande av IT-system utgör en medelhög risk. Den fysiska säkerheten till våra fastigheter utgör en risk. DDoS-attacker kan på kort sikt påverka verksamheten.	Vi arbetar aktivt med IT-säkerhetsfrågor, säkerhet och penetrationstester, vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och det finns och används för att förebygga och medvetandegöra och andra åtgärder som minskar risken för att IT-miljön ska påverkas om det skulle inträffa igen. Vi har valt att ha kvalificerade med effektiva skydd mot så kallade Ransomware- och Malware-attacker
Systemstörd tillgänglighet	Sannolikhet: ● Konsekvens: Bedömd att risken med nuvarande IT-system och säkerhetsåtgärder är acceptabel.	Vi har flera återtagar med redundans för affärskritiska system, tjänster och processer. Allt för att minimera eventuella störningar och driftstopp.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) 910/2014.
The seal is a Guarantee for digital authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE38DBA2A4524B1A7A8ED8B1C31A

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

Fabeges långsiktiga stadsdelsstrategi med kunden i fokus, balanserat risktagande och stark 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 visat en fråga som styrelsen lagt mycket tid på att diskutera och hantera under året. Vi har iakttagit en viss ökad försiktighet i samband med nya projekt och det är prioriterat att säkerställa uthyrning och kassaflöden innan investeringsbeslut tas. 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 är taget att revisionsutskottets arbete framöver även kommer att inkludera hållbarhet för att säkerställa kontrollerad uppföljning. Att Fabege har blivit godkänd som grön aktie på Nasdaq Stockholm är en fin bekräftelse på hur långt ledningen har kommit med hållbarhetsarbetet.

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

Vi fick ytterligare en ny huvudägare under 2023, som vi välkomnar och jag ser fram emot ett gott samarbete framöver. Vi är givetvis 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 förtroendet. Det är ett privilegium för styrelsen att stödja Fabeges strategi för att fortsätta skapa långsiktigt 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



This file is a scanned version of the original document.
Document ID: E4D0DF5E-6D6A-4B2A-B5A1-1C3C1A1C3E14

2024071808938

Styrningsstruktur

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

1. Aktieägarna
Fabegas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 6 087 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 203 049 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31

Andel av röstetalet, %	
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	18,6
Blackrock	10,0

Fabegas ägarstruktur framgår på sidan 20 i årsredovisningen.

2. Årsstämma
Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämma, ska dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före årsstämman, dels göra anmälan till bolaget för sig och något bitr. även senast klockan 12.00 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 v@fabege.se eller via brev till Fabege AB.

4. Styrelse
Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets löpande verksamhetsstyrning och ekonomiska situation. Styrelsens huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets tillgångar på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Fabeges styrelse ska bestå av minst fyra och något mer än åtta ledamöter. Styrelser fastställer årligen en arbetsordning innehållande instruktioner för ärendefördelning och rapportering.

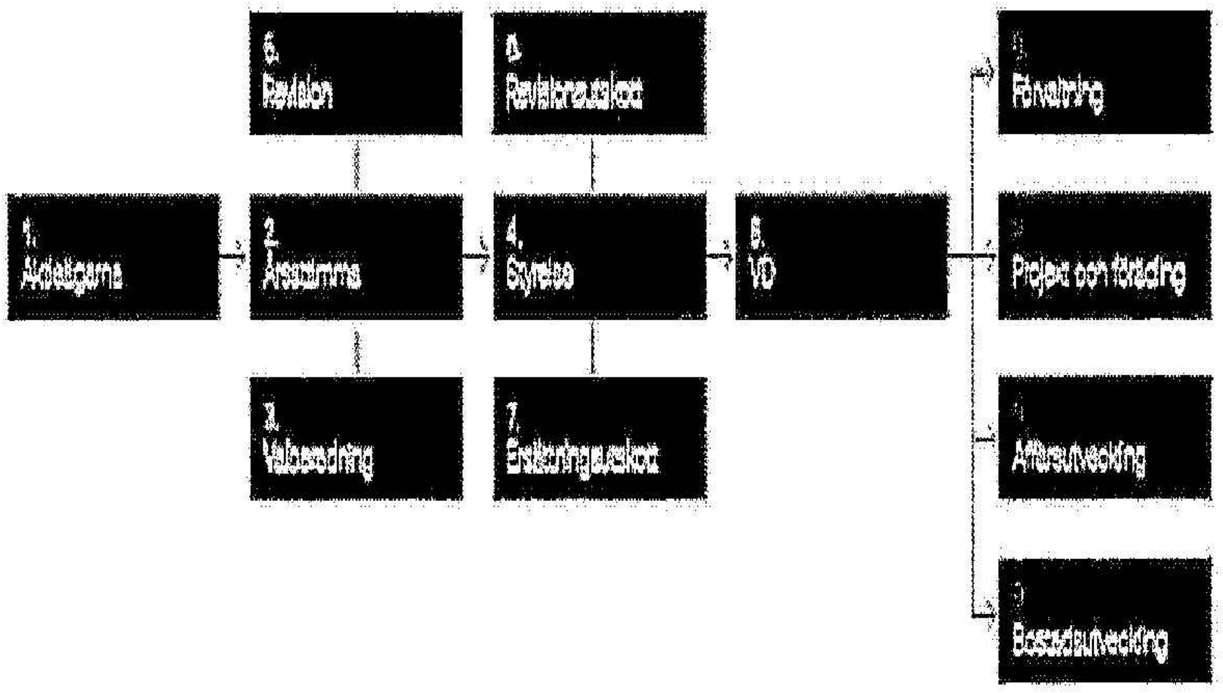
5. Revisorn
Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämman efter förslag från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

Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Loomis AB och Tetra Company. Peter Ekberg har ingått uppdragsavtal vilka är närstående till Fabeges större ägare eller VD. De större nuvarande uppdragen, utöver det uppdrag som vald revisor även består av i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsbyrå verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en ingående granskning av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

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

Uppdraget omfattar beredning av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisorernas oberoende. Utskottet träffar löpande ledande befattningshavare för att diskutera väsentliga områden och följa upp att åtgärder som beslutats har vidtagits. Utskottet har också till uppgift att bistå valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och revisionsarvode.

Bolagsstyrning på Fabege



Stockholm den 6 mars 2024

This file is sealed with a qualified electronic seal by Fabege AB (publ).
The seal is a guarantee of the origin and integrity of this document.
Document ID:
B7DDFE35DDA84B32A81A7382D0EA1C3E4

Styrningsstruktur

ningsåtgärder för att dokumentera och bilda sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna får del av samtliga delårsrapporter, Bokslutskommunikén, bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att informera sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en skriftlig arbetsordning som årligen anlitas 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 ärenden 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 utifrån enlig aktiebolagslagen regleras instruktionen för verkställande direktören bland annat följande:

- VDs uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och nödvändiga beslutsunderlag,
- VDs roll som föredragande på styrelsemötena,
- VDs uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärsidé, strategiska planer, bolagets uppförandekod och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen åtgärder av denna,
- Vilka ärenden som alltid ska underställas styrelsen såsom beslut om större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter,
- VDs uppgift och skyldighet att tillhandahålla att Fabege lämnar all riktighet berättigande information med anledning av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

Koncernledning

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

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

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

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

9. Verksamhetsområden

Den operativa verksamheten bedrivs inom fyra områden: Förvaltning, Förädling, Affärsutveckling/Transaktion samt Bostadsutveckling (via Birger Bostad). Fabege arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Värden skapas genom förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet samt genom värdeskapande transaktioner, både förvärv och försäljningar i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Samlade fastighetskvaliteter ger hög marknadskännedom och goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad inom tillväxtområden. Förvaltning är ansvarsmässigt uppdelat på två chefer, chef förvaltning och chef fastighetsdrift. 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. Bostadsportföljen består främst bostadsrätter men innehåller också även hyresrätter.

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

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anne Årneby 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 samordnar och styr hållbarhetsfrågorna och är även talesperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och årligen till styrelsen. Från 2024 ingår hållbarhetschefen i koncernledningen.

- Fabeges hållbarhetsavdelning driver och utvecklar hållbarhetsarbetet och arbetar integrerat med den övriga organisationen. Hållbarhetsgruppen, under ledning av hållbarhetschefen, föreslår målsättningar samt samordnar och följer upp aktiviteter.
- Chefer och anställda medarbetare implementerar strategi och genomför aktiviteter som beslutats.

This file is sealed with a digital signature.
See the last page of the document for the audit trail.
Document ID:
E7DDF3EBDD0A4C4A8A1A1A1A1A1A1A1A

2024071808939

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

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

Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att säkerställa att uppförandekoden efterlevs, innefattar relevanta 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 ILOs grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Fabege införde First Global Compact redan 2011. Bolaget följer MSE och kollektivavtal där bland annat minsta vederlag regleras.

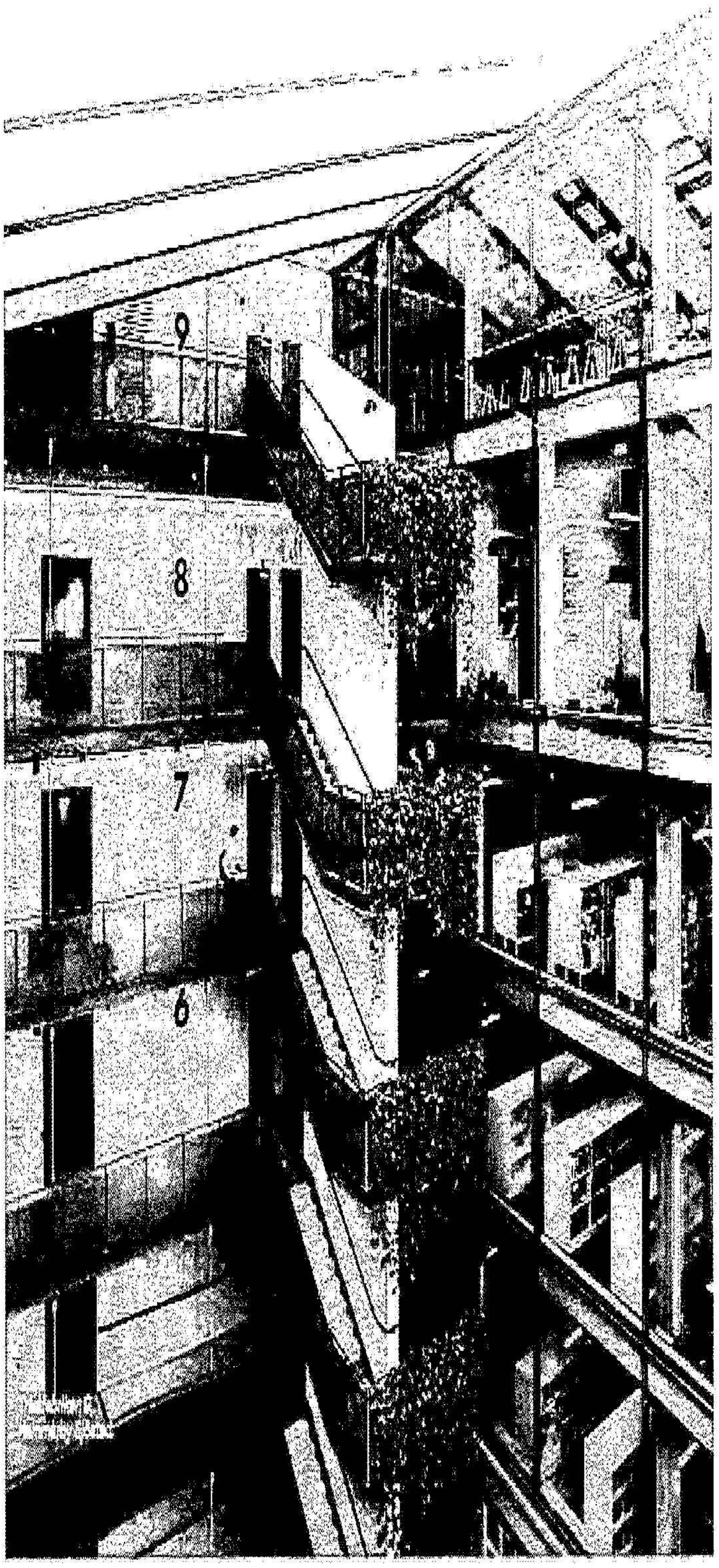
Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet,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

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

Bolagsstyrning på Fabege

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

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35DBA3492C9B1CB4C1C3C1A

Bolagsstyrningen 2023

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2023 på Filmstaden Scandinavia, Westfield Mall of Scandinavia. Samtliga aktieägare gavs även möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 177,8 miljoner aktier motsvarande 58,5 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på fabege.se/arsstamma-2023.

Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Det utsågs att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omväljа Anette Asklin, Matthias Johansson, Mårten 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 anställande av utdelning ska vara den 31 mars 2023, 30 juni 2023, 2 oktober 2023 respektive den 9 januari 2024 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 6 april 2023, 5 juli 2023, 5 oktober 2023 respektive den 11 januari 2024.

Principer för utseende av valberedning

Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vissa förslag som valberedningen ska arbeta fram. Valberedningen ska utses senast sex månader före årsstämman och representanter för de tre största ägarna, ska i första hand anlitas.

Ersättning till bolagsledningen

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

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

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 löpande till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen och bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 48 på sidan 116.

VALBEREDNINGEN

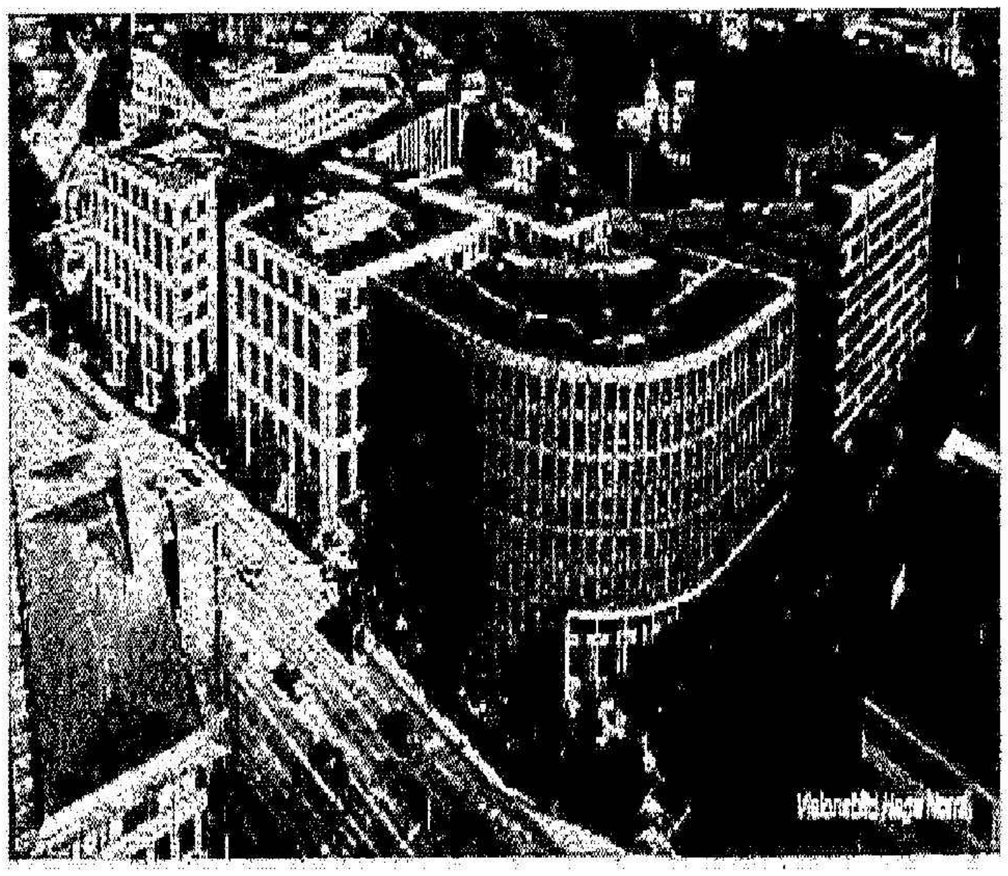
I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i valberedning och den 3 oktober 2023 offentliggjordes valberedningen.

Valberedningens sammansättning 2024

	Representerar	Andel av röster, %
Göran Holmström, ordförande	Backahill AB	19,8
Håvard Ramming	Gowercn	12,0
Katarina Hammar	Nordea fonder	4,3
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,1
Totalt		37,9

Valberedningens förslag inför årsstämma 2024

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Det är valberedningens uppfattning att styrelsens kompetens och erfarenhet möter de krav som kan ställas. Valberedningen eftersträvar en jämn könsfördelning. Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Stina Anette Asklin, Mårten Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Matthias Johansson samt nyval av Gerry Gustavi och Sofia Wall. Stina Lindh Hök och Anna Åmeby har undanbett sig omval. Vidare föreslår 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 Matthias Johansson som ansvarig revisor.



STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2023

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

I styrelsen eftersträvas kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att utveckla, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Styrelseledamöterna eftersträvar bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering, affärsutveckling samt hållbarhets- och klimatfrågor. Ett flertal av styrelsens ledamöter har, direkt och indirekt, väsentliga egna investeringar i Fabegaaktien. Fabegas 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 ingick att anta stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategifrågor, marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte gjors uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året följt upp ett antal väsentliga frågor såsom finansiering, pågående och framtagna arbetsmiljöförbättringar, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppdatering av grundarbetsplatsen för Fabegas WTX-program. Delårsrapporterna och bokslutskommuniké 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 Kiwi. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelseutvärderingen gick genom en enkät. Svaren

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) No 910/2014. The time source is a qualified time stamp. Document ID: B7D8F3E6-0DA2-4A1B-9C3E-1F2A4B5C6D7E

2024071808940

Bolagsstyrningen 2023 forts

sammanställa och diskutera särskilt vid att styrelsemöte. Utrymme ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomför också en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt en årlig översyn av uppförandekod, skattepolicy, mångfaldspolicy och finanspolicy.

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

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid val av nya styrelseledamöter ska den avgående ledamoten lämpligt grad prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Valberedningen efterfrågar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att besluta policyn, med målsättning att tillsammans 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 grund av kunskap och värdefulla kontaktnät inom relevanta områden.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2023 uppgick arvodet till totalt 2 625 000 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 uppföljningsrapport kommer också att presenteras på årsstämman 2024.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2023 bestått av Anette Asklin (ordförande), Mårbo Jonasson 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 inför kommande årsstämma. Vid mötena lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande anmoderade 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 två möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande anmoderade löpande till styrelsen.

BOLAGSLEDNINGEN

Koncernledningen bestod under 2023 året av åtta personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 71–72. Koncernledningen har en fast mötesdag 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, försäljningar och förvärv av egna aktier. Dessutom har styrelsemöten under året inkluderat sedvanliga möten.

Kv1

30 januari
Extra möte – avyttring bostadsbyggrätter till JM.

8 februari
Ordinarie möte
• bokslutskommuniké, utdelningsförslag mm

7 mars
Per capsulam –
årsredovisning 2022.

Kv2

29 april
Ordinarie möte, konstituerande möte.

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

Kv3

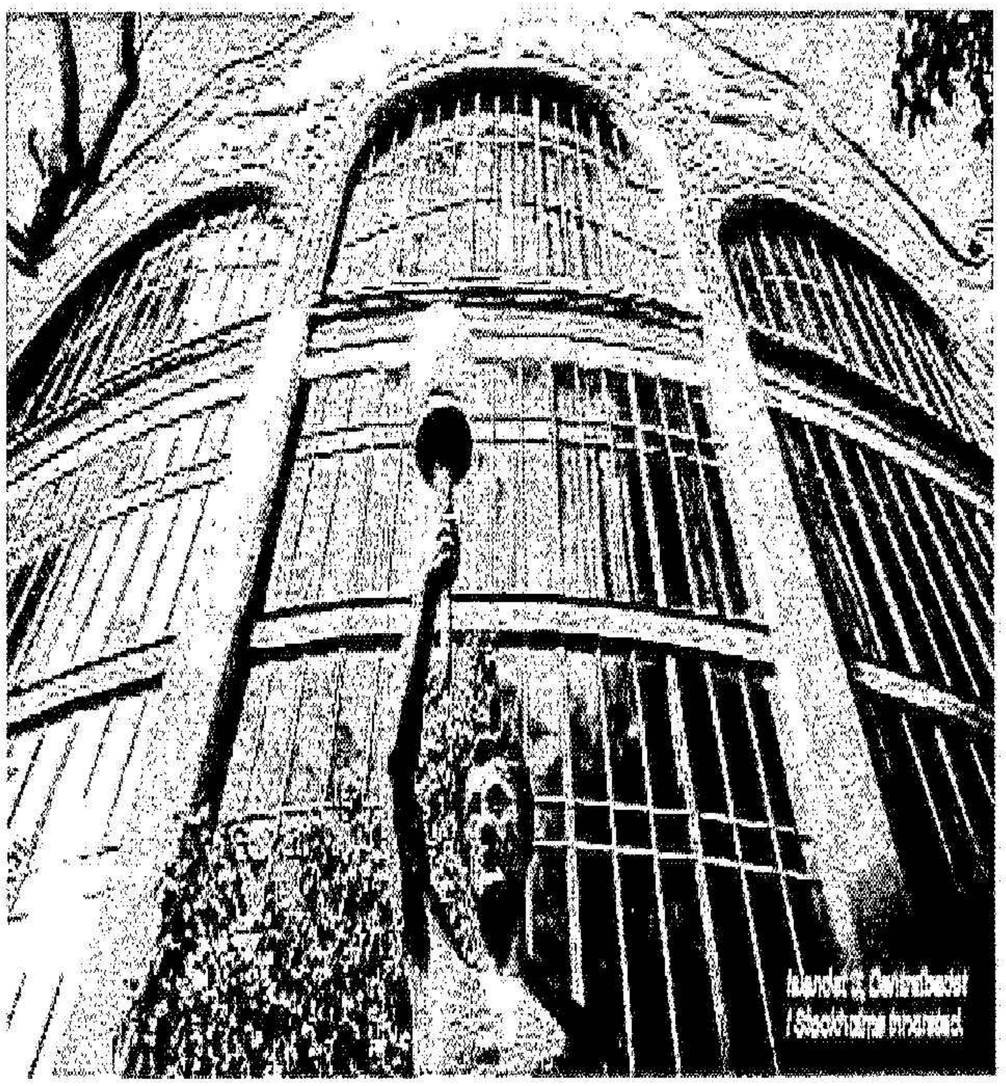
7 juli
Per capsulam –
delårsrapport kv2

18 september
Ordinarie möte.

Kv4

14 november
Ordinarie möte.

14 december
Ordinarie möte, strategidag och budget.



Fabege årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDF7E3CD1AAB1B2A8A1A7C1

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 förvissning om att bolagets mål uppnås inom följande kategorier:

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

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

Kontrollmiljö

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

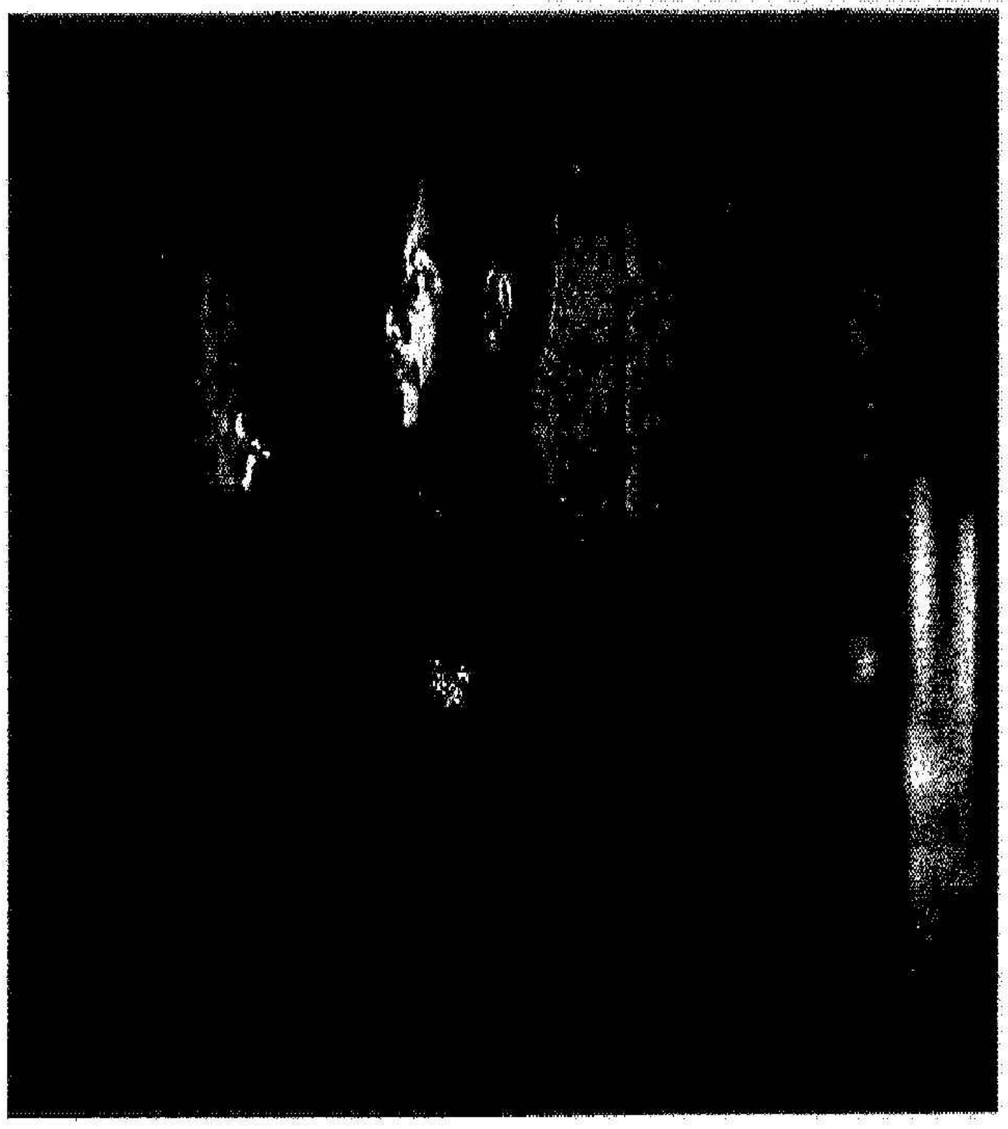
Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt uppdrag på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning 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 sin årliga 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, riskhantering och skattehantering. Vidare finns redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för utsatt och utanordning samt för upphandling av verksamhetskritiska tjänster. Bolagets policies ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga policies har fastställts och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare till organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I mars avrapporterade Fabege sin årliga "Communication on progress" till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsredovisningen presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 21–42.

