20240614153340

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Solna Business Holding AB
556565-4398

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

20240614153341

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Solna Business Holding AB

556565-4398

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Solna Business Holding AB
556565-4398

ÅRSREDOVISNING FÖR SOLNA BUSINESS HOLDING AB

Styrelsen för Solna Business Holding AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget forvaltar aktier i bolaget Aktiebolaget Centrumbyggen, org nr 556275-8234, samt andelar i Sliparen Ett Kommanditbolag, org nr 969676-7343.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-5 476	18 221	-6 328	-6 631
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	89 425	119 896	101 674	107 997
Balansomslutning	462 324	462 324	462 323	462 323

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

20240614153342

Solna Business Holding AB
556565-4398

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	94 796 001
årets förlust	-5 471 270
	89 324 731

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	10 000 000
i ny räkning balanseras	79 324 731
	89 324 731

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 17,2 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå, då bolagets likvida medel ingår i koncernens gemensamma bankkonto där moderbolaget Fabege AB (publ) står som garant. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

Solna Business Holding AB
556565-4398

RESULTATRÄKNING Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	4	-5	-5
Summa rörelsens kostnader		**-5**	**-5**
Rörelseresultat		**-5**	**-5**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	5 000	25 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-10 471	-6 774
Summa finansiella poster		**-5 471**	**18 226**
Resultat efter finansiella poster		**-5 476**	**18 221**
Bokslutsdispositioner	7	5	-
Resultat före skatt		**-5 471**	**18 221**
Skatt på årets resultat	8, 9	-	1
ÅRETS RESULTAT		**-5 471**	**18 222**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-5 471	18 222
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-5 471**	**18 222**

20240614153343

Solna Business Holding AB
556565-4398

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	462 323	462 323
Uppskjutna skattefordringar	12, 13	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		**462 324**	**462 324**
Summa anläggningstillgångar		**462 324**	**462 324**
SUMMA TILLGÅNGAR		**462 324**	**462 324**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		94 796	101 574
Årets resultat		-5 471	18 222
Summa fritt eget kapital		**89 325**	**119 796**
Summa eget kapital		**89 425**	**119 896**
Långfristiga skulder	14		
Skulder till koncernföretag		372 899	342 428
Summa långfristiga skulder		**372 899**	**342 428**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**462 324**	**462 324**

Solna Business Holding AB
556565-4398

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**0**	**101 574**	**101 674**
Transaktioner med ägare				
Årets resultat			18 222	**18 222**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**0**	**119 796**	**119 896**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**-**	**119 796**	**119 896**
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-25 000	**-25 000**
Årets resultat			-5 471	**-5 471**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**0**	**89 325**	**89 425**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

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

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

20240614153444

Solna Business Holding AB
556565-4398

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5	-5
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**-5**	**-5**
Erlagd ränta		-10 471	-6 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-10 476**	**-6 779**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-10 476**	**-6 779**
Finansieringsverksamheten	15		
Erhållen utdelning		5 000	25 000
Utbetald utdelning		-25 000	-
Erhållna koncernbidrag		-	5
Förändring långfristiga skulder koncernföretag		30 476	-18 226
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**10 476**	**6 779**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Solna Business Holding AB
556565-4398

NOTER

Not 1 Allmän information

Solna Business Holding AB, org nr 556565-4398, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Fabege Holding Nacka AB, org nr 556605-2360, med säte i Stockholm, Sverige.

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

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

20240614153345

Solna Business Holding AB
556565-4398

Intäkter

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

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

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

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

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

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Solna Business Holding AB
556565-4398

Nedskrivningar

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

Andelar i koncernföretag

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Avsättningar

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

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

20240614153346

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

Solna Business Holding AB
556565-4398

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

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

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

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-1	-1
Administrationskostnader	-4	-4
Summa	**-5**	**-5**

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	5 000	25 000
Summa	**5 000**	**25 000**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-10 471	-6 774
Räntekostnader, övriga	-	-
Summa	**-10 471**	**-6 774**

20240614153347

Solna Business Holding AB
556565-4398

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	5	-
Summa	**5**	**0**

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt - avseende aktiverade underskottsavdrag	-	1
Summa	**0**	**1**

Not 9 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		-5 471		18 221
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	1 127	20,6%	-3 754
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-39,4%	-2 157	7,7%	-1 395
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	18,8%	1 030	-28,3%	5 150
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**1**

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	572 412	572 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**572 412**	**572 412**
Ingående nedskrivningar	-110 089	-110 089
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-110 089**	**-110 089**
Utgående redovisat värde	**462 323**	**462 323**

Solna Business Holding AB
556565-4398

Not 11 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Aktiebolaget Centrumbyggen	100,0%	462 323
Sliparen Ett Kommanditbolag	2,0%	-
		462 323

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Aktiebolaget Centrumbyggen	556275-8234	Stockholm
Sliparen Ett Kommanditbolag	969676-7343	Solna

Not 12 Uppskjutna skattefordringar

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	1	-	1
Netto uppskjuten skattefordran	**1**	**0**	**1**

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	1	-	1
Netto uppskjuten skattefordran	**1**	**0**	**1**

Not 13 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	1	-	1
Summa	**1**	**0**	**1**

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	-	1	1
Summa	**0**	**1**	**1**

Not 14 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	372 899	342 428
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**372 899**	**342 428**

20240614153348

Solna Business Holding AB
556565-4398

Not 15 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	342 428	360 649
Kassaflödespåverkande förändringar	30 476	-18 226
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:		
Koncernbidrag	-5	5
Utgående redovisat värde långfristiga lån	372 899	342 428
Utgående redovisat värde	**372 899**	**342 428**

Not 16 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:		
Ansvar för handels- och kommanditbolags skulder	96 036	87 301
Summa eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:	**96 036**	**87 301**
Summa eventualförpliktelser	**96 036**	**87 301**

Not 17 Finansiella instrument

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

Solna Business Holding AB
556565-4398

Not 18 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 80,0 % (80,0) av inköpen och 0,0 % (0,0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Stockholm den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

20240614153349

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Solna Business Holdings AB
organisationsnummer 556565-4398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Solna Business Holdings 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 Solna Business Holdings 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 Solna Business Holdings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: 102W3-8YKEN-EA5OC-ELU5U-OG7D6-CQMKF

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 Solna Business Holdings 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 Solna Business Holdings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 102W3-BYKEN-EASOC-FLUSU-OG7D6-COMKF

20240614153350

PENNEO

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

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

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

BankID

Penneo dokumentnyckel: 102W3-8YKEN-EA5OC-ELU5U-OG7D6-COMKF

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

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

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

Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023

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

Document ID:
B7DDFE3CD8AB162AB11736BD0B41C311

2024071808000

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege

Det här är Fabege 3
2023 i korthet 4
VD-ord 5
Strategi för hållbar tillväxt 6
Mål som styr verksamheten 9
Stockholms fastighetsmarknad 10
Stadsutveckling 13
Våra stadsdelar 14
Intervju med Fabeges CFO 16
Varför investera i Fabege 19
Fabegeaktien 20

Hållbarhet

Fabeges hållbarhetsarbete 22
Hållbarhetsåret 23
Väg framåt för den hållbara staden 24
Våra fokusområden 25
Stadsdelar 26
Fastigheter 29
Medarbetare 33
Leverantörskedja 35
Finansiering 37
Kunder 38
Affärsetik 40
Hållbarhetsmål 41

Förvaltningsberättelse

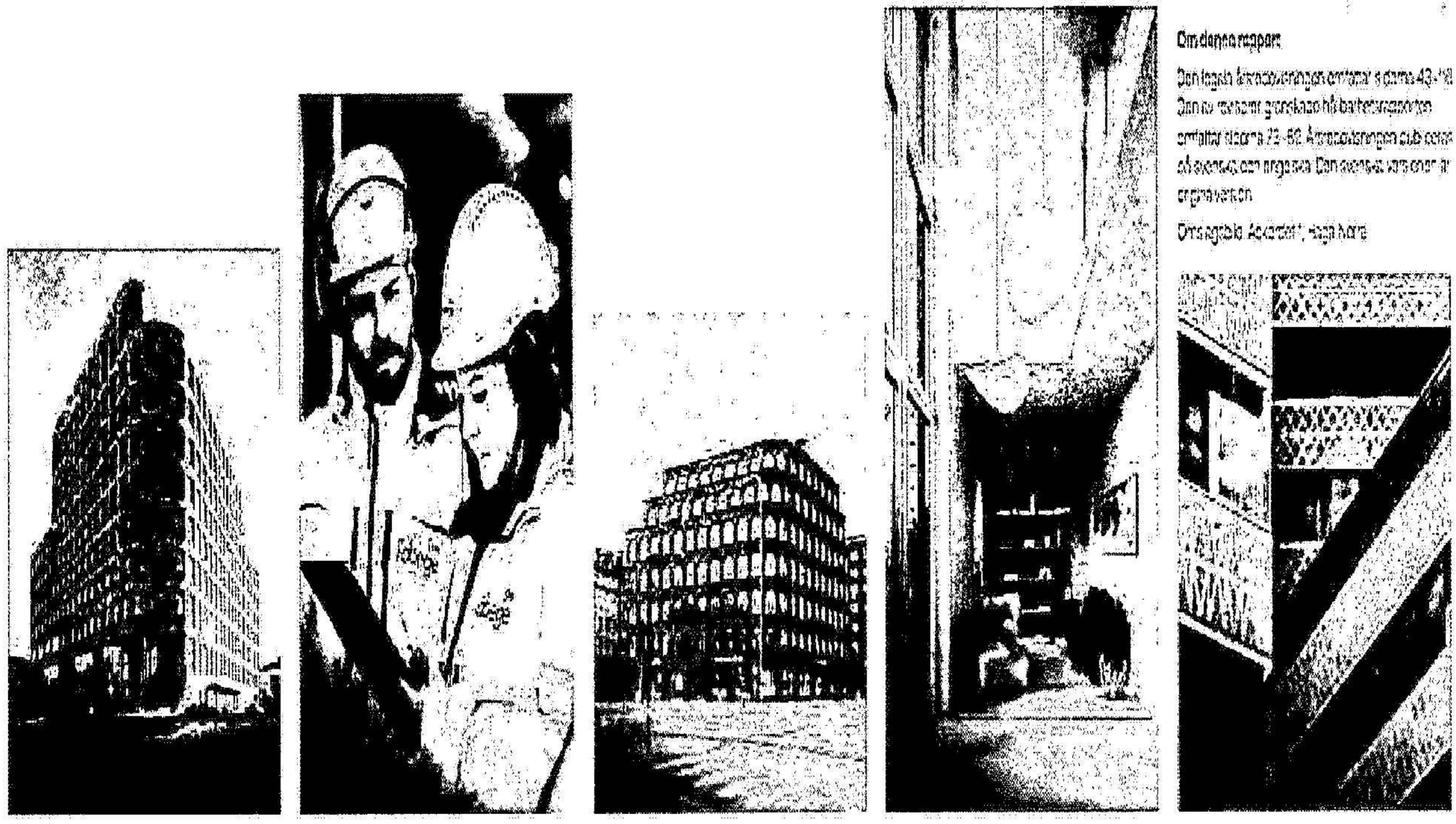
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och riskhantering 50
Bolagsstyrningsrapport 61
Ordförande har ordet 61
Fabeges styrelse 69
Koncernledningen 71
Hållbarhetsrevisorns 73

Ekonomisk redovisning

Koncernen 92
Moderbolaget 96
Noter 100
Årsredovisningens 116
undertecknande 117
Revisionsberättelse 117

Övrig information

Fastighetsbestånd 119
Projekt 123
Fastighetsförteckning 124
Femårsöversikt 130
Härledning av nyckeltal 131
Definitioner 133
Årsstämma och anmälan 134



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DAAE162A81793BD0B4DC1

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

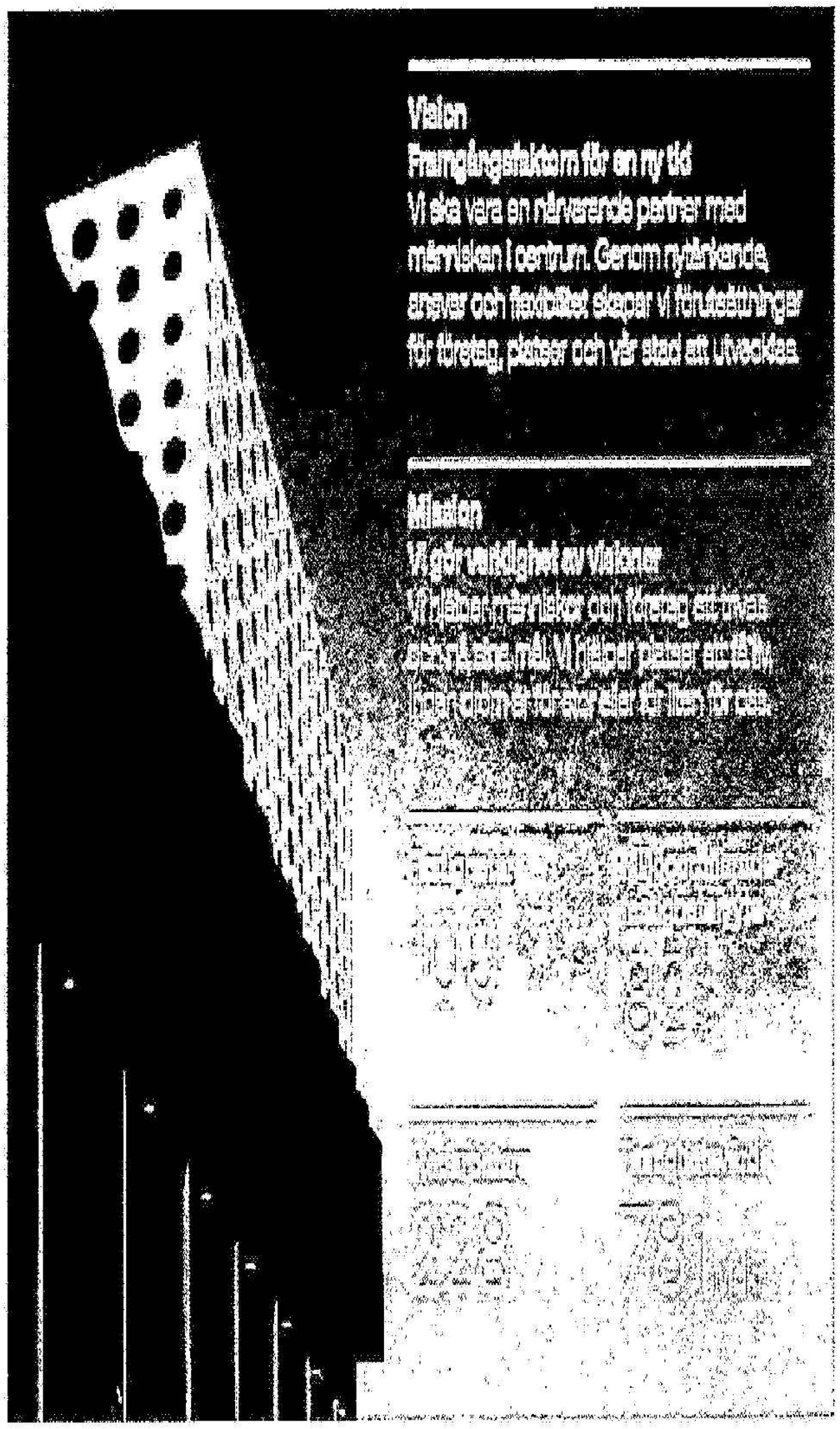
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla kännetecknas av goda möjligheter att generera lönsamhet. Genom ett samlat ansvarstagande i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar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

Läs mer på sidorna 13–17

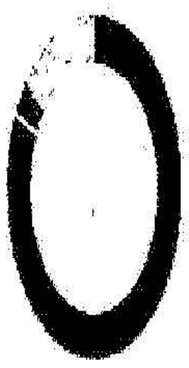
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

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 tillgänglighet av god miljö i våra stadsdelar. Alla våra förvaltningsfastigheter och projekt miljöcertifieras enligt BREEAM-SE eller BREEAM In-Use.

Läs mer på sidorna 22–42

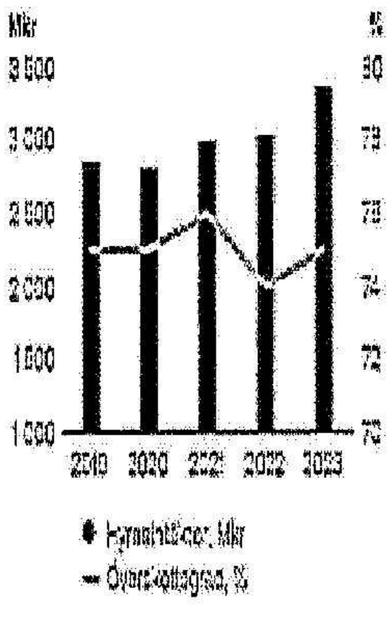


Hyresvärde per lokaltyp



Fastighetsvärde per område

Hyresintäkter och överskottsgrad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is an integrated part of the document.
Document ID:
E7DDFE3E0CAB4524A31123CBE1EC3711
To verify the authenticity of this document and the signatures, see the last page.

20240718080001

2023 i korthet

Sveriges största uthyrning

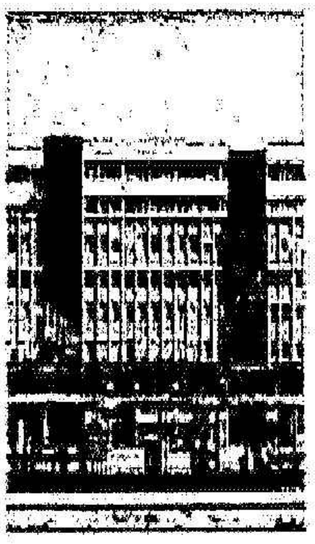
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 88 000 kvm i fastigheten Notarr 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 165 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

Vi uppgraderades 93 poäng i förvaltningsportföljen och 89 poäng i projektportföljen av 100 möjliga för respektive del. Det gav oss det högsta betyget, 5 stjärnor, och placerade oss på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.

JM flyttar sitt huvudkontor till Haga Norra

JM har tecknat avtal på 8 500 kvm för sitt huvudkontor i fastigheten Agkonkret 1 med inflyttning av sitt huvudkontor under 2025. Vi säljer även byggrätter i huvudsak till JM om knappt 42 500 kvm, motsvarande cirka 450 bostäder.

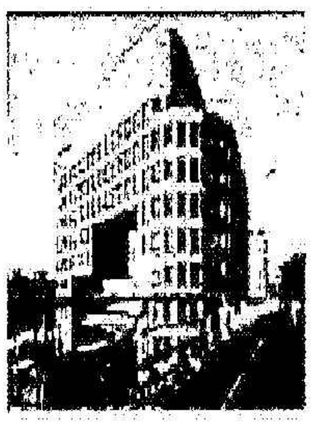


Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

Vi tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Örgatan 7, i Sundbyberg och Gädjen 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.



Paolen utsedd till årets bygge

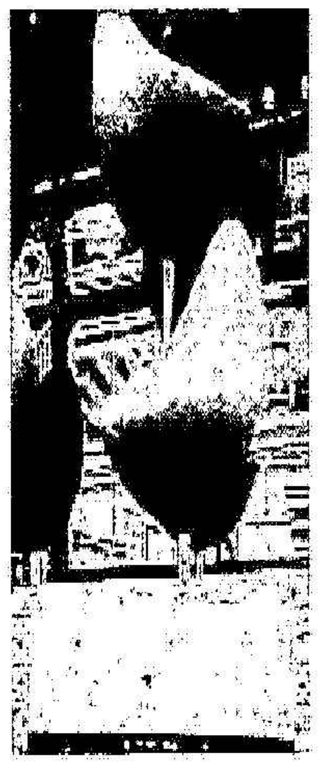
Kvarteret Paolen är en innovativ byggnad med badanläggning och konferenshus och är resultatet av ett framgångsrikt samarbete mellan Solna stad och Fabege. Årets Bygge är byggbranschens mest prestigefyllda pris som lyfter alla aspekter och aktörer i ett framgångsrikt byggprojekt.

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

Vi avancerade till plats 26 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser™ för medelstora organisationer i Great Place to Works årliga medarbetarundersökning med ett Trust Index på 88.

Återbrukshubb i Solna Business Park

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



Grön aktie

Vi nytolj märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparant 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
Värdeförändring fastigheter, %	-8,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad, %	42	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldkvot, ggr	10,5	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 protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67 DDF E3 5B 1A B2 16 2A 81 1C 41 9

Väl rustade för framtiden efter ett år präglat av oro

När vi nu går in i 2024 så läggar 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 dramatiskt, bostadsmarknaden har varit och är mycket svår och den svenska kronan har fortsatt att försvagas. I tider med så mycket osäkerhet och oro blir självklart beslutsfattande också mer svårt. Detta märks, inte minst, i investeringsbeslut. Mot slutet av året kunde vi se tecken på att kronan stärktes något, inflationen började sjunka, prisnivå som räntorna och börsen blev på bättre humör.

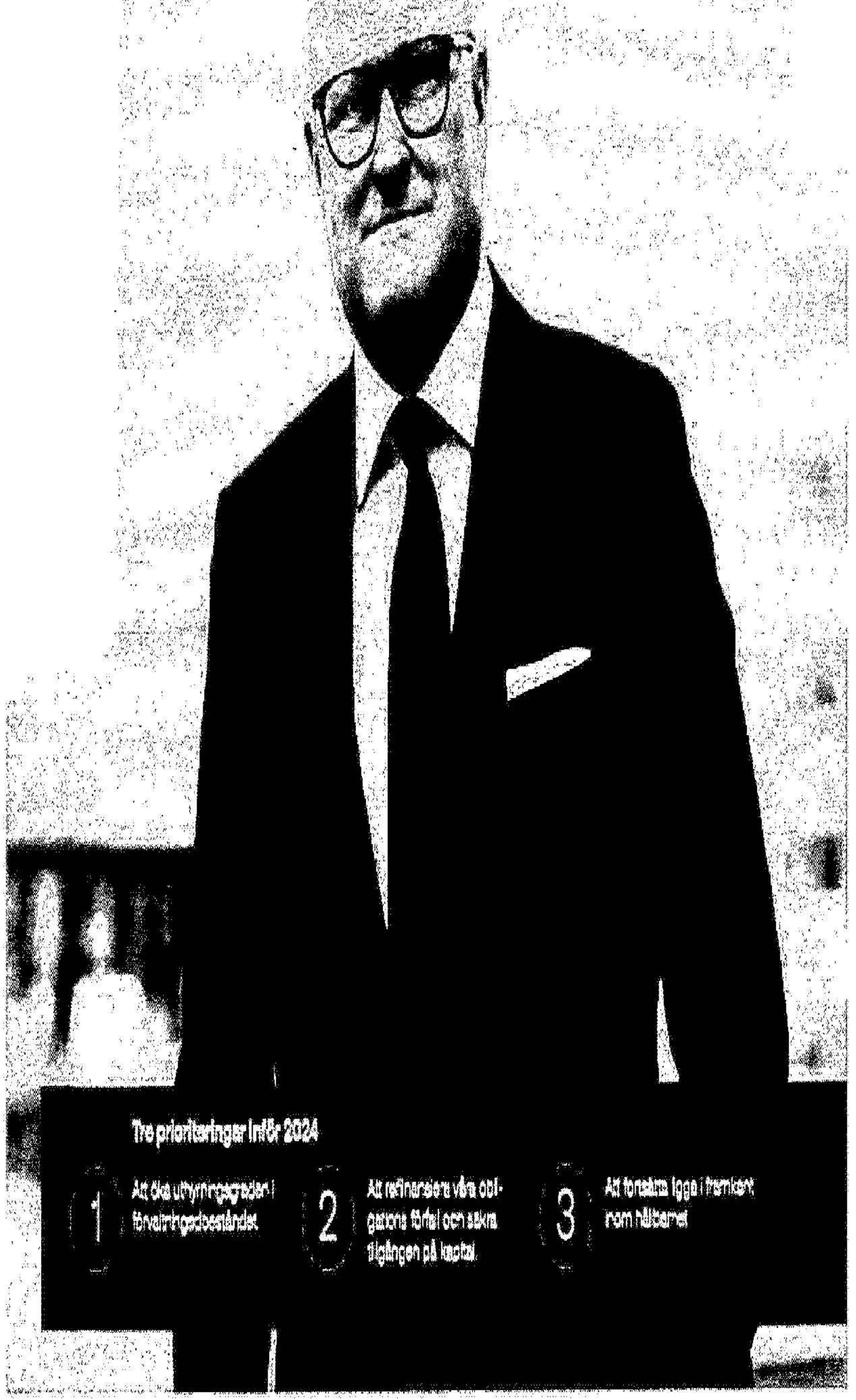
Vi har haft många år med otroligt bra förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har drivit fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade finanser, minskat riskbegärande och inte minst god kostnadskontroll. De stigande räntorna slår igenom på 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, yieldema går upp och kapitalmarknaden är utmanande. Våra kunder påverkas självklart av marknadsläget och osäkerhet, därför är det viktigare än någonsin att vi utbildar hyresgästerna.

Mycket positivt att se tillbaka på

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

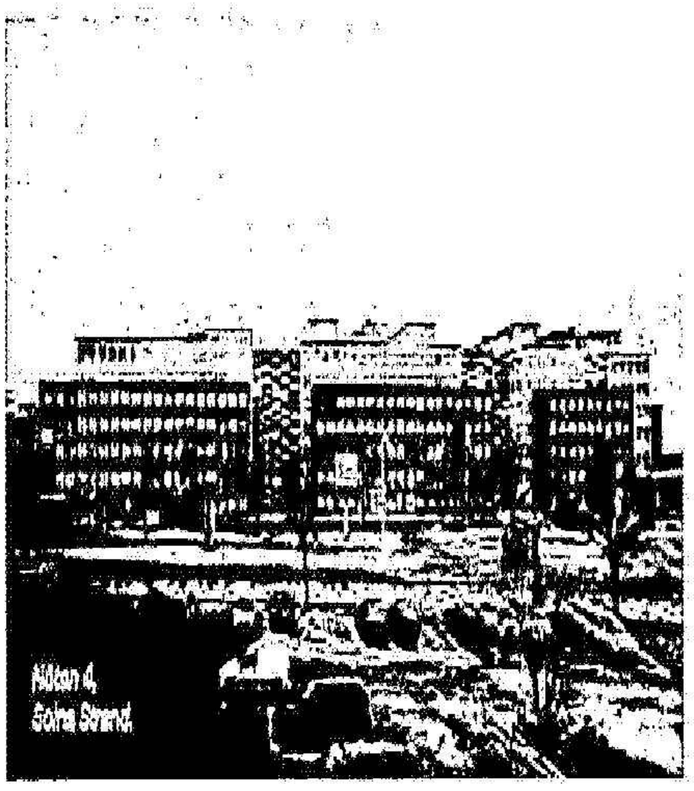
> "Det är bra att vara optimist, men samtidigt viktigt att vara realist."
>
> STEFAN DAHLBO

våra fastigheter, utvecklingen av våra stora projekt, vår försäljning och inte minst hållbarhet, ett område där vi kan känna en stor stolthet. Det vi kan arbeta med – och påverka – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största utlåningar och nettoutlåningen uppgick till 185 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade i identiskt bestånd med 11 procent, mycket påverkat av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Överskottsgraden ökade till 75 procent, utmärkt som förvaltningsresultat, trots räntekostnadsökningen, vars effekt avräknat mot föregående år. Vår vakansgrad 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 stärkta försäljningar och har en i grunden stark balansräkning. Utsikten av positiva händelser och styrkor är lång.

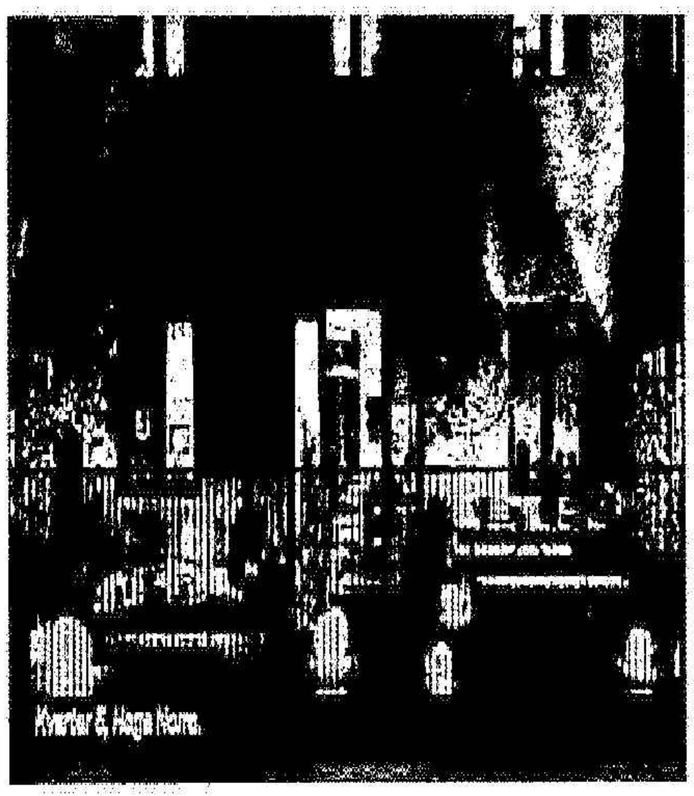


Fabege Årsredovisning 2023

This file is saved with Workiva Document ID: B7DDFE6D8A1A7A9A1A7A9A1A7A9


Nilken 4, Solna Strand.

ÅTERBRUK vs Fabege


Kvarter 6, Hagastaden

Vår strategi är en styrka

Även om det är tuffare förutsättningar och vikar är vi ändå en marknadsledare av de större fastighetsbolagen noterade 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 fastighetsbolagen läsas upp bolag för bolag, segment för segment och delmarknad för delmarknad. Här är vår strategi med fokus på Stockholm och ett par delmarknader i regionen en styrka. Vi kan våra områden, vi är på plats dagligen. Vi känner de lokala näringslivskarna och arbetar nära kommunerna.

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

STEFAN DAHLBO

Förutsättningarna förändras

Vi måste också förhålla oss till de nya förutsättningarna på ett klokt och ansvarsfullt sätt samtidigt som vi måste se till att våra kunder och medarbetare trivs. Vi har varit bra på att hantera utmaningar samtidigt som vi lyckats ta vara på möjligheter. Det är generellt en bättre uthyrningsmarknad och bestånd har längre tid. För första gången på många år har vi sett att antalet kontorsanställda i Stockholm har minskat under flera kvartal. Den trenden motverkas samtidigt till viss del av att stadscentrum nya kontor kommer att vara väldigt lågt, både i år och 2025. Efter pandemin har det varit många diskussioner om kontorens utveckling. Det vi kallar kontor har en central funktion i många liv. Kontoren är viktiga för att skapa gemenskap, tillhörighet och engagemang. Det är också viktigt för oss alla att vara lyhörda och öppna för utveckling, inte minst med tanke på nya teknik. Jag upplever att intresset för lokalsökningen av kontoren och deras funktion är större än någonsin. Vi har därför också utvecklat nya tjänster för att kunna ligga i framkant när det gäller att vara rådgivare till våra nuvarande och potentella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mänskliga möten, samtal, koncentration samt utveckling av medlemmar och företag. Vi har under året också satsat mer på våra flexibla koncept, NOW, Colv, 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 kommunkassorna och transportsystem kommit ytterligare i fokus under året, och då inte i positiv mening. I Stockholm har trafiken under året drabbats av stora störningar. Vi har påtalat för beslutsfattare på regional och riksdagsnivå vilka problem detta skapar för privatpersoner och företag, men det är dessvärre att återkommande tema. För den långsiktiga utvecklingen av Stockholm krävs det att 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 Nilken 4, totalt 88 000 kvadratmeter till en årshyra om 165 miljoner kronor exklusive tillägg. Inflyttningen planeras till hösten 2025. Denna uthyrning är både väldigt rolig och betydelsefull, för oss i allmänhet, men för Solna Strand i synnerhet.

Transaktionsmarknaden avvaktande

Totalt sett var transaktionsmarknaden kraftigt mer får 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 lyser stressade säljare med sin frånvaro.

Vi avyttrade två kontorsfastigheter därför 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 runt vi, sedan slutet av 2022 och under 2023, värderat en större andel än normalt av våra fastigheter externt. Under året fjärde kvartal externvärderade vi 70 procent av vår portfölj, medan övriga fastigheter värderades internt i dialog med externa parter. Sedan det tredje kvartalet 2022 har vi alltså mer våra värden med cirka 13 procent. Ett högre avkastningskrav har till viss del uppvägts av högre hyror.

This file is a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D8E3AD-DA2A-4811-AEED-DA81A1C0D1A1

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

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi vårt Joint Venture (JV) med Briggo, de sista tillgångarna i Arenastaden, Hagastaden Nonet, första etapp. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året påbörjade 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. Riksbyggen Bostad 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 tagit sig i uttryck under senare delen av 2022 och under 2023 kännetecknats av osäkerhet, återhållsamhet när det gäller Fabege. Vi har, tack vare långa, uppbyggda relationer, ett starkt förtroende hos våra banker och på finansmarknaden. Likviditeten i obligationsmarknaden är åter bra och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har smidigt gett detta och sedan i höstas åter emitterat obligationer som en del av vår finansiering. Ränteutvecklingen är mångfalden den främsta orsaken till att räntekostnaderna har stigit kraftigt. Under året har vi erhållit ett flertal räntederivat för att hantera räntekänsligheten på ett bra sätt.

Med kunden i centrum

Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vårt arbete 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 höga 81, upp från 78, vilket bekräftar vårt engagemang i våra kunder.

Totalt uppgick orealiserade värdeförändringar till 7 802 mkr för året. Tyvärr är kostnadsutvecklingen för projekt fortsatt utmanande. Som marknaden ser ut nu med höga byggkostnader och nuvarande ramvillkor så har vi givetvis valt att eventuellt lägga några planerade projekt i Flemingsberg på bakgrund med Operans/Dramatens nya hus och inflyttning ska ske i juni. Alfa Lavals nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2026. Under 2025 kommer även inflyttningar i Åkeriet 1 och Pasan 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

Fortsatt fokus på hållbarhet

Hållbarhet har länge genomsyrat vårt sätt att göra och är viktigt för att driva utvecklingen av verksamheten. Det är väldigt stort över allt det vi gör och hur gärna inom alla delar av hållbarhetsområdet. Det betyder mycket att alla anställda på ett eller annat sätt är delaktiga och det är ett väldigt viktigt arbete för att bygga ett starkt och kärnsamt bolag.

Sedan 2018 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-certifierade. I år vann även vår fastighet Åkeriet 1 i Hagastaden, utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023. Priset ges till fastigheter som leder vägen inom hållbarhet. Fastigheten är idag Sveriges största projekt med återbrukat tegel. Just återbruk är något som ligger oss varmt om hjärtat och Fabege lanserade under året en återbrukshub i form av ramen för vår återbrukstrategi. Vid större ombyggnationer ska cirkulerlevsindex 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 hållbarhetsarbetet och återbrukshubben.

Ett annat kvitto på vårt goda arbete inom bland annat klimatområdet, miljöcertifieringar, energieffektivisering och grön finansiering är det gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation (grön aktie) 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 jobbar bland annat mycket med trygghetsskapande åtgärder, övergripande belysning och utemiljöer. För mig är det en självklarhet att vi som bransch också måste bidra till 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 skapar förutsättningar till bättre och mer attraktiva områden, lägre kostnader och högre intäkter. Vi ser ett stort antal sociala engagemang som vi genomför och som vi också på sikt syftar till att skapa bättre förutsättningar för utbildning, fritid, hälsa och arbete. Utgångspunkten är samspelet och samverkan i våra stadsdelar. Vi måste till exempel prata mot – och inte om – de som bor och verkar i de olika områdena.

Hållbarhetschef Ingrid Wiberg

”Förvänta dig alltid det oväntade.”

JAMES PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

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

Möjligheterna är många. Det gäller att ta till vara på dem med kunskap, passion, nyfikenhet och drivkraft 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 hänsyn till våra kunder, medarbetare, partners, fastigheter och stadsdelar.

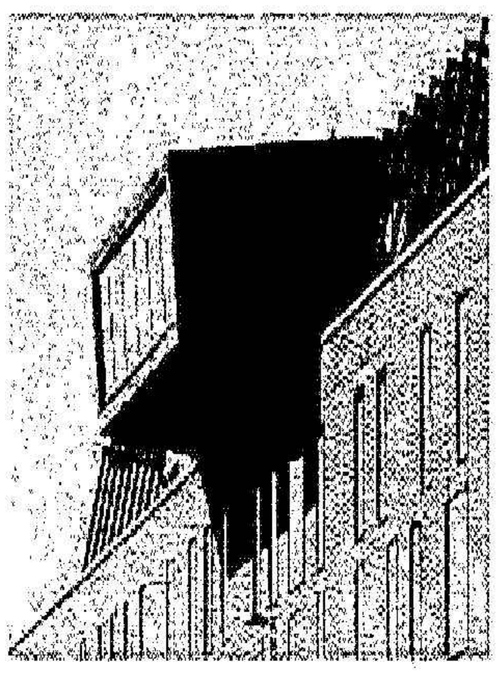
Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

This file is protected with a digital signature.
You can verify its authenticity in Acrobat Reader.
Document ID:
B7D0FE6E6D2A4B4520A9

202407180803

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:
E7CDFE3CD0EA8B4A9A3117A38BDD8F1C31F1
Verify at penneo.com

Mål som styr verksamheten

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

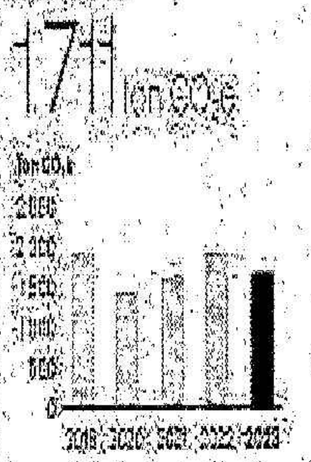
Med vår fastighetsportfölj, strategi, affärsmodell och kompetens ska vi skapa och realisera värden.

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

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

Mål
Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

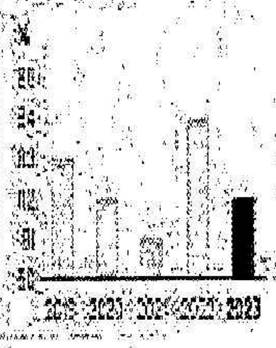
Resultat 2023
171 ton CO2e



Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

Mål
Alla egna fastigheter certifieras enligt BREEAM-SE Ny, Excellent och samtliga förvaltningsfastigheter ska miljöcertifieras och ha lägst BREEAM In-Use Very good.

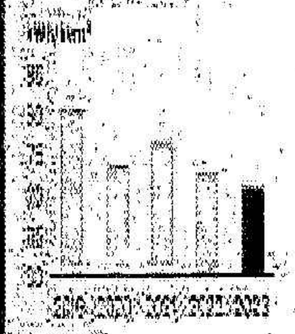
Resultat 2023
82 %



Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm²

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

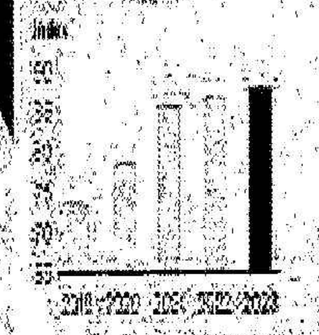
Resultat 2023
71 kWh/kvm²



Nöjda medarbetare (GPTW)

Mål
Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place to Work mätt till lämplig grund om 80 i Trust index.

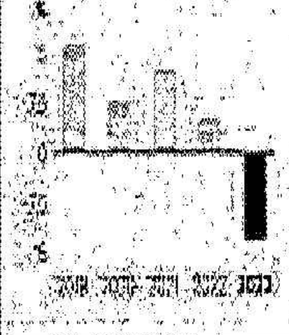
Resultat 2023
88 index



Avkastning på eget kapital

Mål
Avkastningen ska överstiga den långsiktiga direktavkastningen på fastighetsbolagens fastighetsportfölj.

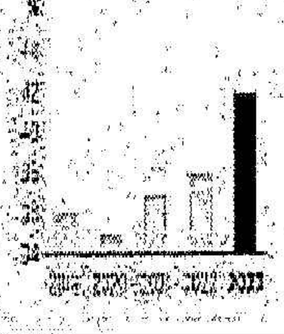
Resultat 2023
−13 %



Belåningsgrad

Mål
Belåningsgraden max 50%.

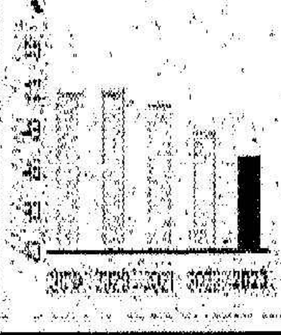
Resultat 2023
42 %



Soliditet

Mål
Lägst 35%.

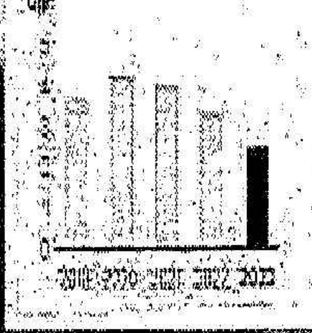
Resultat 2023
47 %



Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,2 ggr.

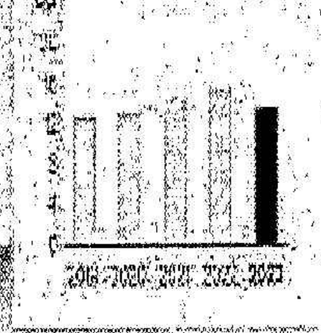
Resultat 2023
2,5 ggr



Skuldkvot

Mål
Lägst 15,0 ggr.

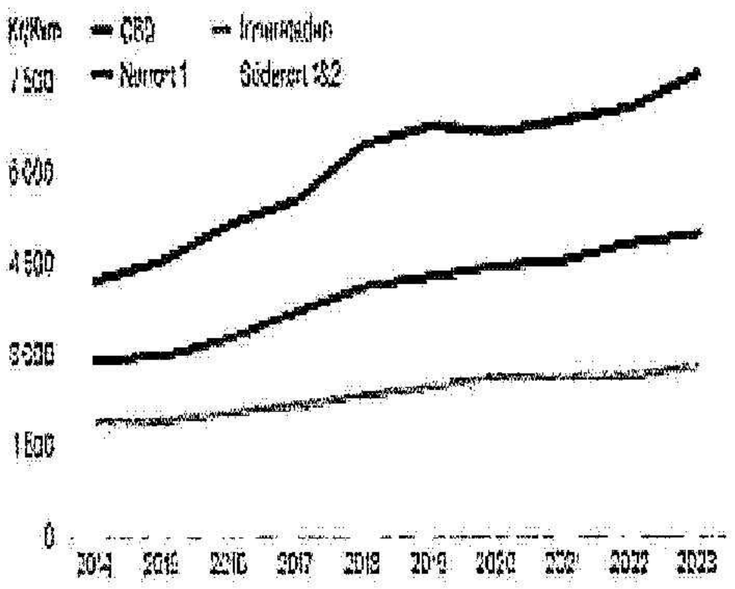
Resultat 2023
13,5 ggr



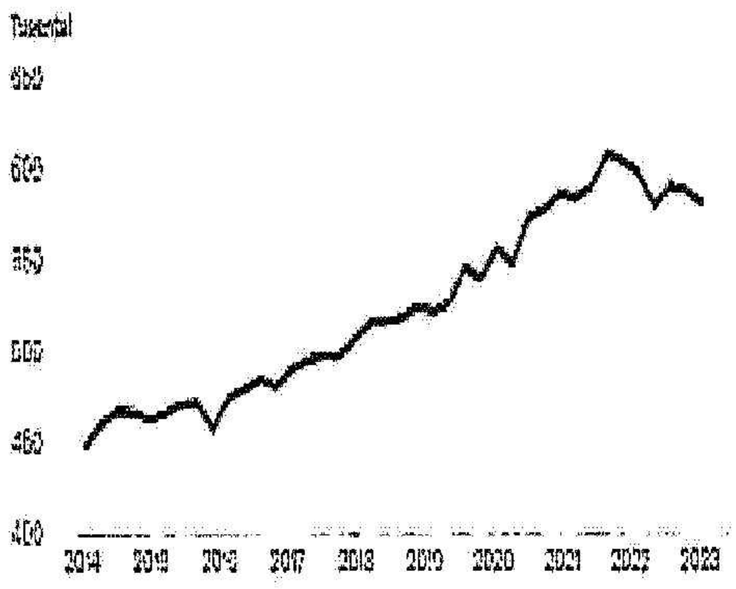
This file is created with a digital signature.
The seal is a guarantee of its authenticity.
Document ID:
E7D0CE5E5DD7A82A82A11728BCAB41C81

Stockholms fastighetsmarknad

Hyresutveckling de senaste 10 åren[1]



Antal kontorssysselsatta i Stockholms län[2]



Fabeges kontraktsportfölj i korthet

700 kunder

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

5 år

Genomsnittlig kontraktstid är cirka 5 år.

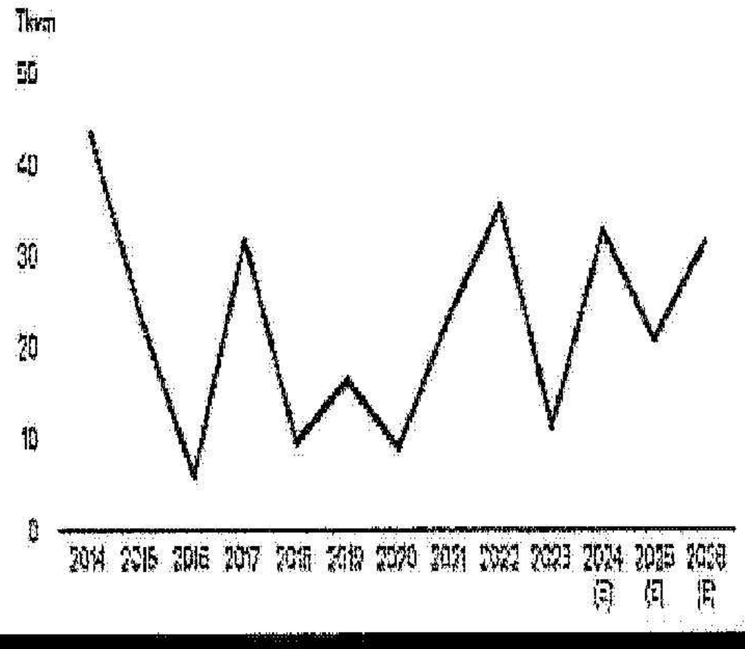
11 %

Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2023.

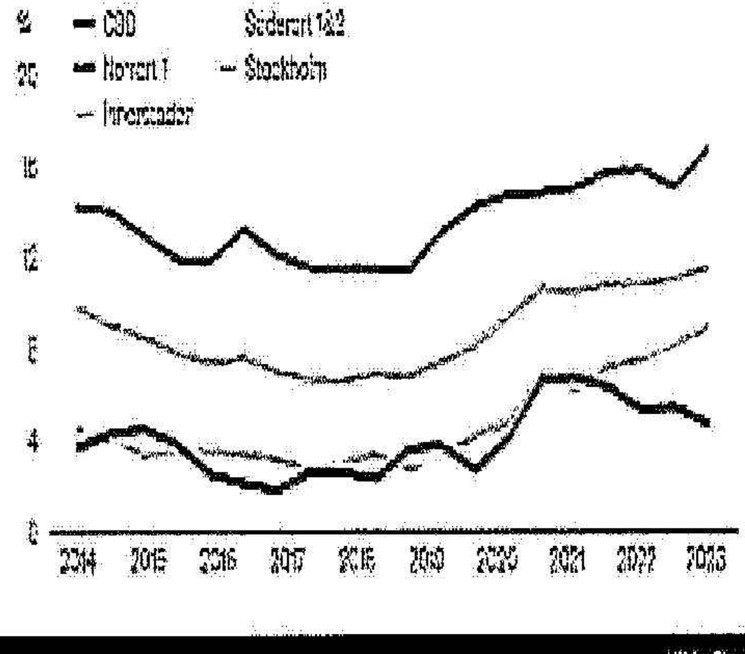
91 %

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

Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto[3]



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:
B7DDFE35B0A2162A41706EB0A3163A1

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 intresset av ökad flexibilitet tillsagt vikt och lett till något minskade avtalstider. Det finns en önskan bland kunder att kunna ha större möjlighet att minska eller öka ytan efter behov utan att behöva byta kontor. Uthyrningarna tar därtill lite längre tid än tidigare eftersom kraven på arbetsplatsen ökat. Generellt gynnas fastighetsägare som kan erbjuda attraktiva lägen med flexibla ytor.

Det som efterfrågas mest är moderna och centralt belägna kontorslokaler som går att anpassa och som lämpar sig för aktivitetsbaserat arbete. Både kreativitet, produktivitet och engagemang ökar om medarbetarna mäts regelbundet på kontoret. Många arbetsgivare mönar 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 Kista 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 kunskapsintensiva 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 coworking och andra mer flexibla kontorslösningar ökat och förväntas stå för 20 till 30 procent av kontorsmarknaden 2030 jämfört med dagens cirka 10 procent.