Riskbedömning

Med utgångspunkt i kontrollmiljön, väsentliga resultat och åtgärdsplaner samt väsentliga verksamhetsprocesser definierade styrelse risker som kritiska processer, funktioner och områden. Följande riskområden har definierats som kritiska för oss:

- Riskområde Förvaltning: Processer för nyuthyrning, omförhandling och hyresadministration, kundrelation och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster.
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk arbetsmiljö och fysisk byggnad.
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Planprocesser och projekt, genomförande, upphandling/inköp.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, ränterisk, finansiell information, skatter.
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, varumärke, etik.



- Riskområde Medarbetare: Resursbrist, personberoende.
- Riskområde Klimat och hållbarhet: Klimatförändringar, utsläpp
- Riskområde Cybersäkerhet och IT: Digitalisering, intrång, GDPR

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

Kontrollaktiviteter

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

Bolagets årsredovisning 2023

This digital document is sealed with a qualified electronic seal.
For validity info go to the seal issuer's website.
Electronic seal (eIDAS): SE 2120000291-1763 81

202407180941

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

genom avstämning med fastlagda systemklassificeringar av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering stöder under ständig utveckling och förbättring såväl innehåll som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsansvariga.

Information och kommunikation

Bolagsledningen har ansvar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranät, informationsmöten och löpande informationsbrev hålls medarbetarna uppdaterade om styrande policies och riktlinjer och nya verksamheter läggs 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 också löpande.

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

I oktober genomfördes en medarbetarenkät enligt metoden Great Place to Work (GPTW). Fabege är certifierat i enlighet med GPTW med ett Trust Index om 89.

Uppföljning

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

Ledningen rapporterar regelbundet till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillräcklig, aktuell och ändamålsenlig. Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet.

Revisionsutskottet har, förutom att ta del av den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, även tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer.

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

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

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

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

Internrevision

Som komplement till den externa revisionen, arbetar Fabege med självutvärdering av väsentliga processer. Till följd av detta och i beaktande av verksamhetens storlekar och geografiskt begränsade karaktär liksom organisationens utformning har styrelsen inte funnit anledning att inrätta en internrevisionsenhet. Styrelsen har bedömt att den övervakning och granskning som redovisas ovan är tillräcklig för att, tillsammans med den externa revisionen, upprätthålla en effektiv intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3ED0A4E1B2A81A7B6BD3B1CC31

Fabeges styrelse



Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1951

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Årsmötesbolaget i Solna AB. Styrelseledamot i Alpha Holding AB, Beckefill AB, Consensus Asset Management AB, Rawlop Management AB, Slättö Förvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 385

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 3025

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Märtha Josefsson

Styrelseledamot sedan 2006

Född: 1947

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

Utbildning: Fil. kand. i nationalekonomi

Aktieinnehav: Medverkar via 266 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

This file is sealed with a qualified electronic seal. The signatory's identity can be verified at https://eutl.eidas.ec.europa.eu/
Document ID: E2DDF5ED0AB4D2A8A1B2B2B7A2B2B2B

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: 266

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 Ennova 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 Ämeby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1963

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

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 233

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor

Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1971

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

This file is sealed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council.
Document ID:
B7DDFE3E3D8B4B2C9A1F2B0D8E4C3A14

Koncernledningen



Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1959

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

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 Hufvudstaden & Castellum AB, Alfred Berg koncernen

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 82 500*



Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1964

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelseledamot KF3 Fastigheter AB samt John Mattson Fastighetsföretagen AB.

Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i fastighetsbolag, bland annat Grant & Befattningar samt Oskarshamn

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 830*



Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1969

Anställd och i nuvarande befattning sedan 20[illegible]

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 860*



Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift

Född: 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Infrapartner AB

Tidigare anställningar: Fabrikschef Cementa AB Slitsbanken, produktionschef Cementa AB Slitsfabriken samt Degerhammarfabriken, processoperatör Cementa AB Slitsfabriken

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 310*



Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2007, och i nuvarande befattning sedan 2019

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna

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

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 500*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the electronic document.
Document ID:
B7DDFE35DBA8162A1F7B3E0D2B1CD14

Koncernledningen forts.









Mia Häggström**
Hållbarhetschef

Född: 1979

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Magisterexamen Miljö- & hälsoskydd

Aktieinnehav: 0*

Charlotta Liljefors Rosell
Chef Förvaltning

Född: 1982

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri

Aktieinnehav: 8 451*

Charlotte Lillegren
Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1978

Anställd sedan 2006 och i nuvarande befattning sedan 2018

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Uthyrare på Tornet AB, affärsutvecklare på Stena Fastighet AB och Skanska AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*

Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1973

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 300*

*Alla innehav per den 2024-12-31. **Anställd sedan 2024-01-01.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is an integral part of the document.
Document ID:
B7DDF8E3DB7A4B5AB11...
Validate authenticity for free at penneo.com

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

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

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i våra mest väsentliga frågor givet verksamheten och dess påverkan på hållbarhet på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 73–77. Vår avsikt är att hållbarhetsaspekterna tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2023 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av vår ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Oklarheter läggar intressentdialog samt rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Möjligheter och risker genom scenarioanalyser presenteras.

Vårt GRI-index på sidorna 87–88 innehåller hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standards 2021, samt upplysningar relaterade till Fabeges väsentliga hållbarhetsfrågor och styrning av dessa.

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

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

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabeges årsredovisning som godkänns av styrelsen. Styrelsen informeras om hur påverkar Fabeges hållbarhetsarbetsstrategi och övergripande hållbarhetsmål genom en årlig genomgång och uppföljning. Väsentlighetsanalysen från 2020 omarbetades under 2022 utifrån den uppdaterade definitionen av väsentlig fråga enligt GRI standarder 2021, för att även omfatta styrelsens ledamöter.

Fabege Årsredovisning 2023

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

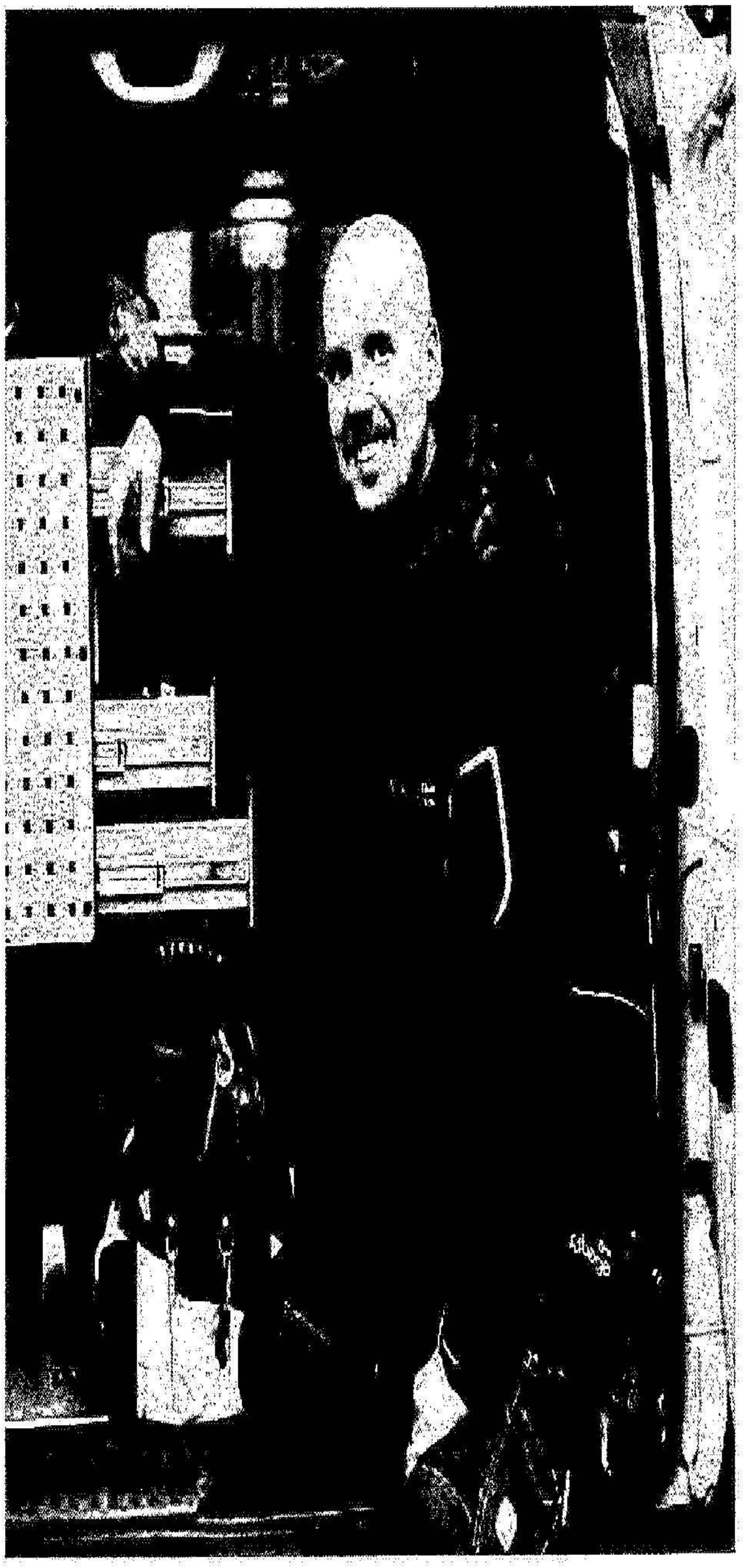
Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där bolaget är verksamt. Kontinuerliga dialoger förs med samtliga av dessa intressentgrupper. Under 2020 genomfördes en omfattande intressentdialog och väsentlighetsanalys genom enkät,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

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

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

Väsentlighetsanalysen har även använts för att utveckla vår hållbarhetsuppföljning och säkerställa att vi rapporterar på de områden som motsvarar vår största väsentliga 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.



This file is created by digital signatures
and has special features for long time archiving
Document ID:
67A0F2E3-8DD8-7A6F-0028-1C3E17

202407180844

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

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

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

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

Beräkning av växthusgasutsläpp

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

Vi använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokoll), se scope 30 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar utsläpp kommaterialen som en negativ utsläppspost separat från scope 1 och scope 2.

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet

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

Vi redovisar primärt scope 2 enligt market-based method där vår ursprungsmärkta förnybara el har emissionsfaktorn 0 g CO_2e/kWh. Vi redovisar emellertid även de påslag som location-based method ger genom Norsk el-mix 1. Från energiuppföljningssystemet hämtas förbrukning av el (scope 2) samt fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2). CO_2-beräkningen justeras inte utifrån SMHIs graddagar. Den emissionsfaktorn från respektive fjärrvärme- och fjärrkyleleverantör används för CO_2-beräkningen.

Våra scope 3 innefattar avfallshantering där tyngden och mängdmetod från leverantörerna, intern uppföljning av personalens körda kilometer i tjänst, tjänsteresor med flyg från resebolaget, intern uppföljning av fastighetsutveckling, fjärrvärmeenergi från leverantörerna, specifikas pendling i kilometer utifrån resvaneundersökningen 2022 (CERO) och hyresgästens elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av hyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 8,8 g CO_2e/kWh utifrån Norsk el-mix om 7,8 g CO_2e/kWh. I år omfattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men ska framgående år omfattar det inte köpta och sålda fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport. Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare.

Energi

Energianvändet drivs av vår energiförbrukning som utgår från energiförbrukning och hållbarhets- och miljöpolicyn. Energistrategien stödjer fastighetsutvecklarna för utformning av energisystem i hållbara stadsdelar, driftcheferna som tillsammans med driftorganisationen har huvudansvaret för energi frågorna i alla byggnader i förvaltning samt projektcheferna för ombyggnationer i nyproduktionen. Energiförbrukningen rapporteras till hållbarhetschefen.

Energiaktion 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 underlag från



Medarbetare

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

Vi lämnar upplysningar med utgångspunkt i GRI Standards 2021 och EPRA. Samtliga data kopplat till medarbetare baseras på faktisk data och är sammanställd och säkerställs av vår HR-avdelning. Uppföljningar görs kvartalsvis och årligen utifrån uppställda 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 säkerställa 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 specifika villkor för varje projekt. Allmänna villkor, alternativt administrativa villkor, är tillsammans med hållbarhets- och miljöpolicyn och uppförandekoden bilagor i alla tecknade avtal med leverantörer.

Förvaltning

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 avtalen fördelar de gröna medlen och hur väl de villkor som ställts upp i ramverket uppfyllts upprättas kvartalsvis och publiceras på fabege.se/gronfinansiering.

Kunder

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

Affärsetik och moral

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7CDCFE3BD4F4A5A11A9B8DBE1AC3814

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energisystem • Dagvattenhantering/lokalklimatanpassning • Ekosystem	• Energianvändning • Klimatutsläpp • Avfall	• Goda villkor • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Kompetensutveckling
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-t. Samhällsengagemang • Fabege-t: Tryggare stadsmiljöer	• 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	• Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och olika samverkansinitiativ.	• Klimatpåverkan i byggskede, energi och klimat i användningsskede och strukturella miljömål i fastighet. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundanpassning, fastighetsdrift, byggnation, riven och återvinning.	• Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö. • Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och direkt medarbetarskap.
Vi vill uppnå följande	• Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader. • Fortsätta fokusera på miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livskraftiga stadsdelar. • Genom aktivt och målgruppsanpassat dialogarbete och vilja att förstå skapa tillit hos barn och unga, en trygg skolgång, en meningsfull fritid, kunskapsinhämtning och en väg in på arbetsmarknaden.	• Hållbara och miljöanpassade lokaler, byggnader och stadsmiljöer som ger kunder goda möjligheter att själva uppnå sina egna klimatmål. • Vår verksamhet ska vara klimatpositiv år 2030. • Vår klimatpåverkan i byggskedet ska halveras till år 2030.	• Medarbetarna ansåg att Fabege som arbetsgivare underlättar livspusslet. • Vi ska placera oss på pallplats över Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 80% i Great Place to Work.
Vad vi gör	• Genom planprocess, förvaltning och försäljning verkar vi för en hållbar stadsutveckling och stadsutbyggnad. • Skapar upplevelserika, trygga och levande miljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur och mikroutbud i enlighet med Citylab Attityd. • Utvecklar klimatanpassade, grönare och tryggare miljöer för hållbara stadsdelar. • Skapar förutsättningar för att bygg och anläggningsarbete genomförs utvecklingsinriktat, säkert, hänsynsfullt och närmare dygnet runt. Med god framförhållning och tydlig kommunikation, både till berörda och vidare i våra omgivningar, ska vi få jobbet gjort och vistas i våra områden dygnet runt. • Har senast år 2045 helt gastämpat sådan och lokalen värmeinstallationer såsom fjärrvärme och HVAC. • Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polisen för kunskapsinhämtning samt ökad trygghet och trygghet. • Samverkar med fastighetsägaren samt har beviljats att placera max 130 kWh till finansiering av fastighetsutbyggnad på Arenastaden.	• Förutsättningar för minskat klimatavtryck. • Bygga en resilient byggnad certifierad enligt FEBY Gule Fluchus. • Minska energianvändningen och öka andelen förnybar energi. • Skapa förutsättningar för att bygg och anläggningsarbete genomförs utvecklingsinriktat, säkert, hänsynsfullt och närmare dygnet runt. Med god framförhållning och tydlig kommunikation, både till berörda och vidare i våra omgivningar, ska vi få jobbet gjort och vistas i våra områden dygnet runt. • Vi undersöker för hållbar mobilitet och erbjuder klimatsmarta logistiklösningar i våra fastigheter. • Utformning av skalor som ökar produktivitet, förnybar el, lokalt lagring, energieffektiv kylning och återvinning samt det av gröna ytor. • Ökar grönytefaktorn, genom gröna tak och planteringar som gör dagvattenhanteringen och skapar miljö.	• Utöka kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och även stöder sin utbildning på arbetsmarknaden. • Säkerställer lika möjligheter för alla oberoende av t.ex. exempelvis kön, etnicitet, religion, funktionsnedsättning, ålder och annan tillhörighet. • Motverkar diskriminering exempelvis genom lönekartläggning och samverkan med medarbetarna genom arbetsmiljökommitté. • Möjligheter till utveckla och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. • Genomför kontinuerligt med fokus på värdegrund SPEAK. • Friskvårdsersättningar
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Upphandlingsråd • Uppförande- och leverantörspolicy • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Kärnmaterialpolicy • Energiprincipal • Riktlinje CO₂-sättning • Övriga rutiner	• Hälsa- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Upphandlingsråd • Jämställdhetspolicy • Policy för mångfald i styrelsen • Policy för SPEAK
Uppföljning	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. • Samverkansforum i våra stadsdelar – uppföljning av lokala ramverk. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Arbetsplatsträffar för vår projekt.	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. • Uppföljning av miljöanpassningssystem. • Energiuppföljning • Utvärdering av produktionsvara ingår kontroll, BREEAM-certifiering, Byggvarubedömningen och klimatberäkningar. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Årlig medarbetarundersökning SPEAK. • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, hälsa och säkerhet sker genom årlig enkät, lönekartläggning, arbetsmiljökommittén mm. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CDCFE9-5BDA-4A1C-8249-1173E8C0B41C-241

202407180894S

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor forts

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Granskning av väsentligt hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energieffektivisering • Klimatrisk	• Antikorruption • Etik
GRI Standarder	• GRI 414: Granskning av arbetsvillkor på underleverantörer • GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan	• Fabege-6: Andel grön finansiering • Fabege-7: Elförbrukning	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-4: Fysisk certifiering • Fabege-5: Trygghetsskapande åtgärder • Fabege-6: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	• Ställer krav på leverantörer och underentreprenörer om miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.	• Genom en hög ESG-ambitionsnivå kan vi verka för att öka andelen grön finansiering i samhället.	• Direkt påverkan på kundens hushållsmiljö och indirekt på deras utfall.	• Genom god affärsetik främjar vi hälsa och rättvis konkurrens.
Vi vill uppnå följande	• 100% av våra leverantörskontrakt ska innehålla skrivelser från vår uppförandekod för leverantörer, policyer och rekommenderade överenskommelser	• Vår finansiering ska bestå av minst 120% hållbar och grön	• Vi kommunicerar hållbarhetsarbetet med målsättning om ökad förståelse för förbättringar för kunder och förväntningar att uppnås.	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och motverka korruption.
Vad vi gör	införd ett nytt system för väsentlighetsanalysering av hållbarhetsområden för att: • Säkerställa att arbetet är förankrat i våra värderingar, kärnvärden och strategier • Motverka bristande affärsetik och korruption • Hindra kränkande och hälsofarliga arbetsförhållanden • Trygga barnarbetsrätt och arbetsmiljö • Motverka negativ påverkan på människor i närområdet till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och/eller mark. • Säkerställa hög affärsetik och upphandlarskap • Upprätthålla ordning, reda och trygghet och god tillgänglighet för kunder, miljö- och klimatpåverkan • Följa hälso- och miljöbestämmelser. • Klimatanpassa våra fastigheter.	• Säker andelen hållbara investeringar som minskar klimatrisken i tillgångarna. • Fortsätt kunskapen om hållbarhet till finansiärer och investerare. • Samtycke i utvecklingen av banker och gröna finansieringar, hållbarhetsbindande lån samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden. • Lösningar för hållbarhetsanalyser och rapportering genomgår förenklas.	• Utformar fastigheter med fokus på hälsa, komfortnivå, klimatanpassning, återbruk, miljövänliga materialval, förmåga att flexibilitet, energieffektivisering och återbruk som är det vi gärna vill. • Hälso- och miljöanpassade lokaler enligt BREEAM, byggnader och skadedjur som ger kunder goda möjligheter att trivas och uppnå klimatmålet.	• Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning och har upprättandeavtal som närmare anger vårt förväntningar. Vi följer internationella lagar och andra försäkringar. Tillsammans gäller god affärssed och enkla samt rekommenderade normer för mänskliga rättigheter, arbets och miljö enligt FNs Global Compact och FNs grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter - arbetsliv. • Som stöd i det dagliga arbetet finns vår riktlinje med representanter från olika avdelningar. Gruppen, som rapporterar till koncernledningen, har till uppgift att stödja och ge vägledning med riktlinjen samt bevaka externa omvärldsfrågor. Vi följer våra skatteregler och regler. På området där regelverket är otydligt agerar vi transparent och med försiktighet och vi använder hos aggressiv och skatteplanering.
Policyer	• Hälsa och miljö • Upphandlings- och inköpspolicy • Uppförandekod för leverantörer • Övriga rutiner	• Hälsa och miljö • Finanspolicy • Etikpolicy • Kreditpolicy • Övriga rutiner	• Hälsa och miljö • Hållbarhetspolicy • Uppförandekod • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Uppförandekod • Policy för visselblåsarfunktion • Etikpolicy • Insiderpolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Uthållighet	• Årlig uppföljning och rapportering av uppsatta mål och åtgärder. • Policyer uthärdiga åtgärder och fastställda av koncernledningen. • Arbetsgruppsledningsmöten vid projekt.	• Uthållighet kontinuerlig och årlig uppföljning görs finansiering. • Policyer uthärdiga åtgärder och fastställda av koncernledningen.	• Analys av Nöjd Kund-index (NKI). • Analys av tjänsten kundens åsikter • Policyer uthärdiga åtgärder och fastställda av koncernledningen.	• Uppföljning av leverantörsutvärderingar. • Policyer uthärdiga åtgärder och fastställda av koncernledningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3F6DBA4B2A8A1A3E1C3E1...

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogforum	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsutbildning i Fabeges regi med fokus på Arenaområdet. • Resvaneundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arenaområdet. • Lösenordsfunktion. • Kundtillfredsundersökningar. • Nyhetsbrev. • Samverkan gröna hyresavtal • Projektgrupper om hållbara medarbetare och arbetsplatser • Samverkansmöten och gemensamma utgångspunkter.	• Underlätta för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta och hälsosamma lösningar i fastighetsnära lägen. • Utformning av lokalen via hållbara materialval, färgval m.m., flexibilitet, energieffektivisering, inomhusmiljö och kvalitetssäkring. • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service-funktioner, dagligvaruhandel och uppehållsbetonade mötesplatser. • Öka tillgängligheten för alla till Arenastaden genom att skapa parker, torg och gaturum som gör vistelsen trivsammare och säkrare. • Efterfrågat använda för kunden anpassade och aktiva arbetsmiljöer	• Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som gör kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart. • Fortsatta utvecklade välfärdsteknik och tjänster för minskat klimatavtryck. • Bidra till en hälsosam livsstil. • Medverka till lärande och förutsättningar inom hållbar stadsutveckling. • Utvecklad mötesmiljöpolicy. • Minskad energianvändning och låga emissioner av växthusgaser. • Bidra till ökad service, trygghet, tillgänglighet och attraktivitet, vilket förbättrar den livskvalitet samt ett attraktivt stadsrum. • Våra kunder ska nå en hållbar vardag där samarbetsmöten och aktiviteter bidrar till lärande utveckling av byggnader, tjänster och arbetssätt.
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Code Fabege (riktlinjedokument) • Konferenser • Avstämningsmöten med företagsledning	• Underlätta kompetens • Uppföranderegler • Great Place to Work • Värderingarna SPEAK • Kompetensutveckling • Friskvård • Arbetsmiljöråd • Värdefulla dialoger	• Fokus på engagerade medarbetare. • Bidra till hållbara arbetsmetoder och Fabeges övergripande hållbarhetsmål. • Ökad kompetensutveckling som innebär att medarbetarnas förutsättningar för hållbarhetsfrågor inom fastighet, bygg och förvaltning på arbetsmarknaden ökar. • Skräddarsydda utbildningar för alla abonnenter av IT-avtalet som, utöver säkerhet, erbjuder förståelse för verksamhetsnytta, tider och service utbildning. • Motverka diskriminering. • Medverka till lärande och förutsättningar för hållbar stadsutveckling.
Ägare och samarbetspartner	• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Roadshows och analytikermöten • Rådgivning för investerarrelationer och styrelse	• Integrera diskussioner med ansvarsfulla långsiktiga kapitalförvaltare. • Prioriterade grupper på kapitalmarknad med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen. • Skynkarna arbetsgivning innebär öppenhet på hållbarhetsområdet.	• Bidra till att kapitalmarknaden agerar i riktning mot en mer hållbar ekonomi, gärna genom att en ökad förståelse för värdeskapande samt bidra till en ökad transparens, insyn och därmed förutsättningar för långsiktighet i investeringar. • Kontinuerlig dialog om investerbar hållbarhetsområden inom bygg- och fastighetsutveckling.
Kreditgivare	• Samarbeten med långsiktighet och goda relationer med prioritering på hållbarhetsområdet • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb • Möten, fastighetsbesiktningar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar	• Delta i utvecklingen av bankens gröna låneprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden. • Lösenord hållbarhetsfrågorna inom ramen för finansiering.	• Öka påkostnaden till en mer hållbar avkastning. • Öka möjligheten för investeringar som innebär en miljö-, klimat- och socialt hållbarhetsvärde i tillgångarna. • Sprida kunskap inom hållbarhet. • Spridning av innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling.
Leverantörer	• Dialog på upphandlingsmöten med krav och förväntningar för upphandlingar. • Möten med framtida leverantörer. • Leverantörsträff med installationsentreprenörer.	• Krav på hög affärsetik och upphandlingsled. • Lösenord kvalitetsförväntningar på leverantörerna. • Långsiktiga krav på bland annat energieffektivitet, resurshushållning, återvinning och klimatskärp och materialval. • Skärpta miljö- och miljöcertifieringssystem.	• Skräddarsydda utbildningar för leverantörer och kontrakt. • Motverka bristande affärsetik och korruption. • Hindra svartarbete och bidragsbrott. • Trygga branschsamarbetet och arbetsmiljö. • Motverka negativ påverkan på klimatförändringarna till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och mark.
Samhälle	• Dialogforum och medlemskap i branschorganisationer och myndigheter. • Samverkansforum för samarbete med aktörer på Arenaområdet (BELOK, BEAC, Företagsföreningarna, Byggherreforum m.fl.). • Samarbetsavtal med organisationer såsom Lilla Hjärtat. • BID Norrmalmstorg • Klimatzonen Stockholm • Samarbete med hållbarhetsnätverk	• Genom planprocess, förvaltning och försäljning verka för en hållbar stadsmiljö- och stadsutveckling. • Ernest Gallery, Inkluflip och Changers hyr ut lokaler mot ungdomar. • Fler elever med behörighet till gymnasiet. • Bana väg att bidra med IEQ Kriterier till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden. • Bygga och anläggning som gör större och hållbarare användningen i Stockholm till 2030.	• Bidra till att nå Fabeges ramverk och mål. • Klimatmål med gemensam målsättning att uppnå Parisavtalet. • Bidra till att Hållbar Stadsmiljö. • Skapa uppkopplade platser som leder människor med en blandning av kontor, bostäder, handel, kultur, mötesplatser och rekreation. • Arbeta för hållbar mobilitet genom infrastruktur för elbilar, samverkan med kollektivtrafiken och förbättrade förutsättningar för cyklister. • Skapa förutsättningar för en bygg som attraktiv stadsdel.

This digital version is created with the best possible quality for screen reading. Some of the graphics may be simplified.
Document ID: 6702DE8E3E3E4A1D9A5A1F7A3B0C2D4E

2024071808946

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 bolagen kommer att påverka verksamheten i framtiden. Klimatförändringen och den pågående omställningen i linje med Parisavtalet skapar också stora möjligheter för aktörer som ess med en hög ambitionsnivå i hållbarhetsarbetet.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vi har under en längre tid arbetat för att minska klimatavtrycket och för att framtidssäkra fastigheter och stadsdelar utifrån förändrade 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, dels i produktionen av material som betong, bergkross och stål, och dels när det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter. I det senare fallet hänger kostnadsökningar ihop med att efterfrågan på dessa material redan idag ökar.

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

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

Vi arbetar ständigt med att möta krav och förväntningar från kunder och andra intressenter. Under flera år har kraven på hållbara och certifierade byggnader ökat. Kvalitetsförlusten av våra fastigheter är att områden vi arbetat med under lång tid och där vi strävar efter att höja vår ambitionsnivå. Kommuner som tilldelar oss marktilldelningar och framställer som påverkar våra exploateringsområden förutsättningar är avgörande för vår verksamhet. I dessa grupper finns också både krav och förväntningar på hållbarhet. Den pågående utvecklingen av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter är ett av flera exempel på riktlinjer som pekar till att det ställs ökade krav på vårt hållbarhetsarbete. Taxonomin innebär att vi måste höja våra ambitioner för att leva upp till våra finansiärers förväntningar och få tillgång till grön finansiering. Även kommande krav i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) kommer att påverka omfattningen av hållbarhetsarbetet samt rapportering av detsamma.

Fysiska klimatrisker

Förändrade väderförhållanden påverkar redan våra fastigheter och stadsdelar. Det finns flera utmaningar som följer med ett varmare klimat och högre temperaturer. I framtiden kommer de direkta effekterna av stigande temperaturer sannolikt vara att kostnaderna för att kyla ner fastigheterna blir högre, även om priset för att värma upp byggnaderna kan minska något.

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

This file is a certified version of the digital signature document.
Document ID: E4D0E5B0A8402A81 1

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 överskottsvatten och att det blir svårt att infiltrera vattenmängden i områden med en stor andel hårdgjorda ytor. Hos byggnader på plan mark med källare riskerar också dräneringskapaciteten att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för fuktskador. Längre perioder med torka innebär att grundvattenytan sjunker. För områden med naturlig mark och ätbringsbenägna jordar kan det innebära att bärigheten försämras och att sättningsskador uppstår – framför allt hos slaggrundlagda 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 en vattnet i marken sugs upp av till exempel växter och träd. Vi har genom klimatrisk-/sårbarhetsanalyser på byggnadsnivå identifierat ökad nederbörd och översvämningar som en av de största potentiella riskerna.

Klimatrelaterade möjligheter

Hela vår affärsmodell och verksamhet är anpassad för att ta tillvara på de möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Vi bedriker vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatavtrycken från verksamheten samt ett sätt att framtidssäkra fastigheterna, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Därigenom kan vi också förbli ett attraktivt bolag för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att helst uteslutande använda egenproducerad energi, främst genom solceller. Syftet är att skapa till ökad andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

Att miljöcertifiera fastigheter och skapa mer hållbara byggnader är ett viktigt strategiskt mål. På kort sikt vill vi möta kundernas efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedda inför nya och tuffare krav som sannolikt kommer att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) och arbetar därmed i FNs klimatavtal. Vårt mål är att till 2030 uppnå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt en 50 procents reduktion av scope 3 per BTA från basår 2019. Vi ser goda möjligheter att ställa om utsläppen från fastighetsförvaltning (scope 1 och 2), men det blir en utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påverka en halvering (scope 3) i kg CO_2e/BTA jämfört med 2019.

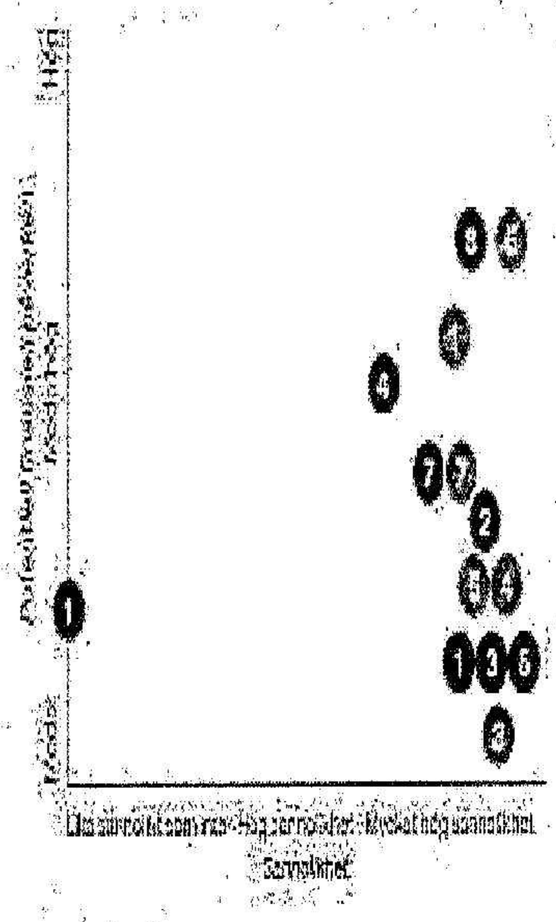
Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer i grunden gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammanlagt är målet att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett 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 övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 50-60, 67	a) Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter som styrelsen identifierat Sida 56, 78-79	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker Sida 50, 78-79	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 29-32, 37-38, 41-42, 80
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 67-68, 74	b) Beskrivning av hur väsentliga risker och möjligheter påverkar företagets affärsmodell, strategi och finansiella planering här tidsramar Sida 28-32, 37-38, 56	b) Beskrivning av processen för att hantera klimatrelaterade risker Sida 50, 56, 67-68, 78-79	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) Sida 80
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och förväntade verkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 56, 78-79	c) Beskrivning av hur processer som är integrerade i företagets riskhanteringsprocess Sida 50, 67-69	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt hur de används Sida 29-32, 41-42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker

- Ökade koldioxidutsläpp
- Påverkan beroende inom energiproduktion som bidrar till ökade energipriser och minskad lönsamhet
- Ökade hyror på marknadsanpassning
- Ökade material- och tjänstepriser
- Förändrade preferenser hos kunder, konsumenter och finansiärer

Fysiska klimatrisker

- Skyfall och översvämningar
- Ökade temperaturer
- Ändrad geologi

Klimatrelaterade möjligheter

- Minskad energianvändning i byggnader
- Ökad andel egenproducerad förnybar energi
- Lägre koldioxidutsläpp
- Ökad efterfrågan på certifierade fastigheter
- Högre krav på hållbar stadsutveckling
- Bra förutsättning för lägre finansieringskostnader

This file is signed and sealed with a qualified electronic signature by Mattias Ankarfjärd
Document ID: B7D0F-E2380-A1622-A9A11-7

2024071808947

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

					Absoluta mesurs (Abs)		Like-for-like (LfL)		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricity	for landlord shared services	23 937	23 971	21 226	23 158	-8
				tenant-metered exclusively to tenants	28 834	27 638	28 977	26 809	8
				Total landlord-obtained electricity	51 771	51 439	48 202	49 968	-2
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	51 771	51 439	48 202	49 968	-2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	35	33	86	88	-
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	-
	DHC-Abs, DHC-LfL	kWh	District heating & cooling	for landlord shared services	63 867	63 537	60 486	61 030	-1
				tenant-metered exclusively to tenants	6 649	6 511	6 548	6 804	3
				Total landlord-obtained heating & cooling	70 202	70 048	67 034	67 834	0
				Total heating & cooling	70 202	70 048	67 034	67 834	0
				% from renewable sources	82	84	-	-	-
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	53	53	86	88	-
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	-
	Energy-Int	kWh/sqm/year	Energy intensity		71,0	72,8	71,6	73,0	-3
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Total scope 1	0	54			
				Total scope 2 market-based	171	1 856			
	GHG-Ind-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Total scope 2 location-based	3 451	3 861			
				Total scope 3	15 253	28 788			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2]	81	84			
		%		Proportion of GHG estimated[3]	17	11			
		kg CO_2e/(m²)/year	GHG intensity	(scope 1 + scope 2) kg/m²	1,3	1,3			
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	441 033	382 880	412 456	386 846	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	89	88	86	88	-4
		m³/(m²)/year	Building water intensity		0,364	0,327	0,36	0,34	6
		%		Proportion of water estimated	0	0			
WASTE	Waste-Abs[4]	Tonnes	Waste	Total hazardous	27	42			
				Total non-hazardous	2 351	2 742			
				Recycled	1 007	1 134			
				Incineration	1 372	1 481			
				Landfill	4	8			
				Waste disclosure coverage	83	88			
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Sustainability certified buildings	% of portfolio certified by floor area	100	100			
				% of portfolio certified by number of properties	100	100			
		No. of applicable properties			83	85			

[1] Overlap overstatning av EPRA-definierade serier, vänder tabellerna kvalitetsarbete och certifieringar.

[2] Investeringar kassaflöde och övriga tillgångar som har ett klimatavtryck.

[3] Uppskattning byggnader och fastigheter som har ett klimatavtryck.

[4] Avser fastighetsnära avfallsslag som Fabege verksamhetsområde.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE34-0E1B-4210-BA91-1C3D1A1

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1] forts

Medarbetare

Social & Corporate Governance Impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2023	2022	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	2.9	2.8	+3
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	57	57	0
				Executive Management	50	50	0
				Managers	32	47	-13
				All employees	38	39	-1
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	73	91	-20
				Proportion new employees, %	10	13	-23
			Departures = Turnover	Total number of departed employees	79	69	15
				Proportion of departed employees, %	11	9	22
			Total employee number		698	721	-3
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] Omfattar Fabege och helägda bolag, se not 5.

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	5	–	3	6	4	4	–	2	6
Stora ledningsgruppen (exkl. koncernledning), antal	11	16	–	17	10	14	18	–	20	10
Alla anställda, antal	228	145	19	151	51	98	143	16	154	51

[1] Sammanställningen avser könsuppdelat på kön och åldersfördelning inom företagets 10 största arbetsställens interna totalförsörjning.

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	22,8	43,4	24,1	6,0	46
Män	0,7	9,5	28,2	24,1	30,3	9,7	45
Totalt	0,4	7,0	25,0	31,9	28,1	8,3	46

Andel kvinnor inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	21
Projekt & Affärsutveckling	48
Affärsstöd	65
Bryggar Bostad	64

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

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	–[1]	4,11	5,78
Ålder 30–49	4,83	2,10	3,55
Ålder 50–	1,03	1,47	1,33
Summa	3,54	2,61	2,96

[1] Redovisas ej på grund av underlagsregeln i lagstiftningen som utgår att uppgiften inte ska lämnas om antalet anställda i gruppen är högst tio eller om uppgiften kan härledas till enskild individ. Med grupp avses både åldersintervall och kön/åldersfördelning inom ålderintervallen.

Dyckfall

Dyckfall är arbetsolycksfall som leder till att den skadade inte kan återgå i arbete samma dag. Definitionen av arbetsolycksfall följer Arbetsmiljöverkets föreskrifter om anmälan av arbetsolycksfall och tillbud. Under 2023 inträffade 3 dyckfall med totalt 5 förlorade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar (genom omräknade timmar). Antal omräknade timmar för våra egna medarbetare under 2023 var 413 333. Fler våra tekniker består av leverantörer som också har olycksfall med sjukskrivning som följd. Dock är dessa olyckor försumbara i det avseende som anges i lagtexten.

Medarbetare	2023
Antal dödsfall	0
Antal anmälda olyckor, med och utan frånvaro	5
varav förolyckor till och från jobbet[1]	2
varav olyckor med frånvaro	3
varav allvarliga olyckor[2]	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAIR)[3]	0,45

[1] Olycksfall som inträffar på väg till eller från arbetsplatsen.
[2] Avser olyckor med frånvaro från ordinarie arbetsuppgifter mer än 180 dagar.
[3] Avser olyckor för egen personal med frånvaro, exklusive förolyckor.

Engagemang i organisationer

Vi har styrelse eller kommittéuppdrag 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 fastighetsägarna i City-Kungsholmen, Hagastaden och Norrmalm
- Arena Hudiksvall – ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Hudiksvalls kommun och näringslivet
- Samverkan i Hudiksvall – ett forum för byggherrekontoret och dialog kring lokalt
- Accemy – kommunens initiativ för att skapa en standard för digital nyckelhantering

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE65DC4A4624B5119F6B1CB41C41

EU-taxonomin

Vi bedömer både byggnaden (via byggentreprenörer) och förvaltning av byggnader. Vi har valt att enbart redovisa mot mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) i EU-taxonomin då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter fångas av mål 1 och Fabege redovisar därför enbart mot mål 1. Hela vår verksamhet faller inom ramen för taxonomin i mål 1 och de aktiviteter som huvudsaklen av vår verksamhet består inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader. Men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive ersättningar och 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 fastighetsunderhåll, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling ackumuleras 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 310 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 109 respektive 111.

Överensstämmelse med EU-förordningen

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

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

Vi kan välja att redovisa inom andra aktiviteter i några specifika fall, såsom CCM 7.2. Denna används när ombyggnationen är stor och byggnaden inte redan är grön enligt CCM 7.7. Detta har inte varit aktuellt 2023.

Fabege har ett dotterbolag, Birger Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Birger Bostad finns däremot med i redovisningen.

Väsentligt bidrag till Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar

Taxonomin kräver att en byggnad byggd före 2020-12-31, (CCM 7.7), ska vara energiklass A eller ligga topp 15 procent energieffektivaste byggnaderna i landet för att klassas som grön. Vi har bedömt att den bästa tillgängliga data rörande detta är Fastighetsägarnas framtagna gränsvärden. Fastighetsägarnas gränsvärde för kontor är primärenergital på 80 kWh/kvm Atemp. Vi har ett fåtal fastigheter som ej är kontor utan räknas som hotell eller forskning/fastigheter, där använde Fastighetsägarnas gränsvärden för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare statistik blir tillgänglig, exempelvis från Boverket, ämnar vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter utifrån energiutfallet 2023 genom en beräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenreview. Denna beräkning är identisk med den som görs i en energideklaration, detta har verifierats av en extern energiexpert. Vi bedömer att detta är det mest rättvisande sättet att visa att vi uppfyller kraven kring energiprestanda då det visar fastigheternas aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

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

Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

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

Anpassning till klimatförändringar (CCM 7.1 samt CCM 7.7)

Detta krav gäller både CCM 7.1 och CCM 7.7

Vad gäller CCM 7.7 så har vi genomfört klimatriskanalyser för samtliga förvaltningsfastigheter och uppfyller detta krav. De modeller som använde tar klimatförändringar i beaktande med en klimatfaktor på 1,25. Analyserna av förvaltningsfastigheterna utgår ifrån ett slumpat RCP 8,5-scenario med förlorat höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Vi har i dessa klimatriskanalyser enbart hanterat ett scenario, men taxonomin förordnar flera scenarier. Dock har vi enbart analyserat det värsta scenariot (8,5) och bedömer att enbart analys av detta scenario ger en god bild av riskerna.

Vad gäller CCM 7.1 att utföra taxonomianpassade klimatriskanalyser i samband med certifiering av nyproduktion enligt BREEAM-SE. Vi uppfyller därmed detta krav i vår nyproduktion idag.

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

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

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

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

Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram vilka 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 Byggföretagen och Fastighetsägarnas tolkning av detta krav som pekar på att det är det avfall som uppstår och förberedd för materialåtervinning som ska beaktas och det ser vi generellt att vi uppfyller i våra befintliga projekt.

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

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)

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

Skydd och återställande av ekologisk 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 översiktlig utredning och gällande detaljplan uppfyller detta krav.

Våra projekt 2023

Vi har ett antal större projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas och klassas som CCM 7.1. För redovisningsåret 2023 är detta Åkeriet 1, Kvarnen 1, Regulatorn 4, Semaforen 1 samt Separatorn 1. Dessa projekt har ökat är uppfyllnad av taxonomin under 2022 och uppfyller idag större delar av taxonomins

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6F0DBFE3EDBA4B1D2A81 1 7CBBDB4A1CC3A

EU-taxonomin forts

leras, men då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för alla styrda affärsområden 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 successivt 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 bägge skeden (kan vara exempelvis markfrågeheter med pågående detaljplan) som ännu inte har sökt, byggt av och som därmed omfattas av kraven i DOM 7. Dessa kan ha mindre investeringar och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska planeras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

Minimiskyddsåtgärder

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

Vi håller arbetsplatsgranskningar där alla samarbetade leverantörer. På sidorna 35–36 och 59 återspeglas vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för antikorruption redovisas på sidorna 35–36 och 58. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebetalning. Läs mer om vårt arbete med skatt på sidorna 40 och 57.

Vi följer den svenska Konkurrenslagen som har till syfte att hindra marknadsmissbruk såsom karteller och monopol. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga villkor för utbyning samt upphandling gäller. Vi har inte straffats eller blivit föremål för någon utredning

Fabege Årsredovisning 2020

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad		
	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstrationer och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimal utsläpp i den angivna ordningen.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärnkraftsanläggningar för produktion av el eller processvärme, inklusive för ändamålen som anges i direktiv 2009/71/Euratom eller för att förbättra deras övergripande säkerhet, genom tillämpning av de senaste tekniska förbättringarna.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärnkraftsanläggningar som producerar el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller industriella processer, genom tillämpning av de senaste tekniska förbättringarna, samt förlängningar av deras livslängd.	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av kraftvärmeanläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av kraftvärmeanläggningar som producerar el, värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen / total omsättning

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	85	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	99	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

Beräkningar av EU-taxonomiförenlighet enligt Delegerad förordning (EU) 2021/2178 om närmare föreskrifter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID: B7A0DC5E-E53D-4BAA-B1A2-3A1...

EU-taxonomin forts

Omsättning

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Absolut omsättning år 2023	Andel av omsättningen år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Klimatförändringsbegränsning	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Hållbart nyttjande och skydd av vattenresurser och marina resurser	Kriterier för väsentligt bidrag: Övergång till en cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Förebyggande och kontroll av föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Hållbart nyttjande och skydd av vattenresurser och marina resurser	Kriterier för väsentligt bidrag: Övergång till en cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Förebyggande och kontroll av föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Kriterier för väsentligt bidrag: Minimiskyddsåtgärder	Andel Taxonomi-anpassad omsättning, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		KSEK	%	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; E/N/EL	Ja; E/N/EL	Ja; E/N/EL	Ja; E/N/EL	Ja; E/N/EL	Ja; E/N/EL	Ja; N/EL	%		
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 293	68%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	Ja	-	-	-	-	Ja	62%	-	-
Det miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheterna omsättning (A.1)		2 293	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 (e) taxonomiförenliga)																			
				E,N/EL	E,N/EL	E,N/EL	E,N/EL	E,N/EL	E,N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 137	34%	E,	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								38%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	7	0%	E,	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0%		
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (e) taxonomiförenliga) (A.2)		1144	34%	34%	-	-	-	-	-								38%		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		3 377	100%	100%	-	-	-	-	-								100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																			
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
Totalt A+B		3 377	100%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
92D0F6C6DA2B1622981 / 20250514 105514

EU-taxonomin forts.

Kapitalutgifter

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Kapitalutgifter, år 2023	Andel av kapitalutgifter, år 2023	Bidrag väsentligt till hållbarhet	Bidrar väsentligt till anpassning till klimatförändringar	Bidrar väsentligt till resurseffektiva och cirkulära ekonomin	Bidrar väsentligt till förebyggande och kontroll av föroreningar	Bidrar väsentligt till skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Bidrar väsentligt till hållbara vattenresurser och havsresurser	Förenlig med taxonomin (A.1)	Förenlig med taxonomin (A.2)	Förenlig med taxonomin (A.1 och A.2)	Förenlig med taxonomin (A)	Förenlig med taxonomin (B)	Förenlig med taxonomin (A och B)	Kategori övergångsverksamhet	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omvänd ringa verksamhet
		MSEK	%	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																		
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	734	23%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	15%	–	–
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		734	23%	23%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	15%		
Icke-miljömässigt hållbara verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
Värdeomsättningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																		
				EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL									
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	830	27%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								45%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1 647	53%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								37%		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 377	77%	77%	–	–	–	–	–								82%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 111	100%	100%	–	–	–	–	–								100%		

B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		15	0%
Totalt A+B		3 113	100%

This file is a digital signature for the document.
Document ID: B2D0FE9C0A1D2A8A1D2A8A1D2A8A1D2A8
Esbo Fastighets Aktiebolag 2025

EU-taxonomin forts

Driftsutgifter

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

Ekonomisk verksamhet	Koder	Driftsutgifter år 2023	Andel av driftsutgifter år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Vatten och marina resurser	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald och ekosystem	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Anpassning till klimatförändringar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Vatten och marina resurser	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Cirkulär ekonomi	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Föroreningar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Biologisk mångfald och ekosystem	Andel av verksamhet med taxonomi-anpassade (A.1) eller som omfattas av taxonomi-krav (A.2) driftsutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori övergångs-verksamhet
		MSEK	%	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	Ja; N/EL	%		
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomianpassade) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	83	53%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	55%	–	–
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomianpassade) verksamheterna (A.1)		83	53%	53%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	55%		
Verksamhet i övergång			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
Verksamhet för övergångsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade)																			
				EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL	EL;N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	72	46%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								45%		
Upplåtande av hyrd byggnader	CCM 7*	1	1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								2%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade) (A.2)		73	47%	47%	–	–	–	–	–								47%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		156	100%	100%	–	–	–	–	–								100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																			
Driftsutgifter 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:
67D0FE35DBAA4022A811738EC6B11C814

GRI-index

Utfästelse 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: Fundamentals 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu.

GRI Standarder/områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avsetts gjorts från	Skäl till avvikelse	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringspraxis	2-1	Information om organisationen	100			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	73			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	73, 134			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt bestyrkande	80, 117–119			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2, 24, 25, 30			
	2-7	Medarbetare	48, 81, 135			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har dåvarande sammanställd data om medarbetare som inte är anställda.
Styrning	2-9	Styrningsstruktur och ansvariga för styrning	52–58, 69–70, 73			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	52, 65–69	2-10–2-11	Inte tillämplig	Valberedningen har inte nämnts till kompetenser på hållbarhetsområdet.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	53			
	2-12	Högsta styrande organens roll gällande övervakning av hantering av påverkan	53, 69			
	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	53–55, 70–76			
	2-19	Ersättningspolicy	65–66, 126–127	2-19–2-20	Inte tillämplig	Styrelsens ersättningsrapport ingår till hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	65–66			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information kommer inte sammanställas.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Utlåtande om strategi för hållbar utveckling	5–7, 61			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	35–36, 43, 64			
	2-24	Förankring av åtaganden i verksamhet och affärsrelationer	35–36, 43, 64			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	36–38, 39–40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	56, 74			
	2-28	Medlemskap i organisationer	27, 63			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	26, 73, 77			
	2-30	Kollektivavtal	81			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is an integral part of this document.
Document ID:
B70DFE3ED0B4ABA1102A9114C3E1
Validate the authenticity and integrity of the signature and its contents.
Fabege Annual Report 2023

GRI-index forts

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avsteg gjorts 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	28-29			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	28-29			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 40, 58, 64, 73-76			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	40			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	42, 57, 73-76			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattemetod	42, 57			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	42, 57, 87			
	207-3	Engagering av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	42, 45, 57, 73			
	207-4	Land-för-land-rapportering av skatt	44, 45, 57, 92-93, 100, 109			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-32, 73-76			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	90			
	302-3	Energiintensitet	30, 73-74, 90			
	302-4	Minskning av energianvändning	92	302-4 a	Information saknas	Angas i % för alla kvarvarande enheter för 1 för helåret.
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-32, 73-76, 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			
	305-5	Utsläppsminskning av växthusgaser	90			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-31, 35-38, 39, 73-76			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	29-32			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	29-32			
	306-3	Genererat avfall	90			
Leverantörsbedömning - miljökriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 73-76			
GRI 308: Leverantörsbedömning - Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	35			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33-34, 73-75			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	108, 91	401-1	Information saknas	Inte redovisat på länder, kön och region.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the file is an original version.
Document ID:
B7D8DFE35D0A4A0624C3A1A7BB5D0BB4

GRI-index forts

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningarnas namn	Sidhänvisning	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 68, 73–76			
GRI 403: Arbetsrelaterad 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 arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	33–35			
	403-8	Anställda täckta av system	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, 68, 73–76, 81			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	81, 152			
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 68, 73–76			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	84			
Leverantörsbedömning – Sociala kriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 73–76			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	35			
Livsbetingelser, utbildning, tillhörighet/icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	26–28, 73–76			
	Fabege-1	Samverkansområden	26–28			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	3, 8, 18, 27–29, 73–76			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	27–28			
	Fabege-3	Belysningsprogram	17			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	3, 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 grön finansiering	47			
	Fabege-7	EU-taxonomin	37–38, 52–60			

Fabege Årsredovisning 2020

This file is protected with a digital signature.
Any tampering with the contents of this document will be detected.
Document ID: B7DDFE3E0DB4B1C82A341760EBD0E1C14

Revisorns rapport

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

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

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

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 87-89 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den intern kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att utifrån en översiktlig granskning uttala oss om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning samt lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den nedanstående informationen som redovisas och omfattar således inte övriga delar av hållbarhetsredovisningen.