Avvaktande transaktionsmarknad

Den totala transaktionsvolymen för kontor i Stockholm var lägre än tidigare år och det är ett 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 en långsiktig och god kassaflödesgenerering viktigare än någonsin. Det är också viktigt att ha en god likviditetsreserv för att kunna hantera oförutsedda händelser.

Ökad hållbarhetsfokus

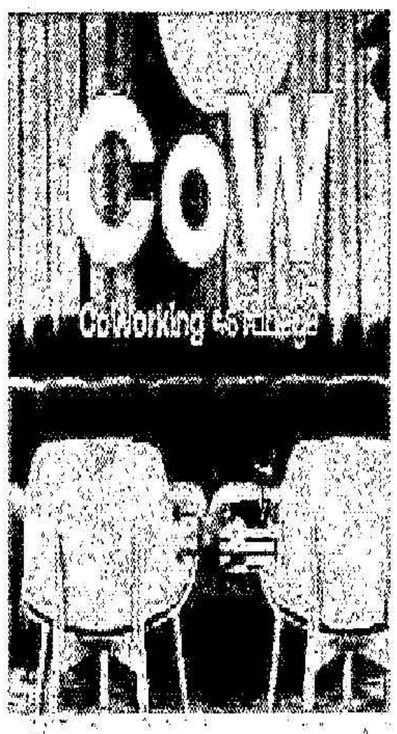
Hållbarhetsfrågorna har fått ökad betydelse och ställer högre krav på fastighetsbolagen. Investerare och hyresgäster ställer allt högre krav på hållbarhetsarbetet och möjlighet att påverka sin hyresgrad därför viktig. För att skapa förutsättningar för att långsiktigt som hyresgäster. Det blir samtidigt allt mer utmanande att tänka cirkulärt och fokusera på koldioxid- och energieffektivitet. Detta gäller både ur ett rent ekonomiskt perspektiv, dels då efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter ökar när fler och fler av våra hyresgäster arbetar aktivt med att minimera sina klimatavtryck.

Nya koncept med kunden i fokus

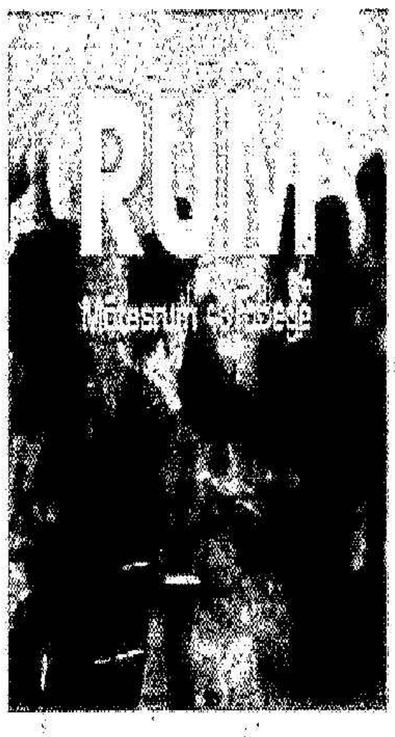
Vi arbetar nära våra kunder för att erbjuda lösningar som skapar värde. Den ökande efterfrågan på flexibilitet står i centrum för våra olika Fabege-koncept som ger möjlighet att enkelt anpassa tillgång till lokaler och service efter behov. De nya koncepten står för en relativt liten del av omsättningen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

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

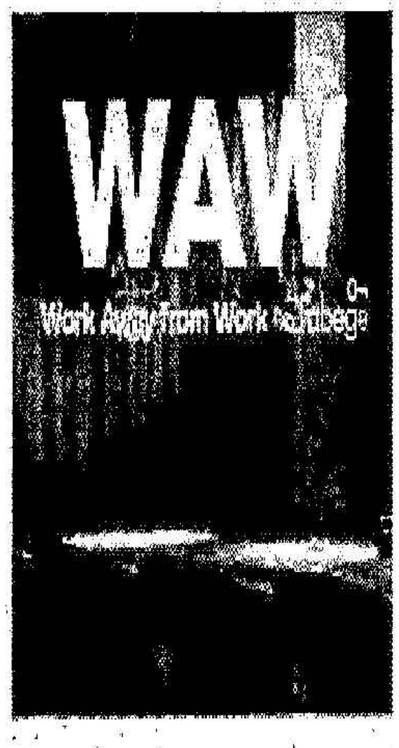
NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorslokaler. Här erbjuds all tänkbar service så som inredning, tillval, wifi, städning med mera till ett fast månadsbelopp och med två månaders uppsägningstid.



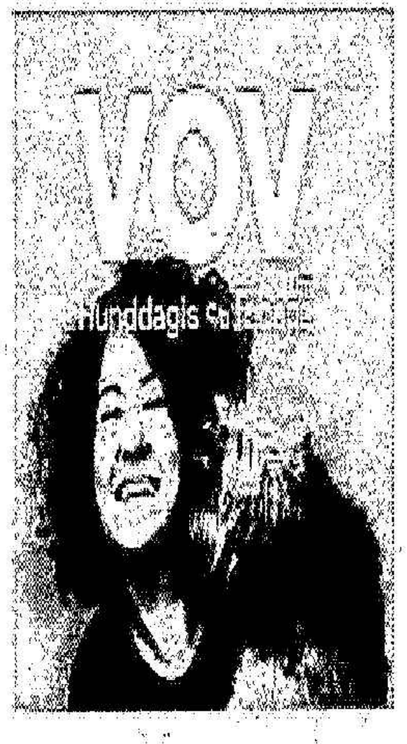
CoW c/o Fabege är coworking med flexibla arbetsplatser, egna skrivbord, eller egna kontor. Här erbjuds ett sammanhang med engagerande arbetsplatser, loungeytor, mötesrum med mera.



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 möjlighet till upp till två extra arbetsplatser runt om i Stockholm utan extra kostnad.



VOW c/o Fabege erbjuder hunddagis i samarbete med Dog Care Stockholm. Här erbjuds plats i två mindre hus som ligger direkt in. Som hyresgäst hos Fabege har man förtur till lediga platser.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97DDFE3D0AAB1B2AA11...

2024071808005

Convendum Kungsgatan

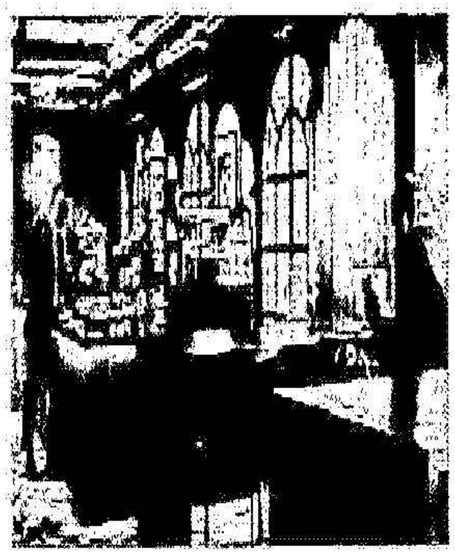
Mitt på Kungsgatan i Stockholms CBD har vi skapat Convendums nya flaggskepp för coworking. På en yta om 8500 kvm möts historiska detaljer, toppmodern inredning och ett kafé som är öppet för allmänheten.

Det talas ofta om att de fysiska mötena återigen värderas på en fastighets läge, läget och läget. Sällan blir detta tydligare än när man besöker Convendums nya koncept.

– Vår ambition är att Stockholms paradgata ska vitaliseras ytterligare. Det ger en attraktiv kvartersmiljö och ett helt nytt utbud mot Kungsgatan för alla. Detta har bidragit vårt välbesökta flaggskepp, säger Oscar Lindblick, COO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt i city på många år, berättar Oskar Skälle, marknadsområdeschef på Fabege. En fantastisk miljö att arbeta och träffas i. Men för Convendum, som nyligt utökat kontor med öppna coworkingytor till andra företag, var storleken även en förutsättning för att med Convendum öppna år 2024.

– Vårt mål är att skapa en plats som inbjuder till samtal och möten för alla. En plats där olika människor, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av nätverk. Att vi gör det möjligt att framgång och kreativitet kan samexistera – från inredning och lösningar till akustik och service. Helheten måste vara rätt. Och det tycker vi har lyckats bra, konstaterar Oscar Lindblick.



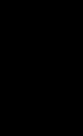
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E4DDF7E3-6DBA-4B18-9A81-1C2A7A6E0C1A

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

Stadsdel

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

Solna Business Park

Stadsdel

Fastighetsvärde: 8,8 Mdkr
Antal fastigheter: 10 st
Uthyrningsbar yta: 368 Tkvm

Stockholms innerstad

Stadsdelar

Fastighetsvärde: 20,2 Mdkr
Antal fastigheter: 26 st
Uthyrningsbar yta: 212 Tkvm

Hammarby sjöstad

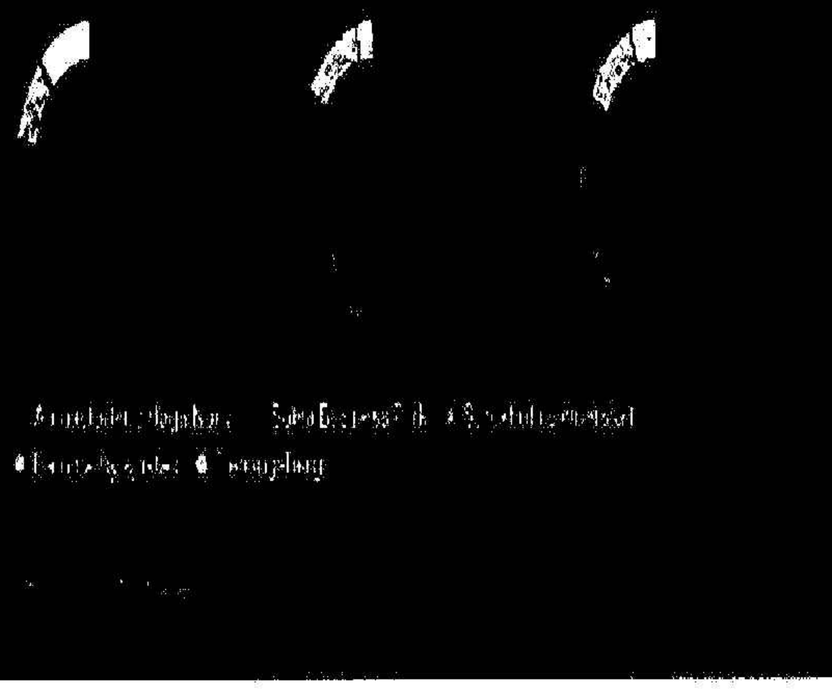
Stadsdel

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

Flemingsberg

Stadsdel

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



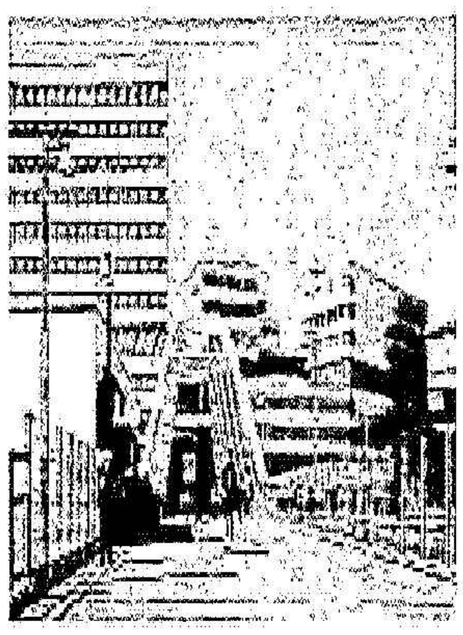
Fastighetsvärde: Solna Business Park & Stockholms innerstad
Antal fastigheter: Flemingsberg

This file is locked with a digital signature.
The seal is invalid if any of the document has been changed.
Document ID:
E7DDFE5DD7B2A3117D9BCDB114C2F4

2024071808006

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra
Stockholm



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

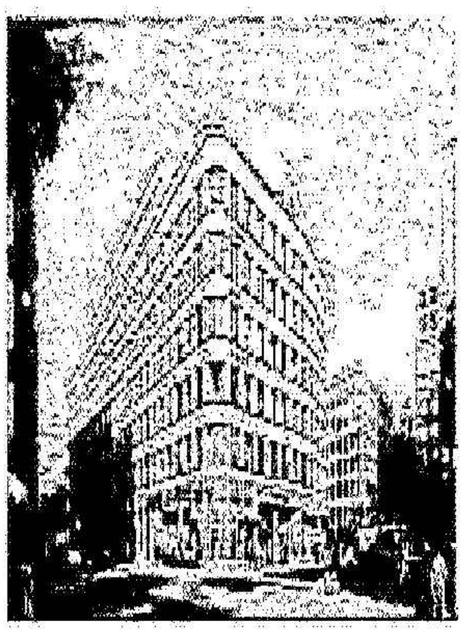
En ny detaljplan blev vunnen under året, vilket skapar förutsättningar för 15 000 kvadratmeter nya bostäder och 78 000 kvadratmeter kontor.

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

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

HENRIK CARLIG
AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF, ARENASTADEN/HAGA NORRA

Solna Business Park
Solna



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

Ett nytaget detaljplaneområde är på väg att omvandlas till en modern stadsmiljö med ett ökande inslag av restauranger och service i en dynamisk mix av företag och myndigheter. I december 2023 invigdes Spaces konferens, som drivs av Copp, med konferensrum för upp till 160 deltagare samt mindre sum för möten och inspiration.

Solna Business Park har nämnts till både tunnelbanans, tvärbanans, pendeltågs och Bromma flygplats vilket gör stadsdelen en stor kommunikationsknut med många nära stadsdelar.

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

KRISTINA ÅLVBACK
VERKSAMHETSUTVECKLINGSCHEF, SOLNA STRATEGISKA PARK

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C0FE35DDAD1622A3411A0E0

Våra stadsdelar forts.

Stockholms innerstad
Stockholm

Det är en självklarhet, färdes med vårt Stockholmsfokus att vara en del av fastighetsmarknaden i Innerstaden. Stockholms innerstad domineras av långsiktiga stabila ägare som bostadsgångbolag, pensionsfonder och statliga bolag. Hyresnivåerna är höga och var stabila under 2023, vakanserna är låga och efterfrågan på lokaler i Innerstaden är fortsatt stark. De flesta av våra fastigheter i Innerstaden är medelstora kontor och butiker i områden runt Kungsgatan och Drottninggatan, men vi äger också fastigheter i Hagastaden, ett av Stockholms mest expansiva och expansiva områden, som på Västra Kungsholmen.

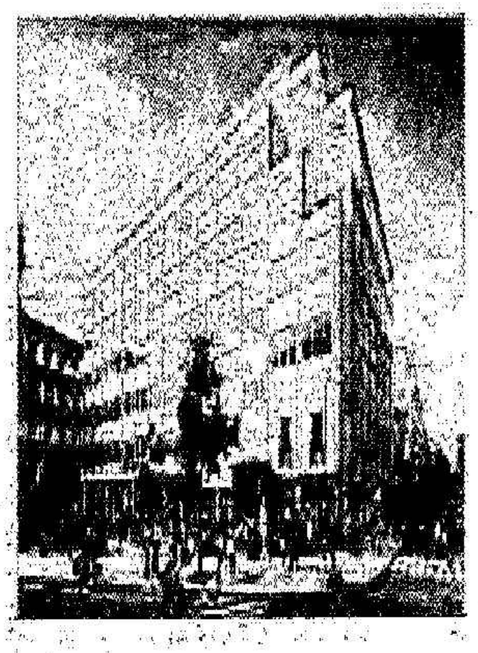
Vår bedömd i Innerstaden ligger för närvarande på cirka 29 200 kronor per kvadratmeter och vår uthyrningsgrad är kommersiella lokaler. Men vi har även mindre av bostäder, restaurang, butiker och restauranger.

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

Oskar Ingold
Affärsområdeschef Fastighetsförvaltning Innerstaden

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

Hammarby Sjöstad
Stockholm



Att det är skönt att bo i Hammarby Sjöstad för den dynamiska miljön, närheten till både Innerstaden och naturområden samt goda kommunikationer. Med ett stort utbud av innerstadsnära bostäder och attraktiva arbetsplatser, är området en av Stockholms mest eftertraktade områden att bo och verka i.

Kontorsfastigheterna är nyproducerade och hållbara lättuthyrda med byggnader som skapar en trivsam arbetsplats med fokus på hälsa, välmående och produktivitet. Vi har ett nära samarbete med våra hyresgäster och är lyhörda för deras behov och önskemål.

Det går redan idag att pendla med enkelhet till och från Innerstaden till Hammarby Sjöstad. Vårt närmaste mål är att förlänga tunnelbanans blå linje till Nacka. Vi är övertygade om att den kommer att bidra till ytterligare attraktivitet för Hammarby Sjöstad och hela Stockholms östra delar.

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

Per Nåsén
Affärsområdeschef Fastighetsförvaltning Hammarby Sjöstad

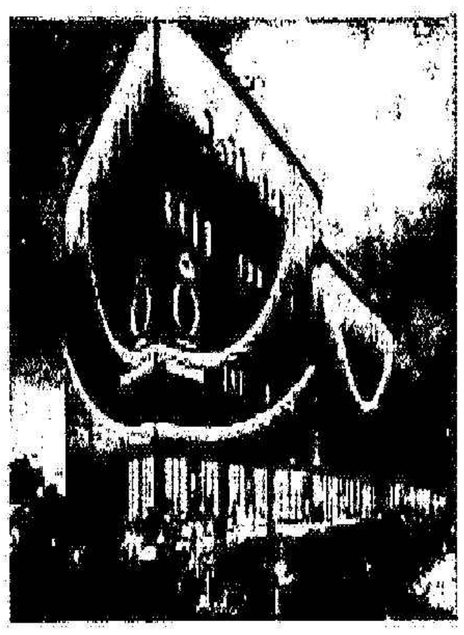
Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggrätter
8,0 Mdkr	10 st	139 tkvm	49 000 kvm

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) 910/2014.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
87C0DE3E3D0A9A9A1B3A8A1B1B1B1B1B

20240718080007

Våra stadsdelar

Flemingsberg
Huddinge



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

Med ett växande näringslivskluster, välbesökt sjukvård och fler bostäder har området goda förutsättningar att bemöta ett ökande behov som finns mellan Stockholms norra och södra delar.

Flemingsberg har redan närmare 19 000 boende och är idag Sveriges åttonde största Campus med fem högskolor och universitet och Karolinska universitetssjukhuset som bedriver vård och forskning.

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

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

INGRID 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 gällande detaljplan måste en ansökan till kommunen göras för att avgöra om planarbetet får påbörjas eller inte.

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

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

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3EDDAB1D2A8114C3114
2024-07-18 08:00:07 (UTC)

Hägga

Innehåll

Birger Bostad

Om Hägga | Hållbarhet | Förutsättningarna | Ekonomisk redovisning | Övrig information

Birger Bostad är stolt att presentera Hägga Norra – ett nytt, attraktivt bostadsområde med 285 lägenheter i Hägga. Här kombinerar vi modern arkitektur med närhet till natur och goda kommunikationer. Vi har som mål att skapa ett hållbart och levande samhälle där människor trivs och vill bo länge.

Under det senaste året har vi arbetat intensivt med att ta fram ett förslag som tillgodoser både kommunens och invånarnas behov. Vi har lyssnat på synpunkter från boende i närområdet och anpassat vår plan för att minimera påverkan på befintlig miljö. Bland annat har vi flyttat byggnader för att bevara äldre träd och skapat en grön buffertzon mot befintlig bebyggelse.

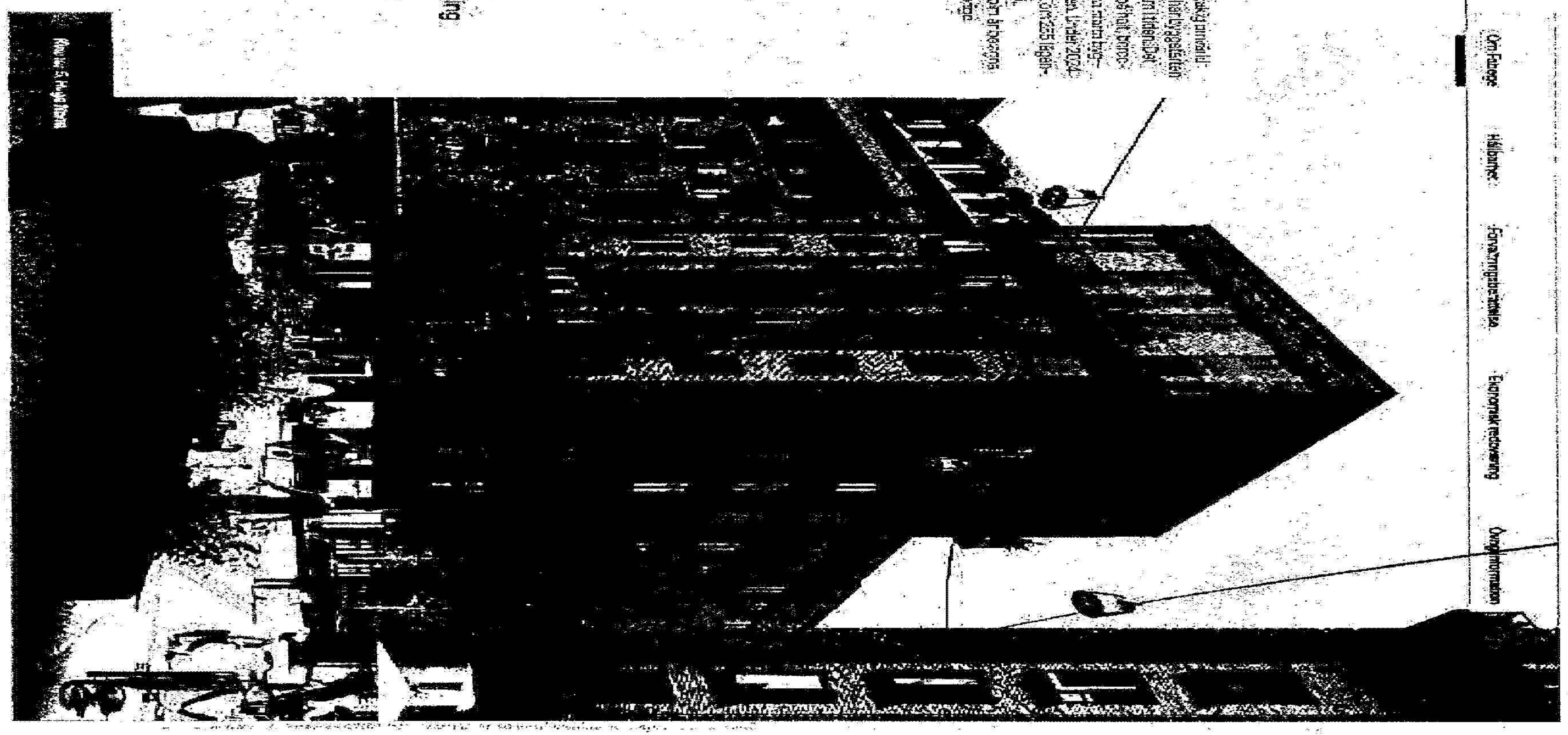
Hägga Norra kommer att bestå av en blandning av lägenhetstyper för olika behov och plånböcker. Vi erbjuder allt från mindre lägenheter för förstagångsköpare till större familjebostäder. Alla lägenheter har balkong eller uteplats och ligger i nära anslutning till gemensamma ytor för lek och rekreation.

Vi är övertygande om att Hägga Norra kommer att bli ett uppskattat tillskott till Hägga och ser fram emot att välkomna de första invånarna under 2025.

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

PERNILLA ANDERSSON
VD, Birger Bostad

Pågående projekt	Bostäder i produktion	Bostadsbyggnader
2st	318st	220100 m²



Flyg över Hägga Norra

This file is scanned with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFEA5CDAAB102A8117308EDCE9163L1

202407180800 8

Intervju med Fabeges CFO

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

"Vi är trygga med att kunna möta kommande refinansieringar under 2024 med tillgängliga facilitéter."

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

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

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

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

Vi har sedan länge goda relationer med våra banker vilket har varit en styrka när läget på kapitalmarknaden varit tuffare. Vi har under året skiftat till en större andel bankfinansiering och vi upplever att bankerna även fortsatt har utrymme att öka sin utlåning till Fabege. I dagsläget utgör banklån cirka 60 procent av vår upplåning, under hösten förnyades 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 rådande marknadsläge?

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

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

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

Hur beroende är ni av kreditratinginstitutens rating av Fabege?

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

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

När det gäller belåningsgraden står vi starka. Sedan marknaden toppade så har vi sänkt med 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 96 procent, finns det anledning att se över era mål givet de förändringar vi sett på marknaden med krav på ökad flexibilitet och ökade vakanser?

I dagsläget ligger uthyrningsgraden på 91 procent och målet är fortsatt 96 procent. Att realisera den potential vi har i befintligt kassaflöde genom att nyra 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 leder inte flexibla avtal till ökade vakanser och än så länge så utgör flexibla kontor en liten del av marknaden.

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

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

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

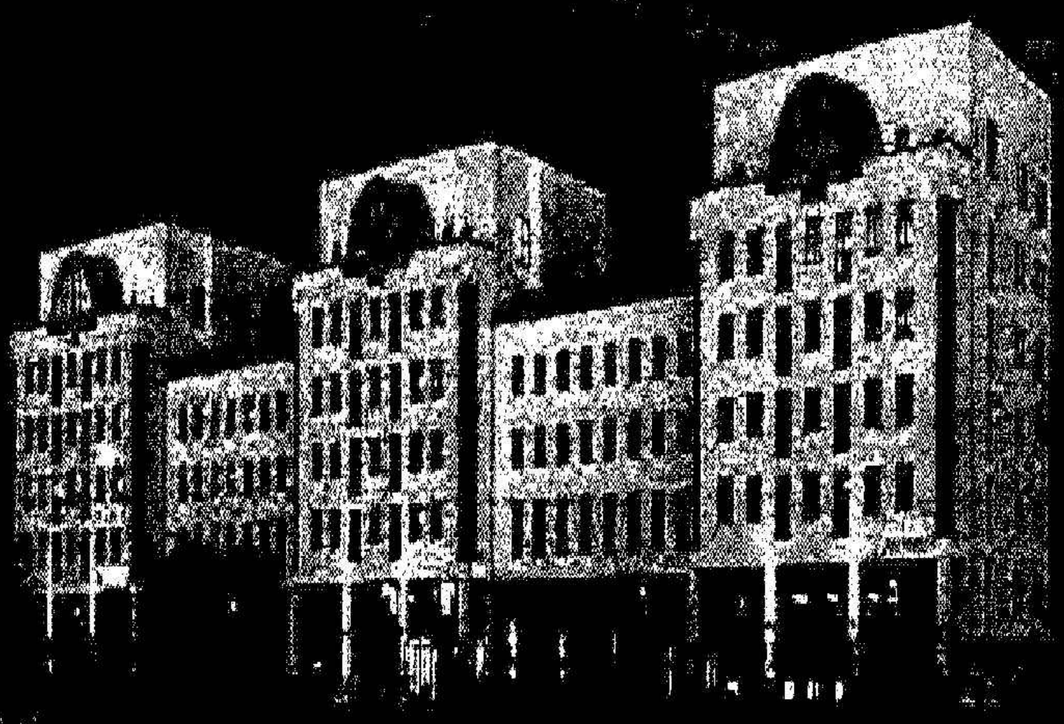
Konjunkturutvecklingen kommer att vara mycket viktig. Än så länge har vi inte sett så stora effekter av nuvarande läge men det finns risk för viss avmattning vilket kan påverka efterfrågan på kontorslokaler. Vi ska fortsätta att bygga förtroende, utveckla stadsdelarna och säkerställa goda relationer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

Åsa Bergström, CFO

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6720E2B1-7D8B-4D8A-8C11-

Varför investera i Fabege

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



1.

Geografisk koncentration i en tillväxtregion

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

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

2.

Attraktiv byggrättsportfölj ger stor potential

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

Tack vare låga ingångsvärden på våra byggrätter finns det en stor potential för att över tid skapa värde i både vår egenproduktion och i våra ombyggnadsprojekt.

3.

Stabil och hållbar tillväxt

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

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

This sheet is produced with the aim of being environmentally friendly.
Document id: 67D0FE33D0A81022B3...

2024071808009

Fabegeaktien

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

Utdelningspolicy

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

Utdelning 2023

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

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

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

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid slutet av året till 5 027 Mkr (5 027) fördelat på 330 783 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rättighet och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kronor/aktie.

Fabege – en grön aktie

Fabege är sedan november 2023 noterad som en grön aktie, så kallad Green Equity Designation. För att uppfylla Nasdaqs kriterier för den gröna märkningen ska minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna anses vara grön och minst lika stor andel 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 driftkostnaderna och 67 procent av investeringarna på Fabege klassificeras som gröna. Fastigheterna erhöll rating Medium och bolagsstyrningen Excellent.

Största ägare

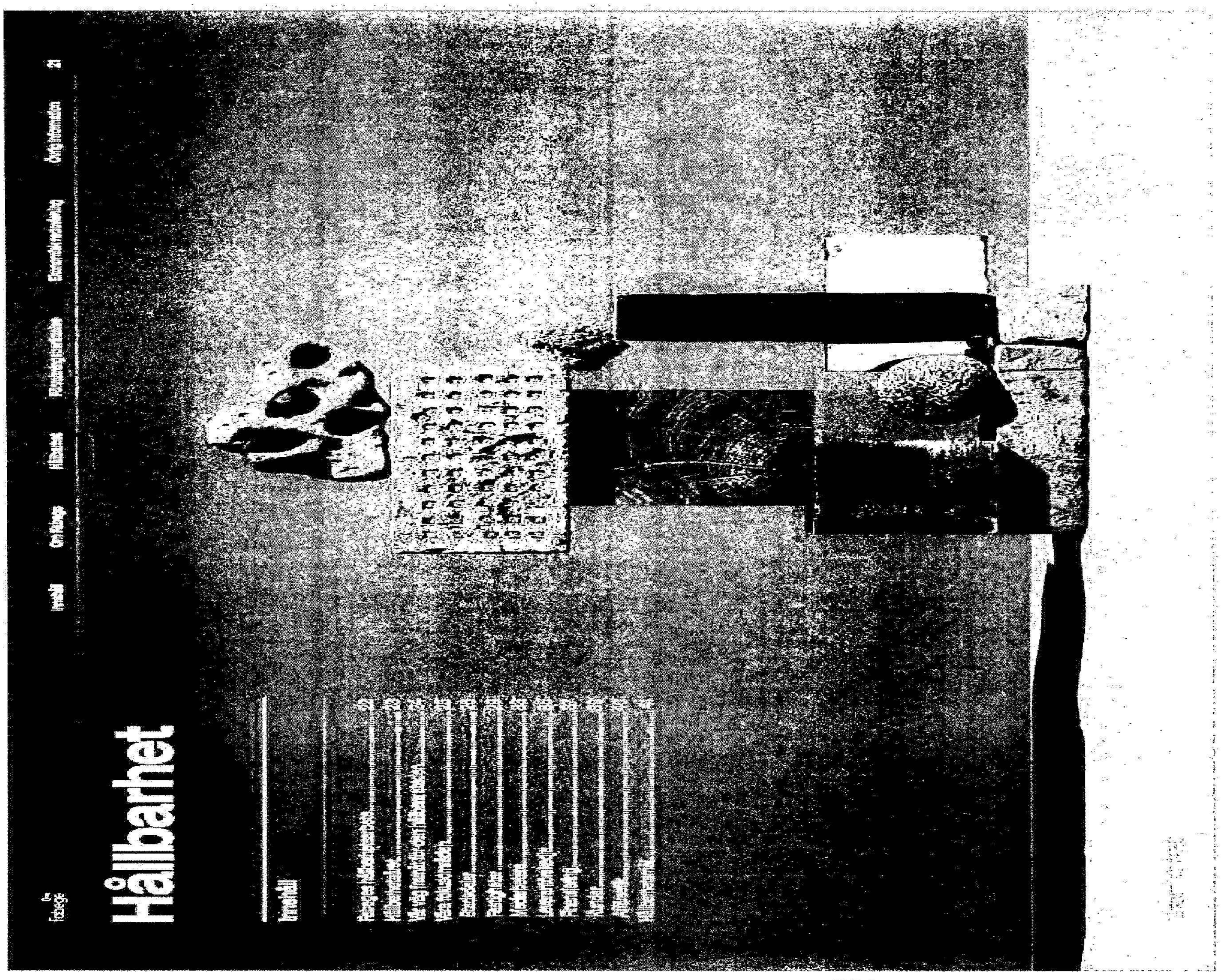
Största ägare 31 dec 2023	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Swedbank AB	52 453 715	15,76	15,29
Jonn Fagerlien	37 737 631	11,42	12,99
Norges Bank	13 626 486	4,12	3,33
Länsförsäkringar Fonder	12 745 388	3,85	4,03
Vanguard	10 347 695	3,13	3,29
BlackRock	8 745 534	2,65	3,10
Handelsbanken Fonder	8 050 088	2,43	2,53
Nordea AP-fonden	7 575 425	2,29	2,40
E.ON City Assets AB	7 344 706	2,16	2,32
Folksam	6 649 425	2,01	2,21
Nordea Bank	6 458 250	1,95	2,04
APG Asset Management	5 205 885	1,60	1,33
AFA Försäkring	5 230 756	1,59	1,67
BNP Paribas Asset Management	3 852 404	1,20	1,47
Cbnamo Asset Management	3 053 692	0,91	0,59
Totalt 15 största aktieägare	**190 346 388**	**57,54**	**60,31**
Totalt antal utestående aktier	314 677 098	95,10	100
Innehav av egna aktier	16 206 046	4,90	-
Totalt antal registrerade aktier	**330 783 144**	**100**	**100**

* Aktier av Nordea Finans AB. Sammanställd per den sista dagen av varje månad. Källa: Modular Finance AB.

Aktiehistorik

År		Förändringar antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2013	Split 21	165 391 572	330 783 144	5 027 385 249	15,41
2014–2017	-	-	330 783 372	5 027 385 249	30,52
2018	Indragning av återköpta aktier	-3 228 400	326 301 972	5 027 385 249	30,52
2020	Konvertering av förlagslån	9 419	326 325 372	5 027 526 647	30,10
2022	Konvertering av förlagslån	5 300	326 311 664	5 027 674 659	30,10
	Indragning av återköpta aktier	-5 163 473	326 308 345		
2007	Split 21	65 228 681	179 455 026	5 027 676 249	28,02
	Konvertering av förlagslån	25 769			
	Inlösenerbjudande Alpvam AS	-5 648 305			
	Indragning av återköpta aktier	-5 441 100			
2008	Konvertering av förlagslån	23 436	108 533 242	5 028 699 120	50
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 339 378			
2006	Konvertering av förlagslån	3 179	99 168 571	4 827 776 880	50

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B7CDFE3A-D31A-4B19-2A51-1C1C1C1C1C1C



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

Document ID:
67DDFE36D6AB1622481179CBE0B11C311

20240718080010

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 ha vårt indirekta klimatavtryck (scope 3) per BTA til år 2030 ligger fast.

I slutet av året invigdes 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, verkam 2022/2023. För en byggnad i stadsdelen Haga Norra har vi lyckats sänka klimatavtrycket med 25 procent, nått den högsta BREEAM-certifieringen Outstanding, erhållit utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023 samt tilldelats kvalitetspriset PQ – Utmärkt Projektkvalitet.

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

Ett viktigt arbete i våra stadsdelar är våra sociala förutsättningar som vi tar fram tillsammans med våra samarbetspartners med fokus på trygghet och trivsel, sysselsättning, hälsa och välbefinnande. Under året vann Fabege Solna Business OSR-pris 2023 med motiveringen "Ett företag som genom ett socialt ansvarstagande gjort en värdefull insats för arbetslösheten i Solna". I slutet av året anslöt sig och erhöll vi den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien recenseras transparent och oberoende klimatpåverkan och syftar till att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar

Långsiktigt arbete med hållbarhet

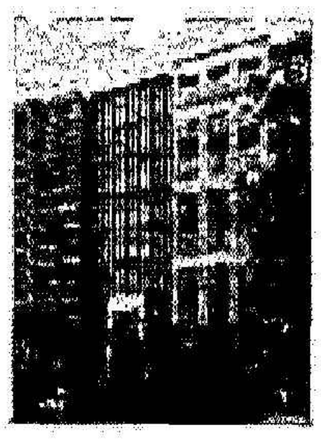
- Science Based Target sedan 2020
- 100% grön finansiering
- GRESB – högsta betyget bland noterade bolag i Norra Europa 2023
- 100% miljöcertifierad förvaltningsportfölj
- Återbruksnav invigd 2023
- Godkänd grön aktie på Nasdaq – Green Equity Designation 2023

This file is stored with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE38DBAB4162A3117B3BD84C1A

Hållbarhetsåret

Fortsatt topplacering i GRESB

Med 93 poäng i förvaltningsportföljen och 88 poäng i projektportföljen fick vi högsta betyg, 5 stjärnor, och placerades på första plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.



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

Det vinnande projektet har arbetat aktivt med att minska koldioxidutsläppet, minska byggnadens energiomvandling, 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 arbetssökande Solnabor.

Återbrukshubb i Solna Business Park

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

Fabege har Sveriges snyggaste kontor

Tidningen Fastighetssverige kovade vårt kvarter 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 ombord, redo att avancera 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

Vi erhåll märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den grönaktien redovisar transparens bolagets klimatpåverkan och syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

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

2010–2023

- Vi skrev på FN:s Global Compact redan 2010.
- Certifierar enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på hela förvaltningsbeståndet.
- Uppförandekod införd för leverantörer.
- 100% elinköp av förnybart sedan 2017.
- 95% minskad klimatpåverkan sedan 2002 (scope 1 och 2).
- Kommit till val Central av Science Based Targets-initiativ (SBTi 2020).
- Första svenska fastighetsbolag med 100% grön finansiering.
- Först i Norden med hållbarhetsanpassade lån.
- Gröna hyresavtal införsedan 2011 och under 2022 upprättade vi 985 på nyteckning ytor och 91% på totala ytor.
- Minskning av koncernutsläpp från 165 kWh/kvm Atemp (2010) till 71 kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.

2023

- Energiprestanda 71 kWh/kvm²
- Miljöcertifiering 100%
- Cirkulariteten index 13%²

Mål 2025

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

Mål 2030

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

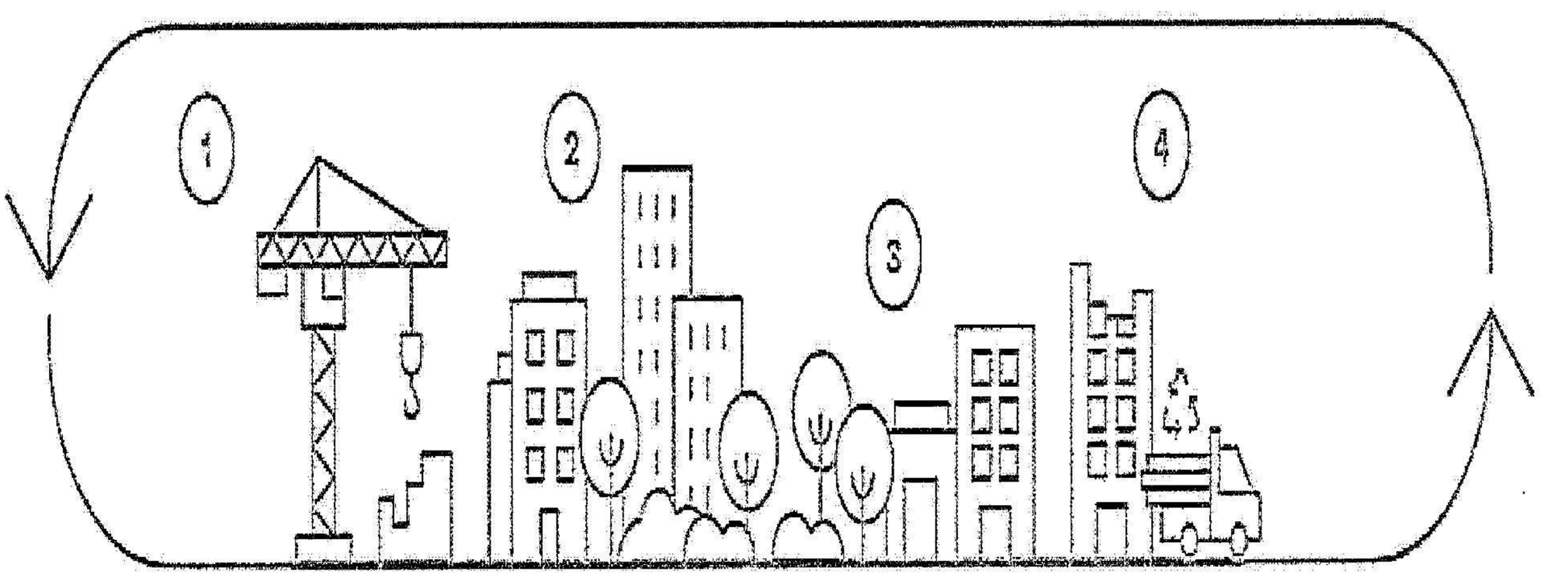
¹ kvm Atemp, Uppgiften avser genomsnittlig area för energiförbrukande ytor och klimatpåverkande utsläpp för dessa ytor under året.
² Andel återanvänt och återvunnet material i Fabeges byggprojekt (27 projekt som klimatredovisas).

This is a qualified electronic signature
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3DDA2D4624311...

20240718080111

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. Cementanvändningen släpper ut mycket CO_2 och tillhörande bullerstörning påverkar ekosystem och vattendrag. Vår ambition och faktiska påverkan minimeras med direkta materialval och genom att välja material med lägre klimatpåverkan. Specifikt motverkar vi en potentiell negativ påverkan genom vår granskning av leverantörer gällande bygg arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

2. Användning

Driftenergi för fastigheter står för en stor del av Sveriges klimatpåverkan. Vi minskar vår direkta och faktiska påverkan genom energieffektivisering, lokalt producerad förnybarbar energi och en hållbar servicetillförsel. Våra byggnader är kundernas arbetsmiljö och här har vi en påverkan på både inomhusklimat och energianvändning som är både direkt och indirekt.

3. Stadsutveckling

Våra byggnader är en del av stadens fysiska och sociala miljö. Vi arbetar med andra aktörer kan vi indirekt bidra till en trygg stadsmiljö och ett balanserat ekosystem. Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen, där vår engagemang förutom byggnader omfattar platsen, innehållet, miljön och människan.

4. Slutskede och återbruk

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0F E3CDB4A2B15296 1 1 7 3 4 2 D E 4 1 C 3 1 1

Våra fokusområden

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där vi är verksamma. Genom kontinuerlig dialog med våra intressenter och med utgångspunkt från FN:s 17 globala hållbarhetsmål (SDG:er) har vi definierat de mest betydande frågorna för vår verksamhet utifrån vår påverkan på miljön och samhället inom sju fokusområden. Vårt arbete har inverkan på samtliga hållbarhetsmål, men vi ser att det finns starka synergier mellan målen och sätter därför ett större fokus på sex mål där de mest väsentliga utmaningarna för vår verksamhet finns; mål 3, 7, 8, 10, 11 och 12. Vårt ambitiösa hållbarhetsarbete har lett fram till att aktiviteter kopplade till flera globala mål numera är integrerade i våra verksamhetsprocesser.

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare	Leveranskedja	Finansiering	Kunder
Väsentliga frågor	• Energianvändning • Klimatanpassningsåtgärder • Luftkvalitet • Utsläpp • Vattenförbrukning • Trygghet	• Energianvändning • Klimatanpassningsåtgärder • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Kompetensutveckling • Mångfald och jämställdhet	• Granskning av leverantörers hållbarhetsarbete och miljöpåverkan	• Ekonomisk värdeskapande	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energianvändning • Klimatanpassningsåtgärder
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hälso- och säkerhetsarbete för egna och underentreprenörer • Fokus på socialt hållbart utvecklingsområde • Platsanpassade miljöanpassningsåtgärder • >50% återbrukspoäng	• Klimatanpassningsåtgärder för samtliga fastigheter • Energieffektivisering (exempel från 2 projekt) med besparing av årsbasis. Uppdaterad (exempel 3) per år 2030 • 100% av nybyggnationer miljöklassificeras • Energiintensitet under 70 kWh/kvm-ålderna till 2030 • Direkta utsläpp under 20% vid större omdaggnationer	• Låg sjukfrånvaro • Personalomsättning <30% • Arbetsmiljöutbildningar för chefer och medarbetare	• 100% miljöanpassningsprövning av samverkande leverantörer • Signerad uppförandekod för leverantörer • Värdera och miljöanpassningsåtgärder och miljöpåverkan vid upphandlingar	• 100% grön finansiering • Hållbarhetsklassade lån och obligationer	• 100% grön finansiering • Kö på privat BRF • Över 150 långsiktiga kundavtal • Hållbarhetsanpassade arrendeavtal

	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Antikorruption • Etik
Exempel på mål och aktiviteter	• Årlig utbildning i affärsetik för anställda • Samtliga samarbetspartners ska ansluta sig till Fabeges uppförandekod för leverantörer

This data is sourced from the Fabege Annual and Sustainability Report for the year ended 31 December 2020.
Consumer and ESG Data
87A0FE5500A4B1A2A81 1736E0C8A1 1C81 1

2024071808012

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 fastighetsägarfrågor i den fysiska miljön och liknande frågor. Tack vare en tydlig hållbar strategi för vår fastighetsportfölj, med ett aktivare ägarskap 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 riskpolicy samt säkerhetspolicy viktiga styrdokument i vårt arbete.

Stadsdelsstrategi och social hållbarhet

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

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

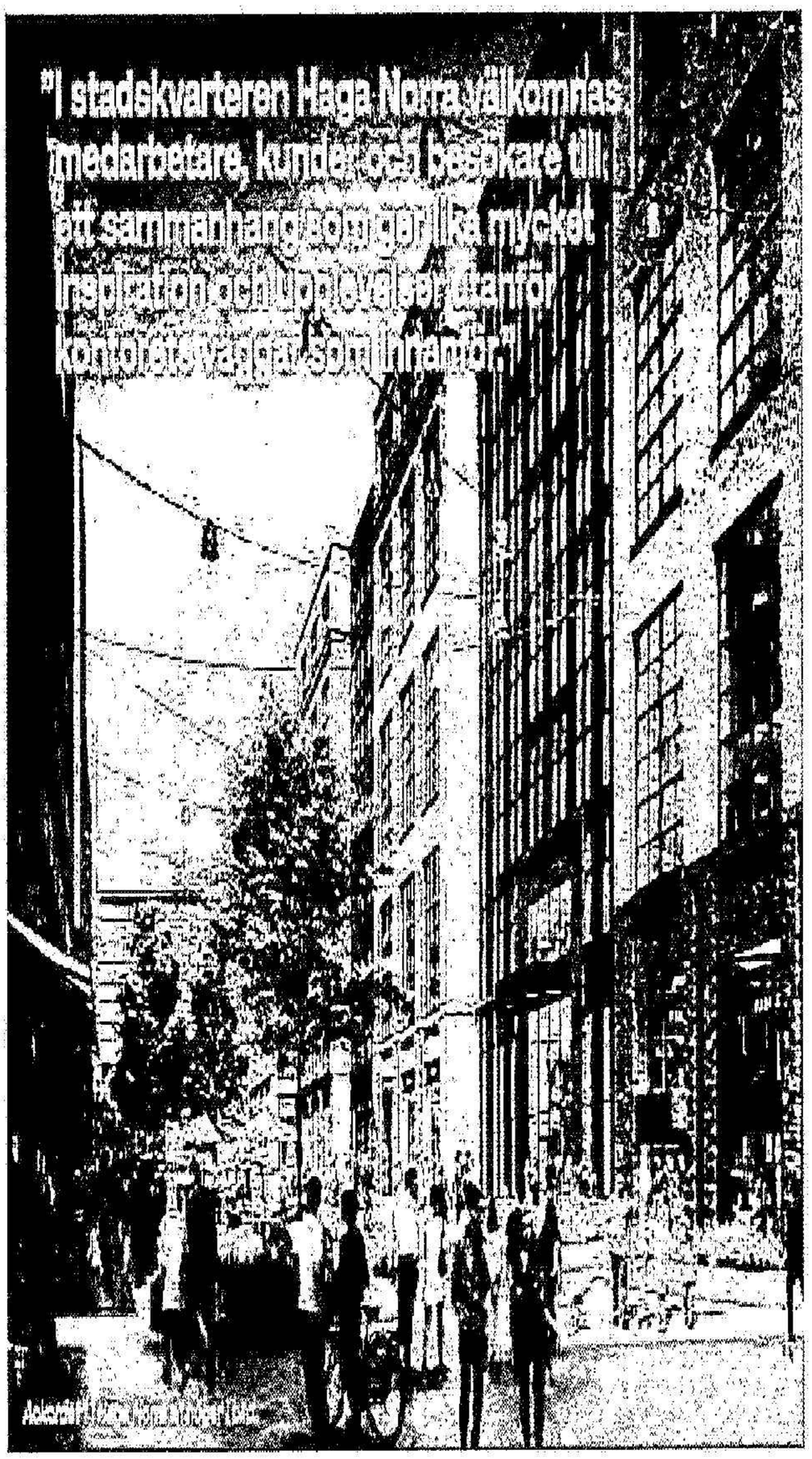
Syftet är att uppnå trygghet och trivsel, sysselsättning, hälsa och välbefinnande och tillgängligt boende. Merparten av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

Minskat klimatavtryck driver mobilitet

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

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

Mål

- Skapa en attraktiv och god boendemiljö
- Fokusera på ett långsiktigt och socialt hållbart arbete för utveckling av fysiska miljön för nuvarande och kommande generationer
- Göra bedömningar av stadsdelar där vi är verksamma och vårt mervärde vid på barn och unga

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D1FE31-EDAA-4162-A9A1-1A7B6DCBB1C3

Fokusområde – Stadsdelar forts.