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

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

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

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definierats ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för 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
Baserat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de även av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

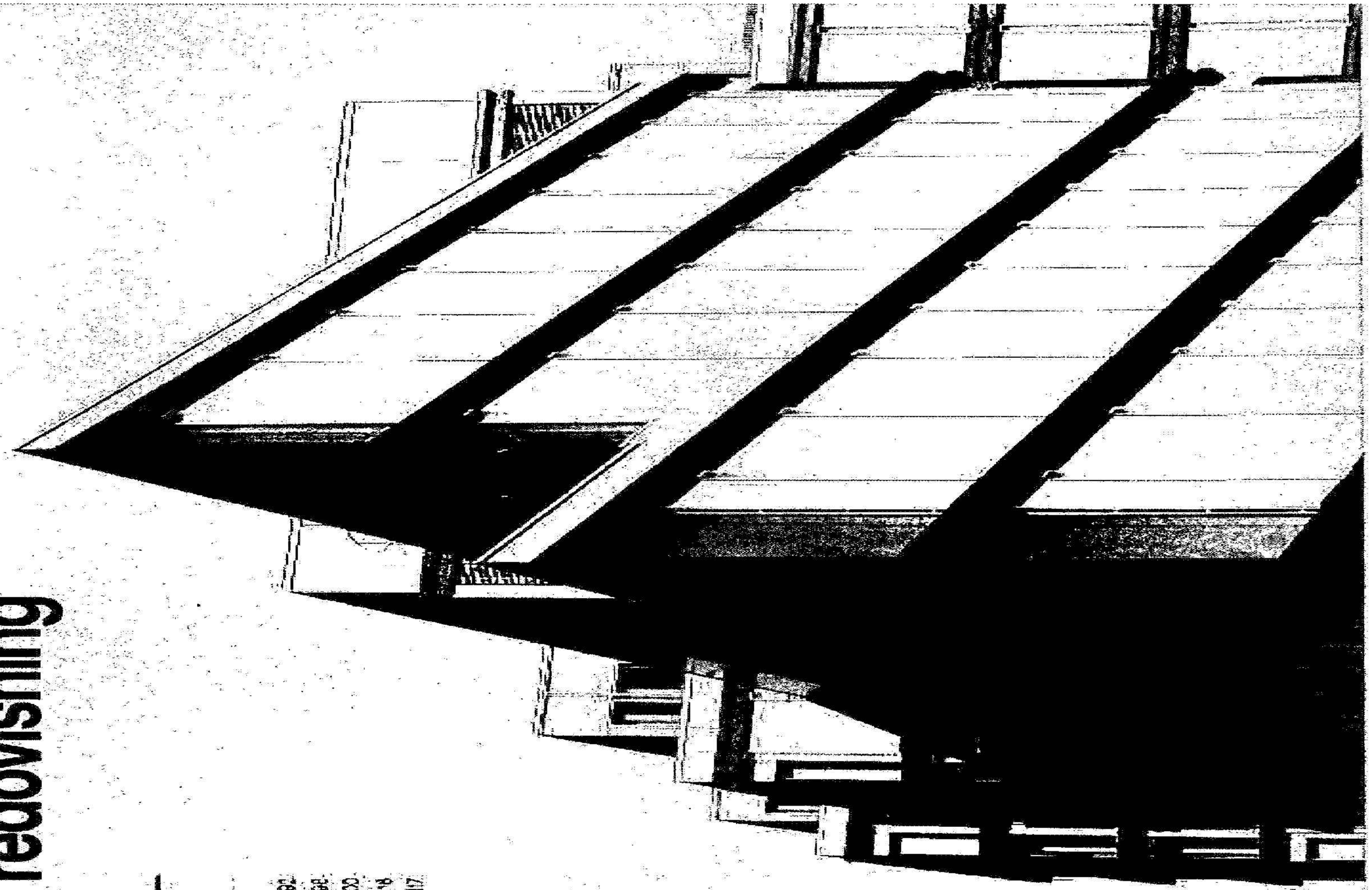
Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDF5E3CDB4B2A8E11A7C3E14
Verify the authenticity
-digital-signature-
Sidan har skrivits ut

Ekonomisk redovisning

Innehåll

Koncernen ... 92
Moderbolaget ... 98
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:
87DDFE35D0A8162A811736E0B11C3111

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	7	3 938	3 833
Omstruktureringsersättningsintäkter	8	883	305
Övriga intäkter		11	–
Nettoomsättning	5	3 830	3 587
Fastighetskostnader	9	-653	-702
Koncernens bostadsomställning	10	-549	-374
Bruttoresultat		2 628	2 511
Värdeförändringar fastigheter och derivat – orealiserade		3 524	2 240
Värdeförändringar fastighetsförsäljningar		4	-79
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	11	-87	-102
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	28	14
Övriga intäkter	14	4	2
Resultat från andelar i intresseföretag	20	-34	-22
Räntenetto	14	-1 093	-868
Övriga finansiella poster	30	-42	-42
Förmånsbestämt resultat	1–5, 10, 45	4 950	3 979
Förmånsbestämt resultat, Koncernledningen	12, 17	3	74
Orealiserade värdeförändringar, Stiftelsen Fabegefastigheter	12, 17	-1 863	-788
Orealiserade värdeförändringar, förmånsbestämt	9, 31	-1 503	1 753
Återbetalningsskatt, avkastning	13, 15	-4	-3
Resultat före skatt		-3 393	4 936
Aktuell skatt	13	-1	-3
Uppskjuten skatt	13	1 583	-1 508
Årets resultat		-5 811	3 425
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omräkningar av förmånsbestämda pensioner		3	26
Årets totalresultat		-5 808	3 451
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-5 808	3 451
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekter, kr		-17,54	7,49
Antal aktier vid balansdagens utgång, miljoner		314,3	314,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		314,3	317,2

This file is a certified copy of the document.
The seal is a guarantee for the authenticity.
Document ID:
B7DDFE35D8A8102A81178E0B41C3E14

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Tillgångar			
Goodwill	16	235	235
Förvaltningsfastigheter	17	75 033	66 348
Nyttjanderättstillgångar	18	949	1 243
Inventarier	19	31	25
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	179	140
Fastighetsrelaterade långfristiga fordringar	21	428	312
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	0	16
Derivatinstrument	34	825	1 628
Andra långfristiga fordringar	23	728	116
Summa anläggningstillgångar		**81 557**	**69 864**
Fastighetsrelaterade kortfristiga fordringar	24	319	337
Kundfordringar	25	83	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	15	299
Derivatinstrument		5	3
Övriga fordringar	27	442	282
Fastighetsrelaterade kortfristiga placeringar		457	424
Kortfristiga placeringar		35	25
Likvida medel	28	85	67
Summa omsättningstillgångar		**1 899**	**1 510**
Summa tillgångar		**83 220**	**71 374**

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		6 037	6 037
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		31 199	27 405
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	30	**40 254**	**36 459**
Räntebärande skulder	31, 32, 33	25 813	20 729
Leasingskuld	31	640	1 043
Derivatinstrument	34	340	0
Uppskjuten skatteskuld	32	8 368	10 155
Avsättningar	33	155	157
Summa långfristiga skulder		**35 485**	**32 084**
Räntebärande skulder	31, 32, 33	7 189	2 463
Leasingskuld	31	0	5
Derivatinstrument		155	144
Avsättningar	33	0	0
Skatteskulder	35	11	19
Övriga skulder		343	350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	831	1 113
Summa kortfristiga skulder		**8 674**	**4 045**
Summa eget kapital och skulder		**83 220**	**72 588**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's
Document ID:
67D0FEB2B8CA4B2A81A7CB2B1CC84
Validate at https://penneo.com

2024071808954

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Överkopt eget 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	5 057	3 017	37 050	45 124	0	45 124
Årets resultat				2 373	2 373	0	2 373
Övrigt totalresultat				28	28	0	28
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Återköp aktier				-351	-351		-351
Betald utdelning till Fabeges aktieägare				-314	-314		-314
Övriga ägartransaktioner				-735	-735		-735
Summa transaktioner med ägare				-3 400	-3 400		-3 400
Utgående balans per 31 december 2022		5 057	3 017	37 400	45 474	0	45 474
Ingående balans per 1 januari 2023		5 057	3 017	37 400	45 474	0	45 474
Årets resultat				-5 519	-5 519		-5 519
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 516	-5 516	0	-5 516
Transaktioner med ägare							
Återköp aktier				-359	-359		-359
Betald utdelning till Fabeges aktieägare				-397	-397		-397
Övriga ägartransaktioner				-	-		-
Summa transaktioner med ägare				-756	-756	0	-756
Utgående balans per 31 december 2023		5 057	3 017	31 128	39 244	0	39 244

This file is sealed with a qualified electronic seal according to the eIDAS regulation and has the same legal validity as a handwritten signature.
Document ID:
B7CDC2E2SDBAB4D2A8811...

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2013	2012
Löpande verksamhet			
Fastighetsnetto		4 528	3 749
Centrala administration		-87	-120
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet		11	88
Erhållen ränta		24	16
Erlagda räntor	38	-1 160	-970
Betald inkomstskatt		0	-3
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		3 316	2 758
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		378	-152
Förändring av kortfristiga skulder		46	248
Förändring av kortfristiga avsättningar		-169	-8
Summa förändring av rörelsekapital	37	254	88
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 570	2 846
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	20
Investeringar i befintliga fastigheter		-2 078	-2 216
Förvärv av fastigheter		-76	-1 530
Försäljning av fastigheter		2 647	2
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-258	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-319	-3 698
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-631	-631
Nyupptagna lån		-	4 708
Upptagna lån		23 278	26 835
Amortering av skulder		-22 803	-23 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-156	1 752
Årets kassaflöde		3	-100
Likvida medel vid årets ingång	30	67	131
Likvida medel vid årets utgång	30	85	67

* Fastighetsnetto är en nyckeltalsgrupp som används för att följa upp och analysera fastighetsbestånden. Fastighetsnetto består av hyresintäkter, övriga förvaltningsintäkter och driftnetto.

This is to certify that the seal is a true and correct copy of the document.
Document ID: 67DDF-E8F3D-B4B29-11C3E-1
Fabege Stockholm Stamp

2024071808955

Moderbolaget

Resultaträkning

	Not	2023	2022
Nettoomsättning	43	443	352
Övriga kostnader	44	-440	-422
Rörelseresultat	1-3,5,10,48	-8	-70
Resultat från andelar i koncernföretag	46	895	1125
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	15,45	-9	-3
Värdeförändringar, räntederivat	3,37	-1023	1753
Ränteintäkter	14	302	364
Räntekostnader	14	-1075	-943
Bokslutsdispositioner	45	106	309
Resultat före skatt		-302	3111
Aktuell skatt	16	5	0
Uppskjuten skatt	16	169	-478
Årets resultat		-140	2633

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

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B7D8F7E35DBAB102A811736EDDB41C31-1
Fabege Årsredovisning 2023

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Patent, licenser	10	11	8
Summa immateriella anläggningstillgångar		11	8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4E	13 420	13 402
Andelar i intresseföretag	23	–	–
Fordringar hos koncernföretag	31	–	–
Fastighetsrelaterade långfristiga fordringar	27	46 289	44 528
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	9	15
Derivatinstrument	31	935	1 436
Uppskjuten skattefordran	32	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 653	59 733
Summa anläggningstillgångar		60 664	59 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		7	0
Övriga fordringar		350	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138	57
Summa kortfristiga fordringar		472	133
Likvida medel	35	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	157
Summa tillgångar		61 137	59 898

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 007	5 007
Reservfond/Överkursfond		3 155	3 155
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 595	1 455
Årets resultat		442	2 835
Summa eget kapital	36	12 199	12 452
Avsättningar			
Avsatt i koncernföretag	36	86	86
Uppskjuten skatteskuld		134	309
Summa avsättningar		220	395
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	28, 29, 35	35 649	33 475
Derivatinstrument	31	243	0
Skulder till koncernföretag	37	18 702	18 672
Summa långfristiga skulder		42 581	44 146
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	28, 29, 35	3 352	2 402
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	367	503
Summa kortfristiga skulder		3 737	2 925
Summa eget kapital och skulder		61 137	59 898

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FEB2DA2B4A2B9A1F7E3E0DE1C3F4

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	28	6 037	3 166	3 612	12 815
Årets resultat				2 633	2 633
Kassaflödessäkring				-351	-351
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat				-314	-314
Summa övrigt totalresultat				-665	-665
Utdelning				-716	-716
Eget kapital 31 december 2022		6 037	3 166	4 141	13 344
Årets resultat				443	443
Kassaflödessäkring				-595	-595
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat				152	152
Summa övrigt totalresultat				-443	-443
Utdelning				-	-
Eget kapital 31 december 2023		6 037	3 166	4 141	13 344

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35DA2162A1720D0D1C1F4B1C01
Fabege Årsredovisning 2023

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl. avskrivningar		-4	-69
Erhållen ränta		302	854
Erlagd ränta		-1 073	-2 048
Erhållet koncernbidrag		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-777	-1 263
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-330	-20
Kortfristiga skulder		27	65
Summa förändring av rörelsekapital	37	-303	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 080	-1 234
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag (koncernbidrag)		-	-
Försäljning av dotterföretag (aktieägartillskott)		-7	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1 041	-2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 034	-2 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-161	-399
Förändring av checkräkningskredit		0	0
Utdelning		-22 000	-22 000
Aktieägartillskott		22 801	23 155
Återköp av aktier		-	-388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 640	368
Förändring likvida medel		-23	22
Likvida medel vid årets början	32	24	2
Likvida medel vid årets slut	32	1	24

This file is a scanned version of the signed document. Verify the authenticity of this document at https://signature.fabege.se
Document ID: 8700DFE3B0B4A4D2B1F4ADB0D9A1F4C3A1A
Fabege Annual Report 2023

2024071808957

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556048-4523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Gårdsvägen 8. Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kontorslokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats enligt med årsredovisningslagen, och de EU-godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilken innebär att den tillägg till IFRS-godkännande som krävs enligt årsredovisningslagen. Årsredovisningslagen, årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och tolkningar från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under rubriken "Principer moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper". Årsredovisningen har värderats med utgångspunkt från anskaffningsvärden, utom då det gäller omvärdering av vissa redovisningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Nedan beskrivs väsentlig information om redovisningsprinciper som har tillämpats. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och utdelningen från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och omräkning är upprättade enligt årsredovisningslagens schemaman. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagens finansiella rapporter, vilket avviker från koncernens principer.

Koncernens redovisade skatt som avser resultatet för perioden är den skatt som ska betalas på det skattepliktiga resultatet för perioden, justerat för uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppstår mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt beräknas inte på temporära skillnader som uppstår vid första redovisningen av en transaktion som inte är en företagsförvärv och som vid transaktionstillfället varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten skatt beräknas inte heller på temporära skillnader som uppstår i dotterföretag och intressebolag som förväntas inte bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och förväntas gälla när den uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2023 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Ändrade standarder under 2023 har redovisad som en övrig effekt, reducerat med hyresgästpremie under. Redovisningsprinciper för omarbetade och omgjort med verkstad IAS 1 Övriga nya eller omarbetade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i svenska regelverk

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

Kommande förändrade redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

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

Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

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

Vår kapitalförvaltning hjälper att trygga kraven på kapitalmarknadens och övriga aktörer. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan bolaget nyemitera aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna. Bolagets långsiktiga kreditvärdighet är investment grade.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31
Avkastning på eget kapital, %		-13,3	5,2
Soliditet, %	lägst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	3,5	3,4
Belåningsgrad, ggr (ändrad)	max 13	13,5	15,8
Belåningsgrad, %	högst 50	43	33

* Målet för avkastning på eget kapital är utvärderat av vilka utfall som är framtida bedömda långsiktiga nivå.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vår långsiktiga finansiering av fastighetsinnehavet exponerar koncernen för finansiella risker. Framför allt påverkas resultatet för finansiella risker, främst av den kundrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, kreditbevakning och finansiella riskexponering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur dessa finansiella risker ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabeges riskexponering analyseras löpande och, så långt som möjligt, kontrolleras med avseende på exponeringsgrader, nyckeltal och känslighet. Finansieringsrisker anses därför begränsade.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det överskott som kan uppstå att ansträngt marknadsläge. Långsiktig kan dessa risker minska av befintlig finansiering.

Vi strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, främst på att antal finansieringskällor. Vår huvudsakliga källa att autentiserade kreditlinjer och finns för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med ett förfall tidigast två år framåt och vilka samt nivå varierande kvalitetskrav har tecknats med de större långivarna. Vår huvudsakliga finansiering är en nordisk säkerhetsmarknad samt via internationell. Upplåningen består av förutbestämda säkerhet med pantbrev i fastigheter.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. Beloppen visar avtalsenliga odiskonterade nominella förfall för samtliga finansiella skulder och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 42 procent (38). Vi har ett certifikatprogram om 5 000 Mkr. Utöver utnyttjade certifikat uppgick vid årets slut till 1 855 Mkr (2 757). Vi har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter om nio tillfälliga tickers samtliga utnyttjandecertifikat. Vi handlar vid årsskiftet outnyttjade kredit tillsammans uppgående till 8 830 Mkr. Investment facilitetar avsatt för utnyttjande certifikat. 2018 anslagna vi ett MTN-program med säkerställda villkor avseende nyttjandet och miljö, den programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023

År (förfall)	Utnyttjade banklån, Mkr	Utnyttjade banklån, Mkr
Certifikatprogram	1 855	1 855
1 år	7 170	7 190
1-2 år	7 410	9 040
2-3 år	11 500	8 050
3-4 år	750	750
4-5 år	2 826	2 826
5-10 år	5 160	5 160
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 196	1 196
Totalt	39 942	39 982

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida (sid 101) visar finansiella skulder (exkl derivat) samt avsättningar där den givna kontraktliga skulden. De denna information framgår att exakt dessa med både kort och lång löptid har ökat marginalt under 2023 med en marginell minskad kapitalbindning som följd. Beloppen i denna tabell är odiskonterade nominella värden, dvs också av de framtida räntebetalningar.

Koncernens finansiella motparter är inte några särskilda risker som kan medföra att betalningsförmågan är väsentligen i dagens än vad som framgår av tabellen på nästa sida.

This file is sealed using Adobe Document Security to guarantee the authenticity of the document.
Visit https://helpx.adobe.com/sign/validate-documents.html for more information.
Document ID: B7E0DF63-0D84-1C31-9
2024-11-26 08:00:08 UTC

Not 3 forts.

Löptidsfördelning

	2023-12-31					2022-12-31				
	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
Skuldebrevslån/certifikat	152	3 247	11 791	8 612	23 803	0	1	3 284	10 089	13 374
Skuldebrevslån/-certifikat, checkkrediter	3 065	2 420	6 504	–	11 989	3 747	1 423	8 080	0	14 250
Leverantörsskulder	125	–	–	–	125	144	–	–	–	144
Övriga kortfristiga skulder	245	–	–	–	245	331	–	–	–	331
Totalt	3 587	5 667	18 295	8 612	36 162	4 262	1 424	11 364	10 089	27 139

Utvecklingen

		Nettokassaflöde per 2023-12-31				Resultatvärde per 2023-12-31			
År	Mkr	Förfall krediter	Räntekrediter	Räntederivat	Totalt	Förfall krediter	Räntekrediter	Räntederivat	Totalt
2023						-3 190	-817	223	-6 654
2024		-3 824	-1 835	388	-3 771	-1 363	-772	222	-3 935
2025		-5 010	-1 105	418	-4 697	-1 165	-384	148	-2 589
2026		-5 050	-889	333	-5 606	-5 050	-452	116	-5 387
2027		-791	-871	787	-1 105	-711	-347	97	-1 051
2028		-3 738	-522	188	-3 072	-2 703	-279	57	-2 031
2029		-1 182	-418	112	-1 488	-1 182	-251	40	-1 354
2030		-82	-307	82	-307	-82	-137	22	-247
2031		-82	-303	42	-343	-82	-184	13	-253
2032		-2 390	-376	18	-2 748	-2 292	-150	7	-2 442
2033		-1 407	-291	2	-1 696	0	-124	0	-124
2034		-2 477	-204	12	-2 669	-2 477	-113	0	-2 590
2035–39		0	-371	2	-371	0	-189	0	-189
2039		-1 186	-88	13	-1 254	-1 166	-41	0	-1 197
Totalt		-32 982	-8 307	1 988	-39 301	-33 341	-4 405	913	-36 834

Räntorisk

Räntorisken avser risken för att förändringar i framtidigt räntenivåer kan komma att påverka Fabeges resultat negativt. Räntebindningstiden kan enligt koncernens finanspolicy variera mellan kortare och längre perioder, beroende på kassaflödets känslighet för förändringar i räntenivån. För att begränsa räntekostnadsökningar på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick per den 31 december till 32 982 Mkr (33 341) med en genomsnittlig ränta om 3,04 procent (2,91) exklusive kreditavgifter och 3,18 procent (2,83) inklusive kostnader för låneavtalen. Av de totala skulderna utgjordes 1 855 Mkr (2 787) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 33 Mkr (29) aktiverats i projektutgifter och levererats.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,1 år (4,7). Den genomsnittliga återstående låneperiodtiden uppgick till 2,1 år (2,7). Inklusive effekter av räntederivat förlängs den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för räntegivarna var 88 dagar. Derivatportföljen består av ränteswappar om totalt 12,8 Mkr samt säkringsavtal avseppar om totalt 6,0 Mkr. De ränteswappar som förfaller till och med 2032 och har en fast räntegränsa mellan 0,15 och 1,39 procent löpande. Ränteswapparna har en marknadsvärdering som uppgick till 650 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas till nuvärden av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningsmässig karaktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfall utbytas inte det nominella marknadsvärdet mot 0. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till -1 003 Mkr (1 764).

Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som ej annat angivits ovan, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 87 Mkr (80), huvudsakligen avseende avgiftsrelaterade upplåningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Räntekostnader kopplade till aktuarie förfallor till betalning löpande under räkenskapsårets kvartalsvis.

Låneavtalsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Vårt åtagandena kopplade till dessa finansiella skulder måste till största delen av hyresintäkter samt huvudsakligen förfaller till betalning kvartalsvis.

Räntefördelningsstruktur per 31 december 2023

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig räntan, %	Andel, %
<1 år[1]	16 556	5,07	50
1–2 år	2 800	0,97	8
2–3 år	3 100	2,93	9
3–4 år	3 250	1,04	10
4–5 år	3 275	1,57	10
5–6 år	2 000	0,60	6
6–7 år	800	2,39	2
7–8 år	800	0,72	3
8–9 år	600	0,31	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Summa	32 982	3,04	100

[1] Kortfristiga förfallor avser lån med kvarvarande räntebindningstid på mindre än ett år, på grund av att lånen har en kortare räntebindningstid än vad lånen har kvar till slutförfall, vilket är vanligt förekommande.

För att beräkna kreditbasen för kreditkostnad för de räntebärande nettoskulderna har Fabegeranken gjort bokslutsdagen använts. Utestående finansiell nettoskuld har antagits vara densamma som per bokslutsdagen fram till respektive kvartalets förfall, då de antagits slutamorteras. Tillägg till denna har varit kontraktsenligt, utifrån vad som är känt per bokslutsdagen. Totalt uppgår förvärvsvärdet till 145 Mkr (42).

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Den största valutarisk koncernen för exponering mot är euro i samband med förvärv av fastigheter i Danmark. Koncernen har även mindre projekt och anställda som är verksamma i Norge och Finland. Koncernens valutarisk uppstår främst när dessa med sina avkastningar och lånar valutor för återbetalning.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken med finansiella motparter begränsas dels genom nettoavtal (ISDA-avtal) som dels genom en spridning i olika finansieringskällor som kreditförfall. Kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande monterad. På motsvarande sätt anses även kreditrisken beträffande de leverantörer och andra som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag som avsevärda lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar motsvarar av dessa redovisade värden.

Samtliga kundfordringar anges också att endvärdiga kreditprövningar sker genom intern hyresgäst, bostadsrätt. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar bestäms med hjälp av en matris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3ED6A824A2A91-1

Not 5 forts

Kvittningsavtal

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	825	0	-240	585
Skulder				
Derivatinstrument	-240	0	240	0
Summa	585	0	0	585

Moderbolaget

Moderbolaget har vid givande av koncernens externa upplåning.
Bolaget finansierar med dessa medel dotterbolagen på mark-
nadsmässiga villkor

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	Ingående balans 1 jan 2022	Kassaflöden från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Utgående balans 31 dec 2022
Räntebärande skulder, långfristiga	30 922	-5 118		25 815
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 413	4 757		7 190
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 660		1 303	-356
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 675	-360	1 303	32 598

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	Ingående balans 1 jan 2022	Kassaflöden från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	Utgående balans 31 dec 2022
Räntebärande skulder, långfristiga	30 173	-4 324		25 849
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 430	3 962		6 392
Upplupna räntor				
Förändring av skuld				
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 820		1 303	-516
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 884	-524	1 303	31 352

This file is digitally signed with a Qualified Signature and Qualified Signature for Time and Integrity.
Document ID:
B7CD0FE3-5D8A-4A13-A9E1-1F3DED0B1F7A

Not 3 forts.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2023-12-31						2022-12-31					
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Held to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar																
Fordringar hos koncernföretag		48 238					0	48 238		44 829					0	44 829
Fordringar hos intresseföretag	449						449	0	478						478	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			0	0			0	0			12	15			12	15
Andra långfristiga fordringar	252						252	0	96						96	0
Kundfordringar	93						93	0	78						78	0
Derivatinstrument			825	825			825	825			1 889	1 889			1 889	1 889
Övriga fordringar	884	320					884	320	342	4					342	4
Upplupna intäkter		81					0	81		63					0	63
Kortfristiga placeringar			106				106	0			96				96	0
Likvida medel	185	1					185	1	87	24					87	24
Summa	1 868	48 771	1 052	825	0	0	2 720	49 596	982	44 917	1 787	1 904	0	0	2 769	46 821
Finansiella skulder																
Skulder till koncernföretag					16 292	0	16 292	0							19 872	0	19 872
Räntebärande skulder					33 065	32 959	33 065	32 959							33 941	32 573	33 941	32 573
Derivatinstrument			340	340			340	340							0	0	0	0
Leasingskulder					185	5	185	5							144	9	144	9
Övriga kortfristiga skulder					228		228	0							303		303	0
Upplupna kostnader					345	369	345	369							461	469	461	469
Summa	0	0	340	340	33 030	49 624	33 370	49 324	0	0	0	0	34 255	47 010	34 255	47 010

Nettovinster/-förluster från finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av 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
Räntenetto																
Ränteintäkter	24	805					24	805	16	654					16	654
Räntekostnader					-1 091	-1 075	-1 091	-1 075							-819	-848	-819	-848
Verkligt 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	24	805	-1 007	-1 011	-1 091	-1 075	-2 074	-1 184	16	654	1 750	1 750	-819	-848	1 746	1 556

This file is a digitally signed document. Any alterations of the signed data will be detected and rendered invalid. Document ID: 8270DF5B0B4A4B2A9A1B2A4A1C2A1A4

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 fullgjorts eller på annat sätt upphört. För köp och försäljning av finansiella tillgångar tillämpas affärsdagsredovisning som för nyupplåning eller återbetalning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där mål är att innehavare kontraktsenliga kassaflöden för kommersiella fastigheter, kundfordringar, likvida medel, fastigheter med koncessionsavtal, upplåning inklusive den svenska företagsobligationen. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via resultaträkningen över totalresultat.

Aktier klassificeras värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade via resultaträkningen över totalresultat.

Räntebärande skulder och andra tillkommande upplupet anskaffningsvärde. Eventuella direkta transaktionskostnader, och förvärvsrelaterade poster efter transaktionstidpunkten, och förvärvsrelaterade poster efter transaktionstidpunkten. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntade löptider är mycket 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 marknadsräntor för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita räntesatsen för rörliga parten. De kommande nettoflödena som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita räntekurvan. Vi tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument.

Vid fastställande av verkligt värde för säkringar används noterade marknadspriser för innehav som är noterade och för övriga görs en bedömning av verkligt värde. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om inget annat anges, antas det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Nedskrivningar

Koncernen exponeras för kreditrisker huvudsakligen hänförliga till kundfordringar, avtalstillgångar, derivatfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

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

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

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

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

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar bestäms med hjälp av en reservmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar som sannolikt påverkar betalningsförmågan för kundfordringarna.

Koncernen har rutiner för att säkerställa att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter som misstänkta betalningar. Dessutom ses fullbetalning försenad när betalningen är 90 dagar som en datum för förfallodag särskilda fall att bolaget kommer att erhålla. Koncernen säkrar bort en fordran när inga rimliga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som att tillgångsförvärv eller att rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning samt/eller där en kassaflödesgenererande enhet som tillgångsförvärv. Vid fastighetsförvärv görs en bedömning av redovisningsgång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög sannolikhet 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 enhet och omfattning av reservering görs alltid bedöms som förväntas nyttjas.

This file is sealed with a qualified electronic seal.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0FE35E0A0B4B1C3114176B0B4B1C3114
Fabege Annual Report 2023

Not 5. Segmentsredovisning

	2023					2022				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Större förstud	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Större förstud	Totalt
Hyresintäkter	3 081	227	25	23	3 356	2 780	169	53	10	3 012
Omvärdering bostadsutveckling	–	–	–	553	553	–	–	–	335	335
Övriga intäkter	8	2	1	0	11	–	–	–	–	–
Summa nettoomsättning	3 089	229	26	576	3 920	2 780	169	53	305	3 307
Fastighetskostnader	-729	-403	-27	-3	-1 163	-652	-105	-43	-2	-802
Kostnader bostadsutveckling	–	–	–	-340	-340	–	–	–	-374	-374
Bruttoresultat	2 361	-178	-1	234	2 416	2 128	64	10	-71	2 131
Värdeförändringar fastigheter/förvaltning	2 333	200	15	20	2 568	2 139	64	20	6	2 240
Överskottsgrad %	77	56	42	97	73	77	44	38	95	74
Värdeförändring bostadsutveckling	–	–	–	-1	-1	–	–	–	-76	-76
Central administration	-75	-8	-1	–	-84	-65	-10	-1	–	-102
Rörelseresultat	-803	-38	-56	-1	-898	-810	-57	-33	-10	-910
Finansnetto	-45	–	–	–	-45	-40	-1	-1	–	-42
Resultatandelar i intressebolag	28	–	–	10	34	-25	-1	44	–	-32
Förvaltningsresultat	1 454	29	-85	33	1 431	1 148	15	29	-83	1 373
Realiserade värdeförändr. fastigheter	–	–	–	–	0	–	–	74	–	74
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-5 228	-231	-852	-29	-7 831	-157	-94	12	6	-233
Resultat före skatt per segment	-4 774	-202	-918	13	-5 373	1 281	-79	100	-77	1 224
Värdeförändr. räntederivat & aktier					-1 007					1 760
Resultat före skatt					-6 380					2 984
Marknadsvärde fastigheter	45 563	7 431	6 339	543	75 083	30 849	7 849	7 196	283	88 348
Projekt & ospårbar egenfastigheter	–	–	–	510	510	–	–	–	992	992
Uthyrningsgrad, %	91	–	–	–	–	89	–	–	–	–

Redovisningsprincip

Segmentsrapportering

Segmentsinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelningar ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens syn vilket motsvarar uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Större förstudier. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i bestånd och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med planerade ny- till- eller ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens användning. Driftnära fastigheter påverkas av uthyrningsgraden och förändringar inför framtida förädling. Pågående projekt avser fastighet som är under projektutveckling. Större förstudier är fastigheter (mark och byggnader) där det finns möjlighet att förvärva fastigheten (men ej är) med pågående arbete för att väsentligt förändra fastighetens driftsituation i förhållande till förvärvstillfället, omfattning. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter tillhörighet under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten ingått i segmentet. Central administration och poster i finansnettot har schablonfördelats på segmenten i enlighet med dessa principer av det totala fastighetsvärdet (direkta intäkter och kostnader). Fastighetsvillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Under första kvartalet förvärvades resterande 60% av fastigheten Klockan 2 i området Solna och klassificerades som förvärvsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Arcadien 4 i området Flemingsberg och fastigheten klassificerades som projektfastighet. Under tredje kvartalet ägde ingen fastighetsavyttring rum och ingen fastighet ändrade segmentstillhörighet.

Under fjärde kvartalet såldes fastigheterna Elkraften 12 (Arenastaden) och Organisten 7 (Solna). Båda fastigheterna klassificerades som förvärvsfastigheter.

Övriga intäkter avser skatt.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014. The seal is a guarantee of the integrity of the document.
Document ID: E7D5E2E3DB3A4B2A9211...

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	190	88	194	89
Dotterbolagen	21	14	23	14
Koncernen totalt	207	85	207	72

Könsfördelning per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	1	4,1
Ålder 30–49	4,86	3,1
Ålder 50-	1,39	1,47

* Redovisas på personer som, av grupper är ingått kontrakt, är en person som är anställd i Fabege-koncernen.

Personalomsättning och sjukfrånvaro, %	2023	2022
Personalomsättning	11,35	3,00
Total sjukfrånvaro	3,80	3,00

Mkr	2023 Löner och andra ersättningar	2023 Sociala kostnader	2022 Löner och andra ersättningar	2022 Sociala kostnader
Moderbolaget	122	92	122	102
varav pensionskostnader		35		43
Dotterbolagen	58	11	48	11
varav pensionskostnader		4		4
Koncernen totalt	180	103	170	113
varav pensionskostnader totalt		40		44

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	2023 Styrelse	2023 Ledande befattningshavare	2022 Styrelse	2022 Ledande befattningshavare
Män	3	4	3	4
Kvinnor	4	4	4	4
Totalt	7	8	7	8

Ersättning till ledande befattningshavare
Med ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med VD och vice VD utgjort koncernledningen under 2023. Under året avslutad koncernledningen av VD, vice VD tillika Ekonomi- och finanschef, samt affärsutvecklingschef, chef projekt och förvaltning, chef teknisk drift, chef förvaltning, chef HR samt chef stads- och fastighetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare baseras utifrån modernbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 71-72.

Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2023 har avsättning gjorts med cirka 5,0 Mkr (11,8) motsvarande 0,6 (1,1) prisbasbelopp per anställd exklusive löneskatt. Övriga förmåner avser bilnytta, hyresförmåner samt sjukvårdsförsäkring.

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

Avgångsvederlag
VD har en mans belagt ömsesidig uppsägningstid om sex månader och en avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–9 månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och avräknas andra inkomster. Detta gäller för samtliga personer i ledande befattningar.

Semesterlöneskuld
Styrelsen beslutar frågan om avsättning och andra anställningsvillkor för VD samt är ansvarig för avsättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen
Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. För 2023 uppgår arvoden till totalt 3 525 tkr (3 465). Därav har styrelsens ordförande erhållit 735 tkr (702), och övriga ledamöter 1 790 tkr (1 748). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ledande befattningshavare
Total ersättning har utgått med 3 317 tkr (3 338) till VD, 1 327 tkr (1 578) till vice VD samt 2 313 tkr (2 189) till sex (sex) andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, tkr	2023 Lönekvoda	2023 Övriga förmåner	2023 Pension	2023 Summa	2022 Lönekvoda	2022 Övriga förmåner	2022 Pension	2022 Summa
VD	1 118	57	3 131	11 318	11 740	89	2 916	14 731
Vice VD, Ekonomi- och finanschef	4 567	123	710	5 400	4 885	117	892	5 894
Andra ledande befattningshavare	13 745	581	3 434	17 710	12 928	457	3 455	16 838

Ersättning till styrelse

Tkr	2023 Arvode, styrelse-ledamot	2023 Arvode, revisions-utskott	2023 Arvode, ersättnings-utskott	2023 Summa	2022 Arvode, styrelse-ledamot	2022 Arvode, revisions-utskott	2022 Arvode, ersättnings-utskott	2022 Summa
Jan Litborn (ordförande)	400	85	80	735	675	62	75	792
Anders Nyvén	350	110	–	460	350	125	–	350
Mattias Ankargren	350	–	43	393	350	–	45	395
Helena Isaksson	350	60	–	310	350	62	–	312
Stina Jakobsson	350	–	–	350	350	–	–	350
Lennart Nilsson	350	–	43	393	350	–	45	395
Anna Kinberg	350	–	–	350	350	–	–	350
Summa	2 150	220	170	2 535	2 075	210	185	2 450

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Dessa riktlinjer omfattar anställningsförhållanden med Fabege koncernen avseende den 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 in accordance with the eIDAS regulation.
Document ID:
B70D0FE3-5DAA-4B24-8411-1C3A1EC8B0A4

Not 6 forts.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Vi arbetar med aktiv värdeutveckling med huvudsaklig inriktning på kontorsmarkt i fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delområden i Stockholmsområdet. Vi skapar värden genom förvaltning, förädling samt aktuell och balanserad fastighetsportfölj i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen.

Vårt övergripande mål är att – i kraft av vår välbelägna portfölj, vår affärsmodell och vår kompetens – skapa och realisera värden för att ge riktlinjerna en långsiktighet som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsmarknaden. Vi vill skapa lönsamhet genom att vara ett utvecklande och kundorienterat bolag:

- med engagerade medarbetare
- med nöjda kunder
- som är det naturliga valet för befintliga och potentiella kunder på Stockholmsmarknaden
- som bidrar till Stockholms attraktiva utveckling och fler goda möten

En årligen återkommande genomgång av vår affärsstrategi och tillvägagångssätt av våra långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, förutsätter att vi kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För denna krävs att vilken angiven kontantersättning eller annan ersättning, liksom tillkommande pensionsförmåner, är marknadsmässiga och baserade på faktorer som kräver kompetens och ansvar samt prestation.

Vilket övrigt innehåll någon ytterligare incitamentsprogram bestående av bolagsstämman utöver de ersättningar som omfattas av dessa riktlinjer.

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

Formerna av ersättning m.m.

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

Den fasta lönen ersätter varje år. Uppföljning av riktlinjer för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas och följas upp under fyraårsperiod.

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

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

Övriga förmåner ska där så föranleder vara av begränsad omfattning i förhållande till övriga ersättningar för befattningshavaren.

Kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Annars och utförda prestationer ska sammanställas med avseende på om villkoren för utbetalning av rörlig kontantersättning uppfyllts. Styrelsen ska ha möjlighet att begränsa eller helt låta bli att betala ut rörlig kontantersättning om den finner det motiverat med hänsyn till bolagets resultat och ställning eller i övrigt med hänsyn till omständigheterna.

Den lägsta och högsta värdeökningen som omfattas av rätten att tilldelas (för en period av minst tre år) innebär att minst 2/3 av den årliga ersättningen utgör rörlig lön för bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på sikt, med marknadsmässig avkastning, ska bli aktieägare. Rörlig kontantersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig lönesumma för bolaget om sammanlagt cirka 18 befattningshavare, avgränsat till personer som för närvarande är ledande befattningshavare.

Den fasta lönen ersätter varje år. Uppföljning av riktlinjer för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas och följas upp under fyraårsperiod.

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

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

Övriga förmåner ska där så föranleder vara av begränsad omfattning i förhållande till övriga ersättningar för befattningshavaren.

Mål	Andel, %	Kriterier/mått
Värdeutveckling	70	Substansvärde, 2 500 kr/kr
		Överskottsgrad: 75%
		Resultat före skatt: >0 kr/aktie
		Budgeterad nettouthyrning: 115 Mkr
		Direkt index min 90
		Medelbetalindex SPTW min 97
		NKI index min 80
		Energiförbrukning max 72 kWh/kvm
Tecken på hållbarhetsarbete	10	Dagis 2 av Fabege, Airium Uppegård, Castellum, Hufvudstaden och Wihlborgs
Utveckling aktiekurs	10	Övervägda index OMX Stockholm Real Estate GI (SX4R GI)
Övrigt	10	Delvis enligt att bestämmas av styrelsen

För uppföljning av utfallet av Ersättningsprogrammen som publiceras med kvalitativa och årsvisa mål. Utfallsnivåer för samtliga mål

ungefärligt värde därför, när målen för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats eller fastställt i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Skulle avser finansiella mål ske beräkning av dessas på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Den lägsta och högsta värdeökningen som omfattas av rätten att tilldelas (för en period av minst tre år) innebär att minst 2/3 av den årliga ersättningen utgör rörlig lön för bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på sikt, med marknadsmässig avkastning, ska bli aktieägare. Rörlig kontantersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig lönesumma för bolaget om sammanlagt cirka 18 befattningshavare, avgränsat till personer som för närvarande är ledande befattningshavare.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter beaktats

Dessa riktlinjer har utarbetats i enlighet med de nya krav som gäller från och med årsstämman 2020. Kopplingen till bolagets affärsstrategi och villkoren för rörlig ersättning har förtydligats. I övrigt gäller samma skrivningar som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, ersättning till bolagets verkställande ledning, avslutningsvillkor m.m.

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, bastid samarbete, pensionsförmåner med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Bonusliknande pensioner som andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa kvalificerar som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionsåtagandena för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt den aktuariella projected Unit Credit Method. Aktuariella värden och förutsatser redovisas omedelbart via övrig totalresultat. Avsättning som det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterligare upparbetning av denna pensionsskuld. Åtagandena avser tillförsäkrade avgiftsbestämda pensionsplaner tecknade genom premiebetalningar till försäkringsmyndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda har också förmånsbestämda ITP-planer med fortsatta inbetalningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2020 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förmånsåtaganden, förmånsbestämda tillgångar och kostnader vilket medför att planen inte är möjlig att redovisas som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålderspensionen för tjänstepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående löptid. Förändringar av förutsättningar för ITP 2-försäkringar samt förändringar i Alectas uppgår till 10 Mkr (2020: 8 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,04459 procentenheter (0,02577 procentenheter) respektive 0,02313 procent. Den kollektiva konsolideringsgraden uppgår till marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena 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 stärka konsolideringsgraden och den beräknas vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av

This file is a digital version of the signed document.
Document ID: E71DDF5E3CD0AD1023A2811...

2024071808961

befintliga förmåner. Om konsolideringsandelen överstiger 150 procent kan premiereduktioner införas. Vid utgången av 2022 uppgick Avanzas överskott, som är den konsoliderade kapitalbasen, till 172 procent (2021: 172 procent).

Not 7. Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som härrör sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Förfall		
Inom 1 år	831	875
Mellan 1 och 5 år	1 793	1 676
Senare än 5 år	574	856
Bostäder, garagehyresrätter	187	186
Summa	3 518	3 173

Avvikelsen mellan total bostadsyta 31 december 2023 och intäkter enligt resultaträkningen 2023 består på kapitalmässiga fastigheter, omklassificeringar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2023. Kontrakt avseende bostäder och garageverksamhet har uppsägningstider under 12 månader (12), motsvarande 3,3 procent (4,3) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2023.

Redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter består hyr ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt enligt principen som angavs i gällande hyresavtal. I de fall hyresavtalet innehåller rabatter ges kunden vissa månader en reducerad hyra som motsvarande av annars genererar lägre hyra, periodiseras denna under respektive avtalstid över kontraktstiden. Rabatterna som lämnas för ingångsröjningar, nyttjanderätten, vid omfattande ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas den period de avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

	Koncernen	
Försäljningstyp av intäkt:	2023	2022
Intäkter försäljning bostadsprojekt	563	285
Summa	563	285
Fördelning tidpunkt intäktsredovisning:		
Över tid	–	–
Vid en tidpunkt	563	285
Summa	563	285

Redovisningsprinciper

Intäktsredovisning bostadsprojekt

Fabege (Ärgo Boende) utvecklar och säljer bostadsrättslägenheter samt tillhör av bostadsrättsföreningar. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Projekt- och exploateringsfastigheter. Vi bedömer vilka pågående bostadsrättsföreningar som bestämmande varför dessa ansetts konsolideras. Detta innebär att det inte föreligger något kontrakt i enlighet med IFRS 15 förrän slutkunden har tecknat ett avtal. Slutkunden köper en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik lägenhet. Vår åtagande att överlämna lägenheten övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Intäkter redovisas därmed när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt. Intäkten baseras på den fastställda intäkten för det bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad motsvarar bostadens bokförda kostnader för projektets färdigställande.

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	-328	-331
Fastighetsskatt	-274	-261
Hyresbortfall	-19	-10
Fastighets-/hyresadm och förvaltning	-233	-200
Summa	-853	-802

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 549 Mkr (274) varav 28 Mkr (34) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter mot 8 Mkr (31).

Not 11. Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernen och gemensamma kostnader för att driva ett publikt bolag och andra kostnader som kommer härliga med bolagsformen.

Försäljnings- och förvaltningsrelaterad administration ingår i den rapporteras bland fast grafiskostnaderna.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	3 550	74
Bokfört värde och avyttringskostnader	-3 550	–
	0	74
Orealiserade värdeförändringar		
Värdeförändringar kvarvarande fastigheter ägda per 2023-12-31 respektive 2022-12-31	-7 357	-223
Värdeförändringar fastighet under året avsedda under året sålda fastigheter	-474	0
	-7 831	-223
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-7 831	-150
Fördelning mellan positiva och negativa resultat		
Positiva	187	1 048
Negativa	-8 026	-1 237
Summa	-7 831	-189

Fastighetsförsäljningar är omfattas enligt IFRS 16, bolagspot redovisas värdehalvet inom respektive segment som i enlighet med redovisningsprinciperna redovisas helt eller på tillträdesdagen. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot avtalade villkor i köpekontraktet.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Räntemedel, koncernbolag	5	3	852	554
Ränta räkning, övriga	20	14	–	–
Realisation från övriga värdepapper	-5	-3	-4	-3
Summa	15	11	904	551

Not 14. Räntenintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränta räkning	4	2	0	0
Räntekostnader	-988	-828	-1 075	-647
Summa	-983	-828	-1 075	-647

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

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

Redovisningsprinciper

Låneskostnader

I koncernredovisningen har låneskostnader balanserats i de fall de är direkt hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer av värdehållande karaktär. Vid bedömning av låneskostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -4 Mkr (-3) avser framtida värdeförändring för innehav i aktier i Acceday AB och AIK Fotboll AB.

This file is secured with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
67D0FE3E5DA4B1B2A81179EBDAE1C314

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-1	-3	5	5
Uppskjuten skatt	1603	-685	193	-428
Summa skatt	1602	-688	198	-428
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	1520	-313	34	-64
Skatteeffekter i avstämningsposter				
Underskott och temporära skillnader för vilka uppskjuten skattefordran inte har redovisats	120	22	-25	-11
Nedskrivning av/återföring av tidigare nedskrivning	-	-1	-16	-16
Justering av uppskjuten skatt till följd av förändrad skattesats	477	6	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	7	16	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	-16	-13	-8	-8
Ej skattepliktig utdelning/koncernbidrag	-	-	199	-247
Övrigt	-	-	-	-
Summa skatt	1592	-688	198	-428

Redovisningsprinciper

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 beräknas enligt de skattesatser som är fastställda eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt avser direkt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder och skattemässiga värden 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 samt uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att belopp 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 utnyttja helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran.

Utnyttjande av underskottsavdrag är beroende av skattemässiga värden. Uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i rapporten över totalresultat utom när 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 det finns en juridisk rätt till kvittning och det dessutom är avsikten att reglera skulden med ett nettobelopp.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i vårt portföljområde värderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkänd kvalitet och kompetens. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, det vill säga att bedömt marknadsvärde utan hänsyn till personliga faktorer. Värderingen har skett per 2023 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsvärdering (SFF) tillämpar. Under 2023 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna sker löpande under året. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2020–2023. Därtill har fastigheterna på balansdagen gjorts vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av portföljen samt en intern övergripande bedömning av hela portföljen. Den interna värderingen sker enligt samma princip som den externa värderingen.

Det fastighetsvärde som värderas diskuteras löpande med företagets ansvariga för:

- Förvaltningsfastigheter i normalt drift klassificeras som
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnation eller nybyggnation och som har klassificerats som förvaltningsfastigheter.
- Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt omsättningsmetoden.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftnettot minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en tio- eller femårig kalkylperiod.

Kalkylräntan utgör det nominella räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förmånsnyttokrav för liknande objekt. Kalkylräntan för vår fastighetsportfölj uppgår till 6,6 procent (6,2) och baseras på den nominella räntan för säkra statsobligationer med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och bygger främst på fastighetens storlek och kvalitet. Vägda genomsnittliga kalkylräntor vid kalkylperiodens slut uppgår till 4,4 procent (4,0). Räntorna vid kalkylperiodens slut nuvärdesbedöms. Restvärdet, utgörs av bedömt driftnettovärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det avgenomsnittliga driftnettot för första året efter kalkylperioden.

För samtliga objekt görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För utlysta lokaler används en bedömd marknadshyra. I kassaflödesberäkningarna utförs hyresuppräkningar löpande. Bedömning av marknadshyror, framtida normalårsdrift, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderare med

Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information från bolagets, som skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt analys av branschliga nyckeltal.
- Aktuella bedömningar av läge, nyproduktion, vakansgrader och driftskostnadsnivåer för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från omfattliga köp av fastigheternas marknadsområde, samt dokumentation för obebyggd mark och exploateringstillstånd.
- Besiktningar av fastigheterna genomförda löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt identifiera åtgärdsbehov.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7CDCFE3CBD6A2B2A81A7D8A1A6D0F1A

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 - 10 300 kr/kvm
Solna	2 050 - 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 250 - 4 500 kr/kvm
Farsta/Älvsjö	800 - 2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1650 - 2 900 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter
För övriga projektfastigheter upprättas värdet baserat på pantförskrivningar och noterade priser vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.

Värderingsparametrar	2023	2022
Avkastningskrav, %	7,0	7,2
Visad kalkylränta, %	9,5	9,7
Visad värdetillväxtperiod, nettoår, %	4,4	4,0
Genomsnittlig långsiktig inflation, %	4,5	4,7
Diff mot underliggande kommersiell, kr/kvm	368	330

Värderingsantagandena avviker avgörande väsentlig till det fastighetsslag är värdet likvid (till exempel kontorsfastigheter) och väsentlig geografiskt koncentrerade

Marknadsområden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastningskrav, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	39 576	4,35	-9,4
Solna	36 030	4,91	-9,6
Hammarby Sjöstad	8 045	4,69	-9,8
Farsta/Älvsjö	3 833	5,12	-15,4
Övriga marknader	1069	5,91	-3,6
Totalt	88 553	5,48	-9,5

Marknadsområden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastningskrav, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	51 988	3,89	1,5
Solna	42 565	4,16	-1,7
Hammarby Sjöstad	9 327	4,13	1,5
Farsta/Älvsjö	3 331	4,03	-2,9
Övriga marknader	1 537	4,86	-15,1
Totalt	88 348	3,93	-0,3

Värdeförändringar under året
Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -7 931 Mkr (-253). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka -8,5 procent (-0,3). Värdeförändringen avsedda på genomsnittlig rysk värdeförändring och ökning av direktavkastningskrav förvaltningsfastigheter samt på värdeförändringar projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 75,1 Mkr (88,3).

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående verkligt värde	88 348	88 257
Fastighetsförvärv	79	1089
Investeringar, varav förvärvsrelaterad	–	2 253
Värdeförändringar, avseende fastigheter i balansen	-7 931	-253
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	3 151	0
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	-3 303	0
Utgående verkligt värde	75 093	88 348

Värde för värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Apelsinen 22	Norrmalm	38 67
Stenen 50	Norrmalm	28 458
Kattenkammen 3	Arenastaden	45 744
Stenen 35 & 43	Norrmalm	44 228
Luma 1	Hammarby Sjöstad	33 387
Barnhusgatan 16	Norrmalm	25 884
Signalen 3	Arenastaden	31 492
Fiskaren 11	Solna Business Park	38 177
Smeden 1	Solna Business Park	44 643

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring räntesteg, %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	830	47,5%	42,6%
0	0	47,0%	42,2%
-1	-830	46,6%	42,4%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	+/- 10%	73
Driftskostnad	+/- 50 kr/kvm	11
Avkastningskrav	+/- 0,25%	44
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	15

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde per varje redovisningstillfälle fastställs genom kvartalsvis intern värdering. Om fastigheten ägs under kvartal 1-4 upprättar utöver ansvarigenat värdeförändring, en realiserad värdeförändring som avser att fastighetsgodkännande relativt till senaste kvartalsvis fastighetens verkliga värde.