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

Vi är också med och driver utvecklingen av så kallade mobilitetshubbar med delningstjänster för såväl bilar och cyklar som kontorslösningar, mötesplatser 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 elnätet. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt eftersträva flexibilitet för att underlätta effektivitet 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 optimera vårt effektuttag är sedan flera år ett prioriterat område för oss, dels utifrån att kostnadsperspektiv, men framför allt för att nå vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Därför är vi bland annat anslutna till Stormtex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Ellevio och Vattenfall gått samman för att testa en flexibel betongmarknad i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, företag och hushåll genom en mer flexibel användning hjälper till att minimera risken för flaskhalsar i elnätet under perioder av stor efterfrågan.

Utöver vårt arbete med eleffekt har vi under lång tid arbetat mot effektavtagen för våra övriga energikällor,

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

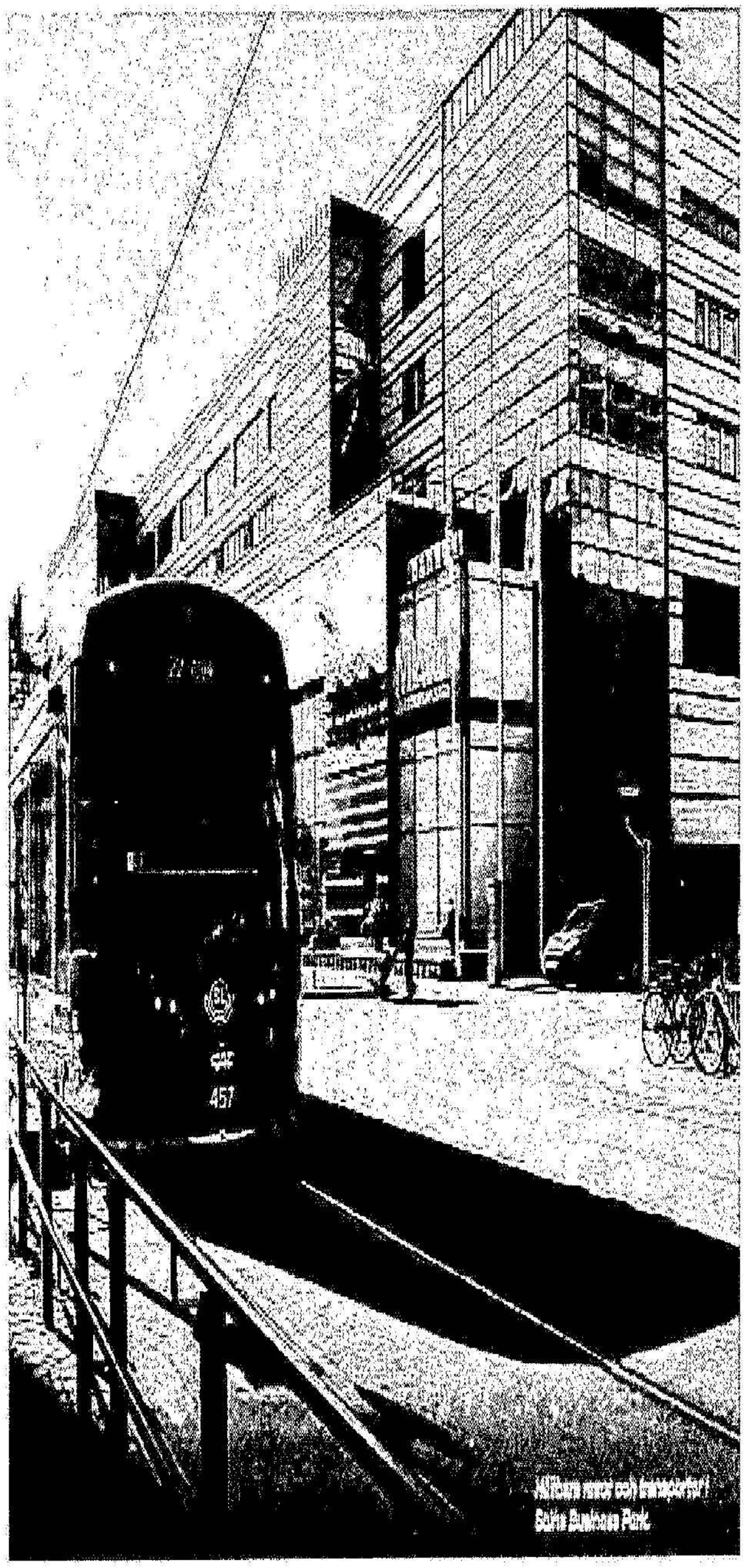
Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kylanläggningen i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbehovet. Vi balanserar behoven även på värmesidan.

Trygghetsskapande åtgärder

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

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

1. Attraktiva, gatumiljöer som skapar 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)
- Lokalisera förskolor/skolor runt K.A.N.S.
- Pop Parker
- Samverkan med Changer's Hub
- Stadsmiljöråden
- Stockholm Växtkraft
- Street Gallery –
- TalangAkademin i Huddinge

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7DDDFE36D6A1524841730D1DD84 1C31A

2024071808013

Fokusområde – Stadsdelar forts

2. En levande stadsdel livet på kvällar och helger
3. Vår stad 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 jour dygnet runt. Detta är en service som successivt byggts ut då allt fler fastigheter är direktuppkopplade med skalskyddslarm, brandlarm samt inbrottslarmar.

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 okända kan visa 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 okända artister.

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

"Genom medskapande konst uppnås identitets-byggande miljöer och trivsel."

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

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

Unga testar lite på breakdans under Flemingsbergs Block Party.

Medborgardialog

Att ha en kontinuerlig dialog med medborgarna i de stadsdelar där vi är verksamma är viktigt, både inom stadsplaneringsprocessen, men också inom ramen för detaljplaneprocessen. När vi arbetar och fått ett bedömt bra förutsättningar inom ett planförslag och då finns det utrymme för berörda parter att lämna synpunkter. Samtidigt omfattar både den som fastighetsägare, och till exempel förvaltningsnära och kommunala myndigheter liksom hyresgäster, fastigheten ligger kommunen till ett samrådsmöte och de kan, om det finns skäl, ändra planförslaget med hänsyn till de synpunkter som kommer fram. Därefter ställs planförslaget ut för granskning och då finns det ytterligare ett tillfälle för hyresgäster och andra berörda att lyfta till om förslaget.

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

För att stötta för barns skolgång i Flemingsberg är vi sedan 2021 huvudsponsor för stipendiet Länkspåren. Stipendiet är att bidra till att fler elever i Flemingsberg uppnår gymnasiebehörighet och knyter ovärderliga kontakter med universitetsstudenter.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDF8E5DBA1C214

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.

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

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

Det kommer att krävas en stor omställning för att nå våra klimat- och energimål och vi är övertygade om att arbeta 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 som 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 med FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG). Målen stöds av vår koldioxidpolicy, energipolicy samt riktlinjer för CO_2-beräkning. Vi följer kontinuerligt upp resurs- och energianvändning, certifieringar samt klimatberäkningar.

Hållbarhetschefen, som från 2024 är medlem i koncernledningen, leder hållbarhetsarbetet i organisationen. Arbetet drivs via avdelningen för hållbar utveckling och ett tvärfunktionellt hållbarhetsteam som täcker områden som miljöpåverkan, socialt ansvar, energieffektivitet, hållbar fastighets- och staddutveckling, hållbar försörjningskedja och affärsetiska frågor. Ansvaret för genomförandet vilar på linjeorganisationen. Hållbarhetschefen ansvarar även för det strategiska arbetet med stadsdelsnära 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 anslöt vi 2019 till Science Based Targets initiative (SBTi) och tog fram ett klimatmål, enligt dåtidens ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2045 som basår ska halvera utsläpp från scope 1 och 2 till senast 2030, samt att åtgärda och mäta och minska våra scope 3-utsläpp. Men vårt högst satta klimatmål går längre än så samt innefattar även en halvering av scope 3 per BTA. Det övergripande målet är en klimatneutral förvaltning år 2030. Det innebär att vi ska minska utsläppen i scope 1 och 2 med minst 90 procent. För att vi ska nå detta måste vi ha kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Dessutom måste den rådgivande klimat- och miljöpåverkan minimeras. För att nå klimatneutralitet i befintliga fastigheter krävs nära samarbete med energileverantörerna som 2023 stod för alla utsläpp i scope 1 och 2.

Våra koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med cirka 86 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 171 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende avlägsning av biogen koldioxid kallat bio-CCS och framtida köp av minusutsläpp för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta utmaningen inom energieffektiviseringen ligger i tillgången till förnybara bränslen och tryggad elförsörjning med utbyggnad av elnäten för högre effekt.

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

För nyproduktion är målet det dubbla, 5,0 kWh/kvm, och solceller ingår 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 kopplat till energiprestanda har uppnåtts genom ett systematiskt energiarbete med starkt fokus på att bygga arbetssätt och kompetens inom organisationen. Vi har dessutom effektiviserat våra energilösningar genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, förbättrad återvinning av både värme och kyla, effektbegränsande åtgärder och lastmotsåtgärder. Vi arbetar aktivt i enlighet med vår koldioxidpolicy vilket innebär att välja koldioxidsnåla och så låg klimatpåverkan som möjligt samt minimera läckage från befintliga maskiner.

Sedan den 1 januari 2022 måste samtliga nybyggnadsprojekt enligt lag upprätta en klimatdeklaration. Fabege följer riktlinje för CO_2-beräkning är inte enbart i samklang med lagkravet och innefattar fler byggdelar och livscykelskeden samt även ombyggnationer över 20 miljoner. Vi ser klimatberäkningar via verktyget Plant vid både större och

I korthet

Väsentliga frågor

- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall

Mål

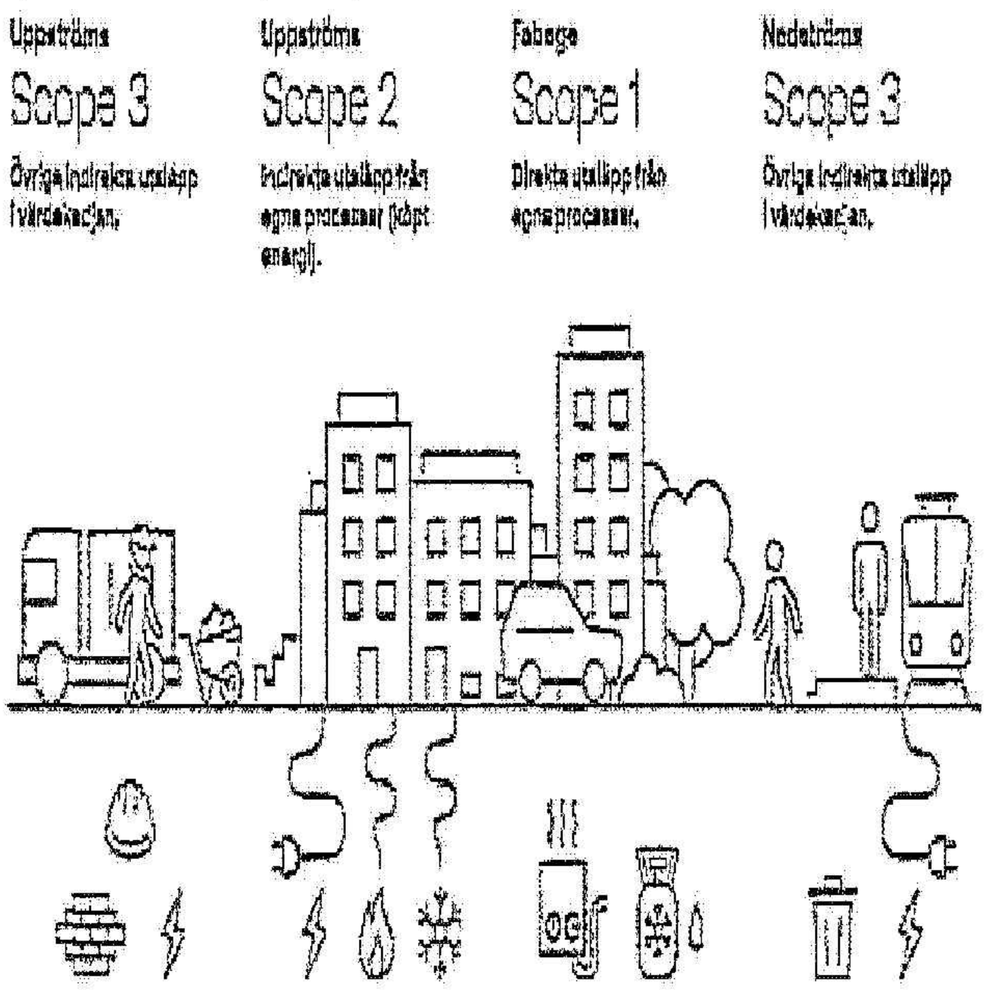
- Hälso- och miljöcertifierade alla förvaltningsfastigheter och projektfastigheter som det är ekonomiskt och tekniskt genomförbart att klassificera och vara klimatsmarta.
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara koldioxidneutral 2030 mot CO_2-ekv.
- År 2030, jämfört med utsläppen från år nyproduktion med hänsyn tillfället med 70%.
- Energiintensiteten under 70 kWh/kvm Atemp till 2025.

This is a digitally signed document.
Document ID: 67A0DF8E8D8A4A1623AB 1
Validate at: https://penneo.com/validate

2024071808014

Fokusområde – Fastigheter forts.

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



Växthusgasutsläpp, (ton CO_2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2022	Metod för beräkning
Scope 1	Totalt	0	84	Fuel-based
	Köldmedieläckage	0	83	Fuel-based
	Servicebilar	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	1711	1988	Fuel-based
	Värme	1711	1988	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Egenproducerat	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	3455	3351	Fuel-based
	Värme	1711	1988	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Egenproducerat	1745	1363	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 236	28 706	
	Avfallshantering	57	106	Spend-based
	Leasingbilar och tjänsteresor i bilar i Sverige	5	5	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsunderhåll[1]	11 939	27 156	Average-based
	Fastighetsenergi	679	627	Fuel-based
	Pendlingsresor	95	95	Average-based
	Elförbrukning hyresgäster	405	484	Average-based
Summa		14 670	30 716	
Klimatkompensation av tjänsteresor och energi		-1 336	-1 557	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		13 312	28 806	

[1] Fastighetsunderhåll för 2023 är en uppskattning till följd av ett nytt avtal som träder i kraft 1 januari 2024
[2] Omräknade utsläpp för 2022 på grund av förbättrad datakvalitet för leverantörsspecifika utsläppsfaktorer för fastighetsunderhåll
[3] Omräknade utsläpp för 2022 på grund av förbättrad datakvalitet för leverantörsspecifika utsläppsfaktorer för fastighetsunderhåll

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CFE3BDBA2B63A81A7...

Fokusområde – Fastigheter

mindre projekt. Plan har även utvecklat moduler för att göra snävare beräkning av nyproduktionsprojekt samt förenklade beräkningar i tidigt skede vilket vi tror kan vara till stor nytta för att påbörja beräkningar tidigt och få med oss hyresgästerna i arbetet för att minska CO_2-avtrycket.

Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt

För att minska vårt CO_2-avtryck i våra byggprojekt har vi upprättat riktlinjer som går steget längre än vad lagkravet på klimatdeklarationer anger. Både nyproduktioner och ombyggnader över 20 bilar ska beräknas och har livscykelinventeringar av byggnadsdelar omfattats 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 hyresgästerna 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 65 av våra fastigheter, en mindre del hämtar istället data från våra kunder här ansågs det vara enklast att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resurshållning och uppmuntrar alla kunder att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

Byggnadsavfall från våra projekt hanteras av respektive entreprenör och under 2020 skärpte vi våra avtal gällande återrapportering 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 alla större utvecklingar tillvarata det material som kan återanvändas. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt säkerställer vi i tidigt skede att våra projekt väljer rätt material och använder rätt metoder. Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljöbästa i enlighet med Byggvarubedömningen. Vi är anslutna till förpliktelsen för bygg- och anläggningssektorn samt Klimatarena Stockholm för att bidra till en hållbara 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 ombyggnationer. Vi inventerar möjligheten att återanvända i marparken av våra kommersiella fastigheter liksom byggnader som ska utrymmas.

I utvecklingsplanerna för Hagastaden Norra ingår flera stadsdelar och projekt för att arbeta med återbruk i stor skala. Tillsammans med 14 samverkansparter deltog vi i projektet Återhus – att bygga hus av hus som utvecklade metoder, processer och verktyg för återbruk av tunga byggnadsdelar såsom stommar och fasader av stål och betong. I samarbete med entreprenören Zengun uppförde vi Hållbarastahuset i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den höga återbrukandegraden medförde ett minskat klimatavtryck med 105 ton CO_2. Det cirka 1 000 kvm stora huset inrymmer kontor, mötesytor samt showroom och har därmed en funktion både som etableringskontor och som mötesplats för att skapa kunskap kring projektet och återbruk.

Hållbarhetsansvariga Bibiana Lorca samverkar återbruket i Återbrukshubben.

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, installationer, armaturer och mobiler som vara återbrukas och allt dokumenteras så att de digitalt marknadsplatsen. Målet är att skapa en fungerande återbrukscirkulation och minska klimatavtryck för fastighetsutvecklaren. Återbrukskonceptet är en viktig pusselbit i återbrukscirkeln och en förutsättning för att skala upp återbrukverksamhet och bidra till att vi halverar CO_2-utsläppen i byggprojekt per STA till 2030.

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

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

FITWEL

Det internationella certifieringssystemet Fitwel syftar till att förbättra certifieringsvärden genom att fokusera på människans välmående i byggnaden. Certifieringen syftar till att öka social hållbarhet och jämställdhet, välbefinnande, fysisk aktivitet och inklusivitet samt reducera sjukdom och sjukfrånvaro. Systemet är designat för att kunna appliceras på vilka byggnader oavsett budget, byggnadens storlek, ålder, läge.

CITYLAB ACTION

CityLab Action är ett välgjort verktyg för enkel kunskap inom hållbar stadsutveckling framtaget av Sweden Green Building Council (SGBC). Anläggningen är certifierad av SGBC, medan projektmål och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För ett certifierat hållbarhetsarbete ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

SVANEN MÄRKNING

Svanen är ett miljöcertifieringssystem för nybyggnation av livscykelanalyser, utsläpp, kemikalier och återbruk. Att en byggnad är Svanen-certifierad innebär att den har en låg energianvändning, god innemiljö, hållbara materialval, inga farliga kemikalier och att byggprocessen har en anpassad miljöpåverkan. I jämförelse med övriga certifieringssystem som idag finns på marknaden skiljer Svanen ut sig då det är det enda som har ett helhetsperspektiv på byggnaden och inte bara enskilda delar av den. Det är det enda som har ett helhetsperspektiv på byggnaden och inte bara enskilda delar av den. Det är det enda som har ett helhetsperspektiv på byggnaden och inte bara enskilda delar av den.

This file is protected with digital signature.
The seal is a guarantee of authenticity.
Document ID:
B7DDBEE2-5DDA-4B03-A2A8-1F7C0E8E1C1A

2024071808015

Fokusområde – Fastigheter

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

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

Minskat energibehov

Energieffektivisering i verksamheten

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

Till fastighetsmix i Solna och Sundbyberg använda arbetet fjärrvärme märkt ”Bra miljöval” och till Stockholms innerstad och Farmingberg 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.

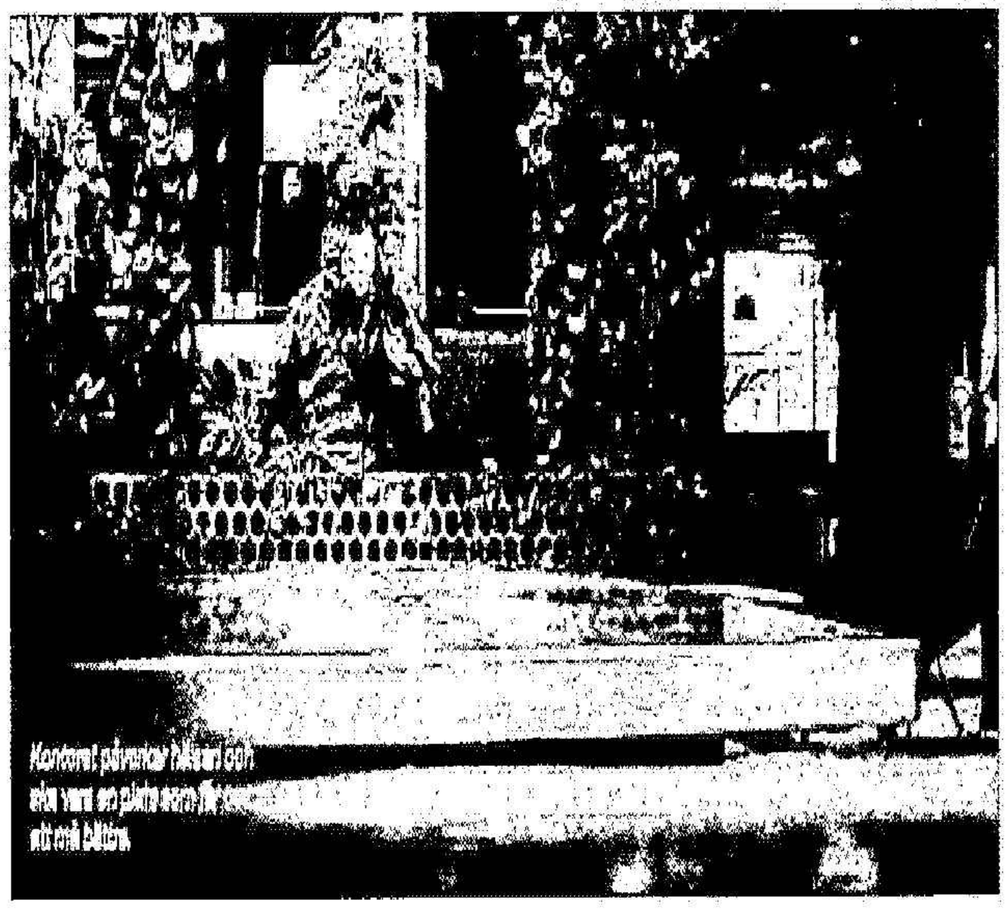
Våra energieffektiviseringsmål

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 snitt ligger under nybyggnadskraven trots att vårt bestånd till den allra största delen är äldre än 30 år.

Vårt vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på andra resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattennivå och reducerad tillgång på färskvatten. Utfallet 2023 blev 384 l/kvm vilket är 11 procent högre än 2022, detta beror främst på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt sänkt under början av året på grund av låg aktivitet under pandemin.



Certifieringar[1]

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierade ytor, %
BREEAM In-Use	47	713 454	68
BREEAM-SE	13	340 280	33
BREEAM Bespoke	2	16 284	1,6
Miljöbyggnad	1	5 430	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 297	100

[1] De fastigheter som har miljöcertifiering avser inom- och förvaltningsfastigheter för kontorsanpassade lokaler.

Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna

Framtida risker

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

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya sätten att använda och kan automatisera. Genom våra digitala verktyg får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energiförändringar. Vi ser uppkopplade byggnader för vi också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människor står i centrum. Tack vare dessa kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan erbjuda få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förenkla säkerheten i huset och på så sätt skapa förutsättningar för proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fastighetsverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till att mer hållbart och effektivt resursanvändande.

Hälsa i huset

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

Vårt uppdrag handlar framför allt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan vara såsom att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna istället för hissen, men också om att erbjuda kringtjänster, möjligheter till odling 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 fastighetsförvaltningen 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
For verification see https://penneo.com/validate
Document ID:
E7CDFE3C-3CBA-B15E-2A8E-1...

Fokusområde – Medarbetare

Tillsammans är vi Fabege

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

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

Styrning och ansvar

Värdegrunden är tillsammans med vår uppförandekod basen för alla våra medarbetares agerande. Klimat såväl som arbetsmiljö är centralt hos oss och styrs genom vår arbetsmiljöpolicy samt hållbarhets- och miljöpolicy. Vi eftersträvar att erbjuda en god och säker arbetsplats för alla och säkerställer att vår policy för likabehandling sätter ramarna för vårt jämställdhetsarbete.

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

Medarbetarna delaktiga i utvecklingen

Varje år genomför vi medarbetarundersökningen Great Place to Work. Vårt mål för 2023 var att nå ett Trust Index om 85 vilket överträffades då vi uppnådde hela 88. Vår långsiktiga målsättning är ett Trust Index på 90. Resultatet från medarbetarundersökningen ligger till grund för ett strukturerat och målmedvetet arbete där varje avdelning identifierar sina fokusområden och specifika utmaningar. Åtgärder och aktiviteter baserade på resultatet integreras sedan i planer och målsättning för det kommande året.

Hållbart arbetsliv

Vi har en djup ansats kring den hållbara medarbetaren och arbetsmiljöfrågor. Vi ska inte bara ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska känna att de även har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, genomför riskbedömningar och skapar möjlighet till hälsofrämjande aktiviteter på olika kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, samtliga chefer förväntas föra en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan arbetslivet och fritid. Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och utan risk för att våra medarbetare, eller alla 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, anmälningar och medarbetarenkät. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Det finns rutiner och utbildningar om säkerhet vid nödfyllda moment som till exempel höghöjdsarbeten och arbete supportar med fallskydd där rekommenderad skyddsutrustning ska användas. Innan personal går under samma premisser som våra fastighetstekniker.

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

I korthet

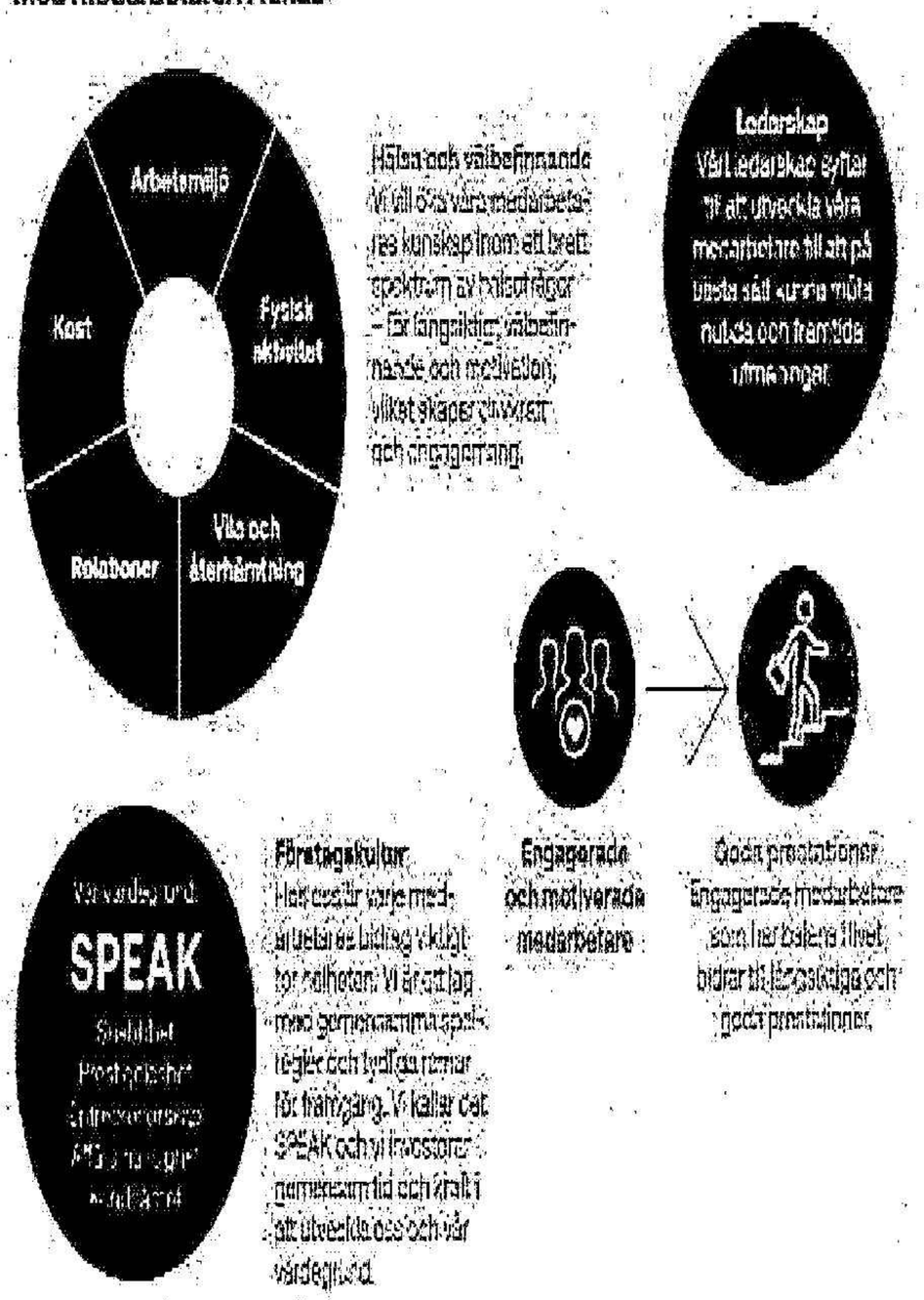
Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kvalitetsfrågor

Mål

- Erbjuda medarbetare att hålla ett hållbart arbetsliv.
- Nå minst 90 Trust Index i Great Place to Work.

Med medarbetaren i fokus



Fabeges Årsredovisning 2023

This file is a digital signature.
Use Sealit to open and verify the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE2600A1B2A01A7285DB-163-1

2024071808016

Fokusområde – Medarbetare

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

Medarbetare och miljö

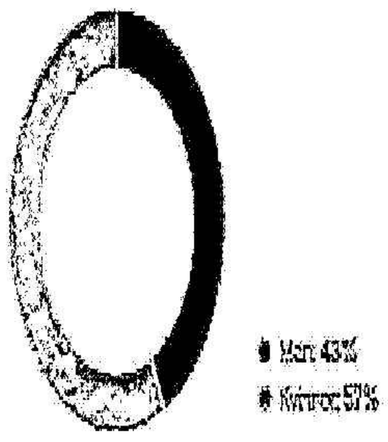
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men något är ändå ett tydligt tjänstebeteende. Detta för att bidra till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

Vår värdegrundsförankring

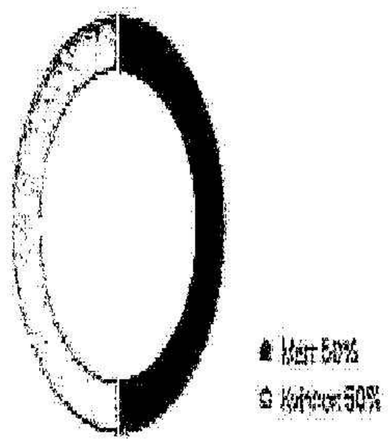
Varje anställd medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår värdegrundsförankring och samman som avsätter är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen och uppgår till max två prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 78 850 kr

Könsfördelning

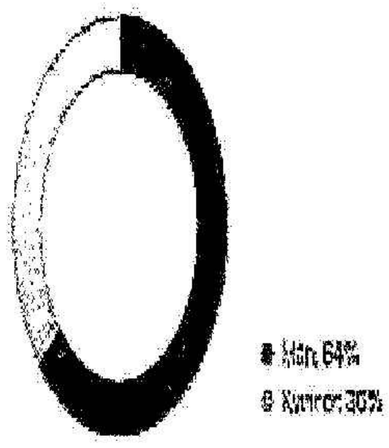
Styrelse



Koncernledning



Fabege totalt



Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

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

Fokus på utveckling och utbildning

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

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

Vår syn på lika värde

Vi har en grundsyn om alla människors lika värde och att alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Hos oss ska ingen diskrimineras på grund av 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 och ses som arbetsgivare. Vårt mål var att nå Trust Index 85, vilket överträffades med årets resultat på 88

88 index

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE31D9A2182A8...

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 innefattar material, transporter, byggenergi och avfall. Dessa klimatutsläpp som genereras indirekt i både leden av värdekedjan benämns som scope 3-utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och utgör den absoluta merparten av vårt totala utsläpp. Vidare verkar vi för att säkerställa att FN Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption efterlevs.

Styrning och löpande granskningar

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

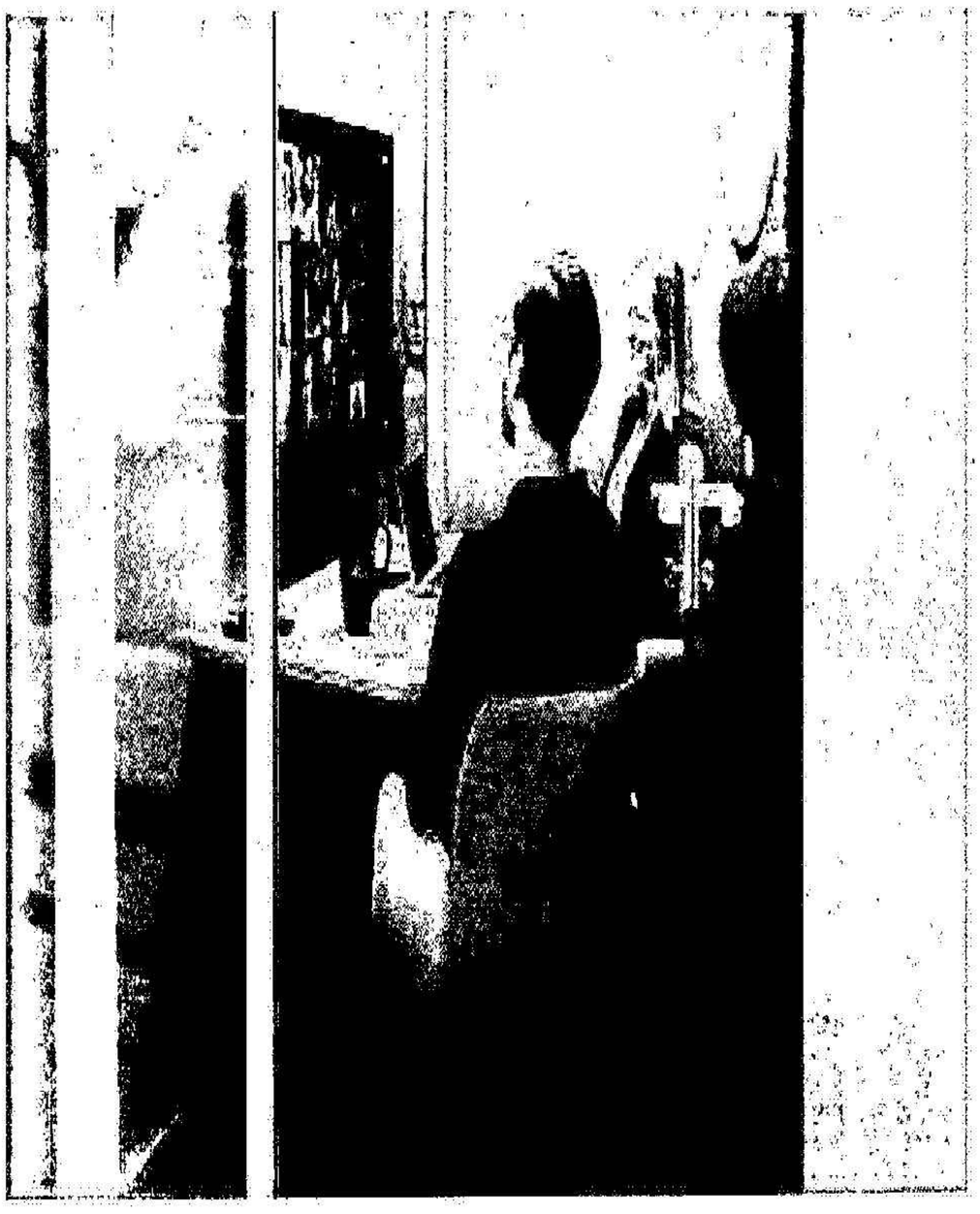
> ”Genom samverkan skapas nya möjligheter för oss, våra kunder och samhället i stort.”

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

Hög måluppfyllelse

Vi har sedan 2018 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 tecknas. Vi för en kontinuerlig dialog med våra leverantörer och stöttar dem i deras arbete med att förbättra sina rutiner. De brister som eventuellt uppdagas via våra granskningar ska leda till att de aktuella bolagen upprättar en åtgärdsplan som sedan ska genomföras. Om ingen förbättring sker kan vi avbryta samarbetet.



Utvecklande samarbeten

Våra förfrågningsunderlag vid upphandling uppmuntrar vi leverantörerna att under avtalstiden ta emot praktikanter från Tillväxtakademin. 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 ojämlikhet, där risker förebyggs och minimeras är en mänsklig rättighet och en utmaning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få statistik avseende vilket för alla som arbetar i större projekt.

I korthet

Väsentliga frågor

- Granskning av leverantörers hållbarhet, riskanalys och transparens i kedjan.

Mål

- 100% av våra leverantörer ska genomgå hållbarhetsgranskning och uppföljande dialog med våra leverantörer, policyer och instruktioner kommuniceras.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's
Document ID:
B7CDFE8E8DA8A9A3A1F0E3E1F7C3E1

2024071808017

Fokusområde - Leverantörskedja

Det genomförs riskanalyser och inventeringar i varje skede av byggprocessen och dessa tas också fram upp. Detta är för närvarande entreprenörens huvudansvar. På arbetsplatserna finns byggarbetsmiljösamordnare, BaeP och SaeU, som ansvarar för säkerheten genom hela projektet.

Det är entreprenörerna som har arbetsgivaransvaret samt det yttersta ansvaret för arbetsmiljön under byggprojekt och detta regleras i våra avtal. Vi har en god samverkan med arbetsledarna där vi arbetar enligt mål 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 säljer det upp bilder på farliga moment med informationstexter på alla språk. Entreprenörens skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt och för dessutom byggarbetsmiljön på att alla risker uppmärksammas och protokollförhandlingar är gjorda. Vi följer alltid upp avvikelser gemensamt entreprenörer och de som drabbats.

Vi uppmuntrar leverantörerna och dess anställda att rapportera identifierade risker och incidenter även om vår riskutbildningsfunktion 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 sköter vi Arbetsmiljöverket för uppföljning och dokumentation.

Olycker 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
Olycksfallstillbud, entreprenad (LTAF)*	2

* Rapporteringen avseende olyckor har omarbetats under 2023 och samtliga projekt arbetar nu med rapportering av olyckor i Bygdagboken. Olycksfallstillbudsfrekvensen omfattar antal arbetsolyckor som leder till ≥1 dagars frånvaro per 200 000 arbetade timmar, genom antagandet om

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan

Samtliga leverantörer som lämnar anbud för avtalsbelagda tjänster inom fastighetsförvaltning måste bekräfta att vår Uppförandekod (uppförandekod för leverantörer) bifogat kontraktsförslag, affärsetik, arbetsförhållanden, miljöfrågor, arbetsmiljö och säkerhet. Kraven gäller även för anbudsunderleverantörer.

2 Vid kontraktstecknande

Uppförandekoden är en bilaga till avtalen och leverantörerna förbinder sig att följa den.

3 Avvikelsehantering

Det går att lämna avvikelser (synpunkter, klagomål) via Fabeges externa webbplats. Det finns även en visselblåsarfunktion för anställda och externa parter.

4 Löpande under avtalstiden

Samtliga avtalsleverantörer ska hållbarhetsgranskas. Granskningen för nya leverantörer är fyra år. Granskningarna kan genomföras både internt och externt.

5 Resultat av hållbarhetsgranskning/revision

Utan anmärkning: Samarbetet fortsätter.

Vid mindre anmärkningar: Åtgärdsplan tas fram.

Vid allvarliga anmärkningar: Samarbetet avslutas eller ny upphandling påbörjas om inte acceptabla rutiner kan införas.

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

Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

Fastighetsbranschen är enig om att en hållbar byggbransch inte är en konkurrensfråga utan något som gynnar alla aktörer. Vi har tillsammans med kollegor inom branschen, arbetat fram ett digitalt verktyg för granskning av fastighetsbranschens leverantörskategorier. Syftet är att undvika dubbelarbete för leverantörer genom att de slipper svara på liknande frågor i samband med upphandlingar från olika fastighetsbolag samt att miljöfrågorna blir granskade. 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 protected with a digital signature.
Any alterations to the document content will invalidate the signature.
Document ID: B2D0FE3E0DA2A9524B1AC314708ED4B4

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 i takt med 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 kopplad 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 investerare med hållbara strategier prioriteras vid obligationsemissioner. Det återkommande 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 under 2021 fortsatt att utveckla vår verksamhet för att införa med taxonomin då det är en förutsättning för grön finansiering.

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

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

Ett annat viktigt kriterie i taxonomin är unika geografiska fastigheter, alltså område där vi ligger långt fram och läsarnas arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 57 kWh/kvm Atemp, 53 % mycket under 85 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger inom ramen för 15 procent energieffektiva fastighetsområden. Fastighetsägarnas klassning visar att topp 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 80 kWh/kvm Atemp.

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023

För 2023 bedömer vi att 66 procent av omsättningen, 53 procent av driftnettot och 23 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1 och kan därmed klassas som miljömässigt hållbara. För mer information se Hållbarhetsredovisningen på sidorna 82–88.

Fabeges arbete med grön finansiering

100 procent grön finansiering

Grön finansiering ger oss bättre villkor och därmed lägre kostnader både hos banker och på kapitalmarknaden samt möjlighet till en diversifieringsstrategi. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2022 med lån som är kopplade till taxonomin och som uppfyller EU-betraktandena kriterier för grön finansiering. Målet är 100 procent grön finansiering vad avser befintlig utestående låneportfölj till 2025/2026. I samband med återköpet av Sänger Stenbock under 2022 minskade andelen till 83 procent. Under 2023 nådde vi ytterligare 100 procent när Sänger Stenbock blev omvandlade till grönt.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2023 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatrisker, att arbeta inom befintliga ramar 2023. Läs av värdeområdet i detta avsnitt. Bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och

Förenlighet med EU-taxonomins krav

1. Väsentligt till miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar.
2. Gör du övergående till miljömålen uppfyller du kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH).
3. Vi uppfyller taxonomins minimiskyddsåtgärder.

KPI	Total, MKr	Omsättning av taxonomin, %	Omsättning av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 577	100	0	66	62
Driftnettot	189	100	0	53	53
Kapitalutgifter	3 116	100	0	23	18

I korthet

Väsentliga frågor

- Grön finansiering

Mål

- Vår finansiering ska förbli 100 % hållbarhetsgrön

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7DDFE69DDAB4D2A31A1F3B6BEC8B1C3L1

20240718080018

Fokusområde – Finansiering

Hotel Kung Carl, Spårvägen 13 i Stockholms innerstad.

vår verksamhet. De aktiviteter som huvudsakligen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och äganden 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 bedöms under kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) för vår verksamhet. Fabege anser för kapitalutgifter som kan hänföras till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter bedöms 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 konkurrens.

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

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

Hur stor andel av vår verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporterar vi via 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 anses redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive ersättningar tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 377 Mkr motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2023.

Redovisning av driftsutgifter

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

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt utförandet investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter. Kapitalutgifter 310 Mkr met-

avser samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 Mkr är kopplat till investeringar i investeringar. För mer information se not 17 och 18 på sidor 108 respektive 111.

Grön aktie på Nasdaq

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

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

Ana Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE3C8D1E7A6BDCB1CC11

Fokusområde – Kunder

Våra kunder är våra samarbetspartners

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

Styrning och ansvar

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

Samarbete för långsiktig hållbarhet

Att ha en bra och nära relation till våra kunder är avgörande för att vi ska kunna vara delaktiga i att stärka deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är byggnadsskapande åtgärder, flexibel- och BREEAM-certifieringar samt olika lokala samarbeten. Hållbarhetsnätverket i Arenastaden är ett exempel på att sådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en hyresgästplan kopplad till resurser för att på ett aktivt 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 förutsättningar för barn och unga att utöva kultur och idrotta i Alvik och i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Aktivitetema kan bestå av film, teater, musik, dans eller något närmare produktionsentreprenörskap.

Gröna hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera kutym och fastighetsägarnas gröna bilaga är en standard samt bilaga för minskad miljöpåverkan från lokaler. Det innebär att både avtalsparter ser sig som en gemensam miljöaktör för en lokal genom effektiv resursanvändning och bättre fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel omfatta åtgärder för att bibehålla eller förbättra BREEAM-klassificering av byggnaden, energioptimering och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall.

Vi har även upprättat en vägledning kring vad kunden kan beakta i samband med hyresgästanpassningar för att öka hållbarhetsprestandan i projekten och bidra till att höja eller bibehålla fastighetens nivå avseende miljöcertifiering. 2023 var 99 procent av total nyteckning ytan över mark gröna avtal.

Flexibla lösningar med kunden i centrum

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

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

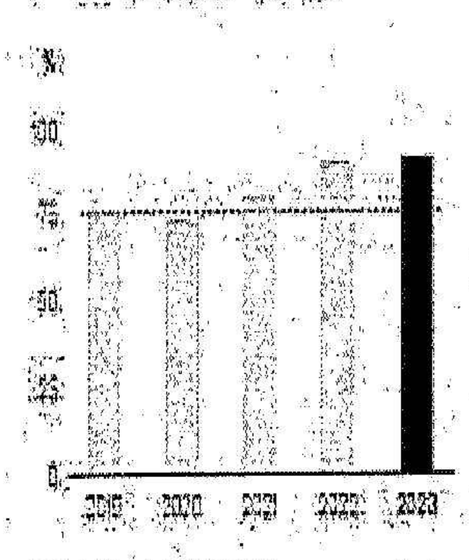
heter kopplade till delningsekonomin för en ökad flexibilitet i såväl avtal som arbetssätt. Läs mer om våra flexibla koncept på sidan 71.

Fördjupad relation tack vare närhet och kontinuitet

Vi är närvarande i våra kunders vardag genom egna kontor i alla våra stadsdelar och hur egen personal, oavsett om det handlar om förvaltning eller driften av fastigheterna. Det gör att vi kan ha en nära dialog med våra kunder vilket skapar förtroende samt att vi snabbt kan fånga upp olika 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 år genomför vi ett flertal upprepade kundenkäter som ger oss en ännu bättre förståelse för våra kunders behov.

Vi har även regelbundna fokusenkäter där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för informationsutbyte och uppföljning 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 96 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 88 procent att de skulle vända sig till oss i första hand för ett lokalbyte.

Andelen gröna hyresavtal[1]



[1] Yta med mark- och/eller fastighetsnära hyresavtal

Serviceanmälan och synpunkter

Det är viktigt att få återkoppling på hur vi hanterar kundernas uppdrag. Alla som lämnar en serviceanmälan uppmanas att ge sina synpunkter på själva åtgärden. Återkopplingen sker digitalt genom ett enkelt knappsystem på den synpunkt som lämnar medan handläggningen öppnas automatiskt ett nytt ärende och vi gör en uppföljning för att få veta vad som inte har fungerat och hur vi skulle kunna agera annorlunda. De synpunkter som har kommit fram hittills har lett till ett flertal förbättringar. Idag är 95 procent av våra kunder nöjda med hur vi agerar på en serviceanmälan, måluppfyllnaden är 100 procent.

I korthet

Väsentliga frågor
- God hälsa
- Säkerhet
- Inomhusmiljö
- Energieffektivisering
- Klimatpåverkan

Mål
- Nöjd Kund Index (NKI) vi 2023 är nu (nytt mål)
- Gröna hyresavtal, andel nyteckning ytan 2023: 100% (mål långsiktigt 100%)
- Gröna hyresavtal, andel total yta 2023: 81% (mål långsiktigt 100%)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE33D9A8164A2A3113CB2D21AC3A

20240718080019

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 ansvarsfulla förhållningssätt 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 39.

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

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

Uppförandekoden tydliggör vår inställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Alla medarbetare ska regelbundet genomgå utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Dessutom gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILOs grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar som har regelbundna möten. Grupper 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 hög affärsetik och ansvarstagande samt hållbar och riktas konkurrens och vår visselblåsarfunktion är ett viktigt verktyg för uppföljning.

Samråd och rapportering av incidenter

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

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

Transparens kring skattebetalningar

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

I korthet

Väsentliga frågor

- Affärsetik
- Skatt

Mål

- Årlig utbildning av medarbetare i uppförandekod 100%.