Vi har pantsatt vissa fastigheter, se även not 33 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter
Fastigheter i koncernen klassificerade som förvaltningsfastigheter när de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående nyproduktion och ombyggnation samt fastighetsinventarier. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt relaterbara till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultat för den period de uppkommer på raden Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i rapporten över totalresultat på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad, underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är direkt hänförbar till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt

Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 205 Mkr (205 Mkr) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Bergar Bostad (tidigare SHH Bostad). Goodwill representerar de värden som förvärvet tillför Fabegakoncernen i form av förvärvad kompetens och marknadspotential inom bostadsutveckling.

Goodwill redovisningsprövas på lägsta separat identifierbara kassaflöde (kassagenererande enhet), vilken för Fabegakoncernen är Bergar Bostad (tidigare SHH Bostad). I nedskrivningsprövningen jämförs det bokförda återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten Bergar Bostad med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av omtalade nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 8,7 procent och en prognos av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antagandena om prognoserna har baserats på historiska erfarenheter, med beaktande av nådanna marknadsläge. Den tillväxttakt som använts för att extrapolera kassaflödesprognoser bortom den period som täcks av de senast gjorda budgetarna/prognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov.

Goodwill har fördelats på följande kassagenererande enheter:

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	205	205
Förvärv	–	–
Utgående balans	205	205

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is original and unchanged.
Document ID:
67D3CF6E-E3E5-4DEA-9F6B-D3A1FC3314
Fabege Årsredovisning 2023

Not 19. Inventarier

Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Ingående anskaffningsvärden	82	40	30	18
Investeringar	15	11	8	0
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	–
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	96	51	38	18
Ingående avskrivningar	-39	-19	-11	-10
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	0
Årets avskrivningar	-41	-7	-8	-1
Ingående ackumulerade avskrivningar	-57	-26	-19	-11
Bokfört värde	39	25	11	8

Koncernen har leasingavtal i mindre omfattning för bilar och annat tekniskt utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Not 20. Andelar i intresseföretag

Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Ingående redovisade värden	140	137	–	0
Förvärv	130	66	–	–
Återbetalning till ägare	–	–	–	–
Nedskrivningar	–	-4	–	–
Resultatandel	-70	-57	–	–
Utdelningar	-1	-13	–	–
Omklassificeringar	–	0	–	–
Utgående redovisat värde	179	143	–	–
Bokfört värde	179	140	–	–

Namn/Org.nr	Säte	Kapitalandel %	Redovisat värde 2023, Mkr	Redovisat värde 2022, Mkr
Urban Service Station AB, 556436-0387	Stockholm	50,0	2	2
Projektbolaget Ostronsborg AB 559785-3481	Stockholm	50,0	0	0
Hagastaden Etableringsfastigheter 6 och 7 AB 559365-7650	Stockholm	50,0	10	10
Fastigheten AB Solna Lagern 3 559122-5758	Stockholm	50,0	0	0
Vildan Fastigheter AB 556801-0703	Stockholm	50,0	1	2
Arenastaden I Solna KB, 969733-4880	Stockholm	66,7	151	111
Arenastaden I Solna AB 559274-6811	Stockholm	50,0	0	0
SEHREP Invest AB 559082-4053	Stockholm	50,0	0	0
69 Barkarbystaden AB 559034-9314	Stockholm	50,0	14	14
Summa			179	140

* Arenastaden ägarsammanställning: Fabege Arena 33 ägde 66,7 procent i Arenastaden I Solna KB (969 733-4880) som ägde samtliga fastigheter i Arenastaden. Vidare ägde 66 procent i Arenastaden I Solna AB som är moderbolag till Arena HB 73. Aktieägaravtal innebär att beslut som har väsentlig påverkan på verksamheten i Arenastaden I Solna KB kräver enighet mellan ägarna. Arenastaden I Solna AB konsolideras i koncernen enligt kapitalandelsmetoden.

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedriver finansiell verksamhet genom det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB. Verksamheten består i att tillhandahålla finansieringslösningar genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivna lån till koncernbolag. Avsikten är att långsiktig bedriva fastighetsförädling med en nyfinansieringsgrad på högst 70 procent. Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB är ett finansieringsbolag med ett ramverk för MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Fabege AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Fleetwar Fastighetsholding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 25 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Per den 31 december hade vi utestående obligationer om totalt 754 Mkr (630) vila 5YF.

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då information i mit väsentlig avser likartad verksamhet inom fastighetsförädling och utveckling.

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

Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	168	59
Driftnetto/övrigt	-76	-18
Årets resultat	-109	-477
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 291	3 333
Omsättningstillgångar	6 419	202
Summa tillgångar	9 820	3 535
Eget kapital	3 457	1 720
Övriga skulder	7 293	1 801
Summa eget kapital och skulder	9 850	3 535
Koncernens andel av redovisat värde i intresseföretag	1 478	1 142

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedriver finansiell verksamhet genom det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB. Verksamheten består i att tillhandahålla finansieringslösningar genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivna lån till koncernbolag. Avsikten är att långsiktig bedriva fastighetsförädling med en nyfinansieringsgrad på högst 70 procent. Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB är ett finansieringsbolag med ett ramverk för MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Fabege AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Fleetwar Fastighetsholding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 25 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Per den 31 december hade vi utestående obligationer om totalt 754 Mkr (630) vila 5YF.

Redovisningsprincip

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Ett bolag redovisas som intresseföretag då vi innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent, eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den dagliga och finansiella styrningen. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. I koncernredovisningen redovisas 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 avdrag för eventuella värdeminskningar i enlighet med principer som framgår av avsnittet Andelar i dotterbolag.

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
Thesealis a digital signature.
Document ID:
8702E5E8-0B28-4A64-9C3F-1
Validate signatures at
https://penneo.com/validate

2024071808963

ingående i avtal och förväntas enbart när det krävs att de parter som delar dess bestämmanden ömsesidigt måste ge sitt samtycke till de relevanta verksamheterna.

För gemensamma verksamheter redovisas vår andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt vår andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader som får antas i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenastaden Solna AB om 270 Mkr (210), Haga Norra 6 Mkr (74), samt 55 Barkabystaden AB om 175 Mkr (154). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avser att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, se vidare information i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	12	12	15	15
Omklassificering	–	–	–	–
Värdeförändringar	-3	-3	-3	-3
Tillkott	1	3	1	3
Utgående värde	9	12	13	15
Bokfört värde	9	12	13	15

Innehav	Utgående värde, Mkr
Acconeer AB SE0014983749	2
AK Fastigheter AB - aktie avser uppgår till 18,5% samt antal aktier till 4 040 849 aktier	7
AK Fastighetsbolag - aktie avser 3,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallostruktur				
Mer än 1 och 5 år efter balansdagen	703	85	0	0
Senare än 5 år från balansdagen	0	0	0	0
Summa	703	85	0	0

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen
Andra långfristiga fordringar avser främst räntebärande fordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avser att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	821	821
Tillkommande utgifter	–	–
Anskaffningar och investeringar	-329	157
Nedskrivning	–	-8
Utgående balans	510	821

Den utgående balansen består av 317 Mkr (315) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (575) i pågående projekt.

Redovisningsprincip
Projekt och exploateringsfastigheter innefattar i syfte att utveckla och avyttra bostäder, affärs- lokaler samt bostadsrätter och småhustomter. 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
Värdereserv	-12	-12
Summa	46	70

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

Mkr	2023-12-31
Ingående balans	12
Nya reserveringar	2
Återföringar	-14
Reserveringar	10
Utnyttjade fordringar	2
Utbokade fordringar	0
Förändring i dotterföretag	–
Utgående balans	12

Redovisningsprincip
Kundfordringar
Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då vanligt förekommande består av enstaka betalningar på kortare tid än ett år. Förutsättningar redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avser att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Bedömningen kundfordringar anses värdehållande innan nyttjanderätt accepteras.

Not 26. Övriga fordringar

Koncernen finns kortfristiga fordringar i form av revers mot försäljning inom ett år om 6 Mkr (9). Momsfordringar uppgår till 87 Mkr (38), 12 Mkr (228) avser fordran på en bostadsrättsförening där inflyttning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 70 Mkr (5). Därtill ingår upparbetade medel om 327 Mkr (0).

Redovisningsprincip
Långfristiga fordringar och övriga fordringar
Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar består huvudsakligen av rena fordringar avseende försäljningar vilket är både affärsmässiga och bedöms ha låg risk för utebliven betalning. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

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

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 677 298	350 783 144
Antal aktier vid årets utgång	314 677 298	350 783 144

Alla aktier har lika rättigheter, en röst per aktie
En aktie har kvotvärde uppgår till 1,6741 kr.
Fastslagen utdelning per aktie, 1,80 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 värdeminskning i fritt eget kapital inklusive transaktionskostnader och skatt från sålda aktier redovisas till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa stamaktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp inklusive efter avdragen transaktionskostnader och skatteeffekter i balanserad vinst.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council on electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market and repealing Directive 1999/93/EC.
Document ID:
87DDFE3A-DBA2-462A-B114-73BDDB4C431A

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad checkkredit	850	850	850	850
Utnyttjad del	-126	0	-108	0
Outnyttjad del	852	850	852	850

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förfallotidpunkt, Lopp till 1 år från balansdagen	7 150	2 413	1 202	2 430
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 302	22 800	16 858	20 134
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 640	10 028	8 813	10 039
Summa	32 092	33 241	32 038	32 573

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde. Ej räntebärande skulder består huvudsakligen av förfallotidpunkter inom ett år. För räntestrukturer, se not 3.

Finansiella skulder

Våra räntebärande skulder samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristiga derivatskulder	678	1 853	678	1 850
Kortfristiga derivatskulder	47	30	47	30
Summa derivatskulder	825	1 883	825	1 880
Kortfristiga derivattillgångar	0	0	0	0
Långfristiga derivattillgångar	-240	0	-240	0
Summa derivattillgångar	-240	0	-240	0
Totalt	585	1 883	585	1 880

Koncernen tillämpar sin riskhanteringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3. Redovisningsprinciper. Derivat redovisas i Kassaflöde som förändring av räntebärande skulder och tillgångar i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisas i enlighet med övriga finansiella poster, värdeförändringar räntederivat.

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt hänförlig till:				
Underskottsavdrag	-412	-673	-	-
Skillnad bokfört värde och taxeringsmässigt värde avseende fastigheter	8 856	10 438	-	-
Derivatinstrument	191	348	191	348
Övrigt	-225	-10	-7	-45
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran	8 409	10 103	184	303

Nedanstående belopp avser uppskjuten skattefordran.

Det totala värdet av underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 2,0 Mdkr (2,3), vilka bedöms vid beräkning av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skattefordringar är -293 Mkr (+229) att hänföra till förändring av temporära värderingsskillnader och 1 803 Mkr (48) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats på 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Avsatta avsättningar om 135 Mkr (67) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (106). Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka är delar till betalning på fastigheter sålda, 34 Mkr (35) samt avsättning för bosättningsprojekt 23 Mkr (13).

Mkr	Övriga	Avsatt till pensioner	Totalt
Per 2023-01-01	61	106	167
Tillkommande avsättningar	-	-	-
Årets avsättningar	10	-	10
Årets ianspråktagande av avsättningar	-	-5	-5
Återföring av outnyttjade belopp	-4	-	-4
Per 2023-12-31	67	101	168
Avsättningar består av:			
Långfristig del	67	101	168
Kortfristig del	-	-	-
Summa	67	101	168

Avsatt till pension

För information avseende avsättningar till pensioner se not 6.

Redovisningsprinciper

Avsättningar

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

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	425	321	3	-
Upplupna räntekostnader	185	149	150	144
Övrigt	351	442	235	433
Summa	961	1 112	388	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Utökade säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	32 248	20 452	-	-
Aktier och andelar i dotterbolag	18 264	16 198	-	-
Koncerninterna	-	-	16 617	15 829
Summa	41 166	36 650	16 617	15 829
Eventualförpliktelser				
Borgensåtaganden till dotterbolag	345	174	845	859
Borgensåtaganden och ingångna avtal till intressebolag	345	342	345	342
Summa	690	516	1 190	1 201

Koncernen har pensionsåtaganden om 14 Mkr (18) som tryggas genom pensionsförsäkringar. Soliditetsgraden i pensionsförsäkringen uppgår till 131 procent (163). Avsättningar har skett efter som samtliga förmåner tryggas av försäkringsavtal.

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 1 152 Mkr (674), varav 63 Mkr (29) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen räntebetalning skett.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring avl balansräkning	154	556	-4 011	339
Förändring fordringar mot, skulder avseende räntebärande tillgångar och räntekostnader, kassaflöde samt övriga ej tagsbara kassaflöden avseende olika fastigheter	130	-36	195	-307
Summa	284	520	-3 816	32

This file is sealed with a QES and timestamped according to the eIDAS regulation.
Document ID: 62DDFE3E0BA9418211E2B1
Fabege Årsredovisning 2023

2024071808964

Not 38. Leasingskulder

Termintäter

Avtalen omfattar leasingavtal för hantering av förnyelsebara energikällor av större betydelse. Leasingskulden uppgår per den 31 december till 948 Mkr (1 242). En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i koncernredovisningen. Leasingskulden är fastställd genom en värdering i form av nuvärdesberäkning för återstående förmånsbestämd avgift för året och det med diskonteringsräntan om 4 procent (ej förändrad jämfört med föregående år) viktade snitt för leasingperioden för förnyelsebara källor. Kostnaden för förnyelsebara energikällor redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal

Övriga leasingavtal avser nyttjanderätter i Bergab Bastad. Per den 31 december uppgår både leasingskuld och nyttjanderättstillgång till 1 Mkr (1).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel, uppgår till 852 Mkr (860).

Redovisningsprincip

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Bastanäll AB ett bestämmande inflytande över Hjalmar AB. Under 2023 har koncernföretag om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2023 har även koncernföretag om 6 Mkr (2) från Born Advokatbyrå köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Inköp från Envesa, där Mathias Johansson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 3 Mkr (5). Tillskott om 60 Mkr (55) har lämnats till Aranäsbolaget Solna AB. Nya Svenska FastighetsFinansiering AB är ett finansföretag med att säkerställa NFT%-program. Bolaget ägs av Catena AB, Dios Fastigheter AB, Fabege AB, Pandox Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda mot portföljen i fastighetsbolagen och uppgår till 12 000 Mkr.

Fabege Årsredovisning 2023

(12 000). Per den 31 december 2023 har Fabege utestående ansökningar om totalt 784 Mkr (600). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 kr/aktie (2,40) att utbetalas kvartalsvis via fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie. Totalt föreslagen utdelningsbelopp uppgår till 586 238 773 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 314 577 398 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till den mest närliggande avstämningstidpunkten beroende på återköp av aktier.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 8 mars 2024. Årsstämman hålls den 8 april 2024.

Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncerninterna fakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Personalkostnader	-281	-277
Aktiverade lånekostnader	+139	+145
Summa	-142	-132

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-85	-73
Koncernbidrag	135	363
Utdelning	753	1 220
Summa	801	1 523

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

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde, Mkr
Bygg Bastad AB 556607-1824	Stockholm	100	823
Hilton Arlanda Stockholm AB 556575-7120	Stockholm	100	3 729
LRT Holding Denmark AB 556647-7214	Stockholm	100	2 700
Fabege Holding Sarna 556721-5280	Stockholm	100	0
Fabege Holding Nils AB 556785-2829	Stockholm	100	0
Fabege Holding NR AB 556834-5429	Stockholm	100	0
Fabege Holding Lodin AB 559042-2255	Stockholm	100	0
Fabege Finansiering AB 559170-5214	Stockholm	100	0
Fabege Holding Bonsaten AB 559170-5255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd 582 Lövsångaren AB 559073-5248	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering II AB 559693-7521	Stockholm	100	0
Summa			13 400

* Därutöver äger koncernföretag mer än hälften av röstetalet i ett antal bolag. Ingen enskild andel bedöms vara av väsentlig betydelse för koncernen. Det totala antalet koncernägda andelar uppgår till 247 (samma år).

Redovisningsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerat för, eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet med 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.

Dotterbolag ingår i koncernredovisningen från den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförts 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 det förvärvade företaget värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för använda tillgångar, övertagna eller uppkomna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument i utbyte mot kontroll över det förvärvade företaget. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare ägda innehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill. I rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på förvärvet. Det vill säga direkt resultatet efter omprövning av skillnaden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D1AF3E-3E6B-4E4A-8C34-1
Validate at https://signature.fabege.se

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättningar utgått:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
tkr	2023	2022	2023	2022
Deloitte:				
Revisionsuppdrag[1]	3 620	3 427	3 360	3 407
Annan granskningsverksamhet	450	160	350	160
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	93	83	83	83
Summa	4 063	3 670	3 793	3 650
PwC:				
Revisionsuppdrag	872	860	–	–
Summa	872	860	–	–

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

Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 48. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	3 585 569 001
Årets resultat	-439 865 428
Summa	3 245 732 539

Styrelsen och VD föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	568 238 773
I ny räkning balföres	2 677 493 810
Summa	3 245 732 583

Utdelningsbelopp är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, exklusive 316 577 036 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsdagen beroende på ändring av egna aktier.



Hotel Kung Carl, Spårvägen 18 i Stockholms innerstad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87B0CE3E5DBA9A8102A3417C3111B8DB-1C3111

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt BFR 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

Martha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Mäk
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 according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B70D6EB5DBA1452B811...
Fabege Annual Report 2023

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabege AB (publ) organisationsnummer 556049-1523

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81-92, hållbarhetsredovisning och koncernredovisningsmässig på sidorna 43-116 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, hållbarhetsredovisning och koncernredovisningsmässig på sidorna 43-116 i detta dokument, och revisionsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och koncernresultaträkningen för moderbolaget och koncernen för räkenskapsåret och revisorernas uttalande om att ansvarsfrihet beviljas styrelsens ledamöter och verkställande direktör för koncernen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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. Enligt bolagsstämmans (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget, eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerande 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 i samband med vår revision av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 uppgick till 73 083 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga förvaltningsfastigheter värderats av externa värderare. Valet av externa värderare, vilka kvartalsvis utför sina värderingar av delar av fastighetsbestånd, samt en intern kvalitetsgranskning av hela fastighetsbestånd. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värderingarna kan uppvisa antingen stigande eller fallande ekonomiska utfall beroende på förändrade marknadsförutsättningar. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnitt om risker och osäkerhetsfaktorer på sidorna 58-65 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 framtagande av indata, så väl interna som externa värderingar samt genomgång av nyckelkontroll. Stickprov av rutinerna och att rimligt förslag i processerna.
- Granskning av metoden i värderingsmodellen för att urskilja fastigheterna för bedömning av fastighetsnära och värderingsmässigt.
- Utvärdering av riskfaktorer i de antaganden som ligger till grund för bolagets värdering genom att jämföra mot externa databaser samt kvalitetssäkra den antagandena med faktiskt utfall.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna.
- Granskning av rapporterna kopplat till de finansiella noterbarheterna.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 3 101 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 kontrakterade hyresgäster kan förvärvas enligt fastighetsreglerna värderas enligt avkastningsmetoden. Värderingen av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnitt om risker och osäkerhetsfaktorer på sidorna 58-65 och not 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning av Fabeges rutiner för upföljning och fördelning av investeringar, däribland processen för investeringsgenomgång, nivågränsvärden och uppföljning av nedskrivning.
- Granskning av redovisning av projektrelaterat pågående projekt.
- Granskning av att urval av aktiverade utgifter i projekt.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 81-92. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifierats ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om information 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, har vi skyldighet att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den 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 bevaka 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 man enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats www.revisorsnamnden.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DBDFE5E6A94C1C9A1F2A8E2B4C1A14

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 styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapportering) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som 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 skett en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet om 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 hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen omfattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Hur som väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören har valt att upprätta Esef-rapporten för att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen vid detta uttalande att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format, 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 kassaflödesanalyser samt noter i Esef-rapporten har märkts med XBRL enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och är väsentligt mindre omfattning, än vad som är fallet med den inriktning och omfattning som är resultatet av att tillämpa International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 3 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

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

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

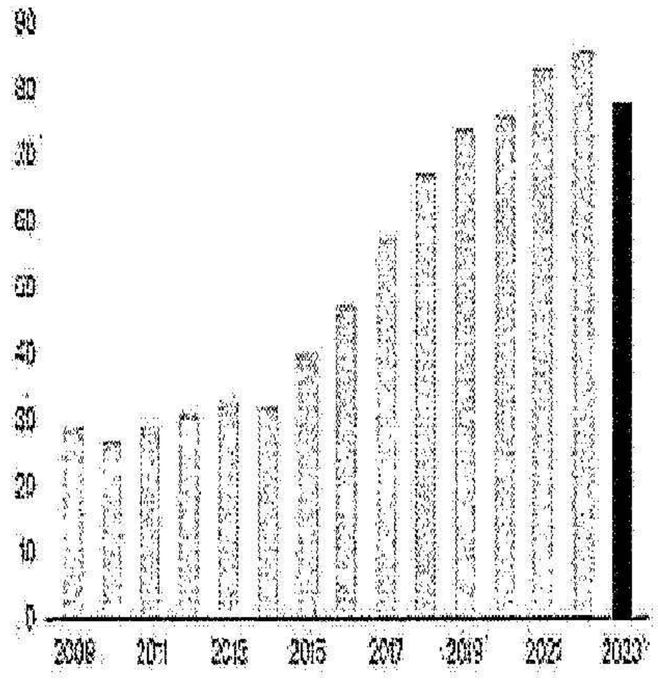
This file is sealed with a
The seal is a guarantee
of the document.
Document ID:
B7D0FE85D8A84622A31
1-1463141804-1

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 Svefa.

Fastighetsvärde 2009–2023



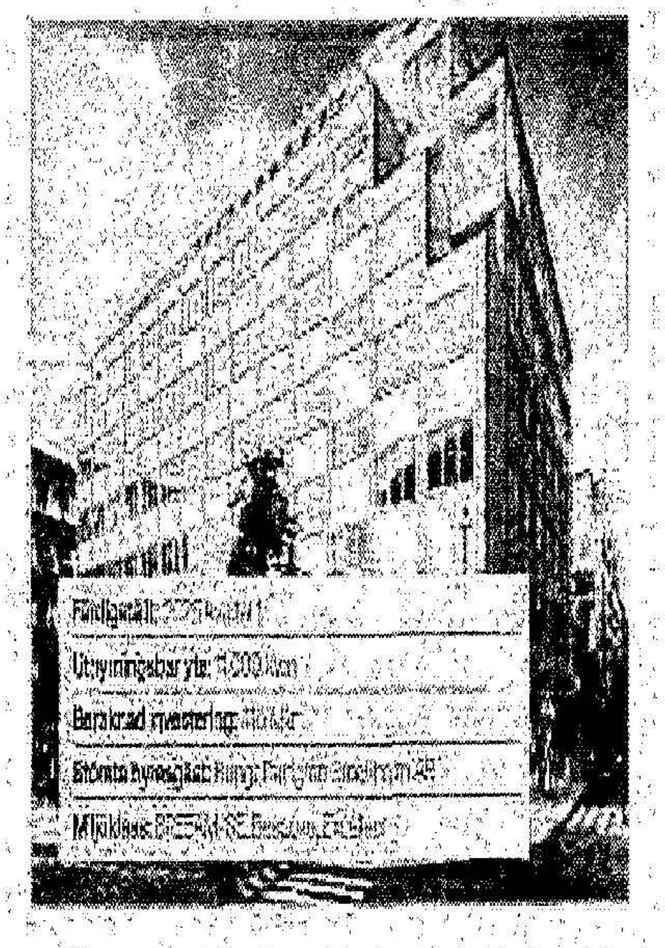
Regulatorn 4
Flemingsberg

Nationalteaterns Dramaten och Kungliga Operan flyttar gemensamt arena- verkstäder, ateljéer, repetitionssalar och arkiv till Flemingsberg. Dramaten och Operan är väldigt viktiga pusselbitar när den nya stadsdelen i Flemingsberg utvecklas. De flesta olika typer av aktiviteter kommer pågå samtidigt i byggnaden ställer höga ljudkrav på avskiljande väggar. Det gäller även krav på fungerande logistik inom byggnaden, där dedikerade hissar är ett måste för försäljningar som kommer att transporteras mellan scen, ateljéer och andra fastigheten.



Påsen 1
Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad mot adress Textilgatan 46. Byggnaden uppfördes 1999 och ligger cirka 700 meter från Danvikstullen samt 300 meter från Mårtenslunds tvärbanehållplats. Här finns gott om trevliga restauranger och annan service, till exempel butiker, träningsanläggningar, vårdcentral, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby kaj, där du kan njuta av båtlivet med en kaffe i handen eller ta en löprunda på kajkanten.



This data is digitally signed with a qualified certificate and is therefore authenticity verifiable.
Document ID:
B70DFE85DBAB1624961173800D8B1C34

2024071808967

Fastighetsbestånd forts.