Ramverk

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

Företagskultur

Hos oss är varje medarbetares bidrag viktigt för helheten. Vi är ett lag med gemensamma spelregler och tydliga ramar för framgång. Vi kallar det SPEAK och vi investerar 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 and integrity.
Document ID:
67DDFE3EB0A2152A81152A81

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målvärde
Andel förnybar energi, %	90	84	100% senast från förnybara källor

Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målvärde
Energieffektiva fastigheter, andel yta, % Atemo	81	73	70% klimatklass Atemo 2025
Fastigheter med energiförbrukning, kWh/kvm Atemo	97	95	Fastigheter med energiförbrukning 85 kWh/kvm Atemo 2030
Klimatpåverkan, %	90	84	95% minskad specifik energiförbrukning
Solenergi, MWh/år Atemo	364	327	Årliga solenergiförändringen per fastighet Atemo med 2% per år 2022–2030 med 2019
Miljöanpassning andel förvaltade fastigheter	93	92	
Miljöcertifiering projektutveckling, andel avlåsta ytor, %	100	100	100% av nyproduktion enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsbestånd, andel av totala ytor, %	100	100	Samtliga förvaltningsbestånd (exkl. framtida förvärvsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good
Andel miljöcertifierade ytor – kontorsytor och flerbostäder, %	99	98	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e			Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030 (inkl. utsläpp i byggfasen (scope 3) och fastigheter) med 85% minskning år 2030 jämfört med 2015
Scope 1	0	64	
Scope 2	578	1 993	
Scope 3	12 459	26 735	
Totalt scope 1–3	14 370	28 792	
Klimatkompensation av fjärrvärmeleveranser	-1 659	-1 307	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	12 302	27 485	

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

MIA HÅGSTRÖM HÄLLBARHETSCHEF

This file is sealed with a digital signature.
See the seal is an integral part of this document.
Document ID:
B7DDF6E9CDA64622A1170E3D4C1

2024071808020

Hållbarhetsmål forts.

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/långsiktigt
Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index	88	87	GPTW Trust Index skall vara ≥ 80
Rekommenderar Fabege som arbetsgivare, %	95	95	Över 80% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	2,0	3,2	Bibehålla låg sjukfrånvaro <3% med hänsyn av pågående hälsoundersökningar och införande av hybridarbetsformer
Jämställdhet ledning, % kvinnor	30	30	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet chefer, % kvinnor	38	47	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	30	39	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/långsiktigt
Granskning av ramavtalade leverantörer, %	90	90	Samtliga ramavtalade partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända

Finansiering

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

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/långsiktigt
Nöjd Kund-Index	81	–[1]	Nöjd ska nå 80
Grena nyckeltal[2], andel nyttjanderätt yta, %	98	100	Grena hyresgäster ska uppgå till 90% av nyttjanderätt yta
Grena nyckeltal[2], andel total yta, %	91	89	Grena hyresgäster ska uppgå till 90% av total yta

[1] Nöjd Kund-Index mäts ej på grund av pandemin under 2022
[2] Ytor som mäts exklusive bostäder

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/långsiktigt
Anmälda utredningar vid upphandlingsärenden	0[1]	100	Att hålla dialogen kring aktiva frågor avseende inom mala företagsgemensamma aktiviteter och forum.

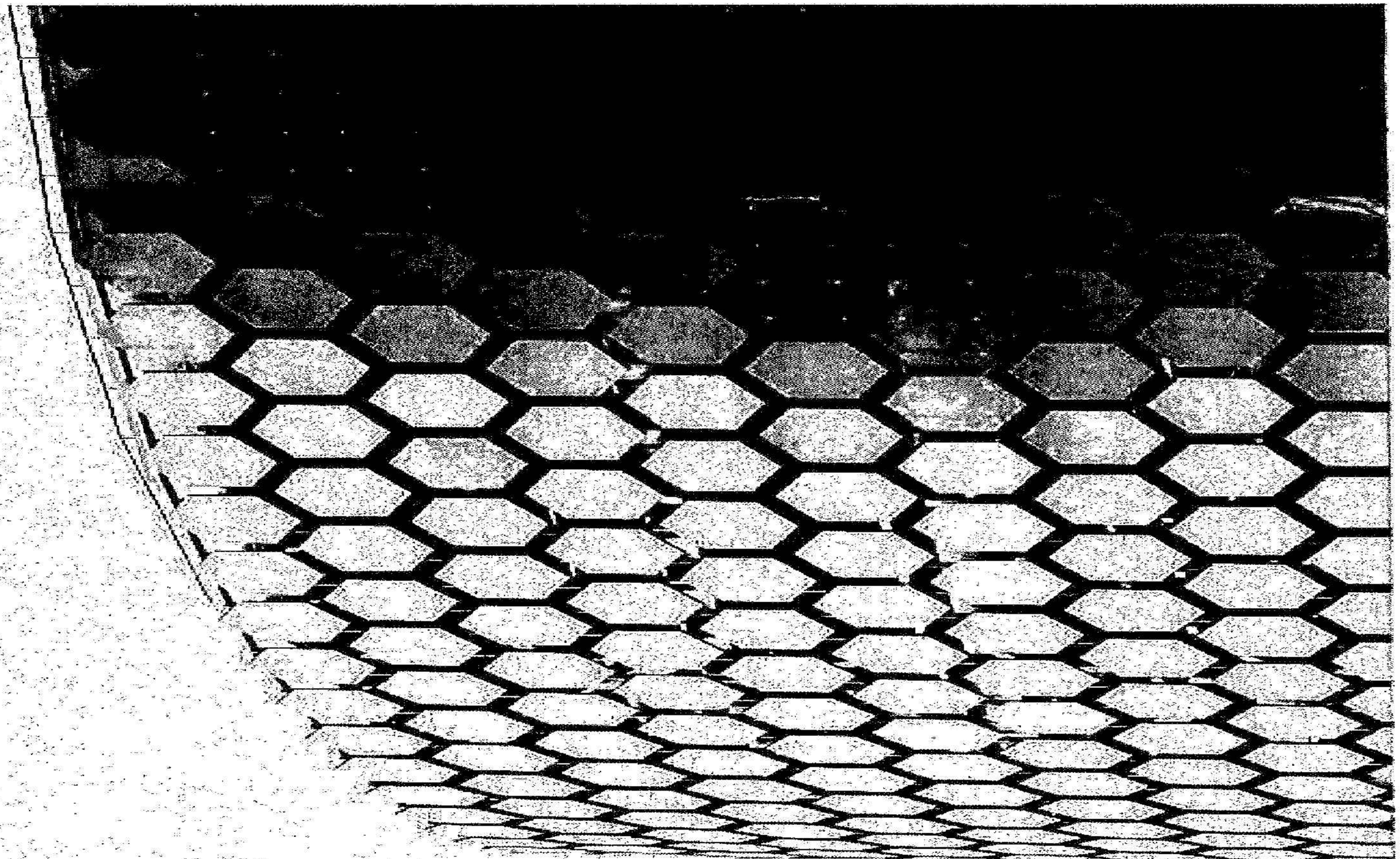
[1] Under 2023 tillkommer ingen utredning.

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

GUNILLA CORVELL CHRO

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35DFAB4B2983...

Förvaltningsberättelse 2023



Innehåll

Förvaltningsberättelse
Verksamhetens inriktning ... 3
Finansiering ... 47
Tillval och miljöinriktat ... 60

Bolagsstyrningsrapport
Ordförandeord styrelse ... 4
Styrningsstruktur ... 63
Policyer och riktlinjer ... 64
Bolagsstyrningen 2023 ... 65
Beskrivning av intern kontroll ... 67
Styrelse och revisorer ... 68
Koncernledning ... 73

Hållbarhetsnoter
Hållbarhetsnoter ... 75
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor ... 76
Vår riskanalys och riskhantering ... 77
TCFD-rapport ... 78
Hållbarhetsredovisning enligt ESRS ... 83
EU-taxonomin ... 84
Gri-index ... 87
Oberoende granskningsrapport hållbarhetsredovisning ... 89

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

Document ID:
97DDFE3CDBA2102A811736B0DB41C3F4

2024071808021

Verksamhetens resultat

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

Verksamheten

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

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 78,3 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 (88).

Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, dock upplever vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 155 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (275) varav 95 procent (80) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -217 Mkr (-190). Netto uthyrningen uppgick till 165 Mkr (86). Hyreskontrakt om 131 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -3,2 procent (7). Minskningen var hänförlig till omförhandling mot en specifik kund. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr (341) Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 69 procent (77).

Affärsidé

Vi utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen. Värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, utveckling och transaktioner och vårt mål är att vara en närvarande partner som med mänsklighet 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 omställning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU-taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammantaget på sidorna 22–42 samt 78–90. Vår strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och involverar idag på olika sätt våra medarbetare. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter. Som stadsutvecklare är det viktigt för oss att ta ansvar för att vår fastighetsportfölj och våra investeringar görs på ett sätt som är långsiktigt hållbart. Genom att tillse att det byggs såväl kontor som bostäder, service och rekreation med närhet till kommunikationer skapas levande och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastighetsnära miljöområden ska, att kunderna erbjuds gröna hyresavtal och att Fabege har en ambitiös målsättning för minskad energianvändning och minskat totalt klimatavtryck. Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för vår framgång och vårt förvaltningsindex visar ett högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är viktigt. Vi följer upp att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

EU-taxonomin

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

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning

Lägg fokus på stabilt kassaflöde

Att attraktivitet för en kunds specifika behov och ständigt säkerställa att kunden trivs i lokalen och miljön är en kärnfråga i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

Förädling

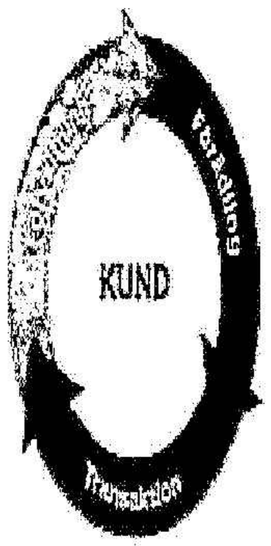
Skapar värden
– ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsutveckling och ingenjörskonst är den andra viktiga förmågan i verksamheten. Vår målsättning är att attraktiva, långsiktiga hyresgäster ska välja förädlingsvärdiga fastigheter som förstärker kundens specifika behov.

Transaktion

Finansierar projekt
– ökar potentialen i portföljen

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



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	102	91
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 248	1 290	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	88	90
Hyresvärde, Mkr	3 672	3 774	3 359
Nettouthyrning, Mkr	153	86	162
Överskottsgrad, %	75	74	76

This document is digitally signed.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3C0BA2B15248317A
Authenticity assurance:
See last page of document

Verksamhetens resultat forts

Förvärv och försäljningar

I februari förvärvades andra hälften av delägda Kraftcirkeln 1, en gemensighet i Råsunda, i april fastighetsbolagsbyggnaden i Huvudsta i en affär med JM om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Ansaren 4, i Flemingsberg. I oktober förvärvades fastigheterna Örgalin 7 och Gädjan 12 i Nacka. 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 minskad värme- och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under 2023 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende Nöten 4, Solna Strandstad i samband med att hyresavtal tecknades med Saco. Vidare fattades beslut om byggnation av nytillkommande bostadsetapp i Hagastaden.

Hyresgästanpassningen för Conversum i Kungens Kurva 7, Drottningtorget, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Den sammantagna projektvolymen i de större pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsgrad 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 byggentreprenaderna som ökat till följd av ökade omvärlden ligger kvar på en hög nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj uppgick till 3 101 Mkr (2 267) varav 2 084 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 1 007 Mkr (830), och avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 366 Mkr (3 032) och driftöverskottet uppgick till 2 624 Mkr (2 340). Övriga intäkter om 11 Mkr avsåg elnät. I jämförelse bestånd ökade intäkterna med cirka 11 procent (5), intäktsökningen var främst hänförlig till indexhöjningen som slådde i kraft vid årsskiftet, högre parkeringsintäkter och att positivt netto från inflyttningar under perioden varav Conversums inflyttning i Block 39 var den största. Detta motvägs delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Nöten 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskostnader och driftkostnader uppgick till 742 Mkr (692) och avsåg främst ökade underhållskostnader i fastighetsbeståndet som ökade successivt under årets första med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga Stibor. Snitträntan per 31 december uppgick till 3,13 procent (2,39). Totala räntebetalningar uppgick till -45 Mkr (-42).

Resultat från bostadsutveckling

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 563 Mkr (285). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -549 Mkr (-274), varav administrativa kostnader -28 Mkr (-24) och nedskrivning av byggrätter med -8 Mkr (-30). Bruttoresultatet uppgick därmed till 4 Mkr (-79). Därutöver tillkommer resultat från andelar i intresseföretag om 9 Mkr (-1). Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställs. Under 2023 har sju projekt färdigställts av slutavräknats varav ett delägt projekt. Det senare redovisas på raden för resultatandelar i intresseföretag.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -97 Mkr (-102).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -982 Mkr (-612). Snitträntan ökade successivt under årets första med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga Stibor. Snitträntan per 31 december uppgick till 3,13 procent (2,39). Totala räntebetalningar uppgick till -45 Mkr (-42).

Resultat från intressebolag

Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 34 Mkr (-22) varav -60 Mkr (-54) avsåg tillskott till Arenastaden, 103 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projekten i Hagastaden, 9 Mkr avsåg utdelning från delägda projekt i Birger Bostad och 1 Mkr avsåg Urban Services.

Värdeförändring fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt de senaste fem kvartalen. Under fjärde kvartalet externvärderades cirka 70 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 78 Mdkr (98,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -7 838 Mkr (-239). Det genomsnittliga avkastningskravet för förvaltningsportföljen uppgick till 4,43 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det höga ränteläget. I värderingarna motverkades det delvis av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

Skatt

Årets skattekostnad/-intäkt uppgick till 1 852 Mkr (-358) och avsåg uppskjuten skatt, varav 477 Mkr avsåg återförd uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på Sveriges beskattningsbara resultat. Räntetaksregelbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framåtriktat bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,0 Mdkr (2,8). Vidare sammanläggningsbedömning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid särskilda fastighetsförsäljningar realiseras ett skattemässigt resultat, motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsavsöndring kan denna effekt minskas. Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

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

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	-440	-373
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	9 696	10 439
Derivatinstrument	141	348
Övrigt	-22	-49
Nettoskuld uppskjuten skatt	9 375	10 195

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	3	0
Fastighetsskatt	274	282
Mervärdesskatt	12	16
Stämpelskatt	77	26
Energiskatt	21	20
Summa	385	322

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 363 Mkr (2 128) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (89). Förvaltningsresultat uppgick till 1 454 Mkr (1 418). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -5 228 Mkr (-157).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 126 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 58 procent (44). Förvaltningsresultat uppgick till 29 Mkr (-3). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -732 Mkr (-84).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om -852 Mkr (2). Projektvinster mättes av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av utvärden i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 24 Mkr (-71) och ett driftöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultat uppgick till 33 Mkr (-83). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -20 Mkr (6). Mer information om segmentsindelningen framgår av segmentsrapporten i not 5 på sidan 105.

Goodwill

Redovisad goodwill om 305 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av Birger Bostad.

Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markanläggningar. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 78,1 Mdkr (98,3).

Exploateringsfastigheter

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

This is a digital document from the annual report for Fabege AB (publ) 556012-6384. Document ID: 6FA4D0DA1C3E1

Verksamhetens resultat forts.

Värdet uppgick per årsskiftet till 519 Mkr (892), varav pågående produktion 201 Mkr (573) och exploateringsutgifter för kommunal utveckling 318 Mkr (318).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 33 244 Mkr (45 514) och soliditeten till 47 procent (49). Beaktat e, utbetald utdelning om 198 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 126 kr (143). EPRA NRV uppgick till 160 kr per aktie (173).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 318 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 262 Mkr (503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -330 Mkr (-3 232), sammantaget som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 240 Mkr (1 196). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av förvärvstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 443 Mkr (352) och resultat före skatt till -309 Mkr (3 118). Finansnetto inkluderar utdelning från dotterbolag om 760 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i förvärv, investeringar och andelar uppgick till 6 Mkr (0).

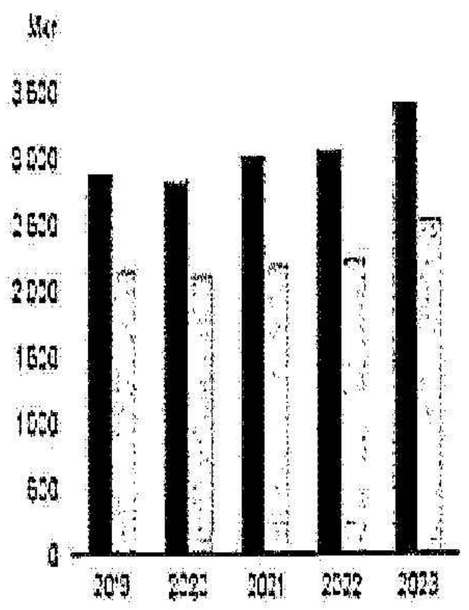
Styrelsens arbete

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

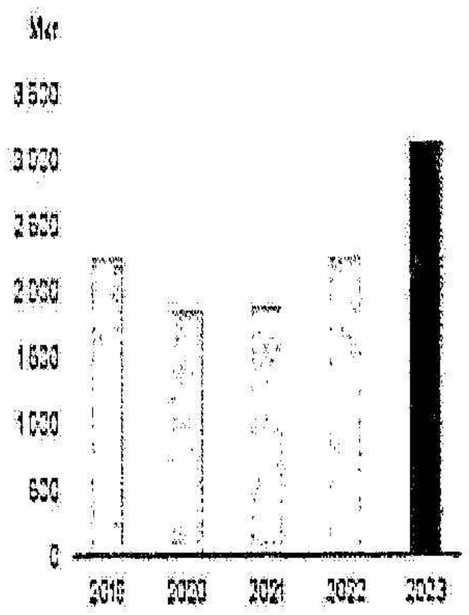
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (208), varav 83 kvinnor (72). Medelantalet anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (230), varav 83 (88) kvinnor. Av samtliga anställda var 208 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Singer Backstad. Se vidare not 6 på sidan 106. Se även not 6 för information kring riktlinjer avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



Volymmått 2 500 kvm är den genomsnittliga

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D5FE3CDAA162A2118F6B0B3E1C31A4

Finansiering

Kapitalstruktur

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

Finansiering 2023

Även på de finansiella marknaderna har 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 följd av förbättrade villkor under hösten emitterade vi 1,8 Mdkr via vårt eget MTN-program och via SFF. Bankfaciliteter refinansierades löpande i god tid, normalt sett tolv månader före förfall. Vidare tecknade vi nya bankfaciliteter om totalt 3,7 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 back-up-faciliteten för certifikatprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,3). 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 (2) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på sysselsatt kapital, %		
Soliditet, %	> 35	47
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	2,5
Belåningsgrad, %	Max 60	42
Skuldkvot, ggr	Max 13,5	13,6

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	33 652	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 670	10 760
varav utestående SFF, Mkr	794	800
varav utestående certifikat, Mkr	1 636	2 737
Outnyttjande kreditfaciliteter, Mkr	6 960	7 260
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	60	66
Derivat marknadsvärde, Mkr	699	1 669
Genomsnittlig räntekostnad inkl. upplåning, %	3,12	2,39
Genomsnittlig räntekostnad exkl. upplåning, %	3,04	2,31
Ej pantsatta tillgångar, %	46,0	46,2
Belåningsgrad, %	42	38

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kredit-ramar	Utestående (Mkr och obliga-tioner
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 670	9 570
Gröna obligationer via SFF, Mkr	794	794
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 636	1 636
Gröna lån, övriga, Mkr	27 343	26 984
Total grön finansiering, Mkr	39 842	38 982
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	48 518	
varav ej utnyttjat grönt låneutrymme, Mkr	17 110	

Skuldförvaltning

Skuldförvaltningens huvudsakliga uppgift är att genom upplåning i bank och på kapitalmarknaden löpande säkerställa att bolaget har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Vi strävar efter en jämnmäktig mix av olika finansieringsformer på såväl kapital som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de större finansiärerna har hög prioritet. Vi har vidtagit flera åtgärder för att säkerställa en god likviditetsberedskap och för att minska vår känslighet för förändringar i räntenivåerna. Vi har bland annat ökat andelen långfristig finansiering och minskat andelen kortfristig finansiering. Vi har också ökat andelen räntebindning och minskat andelen rörlig ränta. Vi har

Finansiering forts

swappar ligger med förfall upp till 10 år men kan stängas 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 688 Mkr (1 688). 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 6 087 Mkr (6 087) fördelat på 330 783 144 aktier (330 783 144). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 18,40 kr per aktie. Fabege 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, %
Backahill AB	18,6
Gavarangn	12,0

Avseende ägare per årsskiftet där Fabeges ersättningsutskott och Fabeges ersättningsutskott ingått i 357 157 aktier motsvarande 0,42 procent (0,42) i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Fabeges innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 18 205 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Under 2023 genomförde inga återköp.

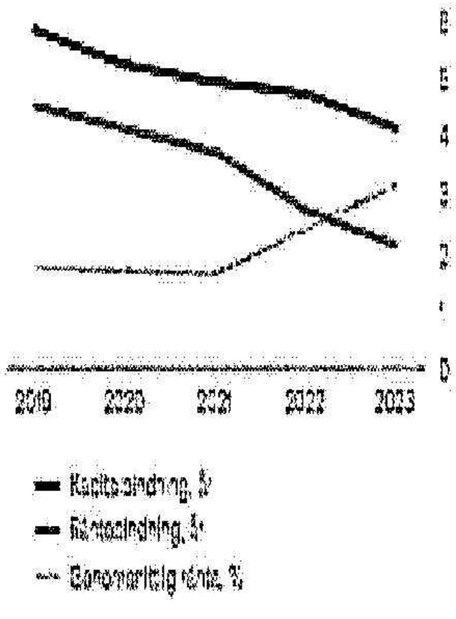
Finanspolicy

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

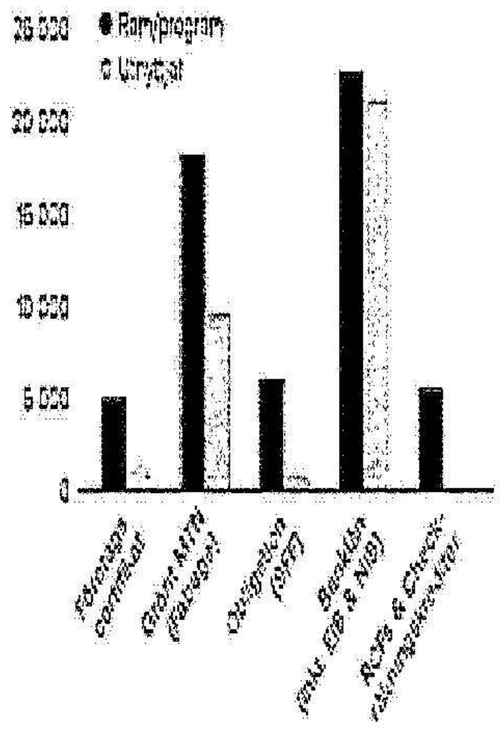
Likviditet

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

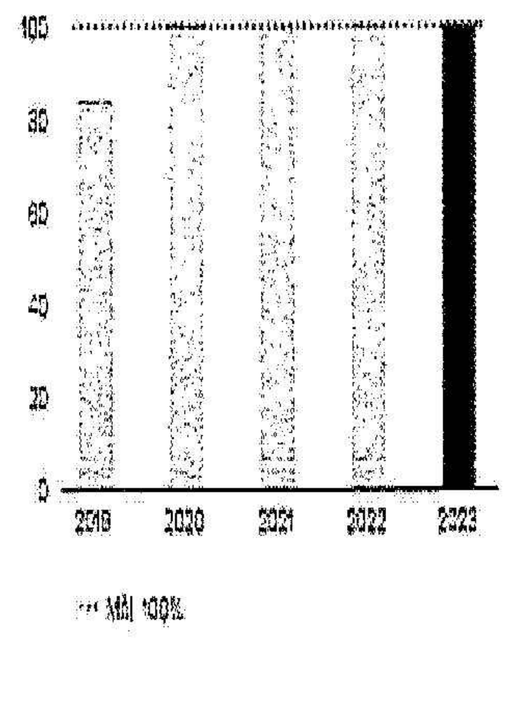
Finansiering



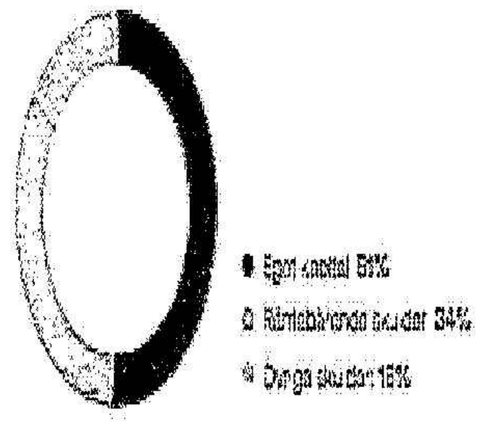
Förfallostruktur finansieringskällor



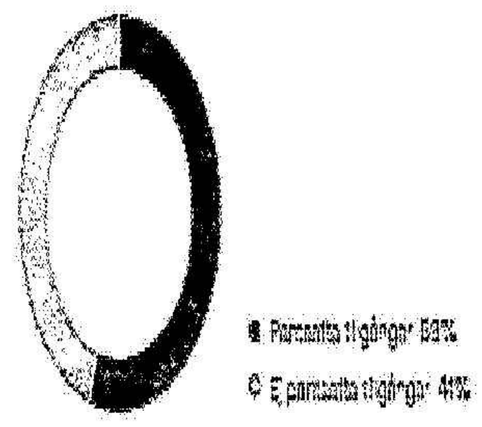
Grön finansiering



Kapitalförvaltning



Säkerhetsförsäkring



This file is sealed with a digital signature.
See the DocMaster certificate for more information.
Document ID: 67DDFED3D4B5A2A8115A7A6EDCAB1CC4

Finansiering forts.

Löneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 535	1 535
<1 år	7 178	7 168
1<2 år	7 419	3 919
2<3 år	11 500	9 050
3<4 år	750	750
4<5 år	2 626	2 626
5<10 år	5 153	5 153
10<15 år	2 477	2 477
15<20 år	1 196	1 196
Totalt	39 942	32 882

Räntelöfallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år*	18 365	3,27	55
1-2 år	2 550	0,97	8
2-3 år	3 150	0,85	9
3-4 år	3 265	1,04	10
4-5 år	3 278	1,57	10
5-6 år	2 000	0,60	6
6-7 år	500	0,69	2
7-8 år	500	0,72	2
8-9 år	500	0,81	2
9-10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt	32 882	3,04	100

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintar innebär ekonomiskt högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma sommar innebär högre kostnader för nedkylning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsbetonad. Normalt gäller att omflyttningen under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Utsikter inför 2024

Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande under hösten men med fortsatt stabila hyresnivåer. Utsikterna gällande förtätning på bra nivåer men indexuppräkningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar inte minst när det gäller butiker.

På kontorsmarknaden finns kapital tillgängligt och projekten har stabiliserats under hösten. Fortsatt är dock obligationsfinansiering cyr vilket driver fastighetsbolagen inom vårt satsningsegment mot utökad andel bankfinansiering. Vidare får utgående marknadshyror successivt en negativ effekt på intäkterna. Fabeges bundna andel uppgår till 60 procent vilket mildrar effekten av högre marknadshyror de närmaste åren. De utgående räntorna har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har delvis mötts av högre intäktsförväntningar. Även om affärsvolymen på investeringsmarknaden är låg så bekräftar de affärer som genomförts att de långsiktiga investerarna fortfarande är villiga att betala bra för kvalité i Stockholm.

Fabege har fortsatt en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under de senaste åren. Genom förvärvet av Biogas Sigtuna hösten 2021 tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar logistik. 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	3 338 538 009
Årets resultat	-439 535 426
Summa	3 245 732 583

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	556 253 772
Ny räkning balanseras	2 689 478 810
Summa	3 245 732 583

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 avstämningsdagen beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende förslagen vinstutdelning motivering

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och deras möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det utbetalade 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 bolagets och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bedömmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med -833 kkr (1 328), har beaktats.

Likviditet

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

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga tillgängliga 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

This file is sealed with a qualified electronic seal in accordance with Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament
Document ID:
67D0F5E6-0D0A-4A61-9

2024071808024

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin med fokus främst på tillväxtområden i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, finansiella villkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kvaliteten från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och riskpremier. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt tillgång till finansiering. Vi strävar efter att vara en hållbar och ansvarsfull företag, vilket innebär hantering av risker förknippade med bland annat klimatpåverkan, miljöbelastning, etiskt beteende och mänskliga rättigheter. I dagens digitaliserade värld utgör också cyberhot och risken för informationsläckage faktorer som vi behöver förhålla oss till och hantera. Fabege följer samhällsutvecklingen och vi ligger långt framme när det gäller att ta vara på digitalisering och teknikutveckling, särskilt avseende styrning och uppföljning av driften av fastigheterna. Det övergripande ansvaret för vår riskhantering vilar på styrelsen medan det operativa arbetet har delegerats till VD och ledning. Riskhanteringen är integrerad i den dagliga verksamheten och vår arbetssätt i Fabeges olika processer. Medan beskrivs vår syn på och hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

Marknad och affärer

	Sannolikhet	Konsekvens
Hyresnivåer – kontorsmarknaden	●	●
Hyresnivåer – vakansgrad		
Hyresnivåer – hyrestid	●	○
Fastighetsinnehav		
Geografisk koncentration	●	○
Fastighetsutveckling		
Fastighetsutveckling – drift och funktion	○	○
Projekt – tekniska och tekniska		
Projekt – externa projektrisker	○	○
Processer		
Accessadministration		
Fastighetsvärden		●
Fastighetsförsäkring	○	○
Fastighetsförsäkringar	○	○

Finanslåt

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

Miljö

	Sannolikhet	Konsekvens
Föroreningar och miljöolyckor	●	●
Klimatförändringar	○	○
Klimatpåverkan – förvaring	○	○
Klimatpåverkan – projekt	○	○

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning		
Hållbar skattestrategi	○	○

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, penningtvätt	○	○

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning	●	●
Beroende av nyckelpersoner		●

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Oseriös affärspartner/leverantör	○	

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationens riktighet, tillförlitlighet	○	
Media, varumärke	○	
Informationssäkerhet, intrång	○	
Systemstöd tillgänglighet		

● Låg Måtta ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
67D0FE35D0AB162A81...
7368D4B1...

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskontrakt

Vår ambition är att äga fastigheter i bra lägen där risken för strukturella tomställen i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar koncernen först under en period då hyror ännu inte betalas och avskrivningar belastar. Det är därför på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med svagare förutsättningar för nyuthyrning av hyresytor och mer försiktighet bland företag att ingå långsiktiga hyresavtal. Risken för vakanser är också större när ett kontrakt löper ut än när det förlängs i förtid. Vi arbetar därför aktivt med att förlänga kontrakt i god tid och med att förvärva fastigheter med låg vakansgrad och god potential för värdeskapande genom förädling och omvandling.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kundernas betalningsförmåga påverkas av den ekonomiska och politiska utvecklingen. Vanligt antal förseningar och kundförluster är på låg nivå. Det är svårt att förutse kunder och goda nyutsikter. Risken har bedömts för Fabege i denna branschen som en relativ låg risk.	Kundförlustprocenten är under normala förhållanden låg. Den 30 september 2023 uppgick kundförlusterna till 0,2 procent av årsbaserade hyresintäkter. Betalningsförmågan och hyresgästernas kreditvärdighet bedöms löpande och kan förändras över tid. Fabege har en god kundportfölj, både bestående av stora och små företag med positiva framtidsutsikter.
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vår bedömning är att risken för ökade vakanser är låg. Bedömningen är att de största utmaningarna för en ökad vakansgrad är på kort sikt. Bedömningen av vakansgrad påverkas av hyresförhållanden, projekt och pågående förhandlingar med befintliga kunder. Hyresnivåer och kundernas betalningsförmåga påverkas av den ekonomiska och politiska utvecklingen. Vanligt antal förseningar och kundförluster är på låg nivå. Det är svårt att förutse kunder och goda nyutsikter. Risken har bedömts för Fabege i denna branschen som en relativ låg risk.	Risken för strukturella tomställen (långa uppsägningstider, svårförhyrda lokaler, ineffektiva fastigheter) är begränsad genom fastighetsportföljens läge, standard och attraktivitet. Fabege arbetar aktivt med att förlänga kontrakt i god tid och med att förvärva fastigheter med låg vakansgrad och god potential för värdeskapande genom förädling och omvandling. Vår vakanslista i dagens fastighetsportfölj innehåller inga vakanser som är svåra att förhyra på grund av dålig standard eller läge, vilket kan vara ett tecken på strukturell vakans. Utflyttningsgraden i kontorsportföljen uppgick till 11 procent. Bäst i Stockholm låg utflyttningsgraden på 11 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Marknadshyror påverkar på kontorsmarknaden i Stockholm. Fastighetens förmåga att generera tillväxt i hyresintäkter är beroende av hyresnivåer på marknaden. Fabege har en god kundportfölj med stabila kunder och långa kontrakt. Vid omförhandling av kontrakt är det viktigt att hyresnivåerna är marknadsmässiga för att undvika att hyresgästen väljer att flytta. Det är därför viktigt att hyresnivåerna är marknadsmässiga för att undvika att hyresgästen väljer att flytta.	Efterfrågan på kontor i Stockholm har minskat under året med ökade vakanser i enlighet med prognoserna. Stockholm hyresmarknad genomgår för närvarande en större omställning med ökad flexibilitet och ökad efterfrågan på moderna och hållbara kontorslokaler

Risker och möjligheter forts.

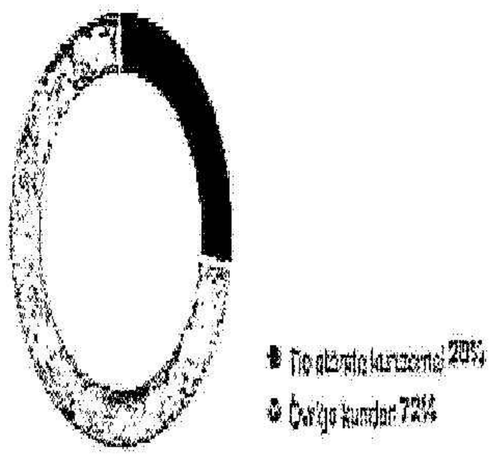
Marknad och affärer forts.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodag	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr	%
2024[1]	279	362	17
2025	303	316	15
2026	287	330	17
2027	234	467	24
2028	99	170	9
2029-	90	874	28
Kommersiella	1 447	3 149	99
Bostadskontrakt	96	33	1
Garage- och parkering	639	134	4
Totalt	1 582	3 316	100

[1] Varav drygt 150 mkr relaterar till omförhandlade då gällande kontrakt löper ut.

Tio största kundernas, kontraktsenlig årshyra



Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Fragmenterad kontorsmarknad	Sannolikhet: Konsekvens: Den stigande tillväxttakten och möjligheten att snabbt nyanställa påverkar efterfrågan på kontorsmarknadsplatser i framtiden. Samtidigt som många företag vill ha en utökad närvaro på kontorsmarknaden växer det fram lösningar som alltmer baseras på mindre kontorsytor. Detta skapar en ökad konkurrens om hyresgäster och kan påverka vakansgrader och hyresnivåer negativt.	I en svår omgivning finns många kunder som har ett stort behov av att utveckla och förnya sina kontor för att attrahera och behålla sina medarbetare. Vi anpassar kontinuerligt vårt utbud för att möta kundernas behov och förväntningar. Vi analyserar kontinuerligt marknaden för att identifiera möjligheter att växa och skapa värde. Våra mycket attraktiva kontor under konceptet Väst och våra kundnära tillgång till flexibla arbetsplatser via vårt WAW-koncept är exempel på vår vision avseende Sveriges bästa kontorsvärd.
Geografisk koncentration	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vårt fastighetsinnehav är koncentrerat till Stockholmsregionen, vilket innebär att regionala förändringar som påverkar Stockholm påverkar oss. Inte minst är Stockholm starkt påverkat av digitalisering, tillväxt och branschskiften med högre sysselsättning, högre utbildningsnivå och högre löneläge än övriga landet. Antalet uppsagda inom kontorsmarknaden i Stockholm har hållit en stadigt lägre nivå sedan år 2020 relaterat till de större företagen minskat kontorsytan på Stockholms kontorsmarknad.	Vår strategi är tydlig och fokuserad på att utveckla och växa på fastighetsnära affärsområden och kundernas behov. Vi har god kunskap om våra marknader och kundernas behov och erbjudanden.
Fastighetsrelaterade	Sannolikhet: Konsekvens: Risken för ökade fastighetskostnader består i två moment. Dels högre driftkostnader för el, värme och vatten. Vi genomför också åtgärder för att minska förbrukningen och uppvärmningen i syfte att minska kostnaderna. Driftavtalen omfattar kontinuerligt medarbetarbyte och bevakningsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktig stabil kostnadsnivå. Hyresgästernas ökade ytkrav för en del av fastighetsbeståndet påverkar möjlighet att hyra ut. Samtidigt förväntas hyresgästerna ställa högre krav på miljöanpassade lokaler och tjänster. Vi har en kundservice för att kunna erbjuda våra kunder en bra service och för att kunna ta tillvara på de möjligheter som finns för att kunna erbjuda våra kunder en bra service och för att kunna ta tillvara på de möjligheter som finns.	Vi bevakar att energikostnader med en rimlig förändring av värme, el och vatten. Vi genomför också åtgärder för att minska förbrukningen och uppvärmningen i syfte att minska kostnaderna. Driftavtalen omfattar kontinuerligt medarbetarbyte och bevakningsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktig stabil kostnadsnivå. Hyresgästernas ökade ytkrav för en del av fastighetsbeståndet påverkar möjlighet att hyra ut. Samtidigt förväntas hyresgästerna ställa högre krav på miljöanpassade lokaler och tjänster. Vi har en kundservice för att kunna erbjuda våra kunder en bra service och för att kunna ta tillvara på de möjligheter som finns för att kunna erbjuda våra kunder en bra service och för att kunna ta tillvara på de möjligheter som finns.
Fastighetsnära drift och funktion	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Åtnjutandet av en attraktiv förvaltning är kvalitetsmässig, ekonomisk, personlig och miljömässig. För vår portfölj som består av många olika fastighetstyper är det viktigt att ha en god förståelse för de olika fastigheter som vi har.	Vi har en kundnära förvaltning och ett systematiskt för daglig uppföljning av driften i fastighetsnära och kundnära frågeställningar. Vi arbetar med underhållsplaner, miljöanpassningar och långsiktiga målsättningar för energiförvaltning, avfallshantering etc. Samtliga fastigheter för uppföljning av vårt arbete och att säkerställa att vi använder digital teknik för styrning och uppföljning av vårt fastighetsnära arbete.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CDF83DC4A1F09EDB0B4A1C3E14

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer forts

Stadsutveckling och Projekt

Vi driver egen stadsutvecklingsprojekt med inriktning på under lång tid. Det innebär att utöver befintlig av att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång erfarenhet av att ändra, utöka och omvandla projekt. Byggkostnader avseende material som till följd av pandemi och krig ökade kraftigt under 2021 och har stabiliserat på en högre nivå. Förutsättningar / villkor kan till stora delen anpassas för enskilda hyresgäster i kombination med högre hyror eller alternativ grundläggning. Ett klimatavtryck med fokus på utsläpp av växthusgaser vid konstruktion av projekt bedöms vara relativt för utvecklingsområden som Fabege verkar inom.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Tillstånd och klagomål	Sannolikhet: Konsekvens: Medelsannolik Betydande Vissa av våra projekt har omfattats av klagomål från närboende och andra som har synpunkter på projekten. Klagomål kan medföra förseningar i projekten och ökade kostnader. Risken i anläggningsfasen är främst relaterad till buller och framkomlighet i närområdet. Med en mer projektspecifik och tidig dialog med berörda kan vi i större utsträckning förutse och hantera dessa risker på bästa sätt.	Vi driver större nybyggnadsprojekt med omvandlingspotential i attraktiva lägen. Detta innebär att vi har ett stort antal pågående projekt i olika skeden av planering och genomförande. Antalet pågående projekt varierar över tid och påverkas av bland annat konjunkturläge och efterfrågan på kontorslokaler. Vi har för närvarande 20 projekt i olika skeden med en sammanlagd ljusarea om 350 000 kvm. Vissa av dessa projekt är mycket omfattande och kräver flera år av planering och genomförande innan byggstart. Projekten är i olika skeden och har olika förutsättningar och risker. Vi arbetar med att hantera dessa risker på bästa sätt genom att ha en tydlig och transparent dialog med berörda.
Outhyrda projektytor	Sannolikhet: 5 Konsekvens: 5 Vid större nybyggnadsprojekt finns det risk att hyresgästerna väljer att flytta till andra lägen och att vi därför har svårt att hyra ut projektytorna.	Uthyrningsgraden i projekten uppgår per årsskiftet till 84 procent. Större projekt som är under genomförande, samt de färdigställda projekten under innevarande år, har en uthyrningsgrad på 61 procent. Vi arbetar med att hyra ut projekten i god tid innan färdigställande för att minska risken för tomställda ytor. Uthyrningsgraden kan variera över tid och påverkas av bland annat konjunkturläge och efterfrågan på kontorslokaler. Kostnaderna för tomställda ytor är stora. Fabege har för närvarande 20 projekt i olika skeden med en sammanlagd ljusarea om 350 000 kvm. Vissa av dessa projekt är mycket omfattande och kräver flera år av planering och genomförande innan byggstart. Projekten är i olika skeden och har olika förutsättningar och risker. Vi arbetar med att hantera dessa risker på bästa sätt genom att ha en tydlig och transparent dialog med berörda.
Planprocesser	Sannolikhet: Konsekvens: Medelhög risk då planprocesserna normalt är långa och kan överklagas. Förseningar av detaljplaner och bygglov innebär att projektens lönsamhet försämras. Möjligheterna att realisera byggrätter relaterar till en lång planprocess.	Vi har därmed för planprocesserna är långa, samt att det är svårt att påverka kommande mass de kommuner som Fabege verkar i arbetar med att öka kompetens och antal anställda för att kunna hantera planprocesserna. Fabege har för närvarande 20 projekt i olika skeden med en sammanlagd ljusarea om 350 000 kvm. Vissa av dessa projekt är mycket omfattande och kräver flera år av planering och genomförande innan byggstart. Projekten är i olika skeden och har olika förutsättningar och risker. Vi arbetar med att hantera dessa risker på bästa sätt genom att ha en tydlig och transparent dialog med berörda.
Bostads-utveckling	Sannolikhet: Konsekvens: Svårigheter att uppnå lönsamhet i bostadsutveckling är högre än för kontor och handel på grund av högre produktionskostnader och lägre hyresnivåer. Bostadsprojekt är också mer känsliga för förändringar i räntor och bostadspriser. Bostadsmarknaden är cyklisk och påverkas av konjunkturläge, arbetslöshet och hushållens ekonomi. Förändringar i dessa faktorer kan påverka efterfrågan och lönsamheten i bostadsprojekt.	Fabege är inte aktiva på bostadsmarknaden i dagsläget och har för närvarande inga bostadsprojekt i sin projektportfölj. Bostadsmarknaden är för närvarande svår att bedöma och vi har därför valt att avvakta med att påbörja bostadsprojekt. Vi har för avsikt att återkomma med bostadsprojekt när vi bedömer att förutsättningarna är bättre.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE3DEA816ZA311...
Validate at: https://...

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av några ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en stor potential för värdeskapande genom projektverksamheten. Fastighetsvärdet 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 genomsnittliga fastighetsvärdena under 2024.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, MSEK	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	930	43,6	42,0
0	0	42,7	42,3
-1	-930	41,8	42,4

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

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

Transaktioner

Transaktioner är en väsentlig del i vår målsättning att helt tillvarata potentialen i fastighetsportföljen. Fokus ligger på tillväxt inom etablerade fastighetsområden med begränsad framtida utvecklingspotential som bör förbereda för försäljning. Förvärv avser främst fastigheter med någon form av potential att utvecklas genom att tillskapa byggrätter, uppgradera standard, höja hyresnivåer etc.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: Konsekvens: Högre risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastigheternas värdering. Marknaden har påverkats osäkerhet och oförutsägbarhet vilket får finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av ett antal olika faktorer, till exempel den ekonomiska utvecklingen och fastighetsmarknaden samt av andra faktorer som ligger utanför bolagets kontroll. Vår fastighetsportfölj med stabila kassaflöden och attraktiva investeringsobjekt över hela Sverige ger goda förutsättningar för långsiktig värdetillväxt. Fortsatt utveckling av projekt och förädlingsfastigheter kommer också att innebära ett ökat värde i beståndet. Fastighetsernas redovisade värden är känsliga för förändringar i marknadens direkt fastighetsavkastning. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering av tredje oberoende värderingsmän. Vanligtvis 25 procent av portföljen värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter värderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsportföljen av en extern värderingsman minst en gång per år. Under 2023 har en analys gjorts av portföljen externvärderares inför varje kvartalsskifte. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 73 [illegible] (69,3) motsvarande ungefär 82 700 kr/kvm (67 300). Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 4,43 procent (4,39).
Förvärv	Sannolikhet: Konsekvens: Medelstor risk för negativa effekter såsom försenade tillträden, mindre attraktiva objekt, missbedömning med mera.	Fastighetsförvärv bedöms av styrelsen, företagsledningen och externa värderingsmän. Förvärv utvärderas utifrån framtagna strategier och bedömd möjlighet att tillföra framtida värde till våra områden. Vi har väl etablerade rutiner för våra förvärvsprocesser.
Fastighetsavyttringar	Sannolikhet: Konsekvens: Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris.	Fastighetsavyttringar beslutas av styrelsen, innan dess tillgängliggörs erbjudandet genom att det marknadsförs av fastighetsmäklare. Fastighetsmäklare utför värderingar och lämnar en fyllig utredning om aktuellt värde och potential i förestående avyttring.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE34DBA8162AB11A3BD8B1C3E1

Risker och möjligheter forts.

Finansiellt

Finansiering

Vi har god tillgång till finansiering via finansiella institut, såsom banker och på kapitalmarknaden. Genom räntesäkring av 60 procent av lånestocken för nästa tolvmånadersperiod begränsar vi påverkan av förändringar i marknadsräntorna.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, MSEK
Ränteökningar, nettoeffekt 12 månader (helt genomslag)	+1% enhet	-123
Ränteökningar, längre perspektiv	+1% enhet	-1 353

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2022
Likviditets- och refinansieringsrisk	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** Likviditetsrisk innebär att företaget inte kan fullgöra betalningsåtaganden på grund av bristande betalningsförmåga eller möjlighet att omedelbart omvandla tillgångar till likvida medel. Fabege bedömer att kassaflöden från förvaltningsverksamheten är tillräckliga för att täcka löpande kostnader och räntebetalningar. Tillgång till finansiering via banklån och kapitalmarknaden är därför av stor vikt för oss. Under 2023 har den höga prisökningen på och tillgängligheten av finansiering försvårats. Fabege har god tillgång till finansiering via banklån och kapitalmarknaden. Vi arbetar med långa alternativa finansieringsmöjligheter samt strukturella förändringar och anpassar verksamheten för att minska påverkan. Genom att långsiktigt och förutseende arbeta med finansiering och refinansiering säkerställer vi att vi har tillräcklig tid att hantera förändringar i marknadsförutsättningar. Fabeges goda och långsiktiga relationer med banker ger oss tillgång till kapital. Möjlighet till finansiering med långsiktigt kapital, med säkerheter för fastighetsvärden och överskottslikviditet är kapitalmarknadsbolagen viktiga för tillväxten

2024071808027

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat

Miljö och klimat

Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för Fabeges tillgångar, givet fastighetsbolagets lokalisering. Vi har valt att avgränsa, enbart redovisningen av potentiella fysiska klimatrisker samt omställningsrisker till Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer. För mer information kring TCFD se sidorna 78-92

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Föroreningar och miljöskador	Sannolikhet: ■ Konsekvens: ■ Låg risk med bakgrund av fastighetsnära standard och läge. Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för skador på människor och annan miljöskador samt har det primära ansvaret för åtgärdsutredning och åtgärder. Vi bedömer för närvarande även att det är en låg risk att det kan uppstå åtgärdsutredning av den fastighet där den egna fastighetsförvaltningen bedrivs. Sådana åtgärdsutredningar skulle alltså kunna ställas på oss. En felaktig hantering i samband med miljörisker kan påverka Fabeges legala ställning, varumärke samt klimatkostnader.	Vi bedömer därmed att sannolikheten för fastighetsrelaterad förorening är låg och att konsekvenserna är måttliga. Vi använder oss av identifierade kontrollmiljöer och rutiner för att förebygga fastighetsrelaterade föroreningar. Fabege arbetar med åtgärdsutredning enligt SPECSU och följer de riktlinjer och handböcker som finns. Vi har, per 31 december 2023, 100 procent av våra fastigheter klassificerade. En effektiv förvaltning med fokus på miljöanpassad fastighetsförvaltning minskar risken för höga kostnader, miljö- och hälsobelastningar samt gör verksamheten mer hållbar. Under 2023 har inga incidenter som orsakat betydande skador eller miljöpåverkan inträffat som är föremål för miljöanpassningar.
Klimatförändringar	Sannolikhet: ■ Konsekvens: ■ Medelhög risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka ökade kostnader. Omställningsrisker: Höjda krav för utsläpp av växthusgaser, höjda koldioxidskatter för energi. Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, vind, översvämningar och ändrade förutsättningar för försäkringar. Till de mer akuta riskerna hör ingående värmeböljor, kraftiga regnoväder och ökad risk för översvämningar. Vid nybyggnation och ombyggnation följer Fabege lagar och gällande byggnormer för att minska risken för skador på byggnader och i omgivningen. Fabege bedömer att det finns en låg risk för att dessa händelser ska påverka Fabeges verksamhet och ekonomi.	Ett antal indikatorer i omställningsprogrammen SPECSU-SE och SPECSU Invest innehåller beskrivningar/riskbilder som syftar till att göra bedömningar och att minska påverkan från externa yttre händelser. Dessa indikatorer gäller för nybyggnation och ombyggnation och kommer att följas upp årligen. Vi har genomfört klimatriskanalyser på byggnadsnivå i standardiserade Fabege Business Park City. Analyserna och klimatrisk-Sigrid Arnqvist identifierade ökad nederbörd som största klimatrisk för de aktuella fastighetsbeståndet. Vid nybyggnation och ombyggnation säkerställs att byggnaderna har tillräcklig kapacitet för att hantera ökade nederbördsmängder som kan uppstå i framtiden. Vi arbetar i dialog med kommunen för att förbättra dagvattenhanteringen. Genom att genomföra mindre vattenavledningsåtgärder bidrar vi till att minska påverkan på kommunens dagvattennät. Vi arbetar med riktlinjer och rutiner för att säkerställa att byggnader under garantitiden åtgärdas. Vi använder miljöanpassade byggmaterial som motverkar för att undvika användning av kemikalier som är förbjudna eller restriktionsbelagda.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014 for the trust service provider: Skatteverket, SE.
Validity period: 2023-12-19 08:00:00 - 2026-12-19 08:00:00
Signature type: Sealed by the entity
Document ID:
B7C0FE33B0A2B1524B1CC111

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat forts.

Typ	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Klimatpåverkan från förvaltning	Sannolikhet: Konsekvens: Långsiktigt höjda utsläppspriser på fossila bränslen och ökade energikostnader kan påverka Fabeges verksamhet negativt.	Fabege arbetar systematiskt med att minska sin klimatpåverkan från energianvändning, avfallshantering och medarbetarresor. Genom att investera i energieffektivisering, förnybar el och laddinfrastruktur för elbilar minskar vi både utsläpp och kostnader. Läs mer om vårt klimatarbete på sidorna 30–31 i Hållbarhetsrapporten för 2023. Vår förvaltningsportfölj är idag certifierad enligt standarden BREEAM In-Use och certifiga användare är efterfrågade. Den genomsnittliga energiförbrukningen uppgick 2023 till 71 kWh per kvadratmeter, vilket är 7 % lägre än föregående år.
Klimatpåverkan från byggskede	Sannolikhet: Konsekvens: Höga direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser från byggprocesser, främst från betong- och stålproduktion, är en betydande klimatpåverkan från nybyggnation. Direkta utsläpp kommer från egna och inhyrda entreprenörer på arbetsplatser och transporter. Koncentrerat fokus på utsläppsminskningar i byggprocesser. Aktiva åtgärder genomförs för att minska klimatpåverkan från byggskedet, främst genom val av material och byggmetoder.	Samtliga nybyggnadsprojekt certifieras enligt BREEAM-Excellent för att minska klimatpåverkan. 2023 innebar införandet av ett nytt miljökrav som innebär att minst 20 procent av materialvikten ska återbrukas eller återvinnas. Vi har även beslutat införa fossilfria byggarbetsplatser för våra egna projekt från och med 2026. Vår projektorganisation har kompetens inom hållbarhetsområdet och arbetar med att ta fram nya tekniska och processmässiga lösningar för att minska klimatpåverkan från byggskedet.

Skatt

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

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Skatteinlagsättning	Sannolikhet: Konsekvens: Medelstor risk att förändrade regler och tolkningsområden kan få negativa konsekvenser för Fabege. Fabeges skatteinlagsättningar påverkar framtida beskattning, realisationsvinst vid försäljning av fastigheter samt andra tillämpliga skatter.	Fabege arbetar aktivt för att följa och påverka skattelagstiftningen.
Hållbar skattehantering	Sannolikhet: Konsekvens: Risken har ökat under året på grund av ökad uppmärksamhet kring skattefrågor. Risken vid bristande efterlevnad av lagar och regler.	Vår värderingsmetod grundar sig i Sverige och är baserad på 100 procent av skattesatsen i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för ansvarsfull skattehantering. Den säkerställer att vi följer alla lagar och regler som gäller på områdena och att vi agerar ansvarsfullt och öppet i våra transaktioner med myndigheter. Vi arbetar proaktivt, ingår inte aktiviteter som motverkar skattelagstiftning och rättar direkt fel som upptäcks i våra egna eller samarbetspartners skatteredovisning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2D0FE3ED0AE4D2A81F7D6E0D0A4C3F1

2024071808028

Risker och möjligheter forts

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption

Vår uppförandekod utgör tillsammans med andra interna styrdokument ramverket för hur våra medarbetare förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom avtal och särskilt anpassad upphandlingsprocess för leverantörer och samarbetspartners tydliggör vi krav på att de accepterar att behandla vår motpartsrisk med omsorg.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	Sannolikhet: 6 Konsekvens: 8 Risken bedöms vara låg med bakgrund av tydliga riktlinjer, rutiner och väl upparbetade processer. Bygglovsprocesser är en utsatt bransch, inom vilka extra tydliga delar måste tillämpas och tjänstepersoner utsatta för påtryckningar genom underleverantörer. Även om Fabege kräver noll tolerans för korruption och oetiskt beteende av alla leverantörer och samarbetspartners är det svårt att helt förhindra att någon agerar i strid med våra värderingar och krav.	Vi accepterar ingen form av mutor, hot eller oetiskt beteende. Både lagar och interna riktlinjer reglerar detta och vi har utöver detta en uppförandekod som alla leverantörer måste följa. Vi har också tydliga rutiner för att hantera misstänkta oegentligheter. Samtliga medarbetare måste genomgå utbildning i uppförandekod och antikorruption. Vi har också en visselblåsarfunktion där både medarbetare och externa parter anonymt kan rapportera misstänkta oegentligheter. Samarbetet med leverantörer och underleverantörer sker alla passerande kontroller och kontrollpunkter av att fastlagda rutiner. Samtliga leverantörer måste även godkänna vår uppförandekod för att snabbt kunna upptäcka och minimera risk för korruption och oetiskt beteende. Vår policy för upphandling är att leverantörer ska ha etiska ledarskapsprinciper som grund. Detsamma gäller för vår leverantörskedja och alla vår upphandlingsavtal. Om avvikelser upptäcks kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi upprättar våra etiska leverantörskrav så att de följer upp våra mänskliga rättighetskrav i syfte att minska risken för kränkningar.

Medarbetare

Medarbetare

I förhållande till de värden som Fabege har vi en relativt liten medarbetarstyrka, där varje individ är en viktig kugge för vårt framgångsrika företag. Detta kan i vissa fall göra företaget sårbart.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Kompetensförsörjning	Sannolikhet: 6 Konsekvens: 6 Låg risk, dock nära kopplad till att vi är relativt små och därför är beroende av nyckelpersoner. Det råder idag brist på kompetens inom vissa yrkesområden och det är viktigt att vi kan erbjuda en attraktiv arbetsplats för att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Vi investerar för att kunna genomföra verksamhetsplanen på kort och lång sikt. Vi arbetar med systematisk rekryteringsprocess och uppföljning av nyckelmedarbetare, inom vissa områden upprättas en plan för att på kort sikt kunna ersätta för bortfall och på lång sikt säkra kompetens för verksamheten. Under 2023/2024 genomför samtliga enheter på Fabege ett utvecklingsprogram som omfattar ledarskap och arbetsmiljö. Vidare har vi under året startat ett internt mentorsprogram.
Beroende av nyckelpersoner	Sannolikhet: 6 Konsekvens: 8 Medelhög risk. Vi har en relativt stor personberoende risk vilka nyckelfunktioner är beskrivna nedan.	Vi arbetar aktivt för att det ska finnas backup i form av personal som kan ersätta för varandra till exempel vid semester. Vissa roller kan endast ersättas av konsulter.

Vi genomför regelbundet medarbetarundersökningar för att kunna följa upp och förbättra vår arbetsmiljö och vårt medarbetarengagemang. Vi har också en rekryteringsprocess för att på ett tidigt stadium kunna identifiera och attrahera framtida medarbetare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE350DA84D2A91A7D5BD4F1C2F1
Sköpl Hemsedal 2024

Risker och möjligheter forts

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod

Vår värdegrund SPEAK utgör ramverket för ett långsiktigt hållbart arbete. Detta underbyggs av vår uppförandekod samt mer detaljerade policyer och riktlinjer. Genom utbud och en specialiserad kundorganisation för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar och efterlever vår målsättning mot sunda affärsvillkor och anständighet.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Ökande arbetsvillkor, kränkningar	Samsalighet ⊗ Konsekvens: Låg risk med anledning av tillämpning av svenska lagstiftning och tydligt krav inom våra egna projekt direkt mot entreprenörer och köpare av produkter upprätthålls genom underleverantörer i flera led. Troligtvis kan vi komma att påverkas av de långa leverantörskedjorna och att bristen på insyn kan leda till skandaler som skadar vårt varumärke.	Vi accepterar risken som är förknippad med att vi inte har full kontroll över hela leverantörskedjan. Vi arbetar för att minska denna risk genom att ställa krav på våra leverantörer och underleverantörer att följa våra uppförandekoder och policyer. Vi har genomfört utbildningar för att öka medvetenheten om dessa frågor och vi har en whistleblowerfunktion för att kunna upptäcka och åtgärda eventuella missförhållanden. Genom att vara en aktiv ägare i våra projekt har vi möjlighet att påverka och kontrollera att våra krav efterlevs. Vi genomför regelbundna revisioner av våra leverantörer för att säkerställa att de följer våra uppförandekoder och policyer. Vi har också en whistleblowerfunktion för att kunna upptäcka och åtgärda eventuella missförhållanden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document.
Document ID:
67D0FE5D0AB262A5B1C7965C0E1C3C14
Fabege Årsredovisning 2022

Risker och möjligheter forts.

Kommunikation och cybersäkerhet

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

Risk	Beskrivning	Riskvärde och hantering av risk, kommentarer 2023
Informationsläckage, bristfällig regelefterlevnad	Sannolikhet: Konsekvens: Löpande med anpassning av riskbaserade rutiner för informationshantering.	Vi har starka och väl etablerade rutiner för informationshantering med bland annat analyser och planer för kommunikation och incidenthantering samt systemstöd för hela dataflödet.
Media, varumärke	Sannolikhet: Konsekvens: Löpande med anpassning av riskbaserade rutiner för informationshantering och hög transparens.	Vi eftersträvar ett aktivt och proaktivt förhållningssätt med vår uppföljningsdata. Vår målsättning är snabba förklaringar och hög tillgänglighet vid frågor från media och omgivning.
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: Konsekvens: Digitalisering och ökad användning av IT-tjänster utgör en medskapande risk. Den fysiska accessen till våra fastigheter utgör en risk. GDPR ställer krav på informationshantering.	Vi arbetar och följer ramverket med IT-säkerhetsfrågor, säkerhet och personuppgifter. Vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och dataskydd för att tillämpa ett medvetandegöra och skydda information som behandlas. Vår IT-miljö är modernisera och kan hantera risker. Vi har ett nytt ramverk med affärsplan skydd mot all känslig värdeverksamhet och klientsystem.
Systemstörd tillgänglighet	Sannolikhet: Konsekvens: Behovet av kontinuerlig tillgång till våra system ökar både internt och från våra kunder.	Vi har flera backuper med redundans för infrastruktur, system, tjänster och personer. Vår för att minimera sårbarheter i system och funktion.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of this document.
Document ID:
B7D8DFE25D6AB4629881176E3D4B1C14
Validate the signature at:
https://signera.fabege.se

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

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

Fastighetsbranschen liksom Fabege har fortsatt att utmanas av en turbulent omvärld och jag är tacksam för de goda relationer vi har med våra banker, övriga finansiärer och våra ägare. Ett starkt förtroendekapital byggt på transparens och ansvarsfulla risker har varit värdefullt under rådande marknadsläge. Fabeges konservativa finansiella strategi och framförhållning avseende finansiell struktur gör att jag känner mig trygg där vi står idag. Utvecklingen på marknaden och den generella finansiella oron i marknaden har dock 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 agendas 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 konstruktiv 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 att gott samarbete framöver. Vi är även tacksamma för det stöd vi har från våra långsiktiga ägare vilket bland annat har varit en styrka under rådande marknadsförutsättningar.

Jag vill å styrelsens vägnar tacka aktieägarna för förtroendet. Det är ett privilegium för styrelsen att stödja Fabeges strategi för att fortsätta skapa långsiktig värdetillväxt. Fabege är i dag välpositionerat, 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 sealed with a digital signature.
Document ID:
67D0DF3E-3E0A-4A5C-A9A1-17E8CD4E1C24

202407180803O

Styrningsstruktur

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

1. Aktieägarna
Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 6 087 Vikt fördelat på 330 783 144 aktier. Bolaget innehar av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 202 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarnärvarande 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

Ägare	Andel av röstetalet, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	18,5
Cevian*	12,0

Fabeges ägarstruktur framgår på sidan 20 i årsredovisningen.

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

3. Valberedning
Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att lämna förslag avseende stämmoordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorval, revisorsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Förslaget om arvoden styrelsearvoden ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representanter som deltar i

Bolagsstyrningsrapport 2023

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

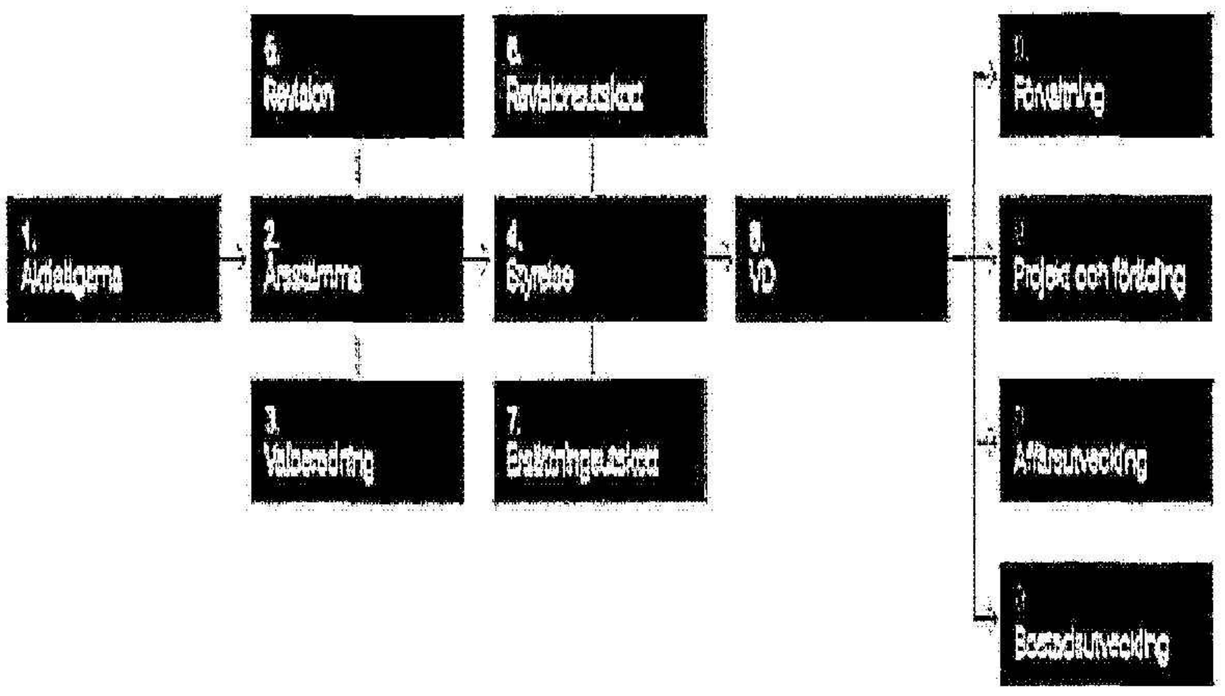
5. Revisorn
Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämman efter förslag från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

Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Lagercrantz AB och Telia Company. Peter Ekberg har ingått uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller VD. De olika revisionsuppdragen har utförts av Deloitte som vald revisor även består av andra uppdrag som vald revisor även bestått av revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en årsvis granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en utgångspunkt granskning av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

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

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

Bolagsstyrning på Fabege



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D8A4662A8113...

Styrningsstruktur

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

7. Ersättningsutskott

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

8. Verkställande direktör

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

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

Fabege årsredovisning 2023

Fabege | Bolagsstyrningsrapport | Innehåll | Om Fabege | Hållbarhet | Förvaltningsberättelse | Ekonomisk redovisning | Övrig information | 83

mera, som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

Koncernledning

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

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

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

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

9. Verksamhetsområden

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

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

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

Styrning av hållbarhetsarbetet

Fabeges hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i 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 enskilda medarbetare implementerar strategi och genomför aktiviteter som bestämts.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0DF63-6DDA-4100-A2A0-1CA41

2024071808031

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

Fabeges värdegrund SPEAK – ansvarsfullhet, prestigelöshet, entreprenörskap, affärsmässighet och kundnärhet – och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden fyller 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, kontinuerligt revideras och följs upp årligen av styrelse och koncernledning.

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och följs inom den egna avdelning/ansvarsområde. En grund för uppförandekoden är att Fabege ska följa tillämpliga lagar och andra överenskommelser, 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 tilträdde FN:s Global Compact redan 2011. Bolaget följer MBL och kollektivavtal där bland annat minsta varsel-tid regleras.

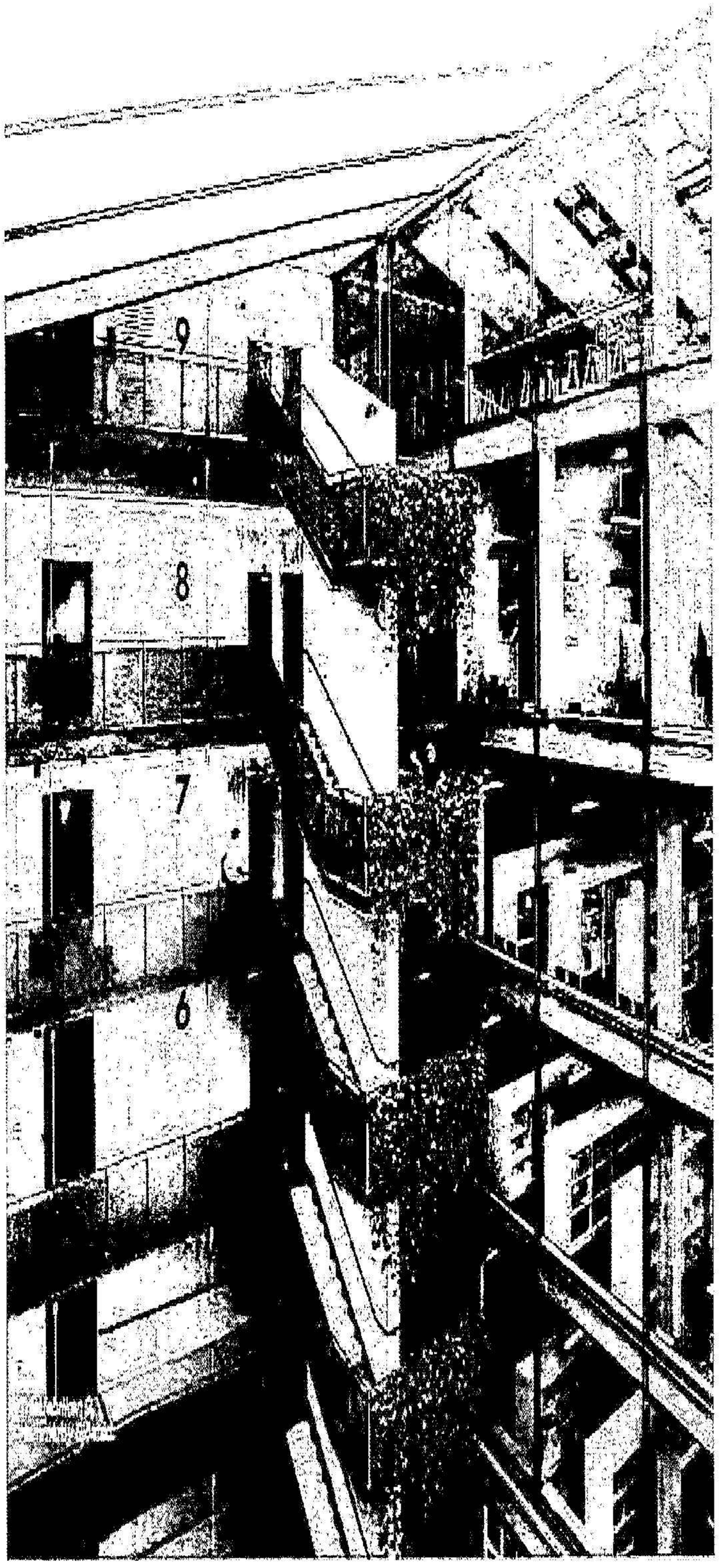
Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet i Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, 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 arbetar med trovärdighet i etiska frågor och målet är att fånga upp misstankar om eventuella missförhållanden så att 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 vissa blåsartjänsten inte nyttjats.

Bolagsstyrning på Fabege

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

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



This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) No 910/2014.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE8B-0D8A-4F3A-8A1A-7A3B6D2E1C94

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 närvarande eller företrädda, genom närvaro eller poströstning, 177,5 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

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omval av Anette Asklin, Mattias Johansson, Mårtha Josefsson, Stina Lynch Kick, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anna Åmeby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 625 tkr (3 450).

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 erhållande av utdelning ska vara den 31 mars 2023, 30 juni 2023, 2 oktober 2023 respektive den 8 januari 2024 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 5 april 2023, 5 juli 2023, 5 oktober 2023 respektive den 11 januari 2024.

Principer för utseende av valberedning

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

Ersättning till bolagsledningen

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

Bemyndigande om återköp av egna aktier

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

REVISION

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

VALBEREDNINGEN

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

Valberedningens sammansättning 2024

	Representant	Andel av röster, %
Göran Hakelius, ordförande	Backahill AB	16,8
Håvard Rønning	Gavarna	12,0
Katarina Hammar	Nordea fonder	4,5
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 efterstävar en jämn könsfördelning. Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin,

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

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2023

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

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

Styrelsearbetet 2023

Under 2023 höll styrelsen totalt 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och fem per capsulum-möten. På dagordern vid de ordinarie mötena finns att antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året följt upp ett antal särskilda frågor såsom finansiering, pågående och framtagna projektinvesteringar, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppdatering av grundarrapatalet för Fabeges MTN-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 Kreap. I slutet av året genomförde en styrelseutvärdering som vittade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelseutvärderingen görs genom en enkät. Svaren

This file is sealed with a qualified electronic seal. For more information go to https://eutl.ec.europa.eu/tools/tsp-info-mt/index.html
Document ID: 6e0c0f5c-0f5c-4f5c-8f5c-0f5c0f5c0f5c

2024071808032

Bolagsstyrningen 2023 forts

sammanställts och diskuterats särskilt vid ett styrelsemöte. Utöver detta ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomför också en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt en årlig översyn av uppförandekod, skattepolicy, mångfaldspolicy och finanspolicy.

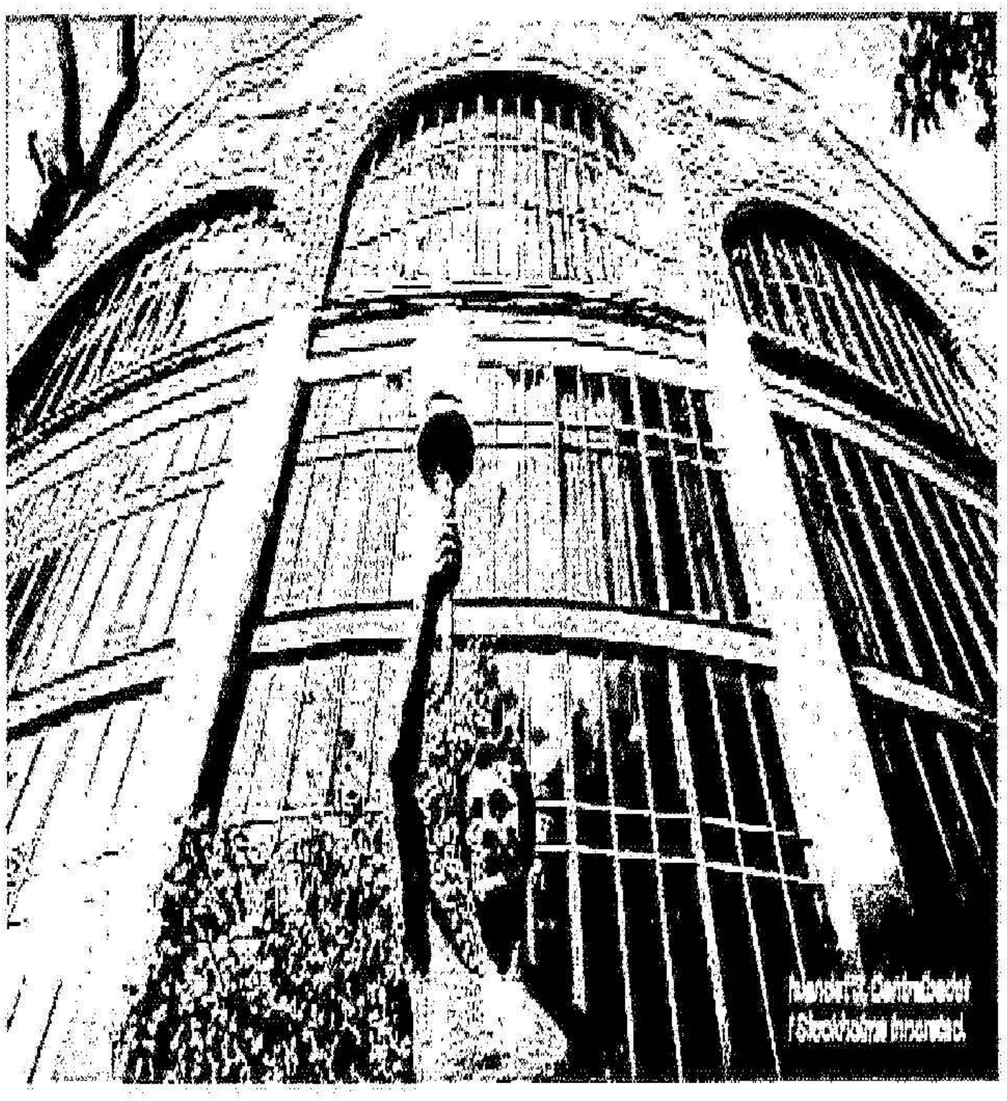
Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas kontinuerligt genom det löpande arbetet. Kritiska frågeställningar kommuniceras till styrelsen vid behov. Under året har styrelsen tagit del av bolagets dubbla väsentlighetsanalys och gapanalys inför kommande CSRD-rapportering som för Fabege del avser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

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet lämplig mångsidig 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 avsittande ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att sammankomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt. Styrelsens sammansättning utgörs av fyra kvinnor och tre män och bedöms i övrigt utgöra en bredd av kunskap och värdefulla kontakter inom relevanta områden.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2023 uppgick arvodet till totalt 2 525 000 kronor, varav ordförande erhåller 800 000 kronor, övriga ledamöter, 255 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 220 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 110 000 kronor och två ledamöter 55 000 kronor vardera samt 175 000 kronor för arbete i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 80 000 kronor och två ledamöter 47 500 kronor vardera.



Fabege Årsredovisning 2023

Ersättning till bolagsledningen

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

Styrelsen genomförde under året en utvärdering av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare följts. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidorna 106–107. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets uppföljningsrapport kommer också att presenteras på årsstämman 2024.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig upprättat ett revisionsutskott som under 2023 bestått av Anette Asklin (ordförande), Mårten 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 byte vid kommande årsstämma. Vid mötena lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delges samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

ERSÄTTNINGSUTSKOTTET

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

BOLAGSLEDNINGEN

Koncernledningen bestod under 2023 året av åtta personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 71–72. Koncernledningen har 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 respektive fastställt att täcka ämnen inom ekonomi, finans, hållbarhet och regelefterlevnad.

Kv1

30 januari
Extra möte – nyckeltal bokslutskommuniké Q4

8 februari
Ordinarie möte
– bokslutskommuniké helårsredogörelse mm

7 mars
Per capsulam – delårsrapport kv1

18 september
Ordinarie möte

Kv2

28 april
Ordinarie möte, konstituerande möte

8 maj
Ordinarie möte – strategidag, beslut om nyckeltal för långsiktiga incitamentsprogram

Kv3

7 juli
Per capsulam – delårsrapport kv2

18 september
Ordinarie möte

Kv4

14 november
Ordinarie möte

14 december
Ordinarie möte, strategidag och budget

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8700FE3C-0A68-4268-8176-8DC8B41C0111

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

Kontrollmiljö

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

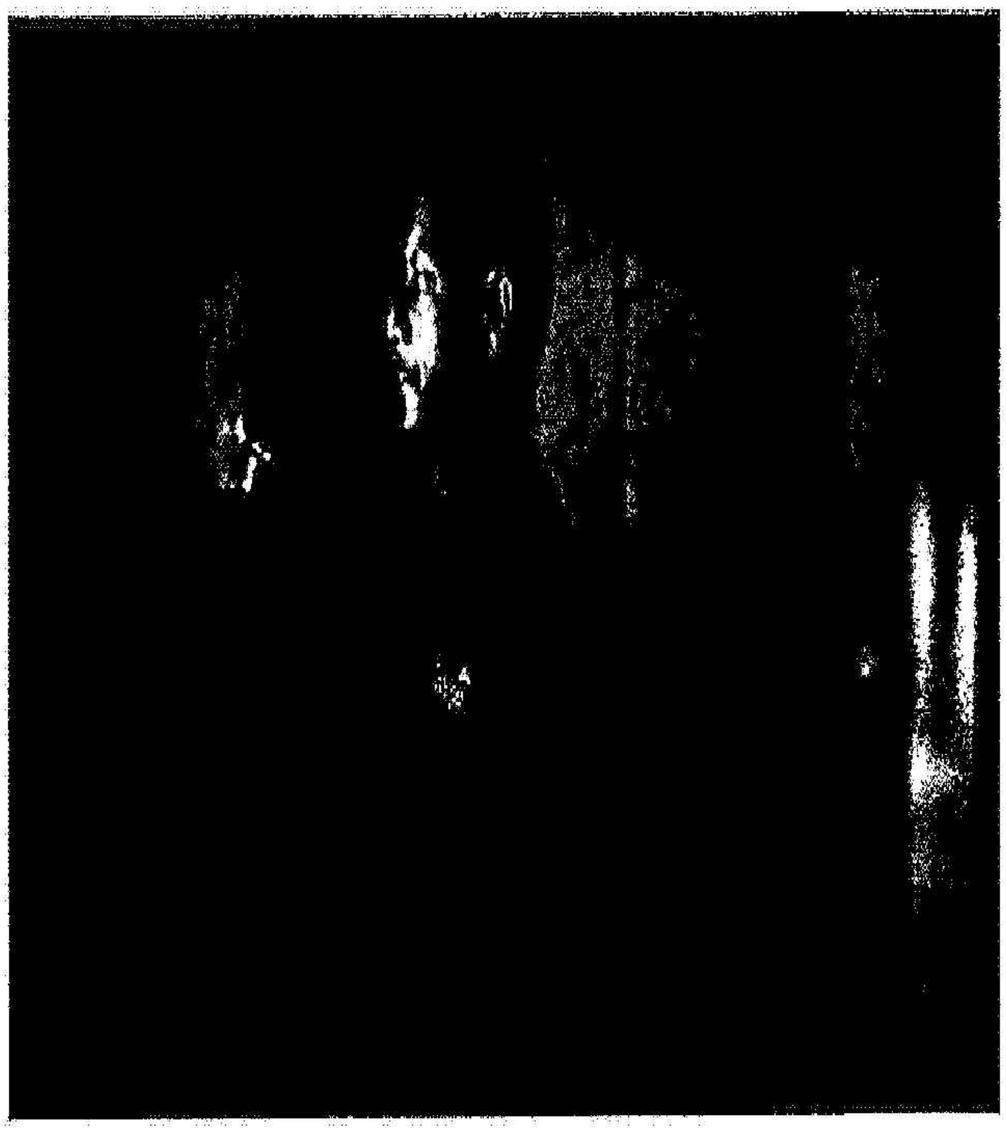
Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (i dess vidare utsträckning) 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 införa 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 attest och utanordning samt för kapitalförvaltning av överskottslikvida tillgångar. Bolagets policies ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga policies har förankrats och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare 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 FNs Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporten presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 21–42.

Riskbedömning

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

- Riskområde Förvaltning: Processer för nyuthyrning, omförhandling och hyresbevarande. Kundrelation och kundnöjdhet. Ständigt ökande kundbehov, risk för hyresförluster.
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk anläggningsförvaltning och fysisk byggnad.
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Planprocess och projekt, genomförande, upphandling/inköp.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, räntenivå, finansiell information, skatter.
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, varumärke, etik.



- Riskområde Medarbetare: Rekrytering, personalomsättning
- 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 avvikelser i rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall mäts av mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med centrala funktionen, de operativt verksamma samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter

Fabege Årsredovisning 2023

This file has been digitally signed.
The seal is an electronic representation of a wet ink seal.
Document ID:
B2 CDFE3ED9A2102A31 1738EDCB1CC314
Verify the authenticity of this digital signature.

2024071808033

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

Information och kommunikation

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

VD och vice VD tillika ekonomi- och finanschef ansvarar tillsammans med IR-ansvarig för den externa finansiella kommunikationen. IR-arbetet bedrivs efter principer om lösande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Ambitionen är att skapa förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Arbetet med att förbättra och ytterligare tydliggöra informationsgivningen till marknaden är 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 88.

Uppföljning

Internkontrollsystemet behöver förändras och anpassas till förändrade förutsättningar över tiden. Detta sker bland annat genom löpande riskbedömningsarbete på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvariga för respektive definierad central process, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontrollsystemet. Vidare 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 bokslutsrelaterade kritiska processer.

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

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

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

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

Internrevision

Som komplement till den externa revisionen, arbetar Fabege med självutvärdering av väsentliga processer. Till följd av detta och i beaktande av verksamhetens omfattning och geografiskt begränsade karaktär liksom organisationens utformning har styrelsen inte funnit anledning att inrätta en internrevisionsenhet. Styrelsen har bedömt att den övervakning och granskning som redovisats 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:
B7DDFE3500A2463C8E1...

Fabeges styrelse

Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1951

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arvinbolaget i Solna AB. Styrelseledamot i Alma Holding AB, Bockerlit AB, Consensus Asset Management AB, Revelop Management AB, Slättö Förvaltning AB och Wilhelmsro Fastigheter AB

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 20 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 365

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1978

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Märtha Josefsson

Styrelseledamot sedan 2005

Född: 1947

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

Utbildning: Fil. kand. i nationalekonomi

Aktieinnehav: Med nuvarande 258 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE89DBAB4B6A8A1D2A1
Fabege Årsredovisning 2022

2024071808034

Fabeges styrelse

Stina Lindh Hök

Styrelseledamot sedan 2021

Född: 1973

Övriga uppdrag: VD Nyfosa AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 13 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Lennart Mauritzson

Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2021

Född: 1967

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

Utbildning: Civilekonom och jurist

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anne Ameby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1958

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

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor

Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1971

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D1FE2BD0A4A952B1A7A6E3B1C2D4E5F6A7B8C9D0E1F2A3B4C5D6E7F8A9B0C1
Validate at: https://penneo.com

Koncernledningen

Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1959

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

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) samt Sweden Green Building Council, Medlem i Nordiska Rådet, KBIs executive committee

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 82 500*

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1964

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelseledamot NP3 Fastigheter AB samt Joint Venture Mellanson Fastighetsföretagen AB.

Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bland annat Gamla & Betong samt Diligentia

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 830*

Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1969

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 860*

Fred Grönwall
Chef Teknik, Drift

Född: 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 313*

Klas Holmgren
Chef Projekt- och Förädling

Född: 1970

Anställd 2001 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggföretagen

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

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 300*

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014.
Document ID:
B7D0FE59D0A21024A1C3E1C3E1C3E1C3

*Antal innehav per den 2024-12-31

Fabege Årsredovisning 2024

Koncernledningen forts

Mia Häggström**
Hållbarhetschef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2018

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Naturvetarexamen Miljö- & hälsoskydd

Aktieinnehav: 0*

Charlotta Liljefors Rosell
Chef Förvaltning

Född: 1983

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör Lantmästare

Aktieinnehav: 8 451*

Charlotte Lillegren
Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1978

Anställd sedan 2006 och i nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*

Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1979

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: PKS/Swedia, Humlegården Fastigheter, DTZ Cushman & Wakefield.

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 900*

*Avser innehav per den 2024-12-31. **Medlem under 2024-01-01.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DBDF2E5DBA816ZA6 1(3)

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Detta är vår fristående 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 miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 73–77. Vår avsikt är att hållbarhetsavsnitten tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2023 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Därutöver lägger intressedialog utanför rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data, följsamhet etc vad gäller leverantörspresentationen.

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

Vi följer försiktighetsprincipen vilket innebär att om vi upptäcker att det finns hot eller risk för att en allvarlig eller irreversibel skada på miljön kan 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 också om hur pågående hållbarhetsarbetsstrategi och övergripande hållbarhetsmål genom en årlig genomgång och uppföljning. Väsentlighetsanalysen från 2020 omarbetades under 2022 utifrån den uppdaterade definitionen av väsentlig fråga enligt GRI standards 2021, för att även omfatta styrelsens ledamöter.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

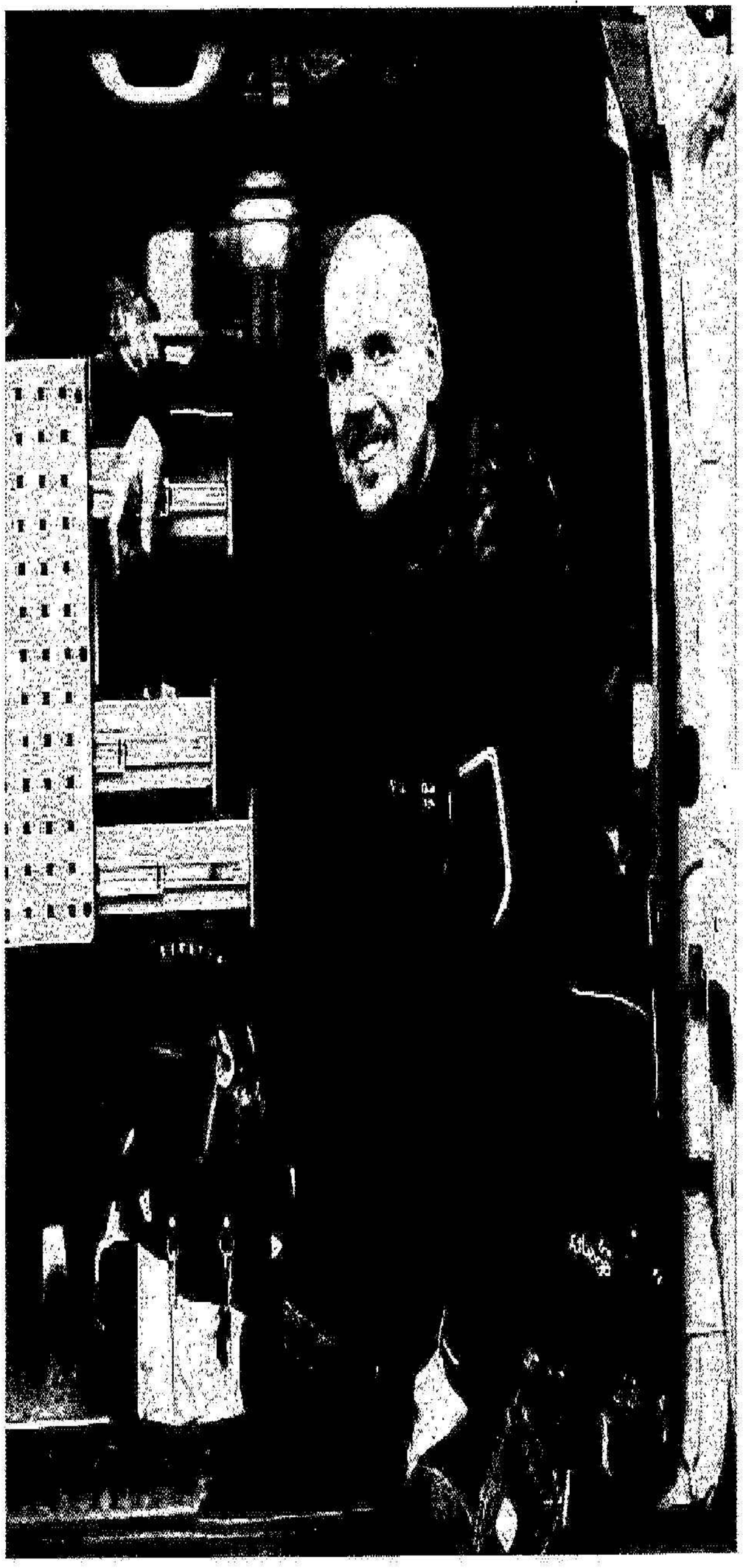
Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där bolaget är verksamt. Kontinuerliga dialoger förs med samtliga av dessa intressentgrupper. Under 2020 genomfördes en omfattande intressentdialog och väsentlighetsanalys genom enkät, 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 intressentens perspektiv, bör prioritera och redogöra i förhållande till FNs Agenda 2030 och de 17 hållbarhetsmålen (Sustainable Development Goals, SDG). Det fanns möjlighet till fritextsvar och vi frågade även vilka övergripande hållbarhetsmål intressenternas egen verksamhet prioriterar.

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

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

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

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



Fabege Årsredovisning 2023

This file is a digital signature of the original document.
Document ID: E7D0DFE8-9A91-1760-BCB4-1C81-1

2024071808036

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

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

Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning. Redovisning sker till revisionsutskott och styrelse i nära samarbete med affärsområdena utformas årligen till hållbarhetsmål som koncernledningen senare 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 ekvivalenta koldioxidekvivalenter (CO_2e). För att beräkna mängden utsläpp använder vi emissionsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO_2e till följd av leverantörsmärkt el samt leverantörsmärkt förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har vårt finansiella control och vi fokuserar på market-based method (men rapporterar även location-based method). Detta eftersom vi som ägare kontrollerar fastigheternas energiprestanda och energikällor medan hyresgästerna endast kan påverka konsumtionen. Beräkningen av vår klimatpåverkan (CO_2e) utvecklas hela tiden med fler data och bättre nyckeltal. För att underlätta jämförelser har vi placerat jämförelsebara 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 scan 20 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar stället klimatkompensationen som en negativ utsläppspost separat från scope 1 och scope 2.

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet

Vi redovisar av mått utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet, market-based method, eftersom vi då har statistik från 2002 och framåt. Vi redovisar även utfallet som location-based method. Utsläpp från köldmedia (scope 1) härrörs från respektive fastighets enligt lag ansvarsområde köldmediarapport. Tjänstebilarnas utsläpp (scope 1) baseras på körsträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil idag har vi 100 procent el-mix.

Vi rapporterar primärt scope 2 enligt market-based method där vår leverantörsmärkta förnybara el har emissionsfaktorn 0 g CO_2e/kWh. Vi redovisar emellertid även de utsläpp som location-based method ger genom Nordisk elmix 1. Från energiuppföljningssystemet härrörs förbrukning av el (scope 2) samt fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2). CO_2-beräkningen justeras mot utfallet SMHIs graddagar. Emissionsfaktorn från respektive fjärrvärme- och fjärrkyleleverantör används för CO_2-beräkningen.

Våra scope 3-innefattar avfallshantering per typ och hanteringsmetod från leverantörerna, intern uppföljning av personalens körda kilometer i tjänst, tjänsteresor med flyg från researrangör, intern uppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, anställdas pendling i kilometer utifrån resvaneundersökningen 2022 (SEBO) och hyresgästens elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av hyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 8,5 g CO_2e/kWh utifrån Nordisk elmix om 7,8 g CO_2e/kWh. För innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men ikke förvärvande är innefattar ej de köpta och sålda fastigheter i enlighet med fastighetsägarnas rapport. Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare.

Energi

Energiförbrukat direkt av vår energistrategi som utgår från energistrategin och hållbarhets- och miljöpolicyn. Energistrategin stöttar fastighetsutvecklarna för utformning av energisystem i hållbara stadsdelar, driftcheferna som tillsammans med driftsorganisationen har huvudansvaret för energieffektiva lösningar i befintliga byggnader i förvaltning samt projektcheferna för exempelvis inom nyproduktionen. Energistrategin rapporterar till hållbarhetschefen.

Energi-data från våra fastigheter härrörs in automatiskt från våra energimätare via teknisk infrastruktur i våra fastigheter. Datan kontrolleras för avvikelser både automatisk och manuellt och vi använder även uppmätt data.

Medarbetare

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

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

Leverantörskedja

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

Finansiering

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

Kunder

Det övergripande ansvaret för kundnöjdheten och mätningarna ligger på 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, drivande och NKI-undersökning.

Affärsetik och moral

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

This file is sealed with the seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B7D1E4E3-3DDE-4E4A-B2F7-1

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energieffektiva och klimatanpassade stadsdelar • Hållbara transporter och tillgänglighet • Attraktiva och trygga stadsdelar	• Energieffektivisering • Klimatanpassade byggnader • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Kompetensförsörjning
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-specifik Samhällsengagemang • Fabege-specifik Trygghetsskapande åtgärder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Arbetshälsa och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 408: Barn- och tvångsarbete
Påverkan i värdekedjan	• Fabege påverkan av och samspel med stadsdelarna, • Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och drift av stadsdelarna.	• Klimatpåverkan i byggskedet, energi och klimat i användningsskedet och cirkulära möjligheter i stadsdelen. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid konstruktion, fastighetsdrift, byggnation, rivning och återvinning.	• Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö, • Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och arbete med underleverantörer.
Vi vill uppnå följande	• Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader, • Fortsätta bidra positivt på miljö, klimat och socialt hållbarhet där vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar, • Göra stadslivet i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vara att barn och unga, en socialt hållbar, en mångfacetterad tillgänglig, attraktiv livsmiljö och en trygg plats för människorna.	• Hälso- och miljöanpassade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och uppskatta miljömärkta, • Vår förvaltning ska vara klimatneutral år 2032, • Vår klimatpåverkan i byggskedet ska halveras till år 2030.	• Medarbetarna ansåg att Fabege som arbetsplats uppfyllde förväntningarna, • Vi ska etablera oss på listan över Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 80% i Great Place to Work.
Vad vi gör	• Genom planprocess, förvärv och försäljning verkar vi för en hållbar fastighets- och stadsutveckling, • Medverkar till levande och attraktiva hållbara stadsmiljöer, • Skapar upplevelsemiljöer med, tillvägagångssätt och samarbeten i nära samspel med Citycon Acticon, • Utvecklar klimatanpassade, energieffektiva och hållbara stadsdelar, • Skapar förutsättningar för en trygg och säker vistelse genom platsutveckling, belysningsprojekt, skötsel/underhåll och närvarande dygnet runt. Med god trygghet avses vi förutsättningar för alla människor, oavsett ålder, kön, etnicitet, sexuell läggning eller funktionsnedsättning, ska vilja bo, jobba och vistas i våra områden dygnet runt, • Har samverkansmöten med gemensamt skolor och lokala föreningsaktiviteter såsom fotbollsgolf och HAND, • Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polisen för kunskapsuppbyggnad samt ökad trygghet och trygghet, • Samverkar med kollektivtrafiken samt har bidragit att bidra med 190 kiosker till finansiering av tunnelbanestationen till Arenastaden.	• Förvaltar utvecklar tjänster för minskat klimatavtryck, • Bygger en nollvisning byggnad certifierad enligt FEBY Guld Plus/Plus, • Minskar den genomsnittliga och ökad andelen förnybar energi, • Bidrar till ökad klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, miljöanpassad skick och utvecklad stadsrum genom miljöanpassande åtgärder, • Vi underlättar för hållbar mobilitet och erbjuder klimatsmarta logistiklösningar i våra fastigheter, • Utformning av detaljer såsom val av produktval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och klimatanpassning som del av gröna miljö, • Ökar grönytefaktorn, genom gröna tak eller planteringar som gör ekosystemtjänster och skapar trivsel.	• Utför kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och som stärker det målinriktade arbetssättet i stort, • Säkerställer lika villkor för alla oberoende av kön, etnicitet, religion, funktionsnedsättning, ålder och annan tillhörighet, • Motverkar diskriminering exempelvis genom lönekartläggning och samverkan med medarbetarna genom arbetsmiljökommitté, • Medverkar till trygghet och delaktighet inom miljöer och aktiviteter, • Genomför kontinuerligt med fokus på värderingarna SPEAK, • Friskvårdsersättningar
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Upphandlingsmanual • Upphandlings- och inköpspolicy • Etikkommunpolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Klimatanpassningspolicy • Energieffektivisering • Riktmärke CO2-utsläpp • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Upphandlingsmanual • Jämställdhetspolicy • Policy för mångfald i styrelsen • Policy för GDPR
Utvärdering	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp, • Samverkansforum i våra stadsdelar – uppföljning av lokala samråd, • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen, • Arbetsplatsbesök av VD projekt.	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp, • Uppföljning av miljöcertifieringsprojekten, • Energiuppföljning, • Utvärdering av produktionsvaror via egenkontroll, BREEAM-certifieringar, byggnadsbeskrivningen och klimatberäkningar, • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Årlig medarbetarundersökning EPTW, • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, sjuktal och olycksfall samt genom årlig lönekartläggning, lönekartläggning, arbetsmiljökommittén etc. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.