Ackordet 1
Arenastaden / Haga Norra

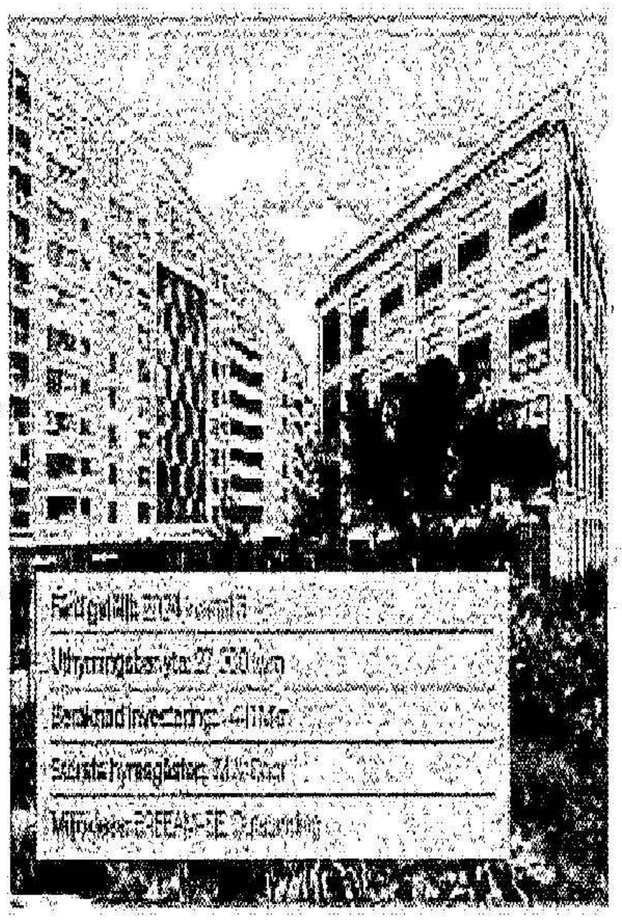
Haga Norra är Arenastadens nya stora satsning, ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av kvinnliga kvaliteter, men med siktet mot framtiden. Med endast sju minuter till City och med Hagaparkens natur runtomkring, blir det en tillgänglig och trivsamt plats för medarbetare, boende och besökare.

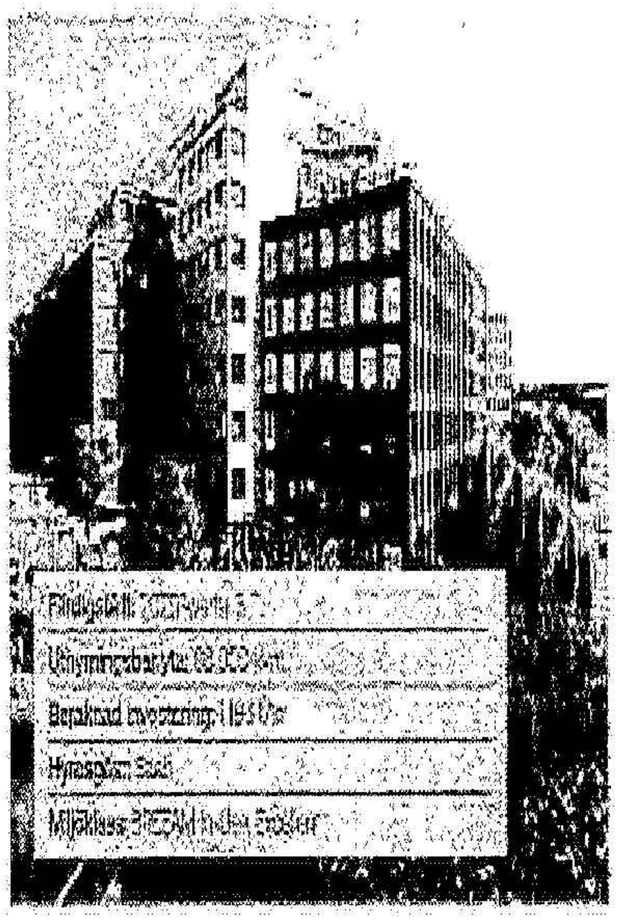
Nöten 4
Solna Strand

Skatt AB har tecknat ett hyreskontrakt om omkring fastighetens samtliga ytor till 2045. Fastigheten på Solna Strandväg 22 uppfördes 1971 för Skatteverket. Den är robust och mångsidigt användbar och ligger nära allmänna kommunikationer. Fastigheten kommer nu att anpassas för att möta Saabs behov. Det är i huvudsak Saabs verksamhet i 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

Internet, tekniska innovationer och hållbara lösningar har varit ledord i Alfa Lavals jakt på rätt plats för sina 700 medarbetare. Projektet arbetet aktivt med att minska klimatpåverkan samt säkerställa att husets klimatavtryck under dess livslängd blir så låg som möjligt, bland annat genom att nyttja förnybara energislag såsom till exempel solel samt installera energieffektiv teknik och säkerställa en hög grad av energiåtervinning. Avtalet med Alfa Laval är till 2047.







This file is locked with a digital signature.
The seal is an electronic guarantee that the authenticity and integrity of this document can be checked.
Document ID:
97D0FE25D6AB162A3117...

Fastighetsbestånd forts.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	100	102	94	94	97
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 246	1 250	1 247	1 246	1 265
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 372	3 724	3 359	3 242	3 166
Överskottsgrad, %	75	74	78	78	78

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,05
Solna	4,81
Hammarby Sjöstad	4,62
Flemingsberg	5,43
Övriga marknader	5,12
Genomsnittlig avkastning	4,43

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klockan 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Arsadan 4	Flemingsberg	Kontor	362
Totalt			362

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1:			
Ingen försäljning			
Kvartal 2:			
Huvudsta 3:1	Huvudsta	Mark	0
Kvartal 3:			
Ingen försäljning			
Kvartal 4:			
Gladan 12			12 553
Orgelfabriken 7	Sundbyberg	Kontor	39 207
Totalt:			51 890

Största kunder

Kund	Andel, %[1]	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,6	2037
Ica Fastigheter AB	5,8	2035
Cervenum Stockholm City AB	5,6	2034
Telia Sverige AB	5,6	2031
Tieto Sweden AB	2,7	2025
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Ellos AB	1,7	2041
Statens Skolverk	1,6	2024
Syna Bank AB	1,5	2027
Tekonor Sverige AB	1,3	2025
Summa	38	

[1] Andel av total kontraktsomsättning.

15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	73 294
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	28 211
Backen 39	Norrmalm	Kontor	20 435
Kvillebäcken 8	Arenastaden	Kontor	45 744
Backen 35 & 46	Norrmalm	Kontor	14 395
Luma 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	33 357
Barnhusviadukten 36	Norrmalm	Kontor	25 984
Signalen 3	Arenastaden	Kontor	31 452
Fribrevet 11	Solna Business Park	Kontor	35 177
Smaragden 1	Solna Business Park	Kontor	44 643
Nickel 4	Solna strand	Kontor	23 179
Peolen 1	Arenastaden	Kontor	28 145
Fribrevet 12	Solna Business Park	Kontor	37 870
Ulvsala 1 (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 359
Hägern Mindre 7	Norrmalm	Kontor	13 582

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresvärde, Mkr	Hyreslängd, År
Stockholms innerstad	28	884	1 699	3,69
Solna	51	435	1 209	5,29
Hammarby Sjöstad	10	272	362	3,66
Flemingsberg	9	78	279	2,79
Övriga marknader[1]	4	20	23	1,66
Totalt/genomsnitt	100	1 409	3 372	4,53

[1] Avser fastigheter i Upplands Väsby, Kungsängen och Täby.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfaller	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024	579	552	17
2025	303	518	16
2026	287	550	17
2027	134	457	14
2028	69	170	5
2029–	80	874	26
Kommersiella lokaler	1 447	3 149	95
Bostadslägenheter	129	53	1
Garage- och parkering	539	154	4
Totalt	2 255	3 356	100

[1] Varav avser 102 enheter i samförvaltningsfastigheter där Fabege innehar 50 procent.

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	85 346
+ Förvärv	75
+ Investeringar inkl. till- och ombyggnad	3 104
+ Försäljningar	–3 605
+/– Orealiserade värdeförändringar	–7 836
Utgående värde 2023-12-31	77 083

This file is secured with a digital signature.
The seal is in the beginning of the document.
Document ID:
67103E3B3DBA81B2A31 1736EDDB1A23A1

2024071808968

Fastighetsbestånd

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industrifastigheter	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	223 650	19 814	15 687	9 347	7 436	22 987	312 471
Solna	514 414	28 529	32 830	36 864	905	74 580	687 141
Hammarby Sjöstad	100 723	7 517	20 534	0	691	8 770	138 585
Flemingsberg	13 642	1 774	51 755	0	0	1 149	68 220
Övriga marknader	20 590	485	2 075	0	4 982	11 630	40 102
Totalt	873 219	58 419	128 831	46 311	14 018	128 629	1 248 519

Fastighetstabell

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mdkr	Hyresvärde¹, Mdkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	81	949	53 523	5 408	91
Förädlingsfastigheter	16	234	7 481	460	–
Mark- och projektfastigheter	20	64	6 839	6	–
Summa	100	1 248	78 093	5 872	–
Varav Stockholms innerstad	26	312	25 176	1 512	91
Varav Solna	31	537	35 930	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	158	9 045	431	91
Varav Flemingsberg	9	68	2 825	73	–
Varav Övriga	4	42	1 018	84	73
Summa	100	1 248	78 093	5 872	91

Hyresvärde per kategori



- Kontor 82%
- Butiker 4%
- Industrifastigheter 4%
- Övrigt 10%

Uthyrningsbar yta per kategori



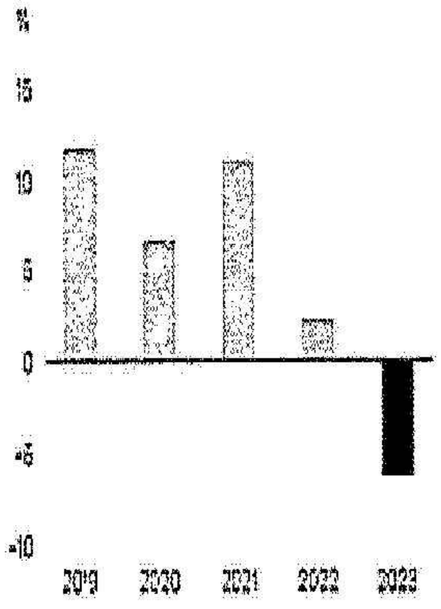
- Kontor 70%
- Butiker 5%
- Industrifastigheter 10%
- Övrigt 15%

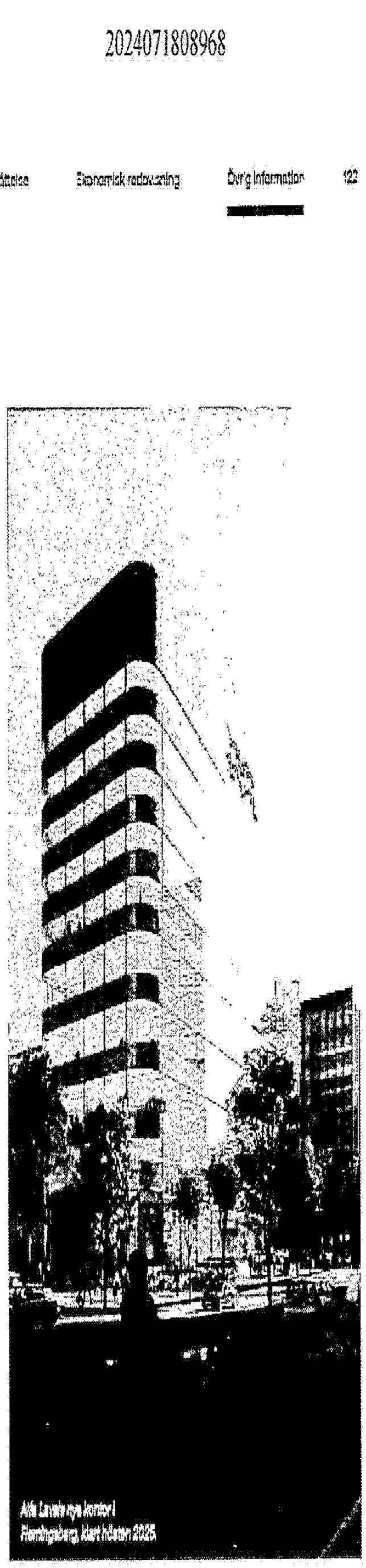
Fastighetsvärde per område



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

Totalavkastning fastighetsportföljen, %




Alfa Laval nya kontor i Flemingsberg, återinflyttad 2025

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE3E0DAA1832A9117C3141

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställd	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta	Hyresvärde, Mkr[2]	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Regulatorn 4	Verksamheter mm	Flemingsberg	Q2 2024	11 800	100	24	426	485	393
Ackordet 1	Kontor	Hagastaden	Q3 2024	27 000	65	95	1 350	1 441	930
Pilen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	11 000	19	36	535	416	252
Regulatorn 3 (delvis)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2025	8 900	83	19	450	193	105
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2025	23 400	81	38	518	1 060	620
Nalen 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2025	65 000	100	155	1 826	1 556	294
Summa				148 100	84	364	5 405	4 771	2 534
Övriga mark- och projektfastigheter							2 084		
Övriga förädlingsfastigheter							6 781		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

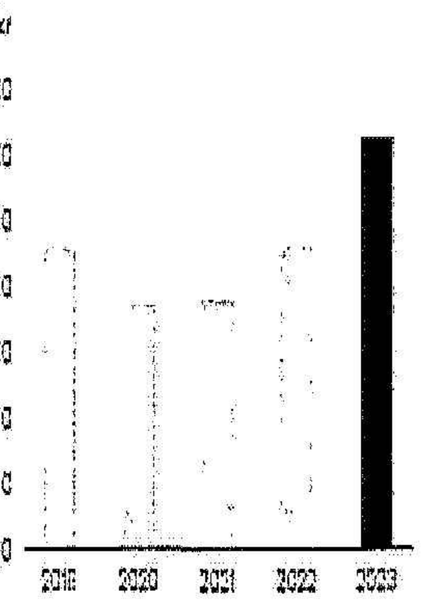
[1] Operativ uthyrningsgrad per 2023-12-31.
[2] Hyresvärde för uthyrbar yta i pågående projekt samt lediga ytor i befintliga fastigheter. Hyresvärde för uthyrbar yta per 31 dec 2023: 3 041 Mkr.

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholm innerstad	52 400	19	8 000
Solna	307 500	21	7 300
Hammarby Sjöstad	49 000	76	6 000
Flemingsberg	258 700	6	4 700
Birger Bostad	–	–	–
Övriga	20 000	100	1 600
Summa	677 600	21	5 900

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lagakraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholm innerstad	3 600	0	0
Solna	208 900	44	8 400
Hammarby Sjöstad	24 600	18	14 900
Flemingsberg	284 500	0	8 200
Birger Bostad	157 500	82	5 300
Övriga	–	–	–
Summa	520 100	31	7 600

Investeringar



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3603AB4D2A81178B5CB41C3141

2024071808969

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2023

		Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
⊙	1	Apotekaren 22	Normalm	Biblioteksg 20, 24, Kungsklostersg 21-23, Rådmansg 40, 42, Tulegr 7 A-B 13	1932/2002	25 180	650	1 398	0	0	955	28 211	1 186 000
⊙	2	Barnhusbacken 36	Normalm	Rådmansg 61-63	1953	15 807	1 162	2 376	0	0	5 829	25 984	676 000
⊙	3	Basken 35	Normalm	Linnégatan 22-24	1951	14 807	127	194	0	0	0	14 928	1 295 000
⊙	4	Basken 38	Normalm	Linnégatan 20, Kungsg 7-9	1931	16 948	2 095	1 453	0	0	53	20 466	1 151 579
⊙	5	Basken 42	Normalm	Regeringsgatan 59	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
⊙	6	Basken 47	Normalm	Linnégatan 8	1929	531	385	0	0	0	0	1 195	67 000
	7	Basken 52	Normalm	Linnégatan 14-16		145	0	0	2 213	0	0	2 358	163 200
⊙	8	Dragonen 3	Kungsholmen	Kungsbropalen 3 m fl	1937	5 370	0	249	0	0	0	5 619	245 000
⊙	9	Fartyget 1	Normalm	Barnhusgatan 3	1929	3 504	49	138	0	0	0	3 709	137 858
⊙	10	Gallingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1953	11 080	833	2 539	0	0	2 445	17 174	409 000
⊙	11	Gallingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	5 340	2 605	949	0	0	1 123	12 908	284 000
⊙	12	Gallingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1953	13 405	2 502	4 577	0	0	3 001	25 485	494 000
⊙	13	Hägern Mindre 7	Normalm	Birgerjarlsgatan 27-29	1971	9 651	1 313	746	0	0	2 197	13 892	535 429
⊙	14	Idegranen 9	Normalm	Holländargatan 11-15	1904	9 243	0	12	0	0	255	9 510	250 148
⊙	16	Jägaren 13	Normalm	Tegnérgatan 4	1934/1939	8 539	0	1	0	0	0	8 540	292 000
⊙	18	Kilmar 6	Vasastan	Hagagatan 28 A-C, Vanadisvägen 9	1967	11 749	0	18	0	0	5	11 772	0
⊙	17	Kortlek 24	Normalm	Engelbrektsgatan 6-7	1981	6 346	0	219	0	0	526	7 067	425 000
⊙	18	Gimlekloket 10	Vasastan	Sveavägen 156-158, 160	1952/1967	15 422	1 837	733	0	0	2 371	20 675	611 000
⊙	19	Oxen Mindre 33	Normalm	Luntmakargr 18	1976	8 894	0	231	0	0	5 320	10 245	552 000
	20	Oxen Mindre 36	Normalm	Malmskillnadsg 47 A, B	1973	122	0	0	2 522	0	3	2 647	158 354
⊙	21	Paradiset 23[1]	Stockholm	Stromsborgsg 55-57	1944	10 292	55	550	0	0	3 638	13 539	350 000
	22	Paradiset 27[1]	Stockholm	Stromsborgsg 58-66	1959	15 342	2 051	1 844	0	0	2 229	25 346	535 000
⊙	23	Plan 27	Normalm	Brunnsgr 12A	1957	1 856	0	182	0	0	0	2 057	124 152
⊙	24	Plan 31	Normalm	Gamla Brogr 27-29, Vasag 38	1953	4 810	389	229	0	3 642	571	9 550	601 000
⊙	25	Spjutet 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21-23, Kungsg 2	1939	1 626	1 142	40	0	5 805	0	8 622	550 000
⊙	26	Yngaren 10	Östermalm	Jungfrug 25, 27, Karlav 58-60	1939	7 076	1 392	488	2 451	0	526	11 534	449 000
		Summa Stockholms innerstad				223 660	19 554	18 537	7 488	9 447	32 687	362 470	11 248 200

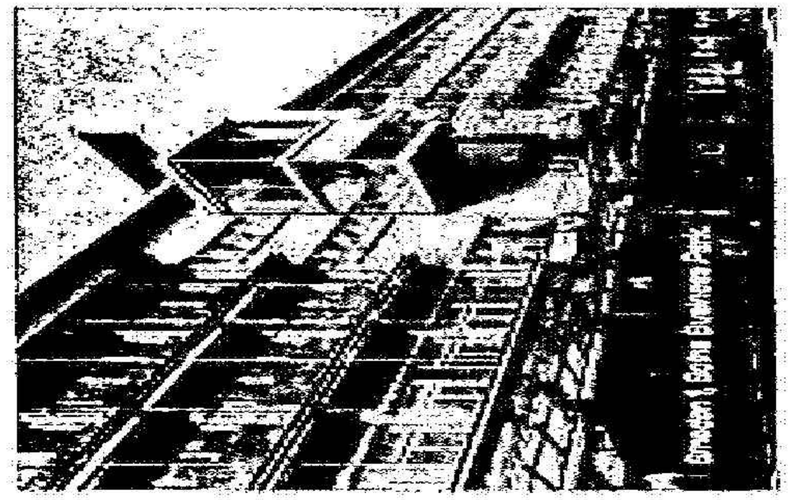
⊙ Centrerad/Regionvärd för cortförvärv

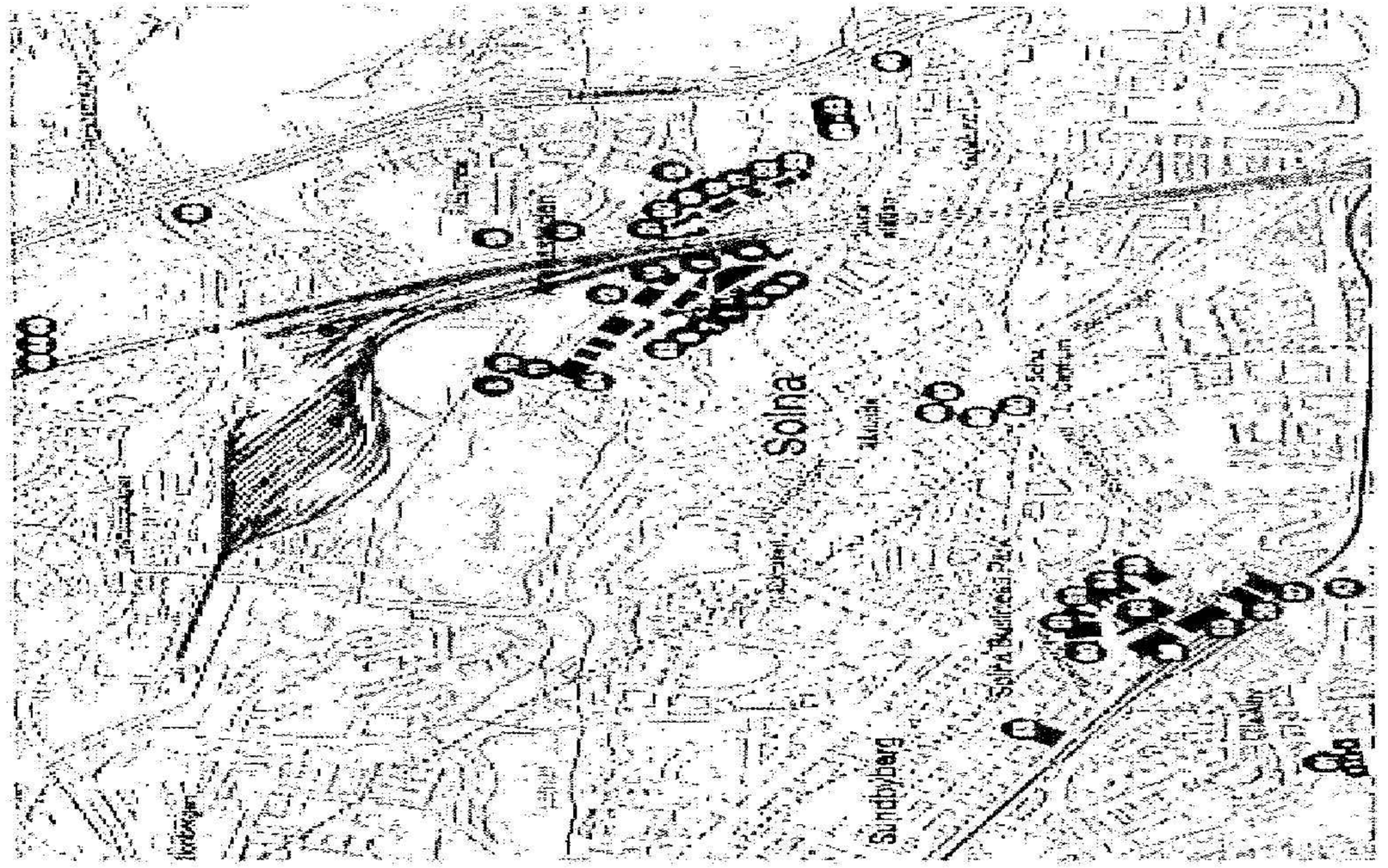
[1] Fastighetsbeteckning

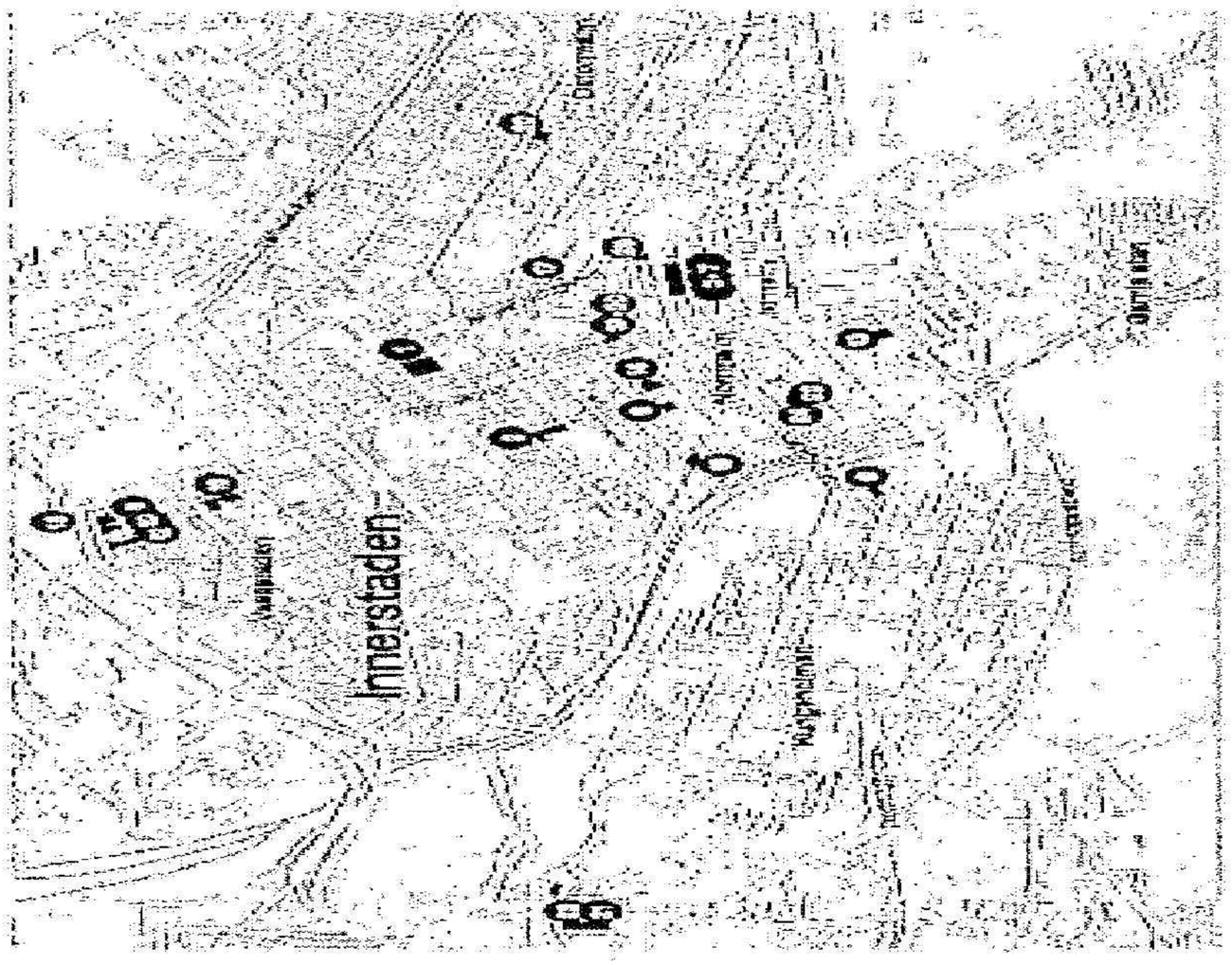
[2] Mark i tomträttsförhållande

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
67DDFE56DBAB452A811796BD0B410C14






Immeriaden
Huvudgatan
Norrtullsgatan
Dalvägen
Dalvägen
Dalvägen

Solna per 31 december 2023

Solna, Aranastaden

	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	Fabege 140	Aranastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1957	0	0	0	0	0	0	0	78 850
2	Fabege 15[1]	Aranastaden	Dalvägen 6, Pyramidvägen 5	1951	9 427	725	1 021	0	0	1 023	9 171	74 200
3	Fabege 18[1]	Aranastaden	Dalvägen 4–8, Pyramidvägen 3	1975	2 702	1 267	1 722	0	0	0	5 691	47 040
4	Fabege 17[1]	Aranastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 190	786	2 861	0	0	365	7 192	47 600
5	Fabege 185	Aranastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6	Fabege 20	Aranastaden	Pyramidvägen 7	1964	7 280	0	198	0	0	375	7 831	208 000
7	Fabege 8	Aranastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 838	0	347	0	0	0	6 186	142 000
8	Järva 357[2]	Aranastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	822
9	Kolon 1[1]	Aranastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	84 200
10	Nationalarenan 3	Aranastaden	Evenemangsgatan 48		2 488	0	0	0	16 677	0	19 165	574 000
11	Nationalarenan 5	Aranastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	26 600	26 600	74 000
12	Nationalarenan 8	Aranastaden	Siljeforsgat 1, Råsta strandväg 130, Evenemangsgatan 22	2018	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1 134 000
13	Poolen 1	Aranastaden	Kolonnvägen 24	2022	27 138	862	122	0	0	0	28 143	488 000
14	Pyramiden 4	Aranastaden	Siljeforsgat 3–5, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 6–12, Råsta strandväg 5–9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 081 000
15	Sannolan 1	Aranastaden	Solnavägen 29		0	0	0	0	0	168	168	0
16	Signalen 3	Aranastaden	Kolonnvägen 22	2016	31 113	0	579	0	0	0	31 492	784 000
17	Stigbygeln 2	Aranastaden	Gårdsvägen 6	1955	7 548	95	326	0	0	348	8 416	188 000
18	Stigbygeln 9[1]	Aranastaden	Gårdsvägen 9	1960	6 347	253	609	0	0	0	6 917	87 326
19	Stigbygeln 5	Aranastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 784	0	96	0	0	673	7 414	143 000
20	Stigbygeln 8	Aranastaden	Gårdsvägen 15–19	2001	8 980	581	872	0	0	0	9 853	248 000
21	Tygeln 3	Aranastaden	Gårdsvägen 13–21	2001	2 437	0	0	0	0	6 280	7 727	131 588
22	Tömmen 1[1]	Aranastaden	Gårdsvägen 2–4	1952	3 053	0	1 350	0		2 653	7 053	27 643
23	Tömmen 2	Aranastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
24	Järva 1	Aranastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Vinterviksgatan 33	1957	22 601	1 246	480	0	0	33	24 359	653 000
25	Järva 4[1]	Aranastaden	Dalvägen 14–16	1952	6 529	0	1 333	0	0	0	7 862	143 185
	Summa Solna, Aranastaden				278 077	8 804	11 084	0	16 677	38 896	350 840	7 544 668

© Certifikat/Registrerad för certifiering

[1] Fastighetsdelar

[2] Mark & gatuanläggning

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0FE35D8AA916A4811A9B0DBA1C3F4

Solna Business Park

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Totaluthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
26 Frösunda 6[a]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1982	4 036	0	5 810	0	0	0	9 716	20 449
⊕ 27 Frösunda 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1984	7 224	4 254	139	0	0	0	11 617	186 000
⊕ 28 Frösunda 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1982	33 144	258	924	0	1 940	3 014	39 677	672 000
⊕ 29 Frösunda 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-16, 22, 24	1984	19 403	13 193	944	0	0	5 340	37 570	652 000
30 Sliparen 5[a]	Solna Business Park	Ekonomivägen 16, Svetsarv 1-3	1985	982	0	3 032	0	0	1 588	4 792	25 000
⊕ 31 Sliparen 2	Solna Business Park	Ekonomivägen 13, Svetsarv 5-9	1984	17 497	544	704	0	0	3 316	21 500	251 267
⊕ 32 Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 6-14, Smidesv 5-7, Svetsarv 5-17	1987	34 539	4 153	1 779	467	0	3 908	44 845	729 447
⊕ 33 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1984	12 440	742	538	0	0	2 430	16 170	191 000
34 Svetsaren 3[a]	Solna Business Park	Smidesvägen 4-6		15 253	329	1 078	436	2 491	3 520	24 107	283 927
35 Vikat 3[a]	Solna Business Park	Smidesvägen 2-8	1982	2 584	0	3 538	0	0	1 470	7 440	38 000
Summa Solna Business Park				148 219	29 333	19 085	903	4 331	26 035	218 885	3 072 180

Solna, Haga Norra

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Totaluthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
⊕ 36 Accordet 1[a]				0	0	0	0	0	0	0	395 040
37 Accordet 2[a]				0	0	0	0	0	0	0	181 300
38 Kvintan 1[a]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	388 168
39 Kvintan 1[a]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	485 843
40 Tersen 1[a]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	90 429
41 Hagalund 2:65[a]	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
⊕ 42 Hagalund 2:5	Haga Norra	Kalendervägen	2021	15 017	168	180	0	0	0	15 365	284 900
Summa Solna, Haga Norra				15 017	168	180	0	0	0	15 365	1 775 958

Solna, Övrigt

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Totaluthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
43 Diamanten 4[a]	Ulriksdal		2015	0	0	0	0	0	0	0	15 900
⊕ 44 Diamanten 6	Ulriksdal	Kalendervägen 43-55	2015	10 300	358	0	0	0	0	11 059	162 200
45 Diamanten 7	Ulriksdal	Kalendervägen 57-59	2015	0	0	0	0	0	9 510	9 510	41 762
⊕ 46 Fantet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1966	0	0	0	0	7 535	17	7 552	78 000
⊕ 47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31-35, Gamla Cirkusgatan 1-9	2016	15 628	750	32	0	0	0	16 430	497 000
⊕ 48 Järnvägen 3	Frösunda	Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 423	0	7 423	269 000
49 Kretsen 2	Råsunda	Gamla Cirkusgata		0	0	0	0	0	0	0	14 000
50 Lagern 2[a]	Råsunda	Solnavägen 37, Värmlagatan 7	1995	0	0	0	0	0	0	0	0
⊕ 51 Vidan 4[a]	Solna Strand	Solna strandväg 2-30	1971	48 823	968	2 320	0	0	0	52 173	978 000
Summa Solna, Övrigt				75 102	2 225	2 352	0	14 958	9 527	104 462	2 017 862
Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt)				314 414	28 525	32 881	903	35 984	74 660	687 142	14 280 957

⊕ Certifierad/Registrerad för certifiering

[a] Fastighetsägarlokal.

[b] Mark i tomträttsavtal.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is authentic.
Document ID:
B7DDEE3BDBA2B1B2A81 1 7B3E0B1E34

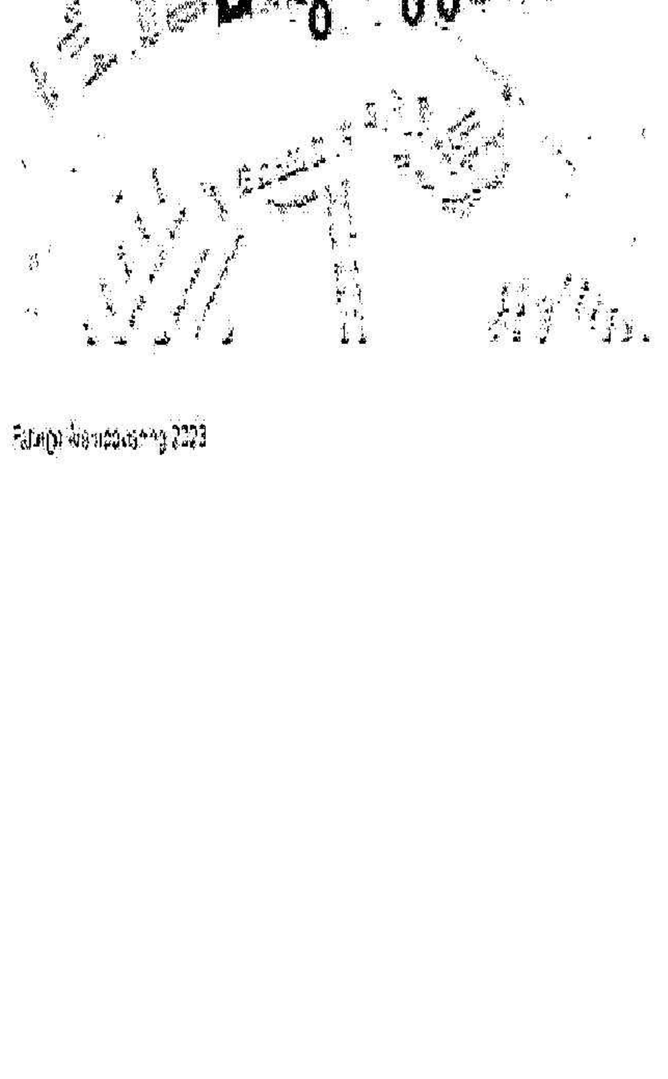
Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
●	1 Fartygsmatrosen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1961	6 751	1 940	188	0	0	0	8 729	131 000
◆	2 Båtsman 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14-16	1957	12 069	378	437	0	0	1 355	13 883	221 000
◆	3 Kanonkapp 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-28	1945	9 472	870	3 678	0	0	1 744	14 107	188 400
	4 Kanonkapp 2[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37-39	1996	0	0	0	0	0	0	0	5 400
◆	5 Kanonkapp 3	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1959	0	435	4 234	0	0	0	4 669	65 000
◆	6 Luma 1	Hammarby Sjöstad	Luxemburgvägen 1-17, 2-28, Godsmottagningsgränd 1-6, Lumaparken 2-18, 3-15, Kåkenäs 3	1935	30 083	2 304	1 358	691	0	3 845	38 387	806 000
◆	7 Räven 14	Hammarby Sjöstad	Tokyogatan 41-43		8 425	0	3 051	0	0	384	11 860	155 075
	8 Tiktaktoken 12[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8-10	1942	4 682	931	4 291	0	0	876	10 782	165 604
◆	9 Tiktaktoken 3	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Hjalmargatan 1-3	1950	11 923	1 037	3 949	0	0	12	16 921	281 500
◆	10 Tiktaktoken 5	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1928	14 671	376	477	0	0	1 265	16 868	548 500
	Summa Hammarby Sjöstad				100 733	7 818	20 584	691	0	8 770	538 834	2 672 073

◆ Certifierad | Registrerad för certifiering

[1] Tomträttsupplåtelse

[2] Klass A-projektfastighet




Luma 1, Hammarby Sjöstad.

This file is certified with a digital signature.
The seal is an electronic representation
of the document.
Document ID:
67DDFE35DBAB62A311C3E1
Fabege Annual Report 2023

Flemingsberg per 31 december 2023

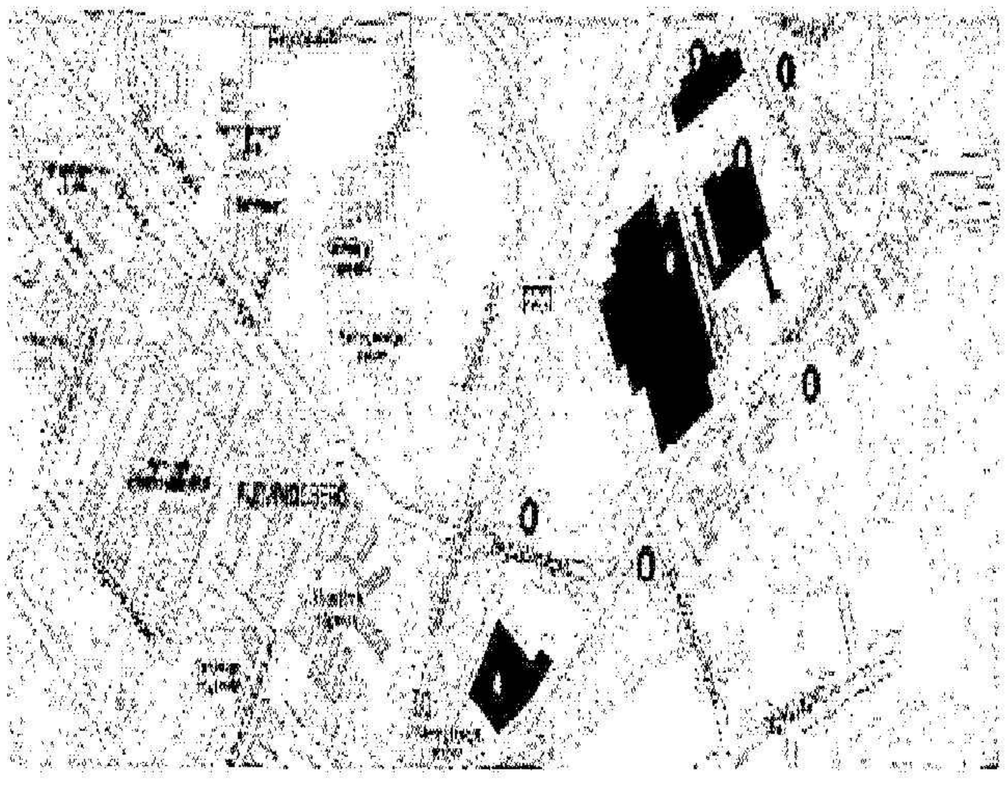
Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde inkl. mark 2023-12-31
1 Amazon 2[3]	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	12 314
2 Baltarot 5[3]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1991	0	0	1 100	0	0	0	1 100	5 725
3 Baltarot 4[3]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 604
4 Generatorn 10[3]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5 Generatorn 11[3]	Flemingsberg	Elmekanikvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6 Regulatorn 3[3]	Flemingsberg	Järnvägen 4, 8; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorvägen 6, 8	1963	9 675	1 774	11 838	0	0	0	23 287	111 135
7 Regulatorn 2[3]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 527	0	38 017	0	0	1 149	43 693	175 805
8 Regulatorn 4[3]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 625
9 Generatorn 12	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	29 369
Summa Flemingsberg				13 542	1 774	51 755	0	0	1 149	68 220	349 181

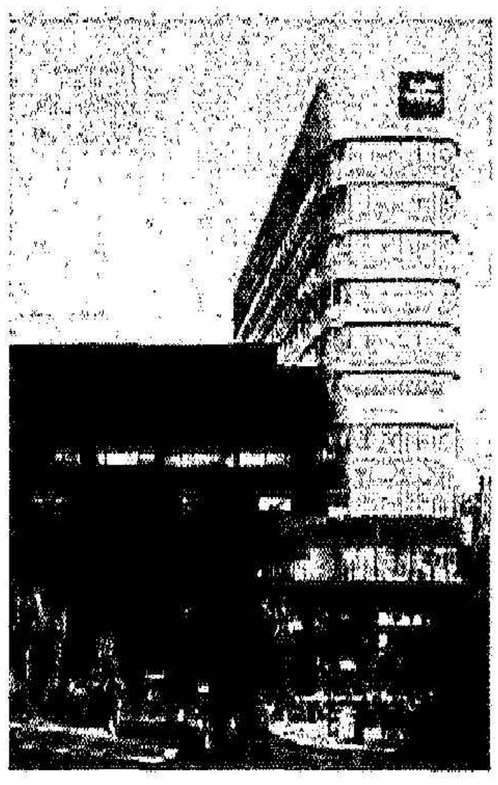
Övriga per 31 december 2023

Sollentuna och Barkarby

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde inkl. mark 2023-12-31
1 Tekniken 1[3]	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	125
2 Kabelverket 2	Älvsjö	Ekerövägen 5–7 mfl	1966	19 135	486	2 075	0		11 885	33 581	251 000
3 Daggkåpan 2	Barkarby	Barkarbystråket 4 A–D, 5 A–F	2021	1 775	0	0	3 709	0	0	5 484	108 620
4 Solvagen 16	Barkarby	Drivhusvägen 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	33 630
Summa Övriga				20 890	486	2 075	4 989	0	11 885	40 352	394 245

[3] Certifierad/Registrerad för certifiering





Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i vilka ägare per 31 december 2023.

Om Fabege innehåller endast de fastigheter som är förvaltningsfastigheter enligt IAS 40 såsom fastighet i bruk för egen förvaltning.

[1] Förvaltningsfastighet – fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som uteslutande fastigheter avsedda för framtida användning. Om fastighetens pågående om- eller tillbyggnad är av väsentlig omfattning, klassificeras fastigheten som fastighet för pågående projekt.

[2] Mark & projektfastighet – Mark och projektfastigheter är fastigheter med pågående nyprojekt, ombyggnader eller byggrätt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D2D0F8E2-5AB1-4524-B1F7-3AE2D6B11C3A

2024071808972

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 586	3 052	2 829	2 809	2 856
Bruttomarginal	2 535	2 161	2 179	2 112	2 344
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftöverskott	2 024	2 240	2 186	2 112	2 344
varav bruttoresultat bostadsutveckling	4	-79	-9	-	-
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	0	74	58	40	0
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-7 831	-238	4 655	2 715	5 743
Förvaltningsresultat	1468	1373	1587	1474	1532
Resultat före skatt	-7 980	2 864	8 772	4 007	7 834
Resultat efter skatt	-6 196	2 376	6 400	3 167	6 036
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	300	300	300	-	-
Fastigheter	76 925	86 348	83 357	78 648	74 250
Nyttjanderättstillgång avseende	949	1 243	1 582	937	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	26	22	16	8
Derivatinstrument	425	1 880	121	20	68
Finansiella anläggningstillgångar	1 318	456	852	1 108	510
Projekt- och exploateringsfastigheter	510	882	821	-	-
Övriga omsättningstillgångar	957	1 042	1 411	950	978
Kortfristiga placeringar	98	98	96	128	134
Likvida medel	86	87	131	20	24
Eget kapital	39 244	45 614	49 174	47 642	40 058
Avsättningar	5 300	10 106	8 803	6 238	7 853
Räntebärande skulder	29 852	33 541	30 309	28 659	25 494
Leasingskuld	949	1 243	1 583	937	942
Derivatinstrument	249	0	186	617	425
Ej räntebärande skulder	1 342	1 533	1 336	870	1 579
Balansomslutning	83 220	92 383	87 648	79 158	76 842

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Överskottsgrad, %	70	74	78	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	49	51	52	52
Skuldkvot, ggr	15,5	16,6	14,7	13,2	12,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,6	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	43	38	38	36	36
Avkastning på eget kapital, %	-12,0	6,2	12,5	7,9	12
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,13	2,31	1,82	1,87	1,72
Totalavkastning fastigheter	-6,2	2,4	8,7	9,5	11,6
Fastighetsförsäljningar samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	3 101	3 325	2 225	1 954	2 556
Fastighetsförvärv, förvärvsgrupper, Mkr	3 593	-	-	5 641	1 701
Medelantal anställda	207	203	196	180	172
Data per aktie, kr[2]					
Resultat	-47,54	7,49	19,72	9,69	18,19
Eget kapital	124	143	141	127	121
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	4,30	6,29	4,7	4,11	3,1
Utdelning[3]	4,38	2,40	4,00	3,80	3,25
Direktavkastning, %	1,7	2,7	2,8	2,9	2
Börskurs vid årets slut[2]	108,20	88,7	151,55	128,95	159,5
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	328,2	330,5
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	328,2	330,5

[1] Nyckeltal avseende genomsnittligt antal utestående stamaktier efter återköp och nyemissioner samt genomsnittlig räntesats för räntebärande skulder har beräknats utifrån genomsnittligt antal utestående stamaktier efter återköp.
[2] Historiska data har omräknats med hänsyn till fondemissionselementet i nyemissionen som genomfördes i juni 2021.
[3] Styrelsens förslag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
67D0FE8508A8102A81124A3144
Adobe Approved 2023

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschanpassade nyckeltal samt
sådana som är av intresse för analytiker, investerare och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	-5 513	2 578
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	42 378	45 344
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,7
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	38 244	46 824
Balansomslutning, Mkr	83 220	92 052
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	31 983	33 341
Bokfört värde fastigheter, Mkr	78 000	88 348
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	619	802
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	3 323	3 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Central administration, Mkr	-107	-102
Summa, Mkr	3 457	3 160
Räntebärande skulder, Mkr	32 957	33 341
Skuldkvot, ggr	13,3	15,6

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	3 323	3 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Tomträttsavgäld, Mkr	-45	-42
Central administration, Mkr	-107	-102
Summa, Mkr	3 289	3 068
Räntekostnad, Mkr	-1 362	-912
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	32 957	33 341
Eget kapital, Mkr	38 244	46 824
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	3 524	3 343
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 351	-165
Återinvesterat belopp, motsvarande investeringar, Mkr	95 524	89 037
Totalavkastning fastigheter, %	-4,2	2,4

Finansiella mål

Fabeges finansiella mål är fastställda av styrelsen och är följande:

- Soliditeten ska uppgå till lägst 35 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Skuldkvoten ska uppgå till lägst 12 gånger
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) 910/2014.
Document ID:
67D0FE3602A1792EBD2E1C3F1

Härledning av nyckeltal

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter schablonskatt), Mkr	1 314	1 248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,18	3,96
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	64 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 577	60 628
EPRA NTA, kr/aktie	140	173
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 709	46 523
EPRA NDV, kr/aktie	126	148
EPRA Vakansgrad, %	6	6
EPRA Hyresmässig förändring (like-for-like förändring), %	1	5

	2023	2022
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 458	1 373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-758	-787
Summa, Mkr	700	659
Nominell skatt, Mkr	614	589
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 314	1 248
Antal aktier, miljoner	314,3	312,2
EPRA EPS, kr/aktie	4,18	3,99

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	58 244	46 514
Återläggning av bokslutsdisposition, ej utbetald utdelning, Mkr	166	314
Återläggning ramavskrivningar, Mkr	-655	-1 558
Återläggning av uppskjuten skatt	5 305	10 196
enligt balansräkningen, Mkr		
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	64 334
Antal aktier, miljoner	314,3	314,3
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr/aktie	150	173
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-262	-205
Avdrag av värdering uppskjuten skatt, Mkr	-1 870	-3 500
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 577	60 628
Antal aktier, miljoner	314,3	314,3
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), kr/aktie	140	181
Återläggning av räntederivat	-855	1 683
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av beräknad verklig uppskjuten skatt, Mkr	-5 834	-8 695
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde), Mkr	39 709	46 523
Antal aktier, miljoner	314,3	314,3
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde), kr/aktie	126	148

EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta ytor, Mkr	206	365
Hyresvärde, årsbasis på portföljen	3 438	5 313
EPRA Vakansgrad, %	6	7

EPRA Investeringar		
Förvärv, Mkr	72	1 085
Investering i förbättring- och projektbetingelser, Mkr	2 084	1 427
Investering i förvaltningsfastigheter, Mkr	1 032	813
Övrigt, Mkr	–	–
EPRA Investeringar totalt, Mkr	3 178	3 325

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3SDBAB4B2A5A11A3BDDB1A3B14

Definitioner

Vi presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av vår verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Avkastning på eget kapital
Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen[1]
Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien
Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad[1]
Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförlig till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med earningsbildigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat tillkommande väsentligt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINSTATEMENT VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA Vakansgrad
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Identiskt bestånd
De fastigheter Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Förvaltningsfastigheter[1]
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter[1]
Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde[1]
Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter jämlig generell uppräkningsindex.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde[1]
Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt, plus indexuppräkning och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter[1]
Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/påbyggnad.

Nettouthyrning[1]
Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Resultat/Vinst per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad
Bruttoresultat minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter
Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt
Beräknad verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vi/vare har antagit att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger det nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baserar även på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 8 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

Återköpsgrad[1]
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[1]
Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltal är operativt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinje.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E2ADDFEAEDFA3A4D2A8A1D2EB1F7250C0841C344

2024071808974

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 detsamma hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast tisdagen den 2 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren sitt önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas i samband med anmälan.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller till vida samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren dels måste vara registrerad i bolagets aktiebok, dels ha anmält sin avsikt att deltaga i stämman och att om aktierna är förvaltarregistrerade ha tillfällt att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte föra poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar insändas i samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare

Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabege.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Dessutom håller vi kvartalspresentationer i samband med våra kvartalsrapport

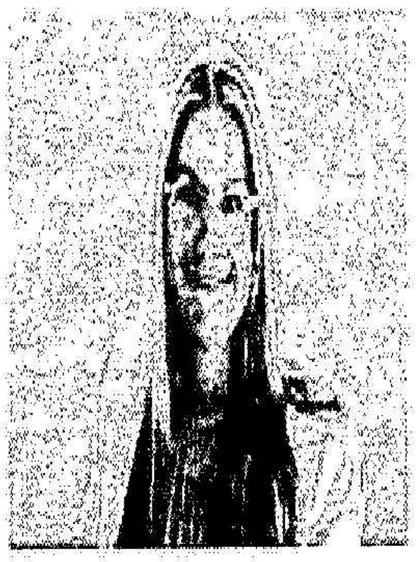
Kalender 2024

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	25 oktober 2024

Kontaktinformation



Peter Kangert
IR-ansvarig
08-555 148 40, peter.kangert@fabege.se



Mia Höggström
Hållbarhetschef
08-555 148 64, mia.hoggstrom@fabege.se

This file is sealed with a qualified electronic seal.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0DFE5-6D9A-4B12-A8B1-1C3E14
Fabege årsredovisning 2023

Faberge

formular.com/validation/communication.aspx

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

Document ID:
87DDFE39D8A8162A8117388C0841C814