This file is created with a digital signature.
Visa sealis e-arkiv
of the document.
Document ID:
B7D2F1E3E0DAB182AB
This file is a digital signature.
Visa sealis e-arkiv
of the document.

2024071808037

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor cont.

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Granskning av väsentligt hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God hälsa • Klimat • Kretslopp • Energieffektivisering • Cirkulär ekonomi	• Antikorruption • Skatt
GRI Standarder	• GRI 414: Leverantörsbedömning av hållbarhet på samhällsnivå • GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöaspekter	• Fabege-8: Andel grön finansiering • Fabege-7: EU-taxonomin	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-4: Riskkartläggning • Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder • Fabege-6: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	• Stränga krav på leverantörer och underleverantörer om miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.	• Genom en hög ESG-prestanda kan vi vara en del av att öka andelen grön finansiering i samhället.	• Direkt påverkan på kunderna, människa och miljö på egna sätt.	• Genom god affärsetik främjar vi hälsa och minska korruption.
Vi vill uppnå följande	• 100% av våra samarbetande leverantörer ska genomgå all-från vår uppförandekod för leverantörer, policyer och riktlinjer inom kvalitetsområden	• Vår finansiering ska bestå av 100% miljö- och grön finansiering	• Vi ska vara en välkommande partner med mångsidiga lokaler i centrum som garanterar nyfikenhet, service och flexibilitet skräddarsydda förutsättningar för kunder och företag att utvecklas	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och antikorruption.
Vad vi gör	Arbetet är nytt system för hållbarhetsanpassning av leverantörer för att: • Säkerställa granskning på områdena klimat, kvalitet och arbetsmiljö • Motverka brister inom affärsetik och korruption • Minska barnarbete och tvångsarbete • Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö • Motverka negativ påverkan på kvarter i närområdet till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och jord eller buller • Säkerställa hög affärsetik och upphandlarskap • Upprätthålla god affärsetik, resurshushållning och goda arbetsmiljöer för verksamhetsområdet, miljö- och klimatpåverkan • Följa riktlinjer och miljöpolicyer för organisationen • Klimatsmarta val av leverantörer.	• Säkerställa att gröna investeringar som minskar klimatpåverkan tillgodoses. • Spridning kunskap inom hållbarhet till finansiärer och rådgivare. • Delmål i utveckling av bankens gröna finansieringar, mål bankens utveckling för samt nya hållbara produkter att kapitalmarknaden. • Löpande hållbarhetsrapporter och rapportering gentemot finansiärer.	• Utformar lokaler med fokus på hälsa, miljöanpassat, klimatsmarta val, förnybar, miljövänliga materialval, återvinning av, flexibilitet, energieffektivisering och cirkulär ekonomi som de av gröna avtal. • Hälso- och miljöcertifierade lokaler enligt BREEAM, byggnader och områden som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.	• Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning såväl vår uppförandekod som rutiner kring arbetsmiljö, hälsa och säkerhet. Vi följer Arbetsmiljöverkets regler och centrala föreskrifter. Dessutom är vi anslutna till Global Compact och FN:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter, arbete och miljö enligt, med Global Compact och FN:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter, arbete och miljö. • Som global och dagligt arbetar finns vår tillgång med representanter från olika delar av världen. Gruppen, som motverkar tillkommer regelbundet, har till uppgift att leda och arbeta arbetat med utbildningar samt bevaka risk- och områdesfrågor. Vi följer de lagstadgade regler och regler. På områden där regelverket är otydligt agerar vi transparent och med försiktighet och vi använder hållbarhetsprinciper och ansvarsfull skattehantering.
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Uppförandekod- och inköpspolicy • Upphandlingsavtal för leverantörer • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kreditpolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Uppförandekod • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Uppförandekod • Policy för visselblåsarfunktion • Skattepolicy • miljöpolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Utvärdering	• Löpande kvalitetsmätning och hållbarhetsgranskning av nyanställda leverantörer. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Avtalstrappstävlar vid projekt.	• Utvärdering kontinu- och årsvis avseende grön finansiering • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Årsvis av Nöjd Kund Index (NKI). • Årsvis av löpande kundundersökningar • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Uppföljning av leverantörsutvärderingar. • 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:
67D0FE33DBA2A1622A3114...

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsanalyser i samband med förslag i Anbudsfasen. • Kundundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arenastaden. • Löpande kundmöten. • Kundtillfredsundersökningar. • Hyresavtal. • Samverkan gröna hyresavtal. • Frukostträffar om hållbara medarbetare och arbetsplatser. • Servicetelefon och omedelbara åtgärdsbesök.	• Underhållna fastigheter och anpassade klimatskal ger goda boendekvaliteter i stadsdelarna. • Utformning av lokaler och närliggande miljöer med, bland annat, god tillgänglighet, trygghet och flexibilitet, energieffektivisering, innemiljö och källsortering. • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med närodlade grönytor, dagvattenanläggningar och lekplatser. • Öka genomsläppligheten för människor genom att skapa parker, torg och gatumiljö som gör ekosystemtjänster och skapar livsmiljö. • Ökat ansvarstagande för kunden genom ett fungerande vår dialog och nära närområde.	• Hälso- och miljösäkra produktval, byggmaterial och standarder som ger kunder goda möjligheter att välja och ägna klimatsmart. • Fortsatta utvecklingsinitiativ och åtgärder för en resilient klimatanpassad. • Bidra till en hälsosam livsstil. • Medverka till trivsamhet och attraktivitet inom hållbar stadsutveckling. • Utveckla nollvisning byggmaterial. • Minska energianvändning och öka andelen förnybar energi. • Bidra till ökad trygghet, säkerhet och trivsamhet samt förebygga brottslighet, bland annat genom ett attraktivt stadsrum. • Vårt kundnära arbete och möjlighet vardag där samarbetsformen och dialog bidrar till löpande utveckling av byggnader, tjänster och arbetssätt.
Medarbetare	• Medarbetarsamtal. • Utvecklingsprogram. • Medarbetarundersökningar. • Stöd Fabege (intranät). • Konferenser. • Arbetsmiljöpolicy och hälsofrämjande insatser.	• Underhållna lokaler. • Uppförandekod. • Smart, Klara Ig Work. • Värdegrund SPEAK. • Kompetensutveckling. • Friskvård. • Anställningsvillkor. • Välmående aktiviteter.	• Friska och engagerade medarbetare. • Bidra till hållbara arbetsplatser och Fabegas långsiktiga hållbarhetsarbete. • Utbyte kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förvärvar sina kunskaper inom företaget och även gärna på arbetsmarknaden i stort. • Skapförutsättningar för alla oberoende av t.ex. kön, ålder, religion, funktionsnedsättning, hudfärg och annan tillhörighet. • Motverka diskriminering. • Medverka till trivsamhet och attraktivitet inom hållbar stadsutveckling.
Ägare och analytiker	• Årsredovisning. • Kvartalsrapporter. • Kapitalmarknadsdagar. • Roadshows och enskilda möten. • Rådgivning för myndighetskontakt och dialog.	• Intern diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete. • Prioritering och hållbarhetsmål med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen. • Systematisk arbetsberedning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning.	• Bidra till att kapitalbasen tillförsäkring mot en mer hållbar ekonomi, göra hållbarhet till en självklar faktor vid riskhantering samt förtjänande spridning, insyn och allmänt förutsättningar för långsiktiga investeringar. • Spridning kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling.
Klientgivare	• Samarbeten med kvalitetsinriktade och ledande hyresgäster kring hållbarhetsarbetet. • Presentationer, kundkampanjer, årsredovisning, webb. • Möten, fastighetsvandringar och seminarier. • Kundinformationsdagar.	• Delta i utveckling av bankens gröna låneprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden. • Löpande hållbarhetsdialoger med finansiärer.	• Kan påskynda omställningen till en mer hållbar ekonomi. • Öka andelen hållbara investeringar som minskar miljö-, klimat- och andra hållbarhetsrisker i tillgångarna. • Sprida kunskap inom näringslivet. • Spridning kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling.
Leverantörer	• Control upphandlingsramavtal med krav att leverantörerna följer vår uppförandekod. • Möten med mindre utvalda leverantörer. • Leverantörsbesök med hållbarhetsrelaterade frågor.	• Krav på hög etik och uppförandekod. • Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna. • Långsiktiga krav på bland annat energieffektivitet, resursanvändning, nedbrytning av klimatskalsplan och materialval. • Skattja miljö- och miljöanpassningssystem.	• Skyndsamlig anpassning på områdena löner och säkerhet. • Motverka bristande etik och korruption. • Hindra barnarbete och tvångsarbete. • Trygga branschsäkerhet och arbetsmiljö. • Motverka negativ påverkan på klimatförändringarna till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och mark.
Samhälle	• Samarbetsavtal med kommuner och myndigheter. • Samverkansforum för branschorganisationer (BELOK, SEEC, Fastighetsägarna, Byggherrarna m.fl.). • Samarbetsavtal med organisationer såsom Läkarförbundet. • BID Planeringsråd. • Klimatkluster Stockholm. • Service klimat- och hållbarhetsarbete.	• Genom stimulerande, kreativitet och förändring verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling. • Skapa Gallerior, Hjärtpunkter och Centergator som mötesplatser med upplevelsevärden. • Fler cykelparkeringar. • Bidra att bidra med ISO 14001 för till förvaltning av kontorsbestånd och nyproduktion till Arenastaden. • Bygg och anläggning ska gå hållbara och hållbara utvecklingen Stockholm till 2030.	• Bidra till att skapa förutsättningar för en hållbar fastighets- och stadsutveckling. • Klimat, Stockholm med gemensam målsättning att reducera klimatutsläppen i Region Stockholm. • Skapa kollektivtrafiknära, levande kulturmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur, mötesplatser och rekreation. • Arbeta för mål om mobilitet genom infrastruktur för gående, cykelvägar med kollektivtrafik och förutsättningar för cykelstråk. • Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv kvarter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE3EDDA7A2162481178695D2114C3E1

2024071808038

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

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

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

Klimatrelaterade risker och möjligheter

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

Omställningsrisker

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

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

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

Vi arbetar ständigt med att möta krav och förväntningar från kunder och andra intressenter. Under flera år har kraven på hållbara och certifierade byggnader ökat. Miljöcertifieringar av våra fastigheter är ett område vi arbetat med under lång tid och där vi strävar efter att höja vår ambitionsnivå. Kommuner som tillåter oss markanvisningar och finansiärer som påverkar våra ekonomiska förutsättningar är avgörande för vår verksamhet. I dessa grupper ökar också både krav och förväntningar på hållbarhet. Den pågående utvecklingen av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter är ett av flera exempel på riktlinjer som bidrar till att det ställs ökade krav på vårt hållbarhetsarbete. Taxonomin innebär att vi måste höja våra ambitioner för att leva upp till våra finansiärers förväntningar och få tillgång till grön finansiering. Även kommande krav i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) 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 mer fastigheterna blir högre, även om priset för att värma upp byggnaderna kan minska något.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7DDFE3CBA2A15A4B11A7A6ADA1C3C11

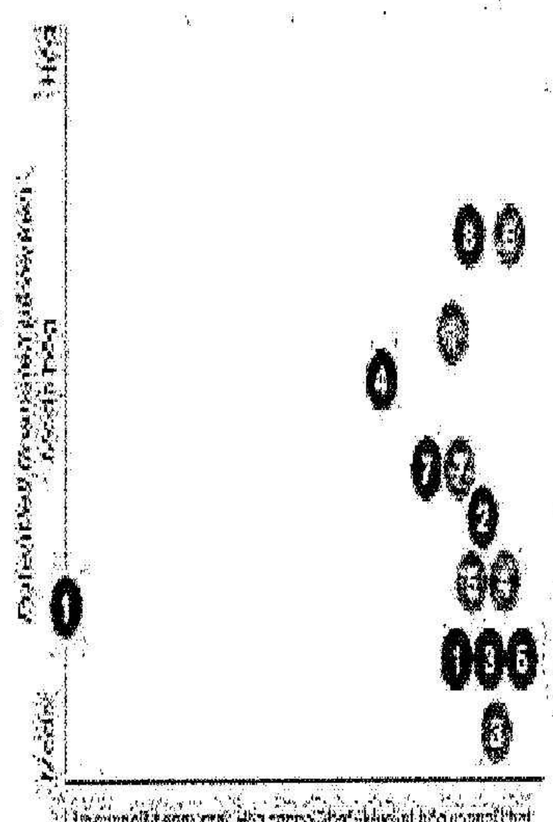
Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) 2019

Läs mer om TCFD på www.fsb-tcfd.org

TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 59–60, 67	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter på kort, medel- och lång sikt 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 28–32, 37–38, 41–42, 80
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 67–68, 74	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats Sida 26–32, 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 organisatorisk omställningsförmåga avseende klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 56, 78–79	c) Beskrivning av hur processerna är integrerade i företagets övergripande riskhantering Sida 50, 67–68	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall per år Sida 28–32, 41–42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



This is a digitally signed document.
The seal is a guarantee of authenticity
Document ID:
B7DDE3B0BA4D2A81179E0DB1

2024071808039

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

					Absoluta mätvärden (Abs)		Like-för-like (LfL)		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	For landlord-obtained services	23 537	29 571	21 556	23 158	-9
				Consumed exclusively by tenants	28 334	27 888	26 877	26 389	4
				Total landlord-obtained electricity	51 721	51 459	48 295	49 388	-2
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	51 721	51 459	48 295	49 388	-2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	99	98	96	98	-
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	-
	DHC-Abs, DHC-LfL	MWh	District heating & cooling	For landlord services	63 867	63 537	60 486	61 050	-1
				Consumed exclusively by tenants	6 845	6 811	6 546	6 984	0
				Total landlord-obtained heating & cooling	70 202	70 348	67 034	67 034	0
				Total heating & cooling	70 202	70 348	67 034	67 034	0
				% from renewable sources	87	84	-	-	-
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	99	98	96	98	-
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	-
	Energy-int	kWh/m²/year	Energy intensity		71.0	72.8	71.6	73.9	-3
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Total scope 1	0	54			
				Total scope 2 market-based	171	1 888			
	GHG-Indir-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Total scope 2 location-based	3 431	3 261			
				Total scope 3	15 253	28 758			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2]	81	84			
		%		Proportion of GHG estimated[3]	17	11			
		kg CO_2e/m²/year	GHG intensity	(scope 1 + scope 2) kg/m²	13	13			
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	441 033	382 550	415 546	386 345	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	93	88	86	88	-
		m³/m²/year	Building water intensity		0,384	0,537	0,35	0,34	6
		%		Proportion of water estimated	0	0			
WASTE	Waste-Abs[4]	Tonnes	Waste	Total hazardous	27	42			
				Total non-hazardous	2 581	2 742			
				Recycled	1 007	1 134			
				Incineration	1 575	1 451			
				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	88			

[1] Covers those building-level EPRA-defined core metrics, variable fabeloms and/or de minimis certificates.

[2] Includes those metrics confirmed to be greater than or equal to 95 percent.

[3] Calculated using hyperlinked Fabege methodology (which is proportionate to overall scope 3 emissions).

[4] Total waste (hyperlinked Fabege waste summation).

Fabege Annual Report 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35ORNM52AR1 1CB8D8C11

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	3.0	2.8	+7
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	57	57	0
				Executive Management	50	50	0
				Managers	38	47	-19
				All employees	38	38	+0
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	42	31	+35
				Proportion new employees, %	10	13	+23
			Departures - Turnover	Total number of departed employees	25	19	32
				Proportion of departed employees, %	11	8	38
			Total employee number		238	231	+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] Omarbetade tal för 2022 och 2023.

Olyckstal

Olyckstalsfrekvensen definieras som antal anmälningspliktiga olycksfall i arbetet (frånvaro i en eller flera dagar utöver olycksdagen) per 200 000 arbetade timmar (genom antagande om 1 600 timmar per heltidsanställd). Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2023 var 419 088. För våra leverantörer baseras det vanligaste skadeområdet och skadetyper. Data är dessutom hämtad från olika system.

Medarbetare	2023
Antal olycksfall	0
Antal anmälningspliktiga olyckor, med och utan frånvaro	5
varav förolyckor till och från jobbet[3]	2
varav olyckor med frånvaro	2
varav dödliga olyckor[4]	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAIR)[5]	3,46

[3] Förolyckan resulterade i total frånvaro av mer än en veckas tid.
[4] Avser olyckor med frånvaro från arbetet av mer än sex månader.
[5] Avser olyckor för egen personal med frånvaro, exklusive förolyckor.

Engagemang i organisationer

Vi har styrelser på en kommunövergripande och lokal organisationer, samt leder flertalet av dessa. Vår ambition är att bidra till en hållbar samhällsutveckling och att vara en aktiv part i dialogen med kommuner och andra intressenter.

- BELOK, Bostadsgruppen Lokaler – Energimyndighetens nätverk för energieffektiva lokaler
- BREEAM av Sweden Green Building Council
- Byggherrarna Sverige AB
- Fastighetsägarna i Stockholm samt Fastighetsägarna Citykärnan, Hagastaden och Kornhall
- Arena Huddinge – ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Huddinge kommun och näringslivet
- Samverkan i Huddinge – ett forum för byggherrekontakter och dialog
- Accessy – samarbetsinitiativ för att skapa en standard för digital nyckelhantering

Familjevänlighet/jämställdhet[1]

	2023					2022				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	4	3	–	3	5	4	3	–	3	5
Koncernledning, antal	4	4	–	3	5	4	4	–	2	6
Ledningsgruppen (exkl. koncernledning), antal	11	13	–	12	12	14	13	–	20	12
Alla anställda, antal	83	140	19	151	61	98	143	15	134	61

[1] Sammanställning av de uppgifter på kön och ålder för olika nivåer inom företaget. Vissa anställda är inte totalt redovisade.

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till anställda, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	–[1]	4,11	3,79
Ålder 30–49	4,33	3,10	3,55
Ålder 50–	1,33	1,47	1,33
Summa	3,54	2,51	2,90

[1] Redovisas ej då gruppen är under 10 personer till antalet och därför kan identifieras av enskild person. Vi följer Integritetsskyddsmyndighetens riktlinjer för att skydda personuppgifter.

Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medeltider
Kvinnor	0	3,8	22,9	43,4	24,1	6,0	45
Män	0,7	9,3	29,2	24,1	30,3	6,7	45
Totalt	0,4	7,0	26,0	31,1	28,1	8,3	45

Andel kvinnor inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	2%
Projekt & Affärsutveckling	43
Affärsstöd	65
Ekonr Gestad	64

Andel av hela bolagets anställda inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	53
Projekt & Affärsutveckling	34
Affärsstöd	13
Ekonr Gestad	10

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

- 83 kvinnor och 143 män
- 225 tillsvidareanställda och 3 visstidsanställda
- 225 heltidsanställda och 3 deltidsanställda
- anställningar med kollektivavtal var 100% för koncernen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CD5E5E5DA84152A81143E1-1

202407180804O

EU-taxonomin

Vi bedriver både byggnation (via byggentreprenörer) och förvaltning av byggnader. Vi har valt att enbart redovisa mot mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM) 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 längre 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 huvuddelen av vår verksamhet består inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader. Vilen 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 redovisar vi av tre finansiella nyckeltal som visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin.

Redovisning av omsättning

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

Redovisning av driftsutgifter

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

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter även redovisas. Kapitalutgifter 3101 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 109 respektive 111.

Överensstämmelse med EU-förordningen

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

Vår tolkning av när en byggnad har byggts 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, Bilagor Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Bilagor Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling också som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Bilagor Bostad finns däremot med i redovisningen.

Väsentligt bidrag till Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar

Taxonomin kravställer att en byggnad byggd före 2020-12-31, (CCM 7.7), ska vara energiklass A eller alternativt topp 15 procent energieffektivaste byggnadsbeståndet 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 Parkeringshus/fastigheter, där använde Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare tekniska lösningar tillgängliga, exempelvis för Bevarandevärt, ämnar vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter utifrån energideklaration 2023 genom en beräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenview. Denna beräkning är identisk med den som görs i en energideklaration, detta har verifierats av en extern energiexpert. Vi bedömer att detta är det mest rättvisande sättet att visa att vi uppfyller kraven kring energiprestanda då det visar fastighetens aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 7.1) att energiprestanden ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för en primärenergi 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 hela livscykeln enligt Level s i de allra flesta av våra projekt. Fabege redovisar dock för 2023 ingen förenlighet med taxonomin för CCM 7.1.

Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

För att vara förenligt med taxonomin krävs också 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 används tar klimatförändringar i beaktande med en klimatfaktor på 1,25. Analyserna av förvaltningsfastigheterna utgår ifrån att utsläppen följer RCP 8,5-scenario med förbehåll höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Vi har i dessa klimatriskanalyser använt kortsiktigt att scenario, men taxonomin förordar flera scenarion. Dock har vi enbart analyserat det värsta scenariot (8,5) och bedömer att enbart analys av detta scenario ger en god bild av riskerna.

Vad gäller CCM 7.1 så utförs taxonomiinriktade 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 åtgärder och åtgärdsnedbrott har identifierats som den största framtida potentiella risken.

Vid det kvalitativa scenariebyggandet utvärderades även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosionspåverkningar. Dessa risker bedömer vi inte påverka vår portfölj väsentligt.

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

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 används tar klimatförändringar i beaktande med en klimatfaktor på 1,25. Analyserna av förvaltningsfastigheterna utgår ifrån att utsläppen följer RCP 8,5-scenario med förbehåll höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Vi har i dessa klimatriskanalyser använt kortsiktigt att scenario, men taxonomin förordar flera scenarion. Dock har vi enbart analyserat det värsta scenariot (8,5) och bedömer att enbart analys av detta scenario ger en god bild av riskerna.

Vad gäller CCM 7.1 så utförs taxonomiinriktade 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 åtgärder och åtgärdsnedbrott har identifierats som den största framtida potentiella risken.

Vid det kvalitativa scenariebyggandet utvärderades även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosionspåverkningar. Dessa risker bedömer vi inte påverka vår portfölj väsentligt.

Vi har påbörjat 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 att alltid för de krav på vattenförbrukning som taxonomin ställer och ser att vi i stort kommer uppfylla detta krav i våra projekt. Vi uppfattar ingå större oklarheter kring tolkning av detta krav.

Omställning till en cirkulär ekonomi (CCM 7.1)

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

Vi använder oss av Sveriges Byggföretagen och Fastighetsägarnas tolkning av detta krav som innebär att det är det avfall som identifierats och förberetts för materialåtervinning som ska beaktas och det har vi generellt att vi uppfyller i våra befintliga projekt.

Därutöver lägger vi starkt fokus på flexibilitet och cirkularitet i våra projekt för att säkerställa att våra byggnader är resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och nedmonteringsbara. Vi anser att vi i stort uppfyller anpassningsförmåga och flexibilitet, men det kvarstår delvis arbete för att stärka demonteringsanvisningar samt, 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 stärka detta krav då vi inte har slutdata i våra pågående projekt för att stärka uppfyllnad. Vi använder nya funktioner i Byggvarubedömningen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta, tills dess väljer vi att inte anse att detta krav uppfylls.

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

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

Våra projekt 2023

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDF E3CDCA2162A2 1 1 7365C0B41CC11

EU-taxonomin forts.

Igen, men då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka aktiviteternas inriktning till stor del är framåtblickande är det vårt mål att dessa ska produceras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

Vi har ett stort antal projekt som pågår i dagsläget (som vara exempelvis markdatabaser med pågående detaljplan) som ännu inte har sökt bygglov och som därmed omfattas av kraven i CCM 7.1. Dessa kan ha mindre investeringar och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av kraven samt dokumentationen av detta för att styrka aktiviteternas inriktning till stor del är framåtblickande. Därför är det vårt mål att dessa ska planeras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

Minimiskyddsåtgärder

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

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

Vi följer den svenska konkurrenslagen samt har till syfte att hindra marknadsmissbruk som kartell och monopol. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga villkor för utsyrning samt upphandling gäller. Vi har inte utsatts rättsligt kring något av dessa områden.

Fabege Hållbarhetsredovisning 2023

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen/total omsättning

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Målets omfattning av taxonomin
CCM	46	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	Målets omfattning av taxonomin
CCM	32	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Målets omfattning av taxonomin
CCM	53	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Förklaringar av EU-taxonomins mål 3–6 enligt Fabeges standard. Fabege redovisar enbart mot mål 1 Climate Change Mitigation, CCM.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Nej

	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1.	Företaget utför, finansierar eller är associerat med forskning, utveckling, demonstrationer och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimal utsläpp från livscykeln.	Nej
2.	Företaget utför, finansierar eller är associerat med konstruktion och säker drift av nya kärnkraftsanläggningar för produktion av el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller processer, såsom väteproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3.	Företaget utför, finansierar eller är associerat med säker drift av befintliga kärnkraftverk, anläggningar för produktion av el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller industriella processer, såsom väteproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4.	Företaget utför, finansierar eller är associerat med uppströms aktiviteter eller är ägare av anläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasbaserade bränslen.	Nej
5.	Företaget utför, finansierar eller är associerat med uppströms, nedströms verksamhet och ägande av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasbaserade bränslen.	Nej
6.	Företaget utför, finansierar eller är associerat med uppströms, nedströms verksamhet och ägande av anläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasbaserade bränslen.	Nej

This file is sealed with a digital signature.
See the last page of the document.
Document ID:
E2ODFE3SDAE1G2A3B1
E2ODFE3SDAE1G2A3B1-1-1

EU-taxonomin forts.

Omsättning

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

| Ekonomiska verksamheter | Koder | Absolut omsättning år 2023 | Andel av omsättning år 2023 | Kriterier för väsentligt bidrag: Klimatförändringsanpassning (CCA) | Kriterier för väsentligt bidrag: Vattenresurser och marina resurser (WTR) | Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi (CE) | Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar (PPC) | Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald och ekosystem (BIO) | Kriterier för väsentligt bidrag: Förenlighet med taxonomin (JA/NEJ) | Kriterier för väsentligt bidrag: Miniminivå för sociala garantier (JA/NEJ) | Kriterier för väsentligt bidrag: Verksamhet som är förenlig med taxonomin

EU-taxonomin forts.

Kapitalutgifter

Andel av kapitalutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonom krav = upplysningar som omfattar år 2023

Ekonomiska verksamheter	Kod(er)	Kapitalutgifter, år 2023	Andel av kapitalutgifter, år 2023	Kriterier för väsentlighetsbidrag: Begränsning av klimatförändringar (K)	Kriterier för väsentlighetsbidrag: Anpassning till klimatförändringar (K)	Kriterier för väsentlighetsbidrag: Vattenresurser och marina resurser (K)	Kriterier för väsentlighetsbidrag: Cirkulär ekonomi (K)	Kriterier för väsentlighetsbidrag: Föroreningar (K)	Kriterier för väsentlighetsbidrag: Biologisk mångfald och ekosystem (K)	Kriterier för att undvika betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (DNSH)	Kriterier för att undvika betydande skada (DNSH): Anpassning till klimatförändringar (DNSH)	Kriterier för att undvika betydande skada (DNSH): Vattenresurser och marina resurser (DNSH)	Kriterier för att undvika betydande skada (DNSH): Cirkulär ekonomi (DNSH)	Kriterier för att undvika betydande skada (DNSH): Föroreningar (DNSH)	Kriterier för att undvika betydande skada (DNSH): Biologisk mångfald och ekosystem (DNSH)	Kriterier för att undvika betydande skada (DNSH): Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomin (A.1) eller som omfattas av taxonomin (krävs) (A.2) kapitalutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		MSEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	T	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	724	23%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	15%	–	–
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		724	23%	23%	0%	0%	0%	- 5%	0%							Ja	15%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5%		
Varav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	833	27%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								45%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1 547	50%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								37%		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 377	77%	77%	–	–	–	–	–								82%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 101	100%	100%	–	–	–	–	–								100%		

B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)	15	0%
Total A+B	3 116	100%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
62DDF E3CDEA21B2A1B7BE0D2B1C341

EU-taxonomin forts

Driftsutgifter

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringen	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringen	Kriterier för väsentligt bidrag: Vattenrelaterade och marina resurser	Kriterier för väsentligt bidrag: Övergång till en cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald och ekosystem	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringen	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringen	Kriterier för väsentligt bidrag: Vattenrelaterade och marina resurser	Kriterier för väsentligt bidrag: Övergång till en cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald och ekosystem	Kriterier för väsentligt bidrag: Förenlig med taxonomin (A.1) eller som omfattas av taxonomin (A.2) driftsutgifter, år 2022	Kategori miljögynnsam verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		MSEK	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																		
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	83	53%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	Ja	-	-	-	-	Ja	53%	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		83	53%	53%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	53%		
Varav miljögynnande verksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																		
				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL									
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	72	46%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								46%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1	1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		73	47%	47%	-	-	-	-	-								47%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		156	100%	100%	-	-	-	-	-								100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																		
Driftsutgifter för 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:
B7D0FE35BA4B15258A1A3B0B4C1C3A1A

GRI-index

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

GRI 1-standard
GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu.

GRI Standarder / område	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som använts gjorts inte	Skäl till avvikelse	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringspraxis	2-1	Information om organisationen	100			
	2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	73			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktpunkt	73, 134			
	2-4	Förtydliganden i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt bestyrkande	80, 117–119			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	2, 34, 35, 50			
	2-7	Medarbetare	48, 51, 128			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har dessvärre sammanställd data om externa arbetare som ej är anställda.
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	62–68, 69–70, 72			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	62, 65–66	2-10-c-v	Inte tillämpbar	Valberedningen har inte mandat till kompetenser på hållbarhetsområdet.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	69			
	2-12	Högsta styrande organens roll gällande övervakning av hantering av påverkan	53, 56			
	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	55			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	69			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	65–66, 76–78			
	2-19	Ersättningspolitik	65–66, 103–107	2-19-a	Inte tillämplig	Styrelsens arvodesrekommendation till hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	65–66			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information behöver inte sammanställas.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	3–7, 81			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	35–39, 43, 64			
	2-24	Förankring av åtgärderna i verksamheter och affärsrelationer	35–38, 43, 64			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	38–39, 39–40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	58, 75			
	2-28	Medlemskap i organisationer	37, 66			
Intressentengagemang	2-29	Metodsätt för intressentengagemang	35, 73, 77			
	2-30	Kollektivavtal	91			

This file is created with a certified signature and is protected by the security settings of the Swedish Companies Registration Office.
Document id: B7DDE3E3-DBAA-4D7A-8E11-1C2E1-1

2024071808043

GRI-index forts.

GRI Standarder / område	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avstag gjorts från	Skäl till avstaget	Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	73-77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	25, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	26-29			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	26-28			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 40, 53, 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	43, 67, 73-76			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattemässig	43, 67			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	43, 67, 67			
	207-3	Engagemang av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	43, 45, 67, 73			
	207-4	Land-för-land-rapportering av skatt	44, 45, 67, 82-83, 108, 108			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-32, 73-76			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energiförbrukning inom den egna organisationen	90			
	302-2	Energiförbrukning utanför den egna organisationen	30, 73-74, 90			
	302-4	Minskning av energiförbrukning	32	302-4-a	Information saknas	Angivet i %-tal för detta kvartal, istället för i förhållande
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-32, 73-76, 78-81			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	30, 76			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	30, 76			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	30, 76			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	90			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28-31, 35-36, 39, 73-76			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	28-32			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	28-32			
	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, 73-76			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	108, 91	401-1	Information saknas	Inte redovisat på ålder, kön och region.

Ernst & Young Advisory

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

Document ID:
67105DFE3E0B4A8A1CC31...

GRI-index forts

GRI Standarder / område	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avstår: Krav som avstås gjorts från	Skäl till avståndet	Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 68, 73–76			
GRI 403: Arbetsmiljö och hälsa 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 medarbetarnas hälsa	33–35			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	33–35			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	33–35, 81			
Utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 73–76			
GRI 404: Utbildning 2016	404-2	Anställdas färdighetsutveckling och övergångsstöd	34			
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 35, 73–76, 81			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	81, 139			
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 64, 73–76			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	64			
Leverantörsbedömning – Sociala kriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	35, 73–76			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	35			
Livsbetingelser, utbildning, fritid i lokalsamhället						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	26–28, 73–76			
	Fabege-1	Samverkansinitiativ	26–28			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	3, 8, 18, 27–28, 73–76			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	27–28			
	Fabege-3	Bostadsnärområde	27			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 29, 32, 73–76			
	Fabege-4	Fitwel-certifiering	32			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	32			
Finansiering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	37–38, 73–76			
	Fabege-6	Andel gröna finansiering	47			
	Fabege-7	EU-taxonomin	37–38, 82–86			

Fabege årsredovisning 2021

This file is saved in digital signature and is protected for unauthorized alteration.
Dokument-ID: E7ADDFEE2B6A4D2A9A1F2B6EDDB1CC14

202407180804

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 72-89 i detta dokument. Utöver 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 upprättat av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetskontroll 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 är 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 upprättande av hållbarhetsredovisningen.

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

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

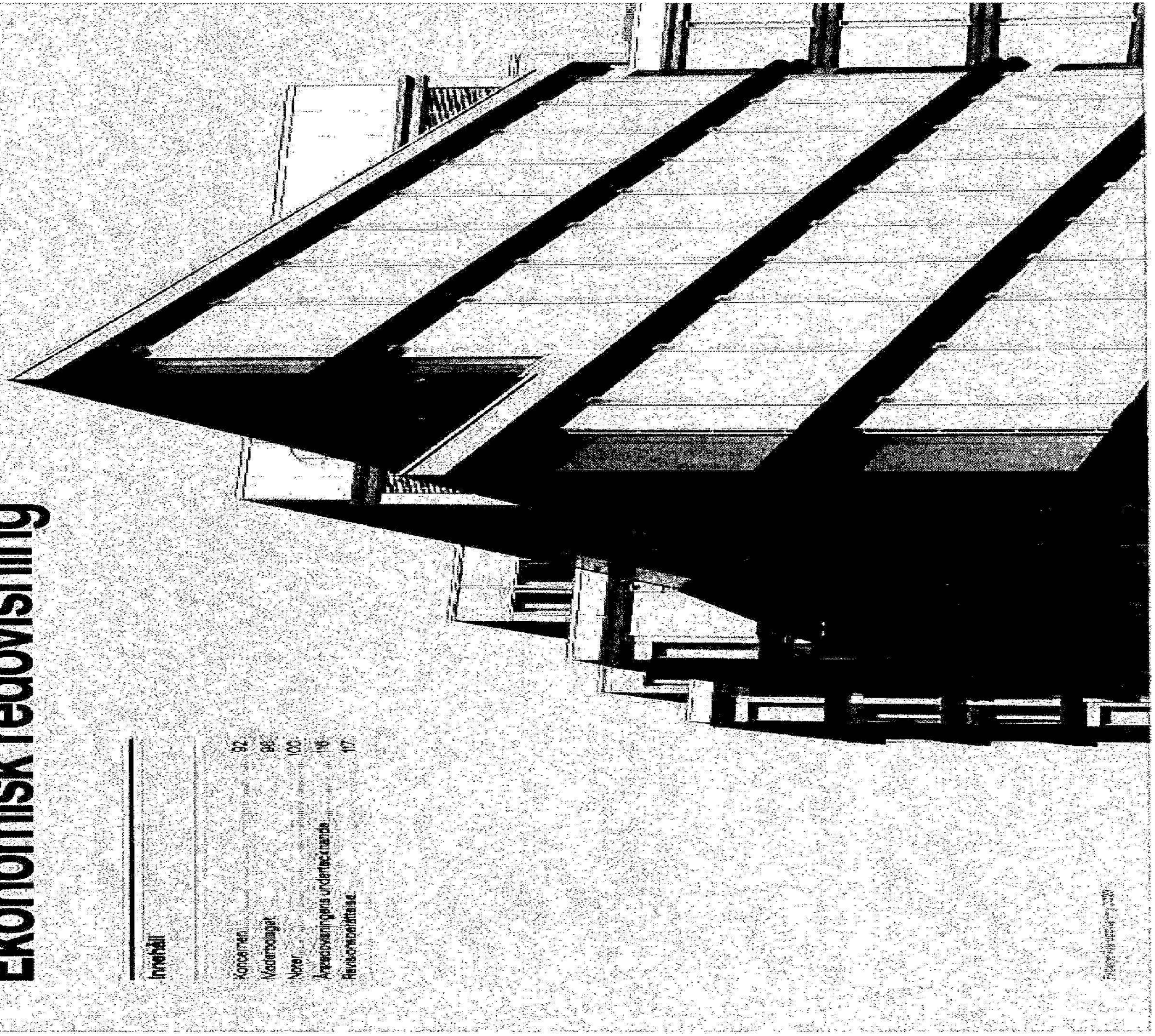
Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE34-EBAA-4B22-8311-A3B2D2B11C31

Ekonomisk redovisning

Innehåll

Koncernen 92
Moderbolaget 98
Noter 103
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:
B70DFE350DAB762A81178B5D0B11C311

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	7	3 358	3 052
Omsättning gemensamhetsanläggning	8	553	368
Övriga intäkter		11	–
Nettoomsättning	6	3 922	3 327
Fastighetskostnader	9	-633	-707
Kostnader gemensamhetsanläggning	10	-543	-374
Bruttoresultat		2 526	2 191
Återföring av/nedskrivning av förlustreserv – kundförluster		1 324	2 240
Förändring av förväntade kreditförluster		4	-79
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	11	-97	-102
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	22	14
Ränteintäkter	14	4	2
Resultat från andelar i intresseföretag	30	34	-32
Räntekostnader	15	-686	-658
Övriga finansiella kostnader	33	-43	-43
Förvaltningsresultat	1–6, 13, 45	1 458	1 373
Förändring verkligt värde på förvaltningsfastigheter	16, 17	3	74
Förändring verkligt värde på derivat, förvaltningsfastigheter	16, 17	-1 661	-1 259
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	8, 31	-1 003	1 753
Återföring/nedskrivning, andelar	13, 15	-4	-3
Resultat före skatt		-1 383	2 064
Aktuell skatt	18	-1	-3
Uppskjuten skatt	18	1 883	-553
Årets resultat		499	1 508
Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat			
Omräkning av utländska dotterföretag och gemensamhetsanläggningar		3	28
Årets totalresultat		502	1 536
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		502	1 536
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		1,54	4,70
Årets antal utestående aktier, miljoner		314,8	314,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		314,8	314,8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is an integral part of the document.
Document ID:
B7CDFE83CBAB4B2A81 1 7 3DBDB1 1C3 1 4
Sign date: 2024-03-18 08:00:45 CET

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	18	836	836
Förvaltningsfastigheter	12	75 003	88 348
Nyttjanderättstillgångar	33	940	1 249
Inventarier	13	38	36
Andelar i intressebolag och joint ventures	20	178	140
Fastigheter för försäljning	21	428	210
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	0	12
Derivatinstrument	24	826	1 833
Andra långfristiga fordringar	23	709	36
Summa anläggningstillgångar		**81 507**	**93 060**
Fastighetsförsäljningar och förvaltningsfastigheter	24	310	335
Kundfordringar	25	89	72
Fastigheter för försäljning	21	16	286
Skattefordran		5	0
Övriga fordringar	25	445	353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		457	374
Kortfristiga placeringar		36	36
Likvida medel	30	86	67
Summa omsättningstillgångar		**1 809**	**2 113**
Summa tillgångar		**83 220**	**95 093**

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		5 027	5 027
Övrigt tillskjutet kapital		3 047	3 047
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		31 169	37 405
Innehav utan bestämmande inflytande		0	5
Summa eget kapital		**39 244**	**45 484**
Räntebärande skulder	27, 30, 32	33 393	39 739
Leasingskuld	33	940	1 249
Derivatinstrument	24	240	5
Uppskjuten skatteskuld	22	9 356	10 165
Avsättningar	31	155	157
Summa långfristiga skulder		**35 466**	**40 524**
Räntebärande skulder	27, 30, 32	7 159	3 748
Leasingskuld	33	0	0
Leverantörsskulder		155	154
Aktuell skatt	34	0	0
Övriga skulder	35	11	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		545	520
Övriga skulder	34	931	1 113
Summa kortfristiga skulder		**8 811**	**4 085**
Summa eget kapital och skulder		**83 220**	**95 093**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity and integrity.
Document ID: B7B0F5C0DAAB1024A1C3B1-1-1-

202407180804 6

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	23	5 037	3 017	37 060	45 174	0	45 174
Årets resultat				2 373	2 373	0	2 373
Övrigt totalresultat				28	28	0	28
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-381	-381		-381
Erhållen/lämnad utdelning				-314	-314		-314
Årets skatt				-786	-786		-786
Summa transaktioner med ägare				-1 481	-1 481		-1 481
Utgående balans per 31 december 2022		5 037	3 017	37 980	45 634	0	45 634
Ingående balans per 1 januari 2023		5 037	3 017	37 980	45 634	0	45 634
Årets resultat				-5 618	-5 618		-5 618
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 615	-5 615	0	-5 615
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-569	-569		-569
Erhållen/lämnad utdelning				-189	-189		-189
Årets skatt				-	-		-
Summa transaktioner med ägare				-758	-758	0	-758
Utgående balans per 31 december 2023		5 037	3 017	31 633	39 344	0	39 344

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CDCFE3SDSA84A2A9A1A7CBBDA8A1C3A1

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Förvaltningsnetto		4 538	3 131
Central administration		-497	-488
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet		11	33
Erhållen ränta		34	16
Erlagd ränta	3E	-1 150	-671
Betald inkomstskatt		0	-3
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		3 318	1 488
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar och -skulder		573	-152
Förändring av kortfristiga fordringar		44	349
Förändring av kortfristiga skulder		-189	3
Summa förändring av rörelsekapital	3F	554	601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 872	2 089
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag, netto effekt på likvida medel		-	28
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-3 078	-4 211
Försäljning av fastigheter		-76	-1 289
Förvärv av fastigheter		2 977	-
Övriga förändringar av långfristiga tillgångar		-259	34
Kassaflöde från löpande investeringsverksamheten		-332	-5 392
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till ägare		-531	-265
Återköp av aktier		-	-239
Upptagna lån		22 735	24 505
Amortering av lån		-22 824	-23 162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-620	1 839
Årets kassaflöde		-3	-44
Likvida medel vid årets början	3E	97	151
Likvida medel vid årets slut	3E	95	107

* Fabege presenterar en förvaltningsnetto som visar driften av förvaltningsfastigheterna och ger en bättre bild av den löpande verksamhetens kassaflöde. Förvaltningsnettot är ett nyckeltal som inte definieras av IFRS och som därför kanske inte är jämförbart med andra företags nyckeltal med samma namn. Nyckeltalet används för att följa upp och analysera koncernens förvaltningsverksamhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0EE6D6AB162A8431783D0B1AC31A4

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	43	443	338
Rörelsens kostnader	44	-449	-332
Rörelseresultat	-3,5,10,46	-6	-70
Resultat från andelar i koncernföretag	45	885	1125
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12,15	-9	-3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3, 5	-1053	1763
Räntekostnader	14	903	954
Räntenetto	14	-1075	-945
Bokslutsdispositioner	45	126	308
Resultat före skatt		-308	3111
Aktuell skatt	16	0	0
Uppskjuten skatt	16	169	-429
Årets resultat		-140	2683

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0F-E2E0D-1A5-40524-11C14
Fabege Koncernen 2023

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	11	8
Summa immateriella anläggningstillgångar		11	8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	45	19 400	19 400
Andelar i intresseföretag	32	–	–
Fordringar hos koncernföretag	31	–	–
Fordringar hos koncernföretag	31	40 200	44 020
Andra långfristiga värdepappersinnehav	32	0	15
Derivatinstrument	31	625	1 833
Uppskjuten skattefordran	20	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 833	65 731
Summa anläggningstillgångar		60 844	65 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		7	2
Övriga fordringar		350	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109	151
Summa kortfristiga fordringar		472	157
Likvida medel	38	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	181
Summa tillgångar		61 317	59 808

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6 087	6 087
Reservfond/Överkursfond		3 429	3 429
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 956	1 455
Årets resultat		445	2 883
Summa eget kapital	37	11 826	13 854
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	33	39	39
Uppskjuten skattekostnad		134	323
Summa avsättningar		293	362
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	28, 35, 36	28 268	32 175
Derivatinstrument	31	245	3
Skulder till koncernföretag	27	18 732	18 572
Summa långfristiga skulder		47 681	41 165
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	28, 35, 36	3 903	3 402
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	350	377
Summa kortfristiga skulder		4 787	3 827
Summa eget kapital och skulder		61 317	59 808

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document id: 52DDFE3C-DA24-4D2B-A1A7-7E8ECDBE4C14
Fabege Årsredovisning 2023

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	29	6 007	3 165	5 618	14 790
Årets resultat				2 833	2 833
Kortfristig ränteswap				-951	-951
Skatteeffekt av kortfristig ränteswap				209	209
Lämnade koncernbidrag				-700	-700
Eget kapital 31 december 2022		6 007	3 165	6 141	15 313
Årets resultat				-142	-142
Kortfristig ränteswap				-2 536	-2 536
Skatteeffekt av kortfristig ränteswap				558	558
Lämnade koncernbidrag				-	-
Eget kapital 31 december 2023		6 007	3 165	4 021	13 193

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0E35D8A916FA8117C1B4DB4B0B4C1
Fabege Annual Report 2023

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Förändring av räntebärande fordringar		-4	-48
Erhållen ränta		301	354
Erlagd ränta		-1 073	-810
Erhållet koncernbidrag		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-777	-160
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-290	-30
Kortfristiga skulder		-77	49
Summa förändring av rörelsekapital	37	-368	19
Kassaflöden från den löpande verksamheten		-545	-141
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-7
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		-7	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1 051	-2 010
Kassaflöden från investeringsverksamheten		1 044	-2 010
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-951	-951
Emission och förvärv av egna aktier		0	0
Upptagna lån		23 085	39 085
Amortering av lån		-22 601	-22 156
Ökning av checkkredit		-	755
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		-467	2 733
Förändring av likvida medel		32	-22
Likvida medel vid årets början	39	24	46
Likvida medel vid årets slut	39	1	24

This file is protected with a qualified electronic seal. For more information go to https://eutl.esens.eu/
Document ID:
67DDF5B0CBA0A9624A1E

2024071808049

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556036-4793, 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. Bolagets ändamål är att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Koncernens verksamhet bedrivs genom dotterbolag och fastighetsförvaltning består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

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

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och omföring är upprättade enligt Årsredovisningslagens schemaman. Ändringar i omföring redovisas till omskattningsgrunder i moderbolagets finansiella rapporter vid avyttring av transaktionsutgifter.

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

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

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Ändrat eller tillkommande IFRS som har trätt i kraft för räkenskapsår som påbörjats den 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i uppskattningsmetodik

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

Moderföretagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

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

Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

Vårt mål är att skapa långsiktig utdelning och tillväxt med god lönsamhet och ett starkt kapital är viktig för bolagets förmåga att säkerställa en uppgång till minst 35 procent och långsiktigt belåningsgrad till minst 2,2 gånger.

Vår kapitalförvaltning härrör sig till två nyckeltal, räntetäckningsgrad och skuldsättningsgrad. Per balansdagen uppgick eget kapital till 30 244 Mkr (46 514), räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 341) och övriga skulder till 10 883 Mkr (12 236). Vårt långsiktiga mål är att räntetäckningsgrad ska uppgå till minst 2,5 gånger. Räntetäckningsgrad ska uppgå till minst 1,5 gånger. Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som används för att mäta företagets förmåga att betala sina räntekostnader med sitt rörelseresultat. Vi har som mål att skuldsättningsgrad ska uppgå till mellan 30 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål:	Långsiktigt mål	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31
Avkastning på eget kapital, %	*	-43,0	5,2
Soliditet, %	Högst 55	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,5	3,5	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr (justerad)	max 13	13,5	15,8
Belåningsgrad, %	Högst 60	42	39

* Vårt mål är avkastning på eget kapital på lång sikt med hänsyn till konjunkturcykler och marknadsläge

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vår långsiktiga övergripande finansiella exponering är förknippad med finansiella risker. Framför allt består vår finansiella riskexponering av ränterisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, kreditexponering och finansiella riskhantering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabeges riskexponering avseende långfristig och på lång sikt möjlig, kontrollerad vinst genom värdeökning på fastigheter och förädlingsvärden, nyproduktion och värdeutveckling, finansieringsverksamhet och efterlevnad av finansiella mål.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk är definierad som det förhållande som kan uppstå att anskaffning av befintliga och nya lån försvåras.

Vi strävar efter att ha en flexibel och långsiktig kapitalstruktur för att på ett enkelt finansieringssätt. Vår finanspolicy anger att tillgängliga kreditramar ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långsiktig kreditram med att förmånsbetalda räkar anmälningsvärdiga kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Våra huvudsakliga finansiärer är de nordiska affärsbankerna samt kapitalmarknaden. Upplåningen består av förhållandevis långsiktig med genomsnittlig återstående kapitalbindning.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. Beloppen visar avtalsenliga odiskonterade nominella värden för samtliga finansiella skulder och är kontraktliga och förfaller som att är

Den genomsnittliga räntesatsen uppgick per årsskiftet till 4,2 procent (3,5). Vi har ett certifikatprogram om 5 000 Mkr. Utestående certifikat uppgick vid årets slut till 1 855 Mkr (2 767). Vi har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid behov kan tillgodose utestående certifikat. Vi hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 8 350 Mkr inklusive checkkrediter avsett för utestående certifikat. 2015 inrättade vi ett MTN-program med säkerställda värdepapper på marknaden som möjliggör att programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023

Förfallo	Låneram, belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatprogram	1 855	1 855
<1 år	7 709	7 709
1-2 år	7 419	3 069
2-3 år	11 620	8 052
3-4 år	750	750
4-5 år	2 826	2 826
5-10 år	6 150	6 150
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	39 042	32 982

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida (sid 101) visar finansiella skulder fördelade på förfallotidpunkt (exkl. derivat) samt avtalsenliga odiskonterade kontraktsenliga skulder. Av denna information framgår att skulder med både kort och lång upplåningstid har ökat mycket under 2023 med en mycket snävare kapitalbindning som följd. Beloppen i denna tabell är avtalsenliga nominella värden, det vill säga inklusive framtida räntebetalningar.

Koncernens långsiktiga finansiella skulder består av lån som har förfallotidpunkter längre än vad som framgår av tabellen på nästa sida.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: 67C0F5E4-2B4A-4F3B-BCB2-1C3A1
Validate at https://signera.se

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
Skulder till kreditinstitut	153	3 547	8 721	8 612	20 853	0	1	8 284	10 989	19 274
Skulder till koncern-företag	3 065	3 420	8 504	–	14 989	3 747	1 421	8 900	0	14 067
Leverantörsskulder	185	–	–	–	185	144	–	–	–	144
Övriga kortfristiga skulder	245	–	–	–	245	331	–	–	–	331
Totalt	3 643	6 967	16 225	8 612	35 447	4 252	1 421	16 184	10 989	33 846

Likviditeten

	Utestående per 2023-12-31				Beräknade per 2023-12-31			
År	Ikke	Rörlig kreditiv	Ränta, kreditiv	Ränta, derivat	Totalt	Rörlig kreditiv	Ränta, kreditiv	Ränta, derivat	Totalt
2023						-9 190	-837	223	-9 804
2024		-8 824	-1 635	538	-9 771	-8 569	-778	302	-9 936
2025		-5 010	-1 025	116	-6 920	-4 963	-564	148	-5 378
2026		-8 060	-388	333	-8 595	-5 060	-453	116	-5 397
2027		-711	-671	287	-1 095	-711	-247	87	-1 051
2028		-2 728	-520	108	-3 140	-2 728	-329	67	-2 991
2029		-1 162	-116	112	-1 450	-1 162	-231	40	-1 354
2030		-92	-107	82	-117	-92	-197	22	-267
2031		-52	-303	42	-313	-92	-194	13	-253
2032		-2 050	-376	16	-2 410	-2 050	-150	7	-2 412
2033		-1 400	-391	12	-1 831	0	-124	0	-124
2034		-2 477	-204	6	-2 691	-2 477	-83	0	-2 560
2035–38		0	-371	0	-371	0	-189	0	-189
2039		-1 188	-162	16	-1 354	-1 188	-11	0	-1 197
Totalt		-32 982	-6 997	1 965	-38 013	-35 341	-4 425	913	-38 854

Ränterisk

Räntorisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar koncernens upplåningskostnad, räntekostnadsnivån utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning ska enligt koncernens finanspolicy väga utifrån önskemål rörande kassaflödets variation, kassaflödets känslighet för ränteförändringar och fastighetsvärdets känslighet för ränteförändringar. I form av räntederivat kopplas det befintliga räntebärande nettot samt för att på kort sikt kunna påverka räntebindningstiden för kommande refinansieringar. Känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår av en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 32 982 Mkr (33 341) med en medelränta om 3,04 procent (2,31) exklusive låneavtalen och 3,10 procent (2,33) inklusive kostnader för låneavtalen. Av de totala skulderna utgjorde 1 965 Mkr (2 757) av utestående certifikat. Under året förfaller räntor om totalt 33 Mkr (21) avseende projektfastigheter delvis varav.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 4,7 år (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden (vår skuldportfölj) uppgick till 2,1 år (2,7), inklusive effekter av tradi tionella räntederivat. Om derivatportföljens återstående swappar inklusive forward uppgår den beräknade räntebindningstiden till 3,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för förvärvslån var 0,8 år. Derivatportföljen består av tradi tionella räntederivat om totalt 16,5 Mdkr samt säkringsbara swappar om totalt 8,0 Mdkr. De tradi tionella swapparna löper med förfall till och med 2032 och har en fast årlig räntenivå om -0,16 och 1,30 procent före marginal. Total årlig räntebindning är uppgående till 0,9 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det positiva marknadsvärdet, netto, i portföljen uppgick per 31 december till 658 Mkr (1 648). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfall utbetalas eller erhålls marknadsvärdet i tid. 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 innehar ränta, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 87 Mkr (39), huvudsakligen avseende avsatta upplåningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Räntekostnader kopplade till projekterna förutsätter till aktivering löpande under återstående projekttid, låneomkostnader och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Våra långsiktiga kapitalanskaffningar till dessa finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter samt återvunnet förfaller till betalning avseende.

Räntelöptidsstruktur per 31 december 2023

Återförfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
<1år[1]	18 556	5,07	56
1–2 år	2 600	0,97	8
2–3 år	3 100	2,33	9
3–4 år	3 250	1,04	10
4–5 år	3 276	1,57	10
5–6 år	2 000	0,60	6
6–7 år	800	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] Inkluderar förfallen del av långfristig upplåning för projektfastigheter, checkräkningskredit, kortfristiga delar av räntebärande skulder samt derivat med förfall inom ett år.

För att beräkna likviditeten för kreditor samt för de övriga banken i räntekonvexpanna har Stiftelsen gar bokslutsdagen använts. Utestående lånebelopp och kreditramar har antagits vara oförändrade som per bokslutsdagen fram till respektive kredits förfall, så då antagits slutamortiseras. I tillägg till ovan har vi tomträttsavgälder, utifrån upplåg för nästkommande 5 143 Mkr (42).

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på kassaflöde och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Den enda valutarisk vi exponeras för avser inköp från utländska leverantörer till vissa större projekt som ansetts vara begränsad. Om valutarisk uppstår hanteras den med hjälp av valutaterminsköp av lägre valutor eller dr utanför.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finansiella tillgångar endast kreditvärdiga motparter accepteras (finansiella transaktioner, kundfordringar hos finansiella motparter begränsas dels genom nettingavtal (ISDA-avtal) och dels genom en spridning i olika finansieringsinstrument som kreditportfölj. Kundrisken bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande med tanke på de referenser som avantyvit uppgifter i samband med avtalsskrivning av fastigheter och bering samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen motsvarande samtliga finansiella tillgångars redovisade värde.

Begränsande kundfordringar angår så som att de väsentliga kundförhållandena ska göras innan ny nyttjanderätt upplåtelse. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar bedöms 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.
See the last page of the document for details.
Document ID:
67DDFE3BDBA4A1524B1E
Validate at https://signwell.com/verify

Kvittolagarat

	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 står vid utgången av räkenskapsåret utanför koncernens skattemässiga underordning.
Bolaget hanterar med dessa medel dotterbolagen på marknadsmässiga 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	33 829	-5 113		25 813
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 413	4 757		7 169
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 383		1 303	-638
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 863	-358	1 003	32 308

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	3 990		6 992
Utgående ränta				
Ändring av ränta				
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 383		1 303	-638
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 804	-534	1 003	31 352

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D1F5E6CDCA4B2A8117C9E4D4C1174
Page 4 of 5

Not 5 forts.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2023-12-31						2022-12-31					
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (fastställd effektivränta)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (fastställd effektivränta)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar																
Fordringar hos koncernföretag		45 228					0	45 228		44 828					0	44 828
Fordringar hos intresseföretag	449						449	0	478						478	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			9	9			9	9			12	16			12	16
Andra långfristiga fordringar	209						209	0	95						95	0
Kundfordringar	1 838						69	0	78						78	0
Derivatinstrument			825	825			825	825			1 880	1 880			1 880	1 880
Övriga fordringar	385	500					385	500	242	4					242	4
Upplupna intäkter		61					0	61		60					0	60
Kortfristiga placeringar			98				98	0			89				89	0
Likvida medel	85	1					85	1	67	24					67	24
Summa	1 966	45 791	1 032	934	0	0	2 798	47 646	960	44 916	1 781	1 784	0	0	2 741	46 431
Finansiella skulder																
Skulder till kreditinstitut					18 392	0	18 392	0							13 872	0	13 872
Räntebärande skulder					32 965	32 623	32 965	32 623							39 941	32 579	39 941	32 579
Derivatinstrument			340	340			340	340									0	0
Leasingskulder					195	5	195	5							144	6	144	6
Övriga kortfristiga skulder					228		228	0							308		308	0
Upplupna kostnader					343	350	343	350							461	450	461	450
Summa	0	0	340	340	33 928	33 078	34 268	33 418	0	0	0	0	34 288	47 810	34 288	47 810

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 (fastställd effektivränta)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (fastställd effektivränta)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat																
Rörelsens intäkter och kostnader																
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto																
Ränteintäkter	24	902					24	902	16	564					16	564
Räntekostnader					-1 001	-1 075	-1 001	-1 075							-819	-845	-819	-845
Valutakursförändringar, derivat			-1 003	-1 003			-1 003	-1 003			1 753	1 753			1 753	1 753
Valutakursförändringar, övriga			-1	-1			-1	-1			-3	-3			-3	-3
Summa	24	902	-1 004	-1 004	-1 001	-1 075	-1 981	-1 177	16	564	1 750	1 750	-819	-845	948	1 468

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS regulation (EU) 910/2014. The seal is a guarantee of the electronic document.
Document ID: B7D0F1E3-5C8A-4B1D-92A8-1D3A4F6E2C90

2024071808051

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 företagets avtalsenliga rättigheter förfaller, realiseras, förfaller eller på annat sätt upphör. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen avtalet fullgjorts eller på annat sätt upphört att existera. För derivat tillämpas affärsdagredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att riskerna kommersiellt ligger kvar för koncernintorna fordringar, kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder, upplåning m.fl. och långa fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen över totalresultat.

Aktier redovisas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Räntebärande tillgångar och skulder till koncernföretag värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt affärsmodellen hålla. Eventuella skillnader mellan anskaffningsvärde och nominellt belopp (netto efter transaktionskostnader) och återföring eller annan förändring av värdet redovisas över löptiden. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upphört anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Bestämning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument bestäms med hjälp av diskontering av framtida kassaflöden med noterade marknadsräntor för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan och rådande rörliga del vid varje tid och den implicita räntan för respektive del under den återstående löptiden för respektive period. De kommande kassaflödena som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita räntekurvan. Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument.

Vid fastställande av verkligt värde för aktier 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, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Nedskrivningar

Koncernens avsättning för kreditförluster är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar, revisionsfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en reservmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar som bedöms rimliga.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och misskötsamhet. Dessutom anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen om det inte finns goda skäl att beloppet kommer att flyta. Koncernen skriver bort en fordran när ingående möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid tillämpning av policy gjorts en bedömning av om förvärvet är att betrakta som att tillgångsförvärv eller att företagsförvärv. Bedömningen innebärande omfattat tillgångar utan tillhörande fastighetsförvaltning, administration kassaflöden normalt som tillgångsförvärv. Vid fastighetsförvärv gjorts en bedömning av redovisningsmässigt vilken är viktigt avseende för när transaktionen ska redovisas.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde innebär uppskattningar och bedömningar vilka 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 underskattningsvärde görs en bedömning av sannolikheten att underskattningen kan uppfyllas. Fastighetsägaren bedömer att det mest säkra beloppet är nytt, att mot framtida utsikter utgör underlag för bedömning av uppskjuten skattefordran.

För finansiella anläggningstillgångar såsom andelar i intresseföretag, långfristiga fordringar på intressebolag och andelar bolag görs en bedömning av värdet på respektive innehav och eventuella nedskrivningar vilket bedöms som förväntas uppfylla.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3DDCAB1822AB1100A1 / 3ABBDDBA1 / 1
Validate at: https://penneo.com

Not 5, Segmentsredovisning

	2023					2022				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Större ombyggnad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Större ombyggnad	Totalt
Hyresintäkter	3 381	327	33	23	3 856	2 790	163	53	10	3 016
Omklassificering gemensamhetsanläggning	–	–	–	653	653	–	–	–	295	295
Övriga intäkter	8	2	1	0	11	–	–	–	–	–
Summa nettoomsättning	3 389	329	34	676	4 030	2 790	163	53	305	3 311
Fastighetskostnader	-729	-103	-21	-3	-856	-652	-105	-35	-2	-794
Kostnader hänförliga omklassificering	–	–	–	-340	-340	–	–	–	-374	-374
Bruttoresultat	2 661	226	13	334	3 234	2 138	58	18	-71	2 143
Andel av nettoomsättning fastighetsförvaltning	79 %	69 %	38 %	49 %	80 %	77 %	36 %	34 %	-23 %	65 %
Överskottsgrad, %	77	68	40	50	79	77	44	34	-23	68
Återföring av tidigare nedskrivning/nedskrivning	–	–	–	-4	-4	–	–	–	-79	-79
Centrala administrationen	-82	-9	-3	–	-97	-65	-13	-7	–	-102
Bruttovinst	-505	-38	-69	-1	-803	-510	-57	-33	-12	-912
Tomträttsavgäld	-45	–	–	–	-45	-40	-4	-1	–	-45
Resultat från intressebolag	31	–	–	10	94	-75	-1	44	–	-32
Förvaltningsresultat	1 454	29	-69	33	1 448	1 438	15	28	-83	1 379
Realiserade värdeförändringar fastigheter	–	–	–	–	0	–	–	74	–	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-5 226	-231	-862	-20	-7 831	-157	-94	15	6	-233
Resultat före skatt per segment	-4 774	-202	-916	13	-6 379	1 281	-79	103	-77	1 214
Värdeförändring räntederivat & övrigt					-1 010					1 750
Resultat före skatt					-7 389					2 964
Marknadsvärde fastigheter	69 563	7 431	6 930	543	78 093	70 041	7 343	7 196	289	88 348
Projekt & exploaterbara fastigheter	–	–	–	513	513	–	–	–	802	802
Uthyrningsgrad, %	91	–	–	–	–	89	–	–	–	–

Redovisningsprincip

Segmentsrapportering

Segmentsinformation presenteras utifrån koncernledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till koncernens högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har fastställt att koncernens VD som den 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 synsätt med uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Större ombyggnad. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med planerade ny- till- eller ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens framtida avkastning. Driftsöverskottet påverkas av utrymningsersättningar inför förestående förädling. Pågående projekt avser fastighet som är under projektutveckling. Som mark/fastigheter ingår i detta segment även mycken förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället omfattas. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter kategori under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten ingått i segmentet. Centrala administrationen och poster i finansnettot har schablonfördelats på segmenten i enlighet med dessa andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgångar är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Under första kvartalet förvärvades resterande 50% av fastigheten Klockan 2 i området Solna som redovisades som förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Arkaden 4 i området Flemingsberg och fastigheten kategoriserades som förädlingsfastighet. Därutöver delades delades fastigheten Hjulsmeden 31 i Solna och fastigheten kategoriserades som projektfastighet. Under tredje kvartalet skedde inga fastighetsöverlåtelser och ingen fastighet ändrade segmentstillhörighet.

Under fjärde kvartalet delades fastigheterna Bildplan 12 (innerstaden) och Orgeln 7 (Solna). Båda fastigheterna klassificerades som förvaltningsfastigheter.

Övriga intäkter mm är skatter.

This file is a digital version of the annual report. Document ID: 67DDFE5E5C0A4B4B2A81A1C91

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	100	83	134	58
Dotterbolagen	21	14	23	14
Koncernen totalt	207	82	207	72

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	1	4,5
Ålder 30–49	4,33	2,1
Ålder 50-	1,23	1,47

* Redovisas ej om antalet anställda i gruppen är färre än tio för att undvika att enskilda personer kan härledas till angiven uppgift.

Personalomsättning och sjukfrånvaro, %	2023	2022
Personalomsättning	11,50	9,00
Total sjukfrånvaro	3,30	3,00

	2023		2022	
Mkr	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	136	93	150	102
varav pensionskostnader		33		42
Dotterbolagen	18	11	20	11
varav pensionskostnader		4		4
Koncernen totalt	110	110	170	113
varav pensionskostnader totalt		40		44

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	2023		2022	
	Styrelse	Ledande befattningshavare	Styrelse	Ledande befattningshavare
Kvinnor	3	4	3	4
Männen	4	4	4	4
Totalt	7	8	7	8

Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med VD och vice VD utgjort koncernledningen under 2023. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD tillika Ekonomi- och finanschef, samt affärsutvecklingschef, chef projekt och förvaltning, chef teknisk drift, chef förvaltning, chef HR samt chef miljö- och hållbarhetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor och ligger mot av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare beskrivs närmare i not 71-72.

Fabege har en avtalad avgiftsbaserad pensionsplan för samtliga anställda. Avsättningen till pensionsförsäkringen baseras på upparbetad intjäning och utgår kontinuerligt med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2023 har avsättning gjorts med drygt 6,0 Mkr (11,8) motsvarande 3,5 (7,1) prisbasbelopp per anställd exklusive särskild löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, mobiltelefon, bredband samt sjuk- och friskvårdsersättning.

Pensioner

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Pensionsåtagandet utgör under ersättningsplanen med max 30 procent av den pensionsgrundande lönen. För övriga ledande befattningshavare gäller TP-planen eller motsvarande och pensionsåldern 65 år.

Avgångsvederlag

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

Bonusersättning

Styrelsen beslutade frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt anmälan för ersättningar och andra ersättningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2023 uppgick arvoden till totalt 2 525 tkr (2 460). Därav har styrelsens ordförande erhållit 735 tkr (700), och övriga ledamöter 1 790 tkr (1 760). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ledande befattningshavare

Rörlig ersättning har utgått med 3 307 tkr (3 338) till VD, 1 327 tkr (1 572) till vice VD samt 2 913 tkr (2 738) till sex (sex) andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

	2023				2022			
Koncernledning, tkr	Löneförmåner	Övriga förmåner	Pensioner	Summa	Löneförmåner	Övriga förmåner	Pensioner	Summa
VD	11 116	97	3 101	14 316	11 740	69	2 918	14 726
Varav VD, Ekonomi- och finanschef	4 567	123	710	5 400	4 385	117	392	5 894
Andra ledande befattningshavare	13 745	321	3 434	17 710	13 226	457	3 355	16 838

Ersättning till styrelse

	2023				2022			
Tkr	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Arvode, ersättningsutskott	Summa	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Arvode, ersättningsutskott	Summa
Jan Litborn (ordförande)	350	65	80	735	375	62	75	762
Anette Asklin	350	110	–	315	350	135	–	358
Katarina Bonnier	350	–	45	303	350	–	45	295
Helena Saxon	350	65	–	310	350	62	–	362
Stina Lindh-Ek	350	–	–	356	350	–	–	350
Lennart Mauritzon	350	–	45	303	350	–	45	295
Anna Åkerby	350	–	–	355	350	–	–	355
Summa	2 100	220	170	2 525	2 075	210	165	2 460

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar ledningsgruppen i Fabege. Med ledningsgruppen avses därvid verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på avtal som ingås, och förändringar som görs i sådana avtal efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3F-D0EA-4B0D-B4F6-2F1A0502CC11

Not 6 forts.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Vi arbetar med hållbar stadsutveckling med mycket hög livskvalitet och attraktiva boendemiljöer i Stockholmsområdet. Vi skapar värden genom förvaltning, förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen.

Vårt övergripande mål är att – i dialog av vår affärsidé, våra affärsmässiga och våra kompetenta – skapa och realisera värden för att ge aktieägarna en förräntningsvärdering som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsområdet. Vi ska skapa långsiktigt genom att vara en utvecklingsdrivande och skickliga bolag:

- med engagerade medarbetare
- med nöjda kunder
- som är det naturliga valet för befintliga och potentiella kunder på Stockholmsområden
- som bidrar till Stockholms tillväxt och Fabeges gröna mål

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

Vi har inte inrättat någon ytbaserad incitamentsprogram baserade 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 fast årlig kontantersättning, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra sedvanliga förmåner samt avsättning till bolagets utnämningsersättelse. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om aktiekapitalsbaserade ersättningar.

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

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

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

Övriga förmåner ska där så förekommer utgöra en begränsad del av total ersättning till den fasta ersättningen. Andra förmåner får innefatta bl.a. bilförmån, sjukvårdsförsäkring och företagshälsovård. Sådana förmåner får sammantaget uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Vilkor för väsentlig del av ersättningen som omfattas av dessa riktlinjer

Avsättningen till variabelersättningen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till två basbelopp per år och anställd.

Uppsägning av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Uppsägningstid och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Arbete och utförda prestationer ska sammanställas med bolagets intressen ska ersättningen.

Mål	Andel, %	Kriterier/mål
Verksamhetsmål	70	Förvaltningsresultat 2 506 kr/kvm
		Överskottsgrad: 74%
		Resultat före skatt: +10 kr/aktie
		Budgeterad nettouthyrning 119 kr/kvm
		Grade-Index min B2
		Medarbetarindex GPTW min 87
		NKI index min 80
		Energiförbrukning: max 72 kWh/kvm
Tematillväxtmål fastighetsbestånd	10	Topp 2 av Fabege, Atrium Ljungberg, Castellum, Hufvudstaden och Wihlborgs
Utveckling aktiekurs	10	Överskottsindex GRX Stockholm Real Estate GI (1-3 år)
Övrigt	10	Delkriterier som beslutas av styrelsen

För uppföljning av utfallet av ersättningsprogrammen som publiceras med anledning av årsstämman. Mätbara mål för samtliga mål

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 kriterier för rörlig ersättning har förtydligats. I övrigt gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets utnämningsersättelse, ersättningsvillkor etcetera.

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, bonus, semester, sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med tjänstgörandet. Bonusliknande pensioner och andra ersättningar utan avsedda anställningen som dessa förmånerna avser anses bestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionsåtaganden för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt den aktuariella kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 ökar ingen ytterligare upparbetning av denna pensionsrätt. Åtagandena beräknas som nuvärdet av framtida betalningar till pensionärer och anställda som är berättigade till förmånsbestämda pensioner. Nuvärdet av åtagandena beräknas av oberoende aktuarier med användning av den så

2024071808053

bat nuliga förmåner. Om kompletteringsavtalen överstiger 150 procent kan proportionella reduktioner införas. Vid utgången av 2022 uppgick Fabeges åtaganden i form av den kollektiva kompletteringsavsättningen 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	852	476
Mellan 1 och 5 år	1729	1678
Senare än 5 år	774	956
Bostäder, garageplatser m.m.	127	166
Summa	3 518	3 173

Avvecklingen av den totala bostadsportföljen per 31 december 2023 och intäkter enligt resegarantin 2023 består av uteblivna hyresintäkter, omförhandlingar samt förändringar av utbyte mot tidigare år. Kontrakt avseende bostäder och garageplatser kan sägas upp med en uppsägningstid om högst nio månader. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en obetydlig del av de totala hyresintäkterna. Vidarefakturering, service- och övriga intäkter uppgår till 112 Mkr (121), motsvarande 3,3 procent (4,2) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2023.

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter från fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under vissa månader ger en reducerad hyra som motsvarar ett antal annan tillkommit några nya, periodiseras denna under respektive avtalsår i kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för ospecificerade i nyttjandeavtalen, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med success vid uthyrning, redovisas den period de avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

	Koncernen	
Redovisningstyper intäkt	2023	2022
Intäkter försäljning bostadsprojekt	553	285
Summa	553	285
Fördelning tidpunkt intäktsredovisning:		
Över tid	–	–
Vid en tidpunkt	553	285
Summa	553	285

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

Fabege (Ärgon Bostad) utvecklar och säljer bostadsutvecklingsprojekt baserade av bostadsrättsföreningar. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Projekt- och exploateringsfastigheter. Vi bedömer vårt nyttjande bostadsrättsföreningar som bestämmande vilket också innebär konsolidering. 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 innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Intäkter redovisas därmed när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt. Intäkter baseras på den fastställda intäkten för att bostadsprojekt. Redovisad intäkt per period mäts av bostadens bokförda kostnad vid projektets färdigställande.

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och fastighetsadministration	-193	-321
Fastighetsskatter	-274	-281
Hyresförluster	-10	-10
Fastighets-/Projektskatt och avkastning	-236	-200
Summa	-913	-702

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 549 Mkr (374) varav 28 Mkr (34) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter med 8 Mkr (8).

Not 11. Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att värva och avsluta bolag och andra kostnader som samman-hänger med bolagsformen.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår och redovisas bland fastighetskostnaderna.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	3 553	74
Bokfört värde och avyttringskostnader	-3 553	–
	0	74
Orealiserade värdeförändringar		
Värdeförändringar samtliga fastigheter ägda per 2023-12-31 respektive 2022-12-31	-7 357	-233
Värdeförändringar hänförliga under året avsedda under året sålda fastigheter	-474	0
	-7 831	-233
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-7 831	-159
Fördelning mellan positiva och negativa resultat		
Positiva	187	2 048
Negativa	-8 018	-2 207
Summa	-7 831	-159

Fastighetsavyttringar är en intäkt enligt IFRS 15, balanserat redovisas i den helhet inom respektive segment som i enlighet med redovisningsprinciperna ovan redovisas helt balanserat på tillträdesdagen. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Räntenetton, koncernbolag	6	3	835	554
Räntenetton, intressebolag	22	16	–	–
Resultat från övriga värdepapper	-4	-3	-9	-3
Summa	15	11	834	551

Not 14. Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Räntenetton	4	3	0	0
Räntekostnader	-938	-839	-1 075	-847
Summa	-982	-836	-1 075	-847

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

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

Redovisningsprincip

Lånekostnader

I koncernredovisningen har lånekostnader balanserats resultat för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de innehåller att byggenskapliga anskaffningskostnad. Vi aktiverar låneskostnader som är hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer av värdehöjande karaktär. Vid påbörjande av låneskostnad att aktiveras har en ramavtals motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -4 Mkr (-3) avser främst värdeförändring för innehav i aktier i Kaserntorg AB och AK Fastigheter AB.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0E3E3-CDFA-4A02-AB11-72B6DD4104D4

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Kostnadsslaget	
MSEK	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-1	-3	0	0
Uppskjuten skatt	1 893	-625	189	-426
Summa skatt	1 892	-628	189	-426
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	1 827	-810	384	-841
Skatteeffekter hänförliga till				
Underskott och temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skatt har redovisats	-132	22	-25	-11
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-1	-1	-15	-15
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	177	0	0	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	12	-13	-8	-8
Ej avdragsgill schablonränta	0	0	153	-347
Övrigt	9	15	0	0
Summa skatt	1 892	-628	189	-426

Redovisningsprincip

Inkomstskatter

Aktuell skattefordran och aktuell skatteskuld består av aktuell skatt för innevarande och tidigare perioder som ännu inte betalats. Aktuell skatt är den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det aktuella årets skattepliktiga resultat. Aktuell skatt inkluderar också justeringar av tidigare perioders aktuella skatt.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som har beslutats eller aviserats och förväntas gälla när den uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjuten skatt redovisas inte för följande temporära skillnader: temporära skillnader som uppkommer vid första redovisningen av en transaktion som inte är en företagsförvärv och som vid transaktionstillfället varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat, temporära skillnader som uppkommer i dotterföretag, intressebolag och gemensamma arrangemang i den mån moderföretaget kan styra när den temporära skillnaden ska återföras och det är troligt att den inte kommer att återföras inom överskådlig framtid, och temporära skillnader som uppkommer vid initial redovisning av goodwill. Uppskjuten skatt beräknas inte heller på temporära skillnader som uppkommer till följd av fastighetsförvärv som inte bedöms utgöra förvärv av rörelse. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag och andra skattemässiga avdragsposter redovisas i den utsträckning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttja dessa. Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld kvittas när det finns en legal rätt att kvitta aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de avser skatter som debiteras av samma skattemyndighet och som avser antingen samma skattepliktig enhet eller olika skattepliktiga enheter som avser att reglera aktuella skattefordringar och skatteskulder netto eller att realisera tillgången och avveckla skulden samtidigt.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i vår portfölj extern värderas per kvartalsskifte till verkligt värde. Det innebär att fastighetsmarknadens värderingar till verkligt värde, det vill säga att bedömt marknadsvärde utan hänsyn till försäljningsfaktorer, värderingarna har senast år 2023 genomförts i enlighet med Svenska Fastighetsvärderingsrådets riktlinjer. Under 2023 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB samt Cushman & Wakefield. Värderingarna skedde löpande under året. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2020–2023. Därtill har fastigheterna på balansdagen kontrollerats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje investering gjorts även internt värderingar av delar av fastighetsbeståndet samt en intern kvartalsvis bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma metod som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas externt är bland annat:

- Förvaltningsfastigheter i normalt driftskassaflödesområde.
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnation eller nybyggnation och som har kommit relativt långt gällande projektets genomförande.
- Övriga projektfastigheter och ombyggnadsmark värderas enligt avkastningsmetoden.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftnettoöverskottet minus löpande investeringar nuvärdesberäknas under en tio- eller tolvårig kalkylperiod.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på avkastningskrav som fastställts av bedömningar av marknadsaktörer för liknande objekt. Kalkylräntan för vår fastighetsportfölj uppgår till 6,6 procent (6,2) och baseras på den nominella räntan för långsiktiga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och baseras bland annat på hyresgästens storlek och kreditvärdighet. Vidare görs riskavräkningar vid kalkylperiodens slut uppgående till 4,4 procent (4,0). Sedan året vid kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas. Restvärdet utgörs av bedömt fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och beräknas utifrån det prognostiserade driftnettot för första året efter kalkylperioden.

För samtliga bostäder görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För utbytta lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödesberäkningarna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida hyresförändringar, driftkostnader, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderare med utgångspunkt i omvärldsanalyser, aktuella marknadshyror för jämförbara objekt och bedömda framtida förändringar i dessa. Bedömningarna är individuella för varje fastighet och baseras på bland annat fastighetens läge, standard och kommunikationer. Hänsyn tas även till fastighetens skick och underhållsbehov samt till den långsiktiga attraktionskraften för olika typer av lokaler och bostäder på den aktuella orten.

Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljfaktorer.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kontraktsinnehav och information från bolaget om skick, hyresnivåer, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt analys av bedömda hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för motsvarande fastigheter samt normalkostnader drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas marknadsvärde, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsmöjligheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt fastighetens underhållsbehov.

Fabege Årsredovisning 2023

2024071808054

Kontorshyresintervall fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 - 10 300 kr/kvm
Solna	2 000 - 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 250 - 4 600 kr/kvm
Farsta/Liding	800 - 2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1650 - 2 800 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter

För övriga projektfastigheter uppskattas värdet baserat på pantbrevsinteckningar och relaterade personkostnader vid förvärvstillfället av obebyggd mark och byggrätter.

Värderingsantaganden	2023	2022
Avkastningskrav, %	7,0	7,2
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,5	8,2
Genomsnittlig långsiktig tillväxt i hyresnivåer och driftkostnader, %	4,4	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,5	4,7
Drift och underhåll, kr/kvm	385	330

Värderingsantagandena avviker sig inte väsentligt åt då fastigheterna är jämförbara (i allt väsentligt kontorsfastigheter) och värderingsmetodiken är konsekvent.

Marknadsområden 31 december 2023	Värde, Mkr	Viktad dir. avkastningskrav, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	28 075	4,26	-5,4
Solna	36 430	4,91	-9,8
Hammarby Sjöstad	8 045	4,62	-5,8
Farsta/Liding	2 029	5,23	-16,4
Övriga marknader	1 910	5,21	-2,9
Totalt	76 509	5,43	-8,1

Marknadsområden 31 december 2022	Värde, Mkr	Viktad dir. avkastningskrav, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	31 086	3,85	1,6
Solna	42 555	4,16	-4,7
Hammarby Sjöstad	8 327	4,15	1,6
Farsta/Liding	2 391	4,85	-2,3
Övriga marknader	1 537	4,86	-15,1
Totalt	86 348	3,80	-2,3

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -7 831 Mkr (-253). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång motsvarande -8,1 procent (-2,3). Värdeförändringen beräknas på kunderbjudande hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav/förvaltningsbestånd samt på värdeförändringseffekter projektverksamheten. Fastighetsmarknadsvärdet per 31 december 2023 uppgick till 78 509 Mkr (86 348).

Koncernen	2023	2022
Ingående verkligt värde	86 348	83 257
Fastighetsförvärv	79	1 368
Investeringar i befintligt fastighetsbestånd	–	2 253
Värdeförändringar, orealiserade och realiserade	-7 831	-233
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	3 161	0
Försäljningar, omföringar och övrigt	-3 303	0
Utgående verkligt värde	78 509	86 348

Värde för väsentligen sålda fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Fjärilen 4	Kungsholmen	72 234
Apelsinen 22	Norrmalm	28 211
Bocken 29	Norrmalm	20 458
Kallhamnsgatan 8	Kungsholmen	45 744
Bocken 33 & 43	Norrmalm	14 298
Lemma 1	Hammarby Sjöstad	38 387
Bergshamradsvägen 38	Norrmalm	25 894
Signalen 3	Kungsholmen	31 402
Fräsaren 11	Solna Business Park	38 177
Smedjan 1	Solna Business Park	44 643

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring driftskostnad, %	Resultateffekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
1	670	47,5%	42,0%
0	0	47,2%	42,2%
-1	-670	46,9%	42,4%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	+/- 10%	71
Driftskostnad	+/- 50 kr/kvm	11
Avkastningskrav	+/- 0,50%	44
Långsiktig tillväxttakt	+/- 2%	15

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten ingår i andra kvartalet upprättar oberoende värderingsman värdering som ligger till grund för ställningstagande rörande det verkliga värdet.

Vid nyanskaffande av fastigheter, se även not 35 Förvärv av dotterbolag och övriga förvärv av fastigheter.

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i koncernen klassificerade som förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde inklusive transaktionsutgifter. Efter första redovisningstillfället värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter består av kontor, butiker och bostäder. Förvaltningsfastigheter består av byggnader, mark och markanläggningar, pågående nyproduktion eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Hyresintäkter och fastighetskostnader som realiserats och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultaträkningen för den period de uppkommer på raden Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i rapporten över totalresultat på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad, underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande. Utöver detta till samtliga värderingsobjekt. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Not 18. Goodwill

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	295	295
Förvärv	–	–
Utgående balans	295	295

Goodwillposten om 295 Mkr (295 Mkr) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Berger Bostad (tidigare SHH Bostad). Goodwillposten representerar de värden som förväntas tillfalla Fabegakoncernen i form av förväntat kompetens och marknadspotential samt bostadsutveckling.

Goodwillen redovisningsprövas på årsbasis separata det fall att det skulle finnas indikationer på att värdet har minskat. Prövningen har genomförts på den kassagenererande enheten Bergar Bostad med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 6,7 procent och en prognos av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antagandena om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som använts för att extrapolera kassaflödesprognoserna bortom den period som täcks av de senast gjorda budgetarna/prognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov. Ej heller skulle rimliga förändringar av de använda antagandena innebära att en ändring av diskonteringsfaktor om 0,7 procentenheter skulle påkalla ett nedskrivningsbehov.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament.
Document ID:
67DCCFE3-B8CD-4A1C-9E24-1C3B1A

Not 19. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	51	40	10	10
Investeringar	15	11	9	0
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	–
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35	-31	-25	-19
Årets avskrivningar	-3	-5	-1	-6
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	0
Årets nedskrivningar	-1	-7	-3	-1
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-17	-10	-14	-11
Bokfört värde	10	25	11	8

Koncernen har inga väsentliga åtaganden för köp av inventarier och annan liknande utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Namn/Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Redovisat värde 2023, Mkr	Redovisat värde 2022, Mkr
Urban Solvens Sweden AB, 559139-3387	Stockholm	50,0	2	2
Projektbolaget Oscarsberg AB 556798-5418	Stockholm	50,0	0	0
Norra Kajen Etapp, fastighet Kajen 6 och 7 AB 559365-2660	Stockholm	50,0	10	10
Fastighet AB Solna Lagern 3 559122-6758	Stockholm	50,0	0	0
Wiktor Fastigheter KB 969630-0703	Stockholm	50,0	1	2
Annebadet i Solna KB 969733-4550	Stockholm	68,7	151	111
Annebadet i Solna AB 559742-6311	Stockholm	50,0	5	0
SKANSEP Invest AB 559082-1053	Stockholm	50,0	0	0
59 Stenhuset Stockholm AB 559084-9914	Stockholm	50,0	34	24
Summa			179	149

1) Koncernbolaget äger per förvärvstidpunkten 68,7 procent av Annebadet i Solna KB (969 633-4550) som äger fastigheten Hallonbergen 1 (Fabege Annebadet i Solna AB äger 50 procent av Annebadet i Solna KB, som förvärvades i mars 2023. Förvärvet har bokförts som förvärv av tillgångar och skulder och har påverkat koncernens balansräkning med 151 Mkr. Förvärvet har inte haft någon påverkan på koncernens resultaträkning.

Not 20. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående redovisat värde	149	157	–	3
Tillskott	133	55	–	–
Återkommande utdelning	–	–	–	–
Nedskrivningar	–	-4	–	–
Resultatandel	-70	-57	–	–
Utdelningar	1	-13	–	–
Omklassificeringar	–	0	–	–
Utgående redovisat värde	213	143	–	–
Bokfört värde	213	143	–	–

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då företagen är av väsentlig men sekundär karaktär inom fastighetsförvaltning och -utveckling.

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

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	198	58
Driftsöverskott	-19	-19
Årets resultat	-105	-57
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 231	3 532
Omsättningstillgångar	6 418	200
Summa tillgångar	9 649	3 532
Eget kapital	3 457	1 723
Övriga skulder	7 232	1 501
Summa eget kapital och skulder	9 689	3 532
Koncernens andel av redovisat bokfört värde		
Ingående balans	1 473	1 149

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedriver ömsesidig verksamhet genom det delägda dotterbolaget Svenska Fastighetsförvaltning AB. Verksamheten består i att bedriva fastighetsförvaltning genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av koncerninterna lån. Avsikten är att verksamheten bedrivs långsiktigt och att ny finansiering sker via Svenska Fastighetsförvaltning AB:s ramverk för att upprätthålla MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Castellum AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wallenstam Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Per den 31 december hade utestående obligationer ett totalt värde om 754 Mkr (525) via SFF.

Redovisningsprinciper

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Ett bolag redovisas som intresseföretag där vi innehar mellan 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den finansiella och operativa styrningen. Ett Joint Venture är ett avtalsmässigt arrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna i arrangemanget. I koncernredovisningen redovisas innehavet i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas initialt till anskaffningsvärde och justeras därefter för förändringar i koncernens andel i intresseföretagens samt joint ventures nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i varje enskilt värde på individuella andelar.

Innehav i gemensam verksamhet

Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som hänför sig till verksamheten. Gemensamt bestämmande inflytande är

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FF5B0BA9469A9611C8241...

2024071808055

Not 20 forts.

ingående i avtal och förväntar enbart när det krävs att de gör det som ger det framtida ekonomiska nyttoflödet medför att samtycken till de relaterade verksamheterna.

För gemensamma verksamheter redovisar vi vår andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt vår andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt får upp- komna finansiella resultat. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenastaden i Solna AB om 270 Mkr (210), Hagastaden i Mkr (74), samt SB Saltsjö Stockholm AB om 173 Mkr (184). Fordringarna löper med rörlig ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansiella instrument endast innehas av motparter med god kreditvärdighet.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	12	12	15	15
Omklassificering	–	–	–	–
Nedskrivningar	–3	–3	–3	–3
Tillskott	1	3	1	3
Utgående värde	9	12	9	15
Bokfört värde	9	12	9	15

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Accoliby AB 559084-9740	3
AK Fastigheter AB – kapitalandel uppgår till 18,6% samt antal aktier 614 040 640 aktier	7
AK Accoliby – kapitalandel 9,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallna ej skuldfört				
Mellan 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

Bedöms värdet endast vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen
Andra långfristiga fordringar avser främst ränteförfordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansiella instrument endast innehas av motparter med god kreditvärdighet accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	821	657
Tillkommande utgifter	–	–
Anskaffningar och avyttring	–373	192
Nedskrivning	–	–37
Utgående balans	518	821

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

Redovisningsprincip

Projekt och exploateringsfastigheter innefattar kostnader för förvärv och övriga direkta och indirekta kostnader hänförliga till projekten. Räntekostnader aktiveras inte. Nettoförsäljningsvärdet är det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och verkligt värde.

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
Värdereserver	–12	–12
Summa	46	70

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

Mkr	2023-12-31
Ingående balans	12
Nya reserveringar	2
Återföringar	–4
Befarade förluster	10
Utbetalda fordringar	2
Minskade fordringar	0
Förändring kreditrisker	–
Utgående balans	12

Redovisningsprincip

Kundfordringar

Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då endast obetydliga belopp av ansett betalningar så kapitalbelopp upp som ränta. Förutsättningar redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansiella instrument endast innehas av motparter accepteras i finansiella transaktioner. Befarade kundfordringar anses gälla till godkända kreditupplysningar och göras innan ny hyresavtal accepteras.

Not 26. Övriga fordringar

Koncernen finns kortfristiga fordringar i form av momsar mot skattemyndigheten om 6 Mkr (9). Momsfordringar uppgår till 87 Mkr (38). 12 Mkr (329) avser fordran på en bostadsrättsförening där inflytning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 70 Mkr (9). Därtill ingår också upparbetade medel om 327 Mkr (0).

Redovisningsprincip

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består huvudsak av rena fordringar avseende försäljningskvoter för vilka ej förväntades fakturor. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av kortfristiga fordringar koncernens alla dotterbolag, dotterbolagen ägar bolaga ägna aktieägaren och transaktionerna sker via avräkningskonto vid redovisningstillfället.

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 677 938	350 733 144
Antal aktier vid årets utgång	314 677 938	350 733 144

Alla aktier har lika rättigt, en röst per aktie.
En aktie kvotvärde uppgår till 1,0 kr.
Förslagen utdelning per aktie, 11,50 kr.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten för förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Redovisningsprincip

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt från samtliga anskaffningsvärde till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa återköpta aktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter i balanserad vinst.

This file is sealed with a qualified electronic seal. The signatory is solely responsible for the content of the document.
Document ID: B70DF3E3-5D6A-4A9A-B1C3-1
Fabege Årsredovisning 2023

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad kreditlimit	1 850	860	1 150	860
Utnyttjad del	-108	0	-108	0
Outnyttjad del	742	860	742	860

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntebärande skulder, Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallotidpunkt (upp till 1 år från balansdagen)	7 159	2 418	8 363	2 430
Förfallotidpunkt (mellan 1 och 5 år från balansdagen)	12 830	20 860	10 828	20 134
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 693	10 038	8 813	10 059
Summa	32 682	33 316	32 004	32 623

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde. Ej räntebärande skulder har förfallit till betalning inom ett år. För räntebärande skulder, se not 3.

Finansiella skulder

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

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristig derivatskuld	771	1 853	673	1 859
Kortfristigt derivatskuld	47	30	47	30
Summa derivatskuld	818	1 883	720	1 889
Kortfristigt derivatfordran	0	0	0	0
Långfristig derivatfordran	-543	0	-346	0
Summa derivatfordran	-543	0	-346	0
Totalt	275	1 883	374	1 889

Koncernen tillämpar ssäkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument klassificerade som räntebärande skulder och tillgångar i balansräkningen som värderats i förhållande till verkligt värde enligt nivå 2, (IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisade i resultaträkningen över totalresultatet är kopplade mot Värdeförändringar räntederivat.

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt hänförlig till:				
Underskottsavdrag	-113	-673	–	–
Skillnad bokfört värde och taxeringsmässigt värde avseende fastigheter	11 656	10 439	–	–
Derivatinstrument	-141	348	141	348
Övrigt	-221	-19	-37	-45
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran	11 181	10 195	104	303

Redovisad uppskjuten skattefordran, netto uppgår till 0 Mkr (2 311) och redovisad uppskjuten skatteskuld, netto uppgår till 11 181 Mkr (12 506).

Koncernen har ett underskottsavdrag om 565 Mkr (2 693) som förfaller till betalning om 5 år. Förfallostruktur, se not 3.

Skattemässiga underskott för vilka uppskjuten skattefordran inte har redovisats uppgår till 0 Mkr (0). Dessa underskott förfaller till betalning om 0 år (0 år).

Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader avseende andelar i dotterbolag uppgår till 0 Mkr (0).

Redovisad uppskjuten skattefordran hänförlig till temporära skillnader avseende andelar i dotterbolag uppgår till 0 Mkr (0).

Redovisad uppskjuten skattefordran hänförlig till temporära skillnader avseende andelar i intressebolag uppgår till 0 Mkr (0).

Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader avseende andelar i intressebolag uppgår till 0 Mkr (0).

Redovisad uppskjuten skattefordran hänförlig till temporära skillnader avseende andelar i joint venture uppgår till 0 Mkr (0).

Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader avseende andelar i joint venture uppgår till 0 Mkr (0).

Redovisad uppskjuten skattefordran hänförlig till temporära skillnader avseende andelar i gemensam verksamhet uppgår till 0 Mkr (0).

Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader avseende andelar i gemensam verksamhet uppgår till 0 Mkr (0).

Not 33. Avsättningar

Avsatta avsättningar om 158 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (106), Övriga belopp avser skiljepåskrifter på fastigheter vilka är föremål för försäljning då fastigheter säljs, 34 Mkr (36) samt avsättning för besittaråtagande 23 Mkr (15).

Mkr	Sverige	Avsatt till pensioner	Totalt
Per 2023-01-01	51	106	157
Återföringar av förfallna	–	–	–
Årets avsättningar	10	–	10
Årets ianspråktaganden	–	-5	-5
Utnyttjade belopp enligt plan	-4	–	-4
Per 2023-12-31	57	101	158
Avsättningar bestående av:			
Långfristig del	57	101	158
Kortfristig del	–	–	–
Summa	57	101	158

Avsatt till pension

För information om redovisade avsättningar till pension se not 5.

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	435	321	2	–
Upplupna räntekostnader	157	140	152	144
Övrigt	321	442	240	433
Summa	905	1 113	394	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	32 958	20 462	–	–
Verkställigförd exekutionstitel	15 204	15 126	–	–
Garantier	–	–	15 617	15 829
Summa	41 862	35 588	15 617	15 829
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till dotterbolag	145	174	845	853
Borgensförbindelser och åtaganden till intressebolag	345	342	345	342
Summa	490	516	1 190	1 221

Koncernen har pensionsförpliktelser om 14 Mkr (15) som trygghetsgenom pensionsavtalen. Säkringsgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 131 procent (153). Avsättning har inte skett eftersom pensionsstiftelsen till fullo täcker åtagandet.

Not 36. Erlagd ränta

Under året upptäckt erlagd ränta i koncernen till 1 182 Mkr (574), varav 53 Mkr (2) har aktiverats i förvaltningsfastigheter. I moderbolaget har ingen räntekostnad skett.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring av kortfristiga rörelsefordringar	124	536	-1 118	398
Förändring av kortfristiga rörelseskulder avseende räntor, utdelningar och förvärvskostnader, skuld vid avyttring av fastigheter, förändring av kortfristiga räntefria skulder samt förändring av övriga fastighetsnära poster	130	-35	132	-367
Summa	254	501	-986	29

This file is sealed with a digital signature.
See the seal in the certificate properties for the authenticity.
Document ID: 6FDDCF3E3DDA4DCB9A1173DBDDB4163A

2024071808056

Not 38. Leasingskulder

Tantiem
Av koncernens leasingavtal är hantering av tomträttsavgälder av externt betydande. Leasingskulden uppgår per den 31 december till 848 Mkr (1 243). En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingskulden är framräknad genom en värdering - form av diskonterad framtida betalning för återstående avtalstid för avkastningskravet för tomträttsmarknaden. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal
Övriga leasingavtal avser nyttjanderätt Bergar Bastad. Per den 31 december uppgår både leasingskuld och nyttjanderättstillgång till 1 Mkr (0).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och banktillgodohavanden. Koncernens outnyttjade checkkrediter uppgår per den 31 december till 552 Mkr (560).

Redovisningsprinciper
Likvida medel
Likvida medel består av kassa och bankmedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffelsetidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Brockamin AB ett bestämmande inflytande över Hemsö AB. Under 2023 har koncernen köpt 1 Mkr (1) och sålt 1 Mkr (0). Under 2023 har även konsultjänster om 6 Mkr (2) från Sten Advokatbyrå köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Inköp från Brevvac, där Mathias Johansson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 3 Mkr (5). Tillskott om 80 Mkr (65) har lämnats till Annanbolaget Solna KB. Nya Svenska FastighetsFinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-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 pantbrev i fastigheter och andelar inom MTN-ramen uppgår till 2 000 Mkr (2 000).

Fabege Årsredovisning 2023

(12 000). Per den 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 7 724 Mkr (9 000). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,80 kr/aktie (2,40) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie. Totalt föreslagen utdelningsbas uppgår till 686 238 773 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 314 677 296 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till den avstämningsdagen beroende på återköp av aktier.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen och godkänts för utgivning den 8 mars 2024. Årsstämman hålls den 8 april 2024.

Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncerninterna taxeringar.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Personalkostnader	-291	-277
Administrations- och driftkostnader	-158	-145
Summa	-449	-422

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-85	-75
Koncernbidrag	108	348
Utdelning	753	1 250
Summa	881	1 523

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	18 452	16 877
Försäljning	65	76
Förvärv	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 517	18 452
Ingående nedskrivningar	-3 052	-2 977
Nedskrivning	-65	-75
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 117	-3 052
Bokfört värde	15 400	15 400

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde, Mkr
Birger Bastad AB 556307-1824	Stockholm	100	933
Hilco Holding Stockholm AB 556879-7122	Stockholm	100	3 729
LRT Holding Company AB 556647-7284	Stockholm	100	2 799
Fabege Holding Bolån 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabege Holding Kik AB 556785-2838	Stockholm	100	0
Fabege Holding NR AB 556334-5430	Stockholm	100	0
Fabege Holding Ladan AB 556104-0253	Stockholm	100	0
Fabege Finansiering AB 556870-5214	Stockholm	100	0
Fabege Holding Garanten AB 556170-5055	Stockholm	100	0
Stockholm Syd ESO Utveckling AB 559073-5048	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering II AB 559083-7901	Stockholm	100	0
Summa			13 400

* Är även dotterbolagens andel av röster och andelar av kapital. Totalt innehav i dotterbolag och intressebolag 2 490.

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

Dotterföretag inkluderas 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 dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för förvärvade företag värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket också gäller för andelar utan bestämmande inflytande. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid förvärvstidpunkten identifieras och värderas förvärvade identifierbara tillgångar, avsatta skulder och eventuella bestämmande inflytanden som verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill. Inkluderar förvärvet negativ redovisas denna som en vinst på förvärvstillfället och direkt resultatförs efter omprövning av skuldandelen av dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för förvärvade företag värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket också gäller för andelar utan bestämmande inflytande. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid förvärvstidpunkten identifieras och värderas förvärvade identifierbara tillgångar, avsatta skulder och eventuella bestämmande inflytanden som verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill. Inkluderar förvärvet negativ redovisas denna som en vinst på förvärvstillfället och direkt resultatförs efter omprövning av skuldandelen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's
Document ID:
B7DDFE34DFAB4A8A11

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
tkr	2023	2022	2023	2022
Ökpmgr:				
Revisionsuppdrag	3 830	3 427	3 380	3 407
Annan granskningsverksamhet	552	183	353	150
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	88	83	87	83
Summa	4 470	3 693	4 020	3 640
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 åligger bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat bistånd som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 47. Händelser efter balansdagen

Ingen väsentlig händelse efter balansdagen.

Not 48. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående medel:

	kr
Balanserat resultat	3 585 569 008
Årets resultat	-130 865 426
Summa	3 248 732 582

Styrelsen och VD föreslår att bolagets disponerade enligt följande:

	kr
Till aktieägarna utdelas 1,90 kr per aktie	569 238 773
I ny räkning balanseras	2 679 493 810
Summa	3 248 732 583

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, totalt 299 599 354 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till den med avstämningsdagen bestämda på grund av eventuella

Hotel Kung Carl, Spårvägen 19 / Stockholms innerstad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7DD2F-E3EDEA-81A2A9-1C3414

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

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anna Åmeby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87D0FE31D8A2162A81178E9C0B11C314

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 61-72. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 45-116 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 kassaflöden för året enligt internationella International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen samt att styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Grund för uttalanden

Vår revision har utförts enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Det är vår bedömning att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen 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 stora förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 är upptaget till 75 003 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet värderats av externa värdemän. Varje kvartal utförs även interna värderingar av delar av beståndet, samt en intern övergripande bedömning av hela beståndet. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Förutom generell information hänvisas till risker och osäkerhetsfaktorer på sidorna 50-53 samt not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av Fabeges rutin för framtagandet av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av kompetenskvot i förhållande till de värden som redovisas.
- Granskning av metod för värderingsmodellen för att urvalet av fastigheterna för bedömning av fullständighet och riktighet.
- Utvärdering av den gjorda bedömningen som ligger till grund för bolagets värdering genom att jämföra med externa databaser samt bolagets tidigare antaganden med faktiskt utfall.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värdemännen.
- Granskning av relevanta noter till den finansiella rapporterna.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 3 (0) Mkr i ny- till- och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad under tid samt byrosghistanceanläggar 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 kvantifierbara hyresnivåer under färdigställandet, övergår projektfastigheter värderas enligt verkligt värde-modellen. Värderingen av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden som kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet risker och riskhantering på sidorna 50-53 och not 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning av Fabeges rutiner för utveckling och förvaltning av fastigheter, särskilt processen för investeringsprojekt, riktlinjer innehållande och uppföljning av projektbudget.
- Granskning av redovisning av projektkostnader i pågående projekt.
- Granskning av att urval av slutförda projekt är korrekt.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 61-72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör ingot uttalande med bekräftande slutsats avseende denna 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 i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har ingenting att rapportera i detta avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionell omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Envtydligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorns-ansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Vår revision består i huvudsak av att utifrån det att vi har fått inhämta tillräckliga revisionsbevis för att kunna uttala oss med rimlig säkerhet om årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet som finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionell omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Envtydligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorns-ansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Vår uppgift att granska att styrelsen och verkställande direktören har skötts enligt lagen om årsredovisning och koncernredovisning och att vi har fått inhämta tillräckliga revisionsbevis för att kunna uttala oss med rimlig säkerhet om

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 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 övriga 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 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 skadeståndsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vår 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 skadeståndsskyldighet 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 webbsida: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör omedelbar elektronisk rapportering (Esef-rapportering) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör omedelbar elektronisk rapportering.

Grund för 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 har oberoende förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att utifrån den insamlade revisionsbevisningen och vår granskning uttala oss om huruvida Esef-rapporten är upprättad i allt väsentligt i enlighet med kravet i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför vår granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i allt väsentligt format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar internationell Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och upprätthåller 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 innebär att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör omedelbar elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning, samt att välja 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 genomfört i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra att uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i gällig XHTML-format samt en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och kassaflödesräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har inkluderat enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning, än vad som är fallet med den inriktning och omfattning som är resultatet enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt har i övrigt upprättats i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsedda till Fabege 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 digital signature.
The seal is a guarantee of authenticity
Document ID:
B7DDFE35DBAB4629B11...

Fastighetsbestånd

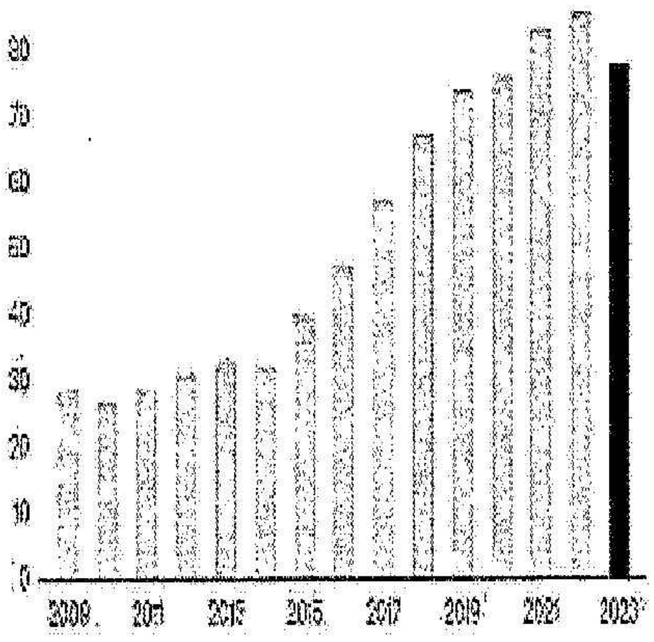
Fastighetsförädling och nyproduktion är viktiga hörnstenar i vår verksamhet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke-färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Nedan är några av våra projekt vid utgången av året.

Värdeförändringar på fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väletablerad process. Hela fastighetsbeståndet extern-värderas 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 2008–2023

Mdkr

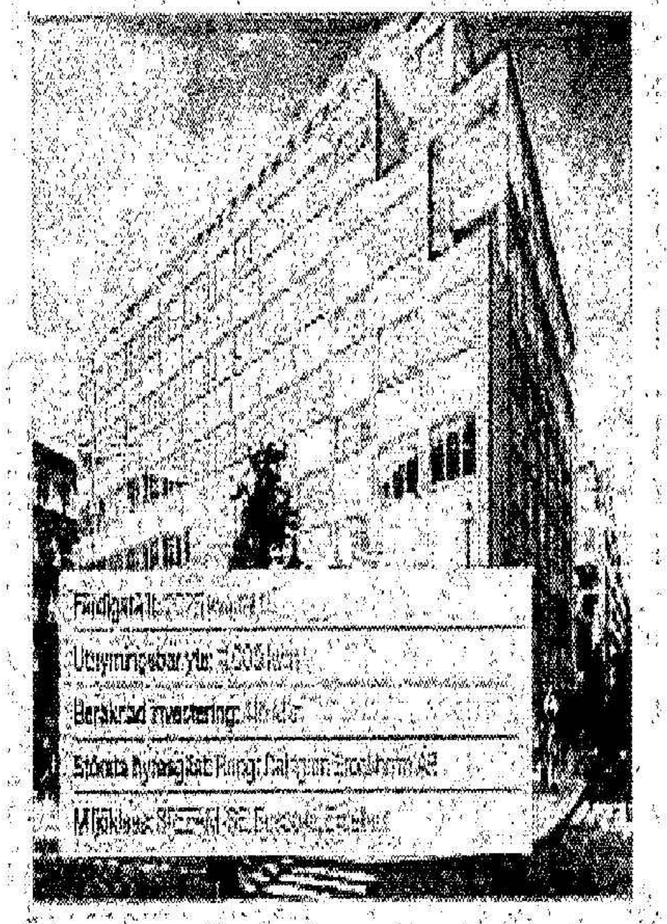


Regulatorn 4
Flemingsberg

Nationalscenerna Dramaten och Kungliga Operan flyttar gemensamt sina verkstäder, ateljéer, repetitionslokaler och arkiv till Flemingsberg. Dramaten och Operan är viktiga och passande ankarhyresgäster när den nya stadsdelen i Flemingsberg utvecklas. De båda olika typer av aktiviteter kommer pågå samtidigt i byggnaden och ställer höga funktionskrav på omkringliggande ytor. Det gäller även krav på rumshöjder och logistik inom byggnaden där decorateljén tillverkar scenografi för föreställningar som kommer att transporteras mellan scen och arkiv i fastigheten.

Påsen 1
Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad med adress Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1955 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 200 meter från Mårtensdals tvärgränd. Här finns gott om trevliga restauranger och annan service, till exempel butiker, träningsanläggningar, vårdcentral, apotek och café. Det är också nära till Hammarby kaj, där du kan njuta av båtlivet med ett kaffe i handen eller ta en härlig promenad på Tantolunden.



This file is a result of work carried out by Fabege AB. The result is a digital representation of the document.
Document ID:
97D0FE85-0D8A-4162-9A31-1C2F1

2024071808059

Fastighetsbestånd

Ackordet 1
Arenastaden/Haga Norra

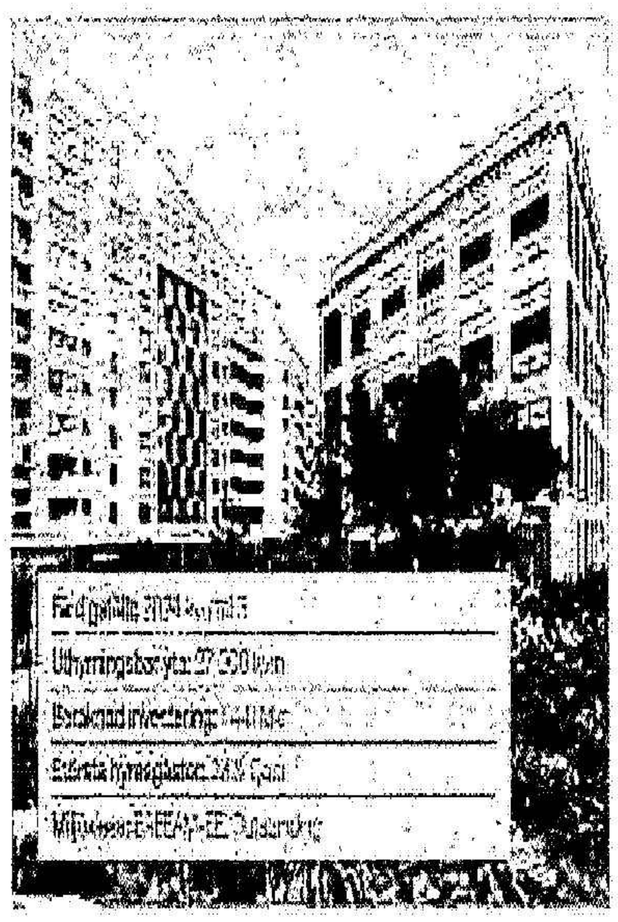
Haga Norra är Arenastadens nya stora satsning, ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och utan fokus på nöjesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med sikte mot framtiden. Med endast sju minuter till City och nära Hagaparken runt hörnet, blir det en tillgänglig och inbjudande plats för medarbetare, boende och besökare.

Nöten 4
Solna Strand

Saab AB har tecknat ett hyreskontrakt om merparten 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 att i lämplig med 1 800 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att miljöanpassa klimatskalet med hjälp av cirkulärt och återbruk samt att uppnå en god energiprestanda.

Separatorn 1
Flemingsberg

Innovation, 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 växthusgaserna samt säkerställa att husets klimatavtryck under dess livslängd blir så låg som möjligt, bland annat genom att nyttja förnybara energislag så som till exempel solel samt installera energieffektiv teknik och säkerställa en hög grad av energiåtervinning. Avtalet med Alfa Laval är till 2047.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97D0FE35DBA1B2A31...

Fastighetsbestånd forts.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	107	102	94	94	87
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 245	1 200	1 247	1 245	1 256
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 872	3 724	3 559	3 242	3 195
Överskottsgrad, %	75	74	76	75	76

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,05
Solna	4,21
Hammarby Sjöstad	4,62
Flemingsberg	5,13
Övriga marknader	5,10
Genomsnittlig avkastning	4,43

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klinken 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Amadan 4	Flemingsberg	Kontor	992
Totalt			992

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1:			
Ingen försäljning			
Kvartal 2:			
Huvudsta 35	Huvudsta	Mark	0
Kvartal 3:			
Ingen försäljning			
Kvartal 4:			
Gillet 12			12 653
Orgelpipan 7	Sundbyberg	Kontor	39 207
Totalt			51 860

Fabege Årsredovisning 2023

Största kunder

Kund	Andel, %[1]	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,8	2037
Ica Fastigheter AB	5,8	2035
Corvandum Stockholm City AB	5,6	2034
Tele2 Sverige AB	3,8	2031
Tele2 Sweden AB	2,7	2028
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Bilia AB	1,7	2041
Stellans Skolverk	1,6	2024
Svea Bank AB	1,5	2027
Telenor Sverige AB	1,3	2025
Summa	28	

[1] Andel av total kontraktsenlig hyra.

15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 294
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	23 211
Bocken 30	Norrmalm	Kontor	20 486
Kvällstidningen 8	Arenastaden	Kontor	45 744
Bocken 36 & 46	Norrmalm	Kontor	14 295
Lunna 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	38 357
Barnhusviadukten 36	Norrmalm	Kontor	25 964
Signalen 3	Arenastaden	Kontor	31 452
Fiskaren 11	Solna Business Park	Kontor	39 177
Smeden 1	Solna Business Park	Kontor	44 645
Kolon 4	Solnastranden	Kontor	52 109
Pocken 1	Arenastaden	Kontor	26 145
Fiskaren 12	Solna Business Park	Kontor	37 370
Lindas 1 (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 350
Hägern Mindre 7	Norrmalm	Kontor	18 552

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyrestid snitt, år
Stockholms innerstad	38	664	3,69
Solna	31	425	5,56
Hammarby Sjöstad	10	272	2,65
Flemingsberg	9	78	2,79
Övriga marknader[1]	4	30	1,96
Totalt/genomsnitt	100	1469	4,53

[1] Täcks huvudsakligen av Borås (övriga marknader) och Lund (Arenastaden).

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodag	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024	379	592	17
2025	303	548	16
2026	287	580	17
2027	134	457	14
2028	69	170	5
2029-	80	874	26
Kommersiellt	1 447	3 146	95
Bostadsavtal	199	33	1
Garage- och parkering	639	134	4
Totalt	2 285	3 313	100

[1] Utöver angivet 102 mkr/år är samförvaltade ytor gällande avtalen löpande.

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	68 346
+ Förvärv	76
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	3 105
+ Försäljningar	-3 605
+/- Orealiserade värdeförändringar	-7 829
Utgående värde 2023-12-31	78 093

This file is a digital version of the annual report and sustainability report for the financial year 2023. Fabege AB (publ) 556036-4343 LEI 549300CB4HCGSTJ6GC11

2024071808060

Fastighetsbestånd

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	223 650	19 814	19 637	9 347	7 436	32 667	312 471
Solna	514 414	28 523	32 840	35 854	985	74 360	687 941
Hammarby Sjöstad	100 723	7 617	20 884	0	697	8 770	138 665
Flemingsberg	15 642	1 774	51 755	0	0	1 149	69 220
Övriga marknader	20 830	485	2 075	0	4 969	11 823	40 182
Totalt	873 219	58 410	126 631	45 311	14 019	128 829	1 248 519

Fastighetstabell

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mdkr	Hyresvärde, Mdkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	81	949	63 523	3 406	91
Fastighetsutveckling	19	234	7 481	466	–
Mark- och projektfastigheter	20	64	6 389	6	–
Summa	100	1 248	78 093	3 872	–
Varav Stockholms innerstad	28	312	29 178	1 652	91
Varav Solna	31	537	36 930	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	159	9 045	431	91
Varav Flemingsberg	9	66	2 823	73	–
Varav Övriga	4	40	1 518	84	73
Summa	100	1 248	78 093	3 872	91

Hyresvärde per kategori

- Kontor, 82%
- Butiker, 4%
- Industri/lager, 4%
- Övrigt, 10%

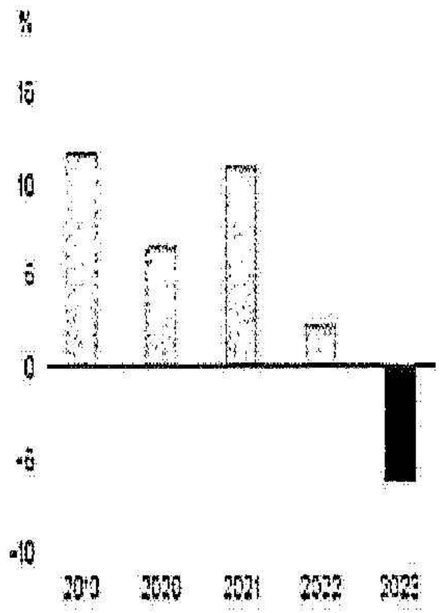
Uthyrningsbar yta per kategori

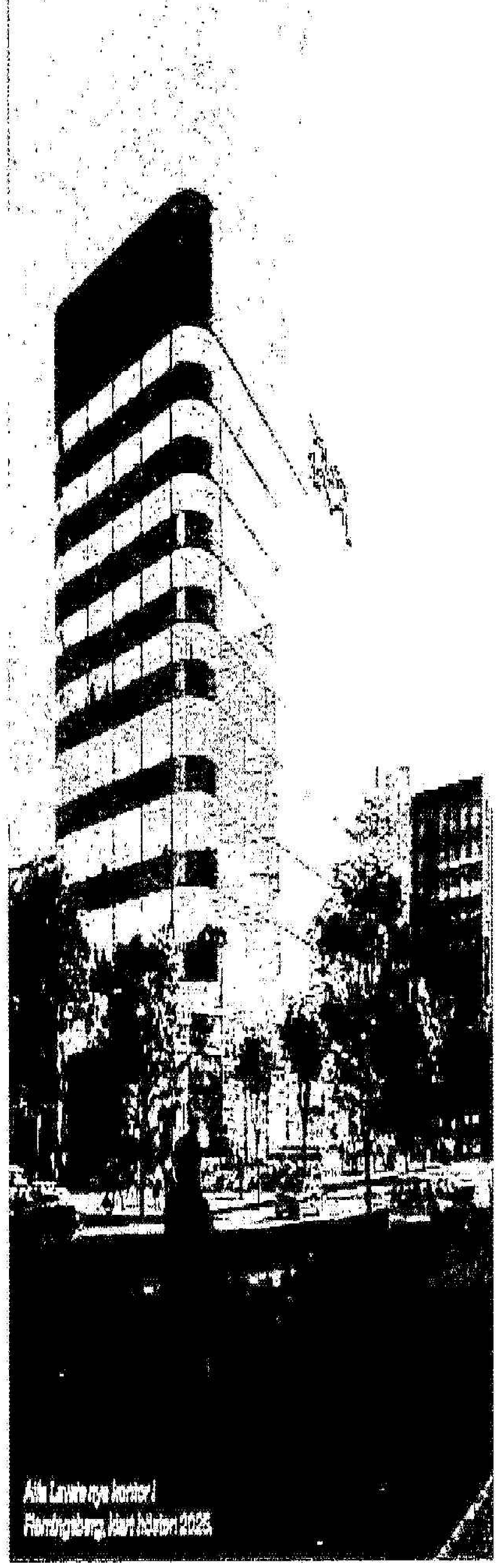
- Kontor, 70%
- Butiker, 5%
- Industri/lager, 12%
- Övrigt, 13%

Fastighetsvärde per område

- Solna, 47%
- Innerstaden, 38%
- Hammarby Sjöstad, 10%
- Flemingsberg, 4%
- Övriga marknader, 1%

Totalavkastning fastighetsportföljen, %




Alla Linnés nya kontor i Flemingsberg, Mart Kelton 2023.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE1A-E0AB-4A52-A1A2-1C2C1F7ACB41

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta[1]	Hyresvärde, Mkr[2]	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Regulatorn 4	Verksamheter mm	Flemingsberg	Q2 2024	11 800	100	24	426	495	339
Ackordet 1	Kontor	Hagastaden	Q3 2024	27 000	65	96	1 300	1 441	930
Pärlan 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	11 000	19	35	535	415	252
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2025	6 900	83	19	330	193	165
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2025	23 400	31	69	818	1 060	620
Nålen 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2025	65 000	100	135	1 826	1 195	284
Summa				145 100	84	384	5 405	4 771	2 534
Övriga mark- och projektfastigheter							2 034		
Övriga förädlingsfastigheter							6 751		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

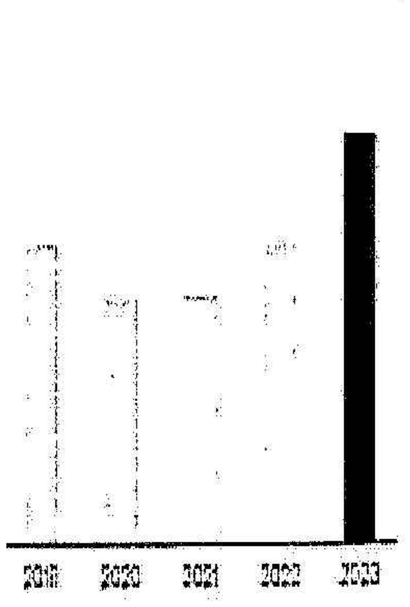
[1] Operativ uthyrningsgrad per 2023-12-31.
[2] Hyresvärde inkluderar tillägg för en stärkt pågående projekter kan kvarstå om 384 Mkr (fullt uthyrt) från 5 405 Mkr i Bolagets kontrakt per 31 dec 2023.

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lägg kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholmsområdet	52 400	19	9 000
Solna	387 600	21	7 000
Hammarby Sjöstad	48 000	75	8 000
Flemingsberg	208 700	8	4 700
Birger Sjöstad	–	–	–
Övriga	20 000	100	1 500
Summa	677 600	21	6 900

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lägg kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholmsområdet	3 600	6	9
Solna	209 900	44	9 400
Hammarby Sjöstad	24 000	49	14 900
Flemingsberg	284 500	0	5 200
Birger Sjöstad	157 300	32	5 300
Övriga	–	–	–
Summa	626 100	31	7 000

Investeringar



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the signed document.
Document ID:
87DDF63B3AAB-1624A31-1

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2023

		Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxeringsvärde kr, 2023-12-31
⊙	1	Aktietomten 22	Normalm	Döbelnsg 20, 24, Kungsgatansg 21-23, Rådmansg 40, 42, Tulsg 7 A-B 13	1952/2002	23 180	850	1 398	0	0	965	26 211	1 185 000
⊙	2	Barnhusdalarkvarnen 38	Normalm	Rådmansg 51-55	1963	15 807	1162	2 375	0	0	5 829	25 964	675 000
⊙	3	Baskon 56	Normalm	Linnégatan 22-24	1951	14 807	127	194	0	0	0	14 938	1 385 000
⊙	4	Baskon 58	Normalm	Linnégatan 20, Kungsg 7-15	1931	18 849	2 085	1 459	0	0	53	20 436	1 151 579
⊙	5	Baskon 45	Normalm	Regeringsgatan 58	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
⊙	6	Baskon 47	Normalm	Linnégatan 8	1929	531	665	0	0	0	0	1 196	67 000
	7	Baskon 52	Normalm	Linnégatan 14-16		146	0	0	2 213	0	0	2 358	163 200
⊙	8	Dasseltan 3	Kungsholmen	Kungsbropalen 5 m fl	1937	5 370	0	249	0	0	0	5 619	243 000
⊙	9	Fenix 1	Normalm	Barnhusgatan 3	1929	3 504	49	198	0	0	0	3 750	137 889
⊙	10	Gatlingen 13	Vasastan	Sveavägen 145	1933	11 030	833	2 530	0	0	2 405	17 174	409 000
⊙	11	Gatlingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	5 349	2 605	640	0	0	1 129	12 905	284 000
⊙	12	Gatlingen 16	Vasastan	Sveavägen 159	1933	18 403	2 602	4 577	0	0	5 031	26 436	484 000
⊙	13	Hägern Minsta 7	Normalm	Drottninggatan 27-29	1971	5 851	1 313	746	0	0	2 167	13 532	335 429
⊙	14	Idealet 3	Normalm	Holländargatan 11-15	1934	9 249	0	12	0	0	265	9 510	250 148
⊙	15	Järnet 12	Normalm	Tengatan 4	1934/1939	8 639	0	1	0	0	0	8 640	292 000
⊙	16	Kilmer 9	Vasastan	Hagagatan 23 A-C, Torsplangatan 8	1957	11 749	0	18	0	0	5	11 772	0
⊙	17	Norrtälje 24	Normalm	Engelbrektsgatan 5-7	1951	6 945	0	218	0	0	923	7 087	425 000
⊙	18	Ormbitsbet 10	Vasastan	Sveavägen 155-173, 186	1952/1957	16 422	1 537	763	0	0	2 371	22 073	511 000
⊙	19	Oxen Minsta 33	Normalm	Luntmakargatan 18	1975	8 894	0	251	0	0	3 320	15 245	352 000
	20	Oxen Minsta 36	Normalm	Mäster Samuelsgatan 47 A, 5	1978	122	0	0	2 822	0	3	2 947	158 384
⊙	21	Paradiset 23[1]	Stadshagen	Stenebergsgatan 53-57	1944	10 282	53	350	0	0	2 503	13 538	350 000
	22	Paradiset 27[1]	Stadshagen	Stenebergsgatan 58-65	1959	19 302	2 985	1 844	0	0	2 328	26 348	595 000
⊙	23	Plan 27	Normalm	Brunnsgatan 12A	1937	1 555	0	182	0	0	0	2 057	124 180
⊙	24	Plan 31	Normalm	Gamla Brogatan 27-29, Vasagatan 38	1948	4 810	594	229	0	3 642	671	9 559	601 000
⊙	25	Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsgatan 21-23, Kungsgatan 2	1929	1 828	1 142	49	0	5 505	0	8 522	550 000
⊙	26	Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrugatan 25, 27, Karlavägen 58-60	1939	7 078	1 252	405	2 401	0	526	11 664	449 000
		Summa Stockholms innerstad				229 860	19 854	19 537	7 433	9 147	32 687	342 470	11 248 290

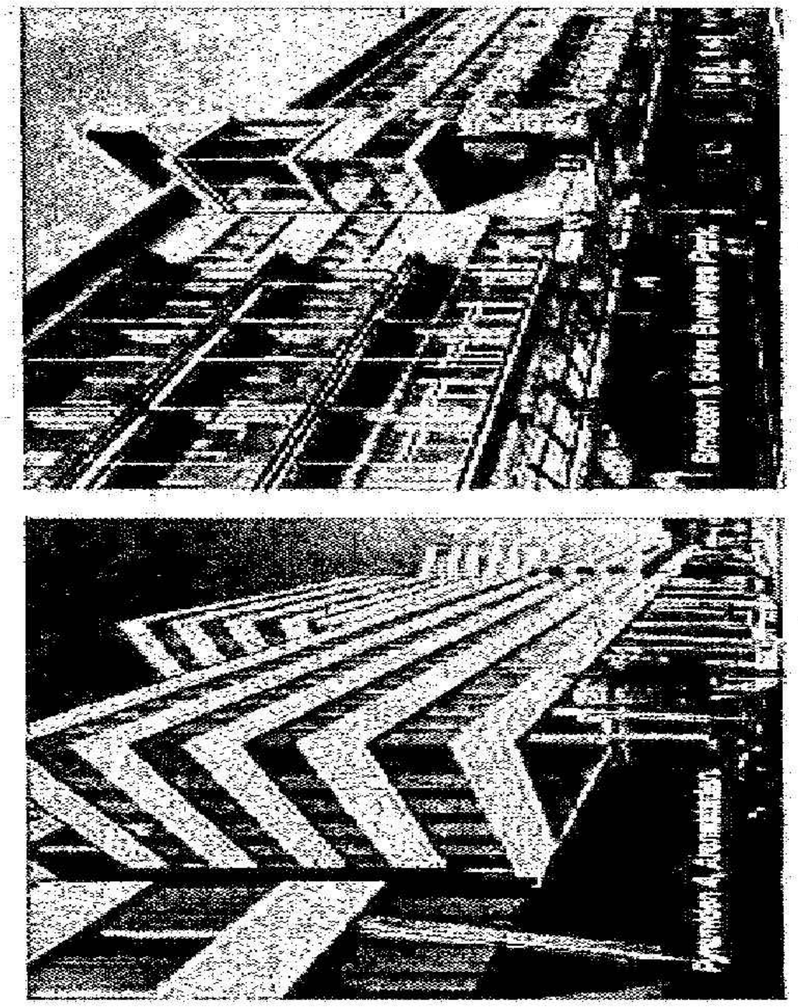
⊙ Certifikat/Registrering för certifiering

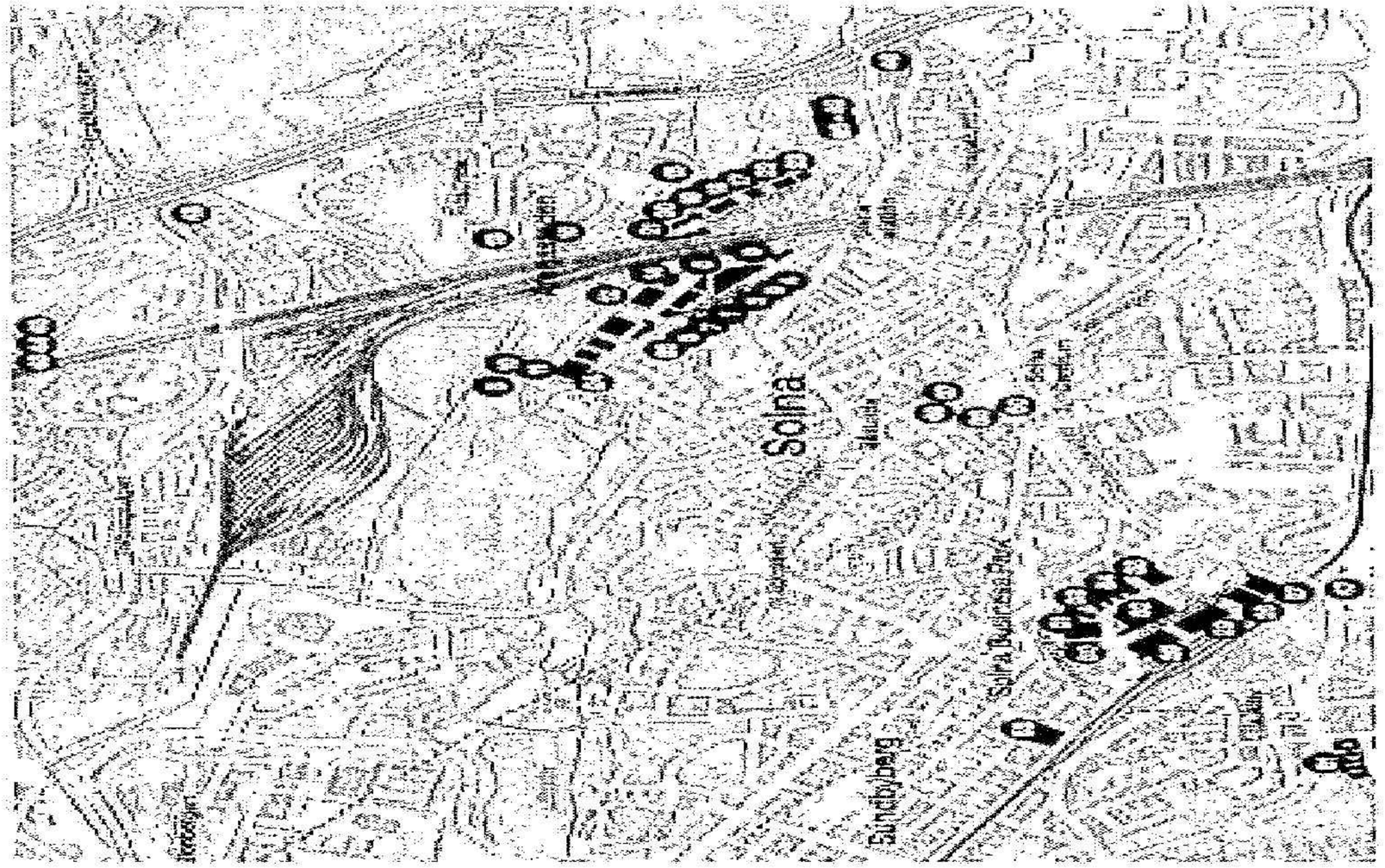
[1] Fabegeägd tomträtt

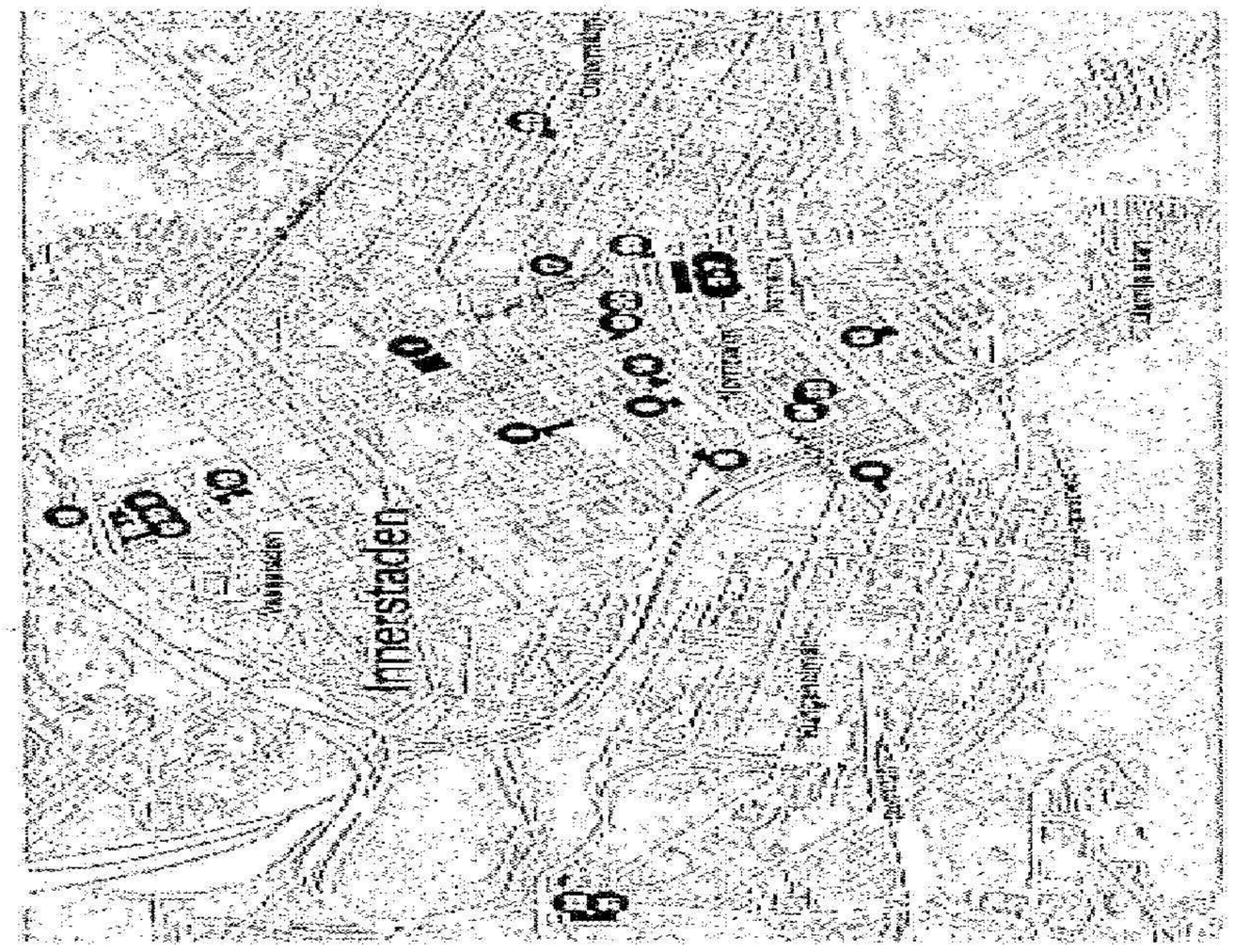
[2] Helt eller delvis fastighet

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67 D0F E3 5D B1 AB 82 A9 B1 82 A9 1 7E 8D E3 A4 1C 31






Innerstaden
Innerstaden
Innerstaden

Solna per 31 december 2023

Solna, Arenastaden

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
1	Faros 14[1]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1987	0	0	0	0	0	0	0	75 350
2	Faros 15[1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1991	8 427	725	1 534	0	0	1 035	9 171	74 200
3	Faros 16[1]	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1975	2 702	1 257	1 722	0	0	0	5 681	47 046
4	Faros 17[1]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 150	736	2 864	0	0	386	7 152	47 630
5	Faros 18[1]	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
⊙	6 Faros 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1984	7 290	0	188	0	0	375	7 831	208 000
⊙	7 Faros 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 1[1]	2001	5 859	0	347	0	0	0	6 196	142 000
	8 Mora 3:2[1]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	822
	9 Kärpen[1]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1963	10 741	0	0	0	0	0	10 741	64 200
⊙	10 Nationalarenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		2 469	0	0	0	16 677	0	19 146	574 000
	11 Nationalarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 600	25 600	74 200
⊙	12 Nationalarenan 9	Arenastaden	Siljeforsgat 1, Råsta strandväg 50, Evenemangsgatan 28	2018	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1 134 000
⊙	13 Foolan 1	Arenastaden	Kalendervägen 24	2022	27 138	912	122	0	0	0	28 143	438 000
⊙	14 Pyramiden 4	Arenastaden	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 Sarnatoren 1	Arenastaden	Gustav [illegible]		0	0	0	0	0	159	159	0
⊙	16 Signalen 3	Arenastaden	Kalendervägen 22	2013	31 119	0	573	0	0	0	31 492	704 000
⊙	17 Stigbygeln 2	Arenastaden	Gärdesvägen 6	1955	7 643	96	329	0	0	349	8 418	159 000
⊙	18 Stigbygeln 3[1]	Arenastaden	Gärdesvägen 8	1960	6 047	253	628	0	0	0	6 917	97 326
⊙	19 Stigbygeln 5	Arenastaden	Gärdesvägen 10 A, B	1993	6 734	0	50	0	0	670	7 454	143 000
⊙	20 Stigbygeln 8	Arenastaden	Gärdesvägen 12–16	2001	8 690	581	372	0	0	0	9 633	248 000
⊙	21 Tygan 3	Arenastaden	Gärdesvägen 18–20	2004	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	131 000
⊙	22 Tömmen[1]	Arenastaden	Gärdesvägen 2–4	1952	3 083	0	1 350	0		2 656	7 089	27 545
	23 Tömmen 2	Arenastaden	Gärdesvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
⊙	24 Vanda 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Vallavägen 33	1987	22 631	1 245	490	0	0	33	24 359	656 000
⊙	25 Vanda 4[1]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1982	6 529	0	1 353	0	0	0	7 882	145 105
	Summa Solna, Arenastaden				278 077	5 804	11 084	0	16 677	38 895	350 540	7 344 569

⊙ Certifierad / Registrerad för certifiering

[1] Fastighetsägarlokal
[2] Mark- & projekteringstomt

This file is sealed with a qualified electronic seal. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7CDFE3E0A2841C1...

Solna Business Park

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
26 Fribadaren 3[4]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1982	4 068	0	5 810	0	0	0	9 878	20 449
⊕ 27 Fribadaren 5[3]	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1984	7 224	424	328	0	0	9	11 812	186 000
⊕ 28 Fribadaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1982	93 945	265	934	0	1 840	3 014	58 177	672 000
⊕ 29 Fribadaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12–16, 20, 30A	1984	19 403	10 163	694	0	0	6 540	37 570	652 000
30 Silverån 1	Solna Business Park	Ekonomivägen 115, Svetsarv 1–3	1983	362	0	8 032	0	0	1 383	4 783	25 000
⊕ 31 Silverån 2	Solna Business Park	Ekonomivägen 113, Svetsarv 5–8	1984	17 437	344	704	0	0	3 316	21 800	291 287
⊕ 32 Smedjan 1	Solna Business Park	Englundav 8–14, Smidesv 5–7, Svetsarv 5–17	1987	34 338	4 169	1 770	407	0	8 809	44 643	726 447
⊕ 33 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1984	12 440	742	536	0	0	2 430	16 170	191 000
34 Svetsaren 3[2]	Solna Business Park	Smidesvägen 8–10		15 252	328	1 979	499	2 491	3 580	24 107	280 597
35 Yrket 2[1]	Solna Business Park	Smidesvägen 2–8	1982	2 584	0	3 336	0	0	1 470	7 410	39 000
Summa Solna Business Park				148 219	20 283	18 685	906	4 331	25 535	218 885	3 072 180

Solna, Hage Norra

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
⊕ 36 Askersåsen 1[5]				0	0	0	0	0	0	0	885 040
37 Askersåsen 2[5]				0	0	0	0	0	0	0	181 300
38 Kvarnen 1[5]	Råsunda	Råsundavägen 4		0	0	0	0	0	0	0	358 153
39 Kolsätten 1[5]	Råsunda	Råsundavägen 4		0	0	0	0	0	0	0	485 649
40 Tarpan 1[5]	Råsunda	Råsundavägen 4		0	0	0	0	0	0	0	90 159
41 Hagalund 2:62[5]	Hage Norra	Råsundavägen 4		0	0	0	0	0	0	0	0
⊕ 42 Hagalund 2:5	Hage Norra	Kalsonvägen	2021	15 017	158	180	0	0	0	15 355	384 300
Summa Solna, Hage Norra				15 017	158	180	0	0	0	15 355	1 779 360

Solna, Övrigt

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
43 Diamanten 4[4]	Ulriksdal		2018	0	0	0	0	0	0	0	16 500
⊕ 44 Diamanten 8	Ulriksdal	Kalsonvägen 48–56	2018	10 500	658	0	0	0	0	11 058	162 200
45 Diamanten 7	Ulriksdal	Kalsonvägen 57–59	2018	0	0	0	0	0	9 810	9 810	41 782
⊕ 46 Fortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1–3, Hagavägen 1	1966	0	0	0	0	7 535	17	7 552	75 000
⊕ 47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31–35, Gamla Cementvägen 1–9	2018	13 638	753	32	0	0	0	13 423	497 000
⊕ 48 Järnvägen 3	Råsunda	Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 425	0	7 425	282 000
49 Kastan 2	Råsunda	Gamla Cementvägen		0	0	0	0	0	0	0	14 000
50 Lagern 2[4]	Råsunda	Solnavägen 37, Enköpingsv 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
⊕ 51 Nyckeln 4[4]	Solna Strand	Solna strandväg 2–20	1971	48 609	965	3 530	0	0	0	53 173	678 000
Summa Solna, Övrigt				75 102	2 225	3 562	0	14 960	9 827	104 462	2 017 582
Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Hage Norra + Övrigt)				514 414	28 520	32 081	906	35 964	74 880	687 142	14 210 567

⊕ Certifierad/Registrerad för certifiering

[4] Fastighetsägarbolag
[5] Mark- & byggnadsrättsägarbolag

Fabege Årsredovisning 2023

This file is a digital version of the signed document.
Document ID: 8F1DDF8E8D0A4A2B9C3E1F4A6B2D7C9E
Validate authenticity and signatures at the Swedish National Archives.

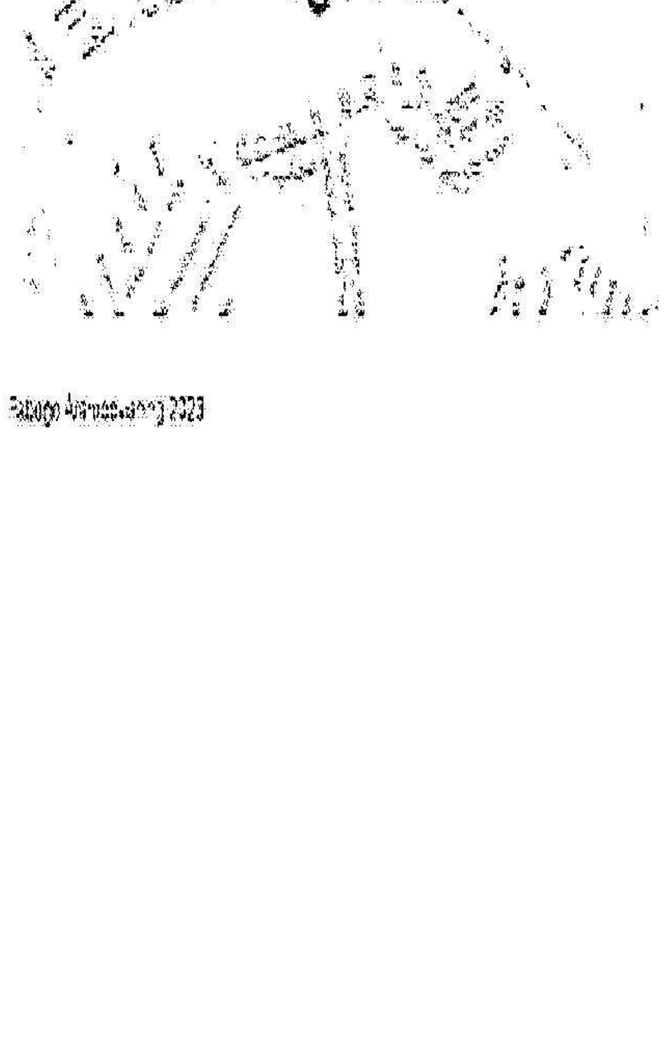
Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxerat värde, 2023-12-31
C	1 Partygatan 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 82	1958	6 751	1 940	105	0	0	0	8 796	131 000
C	2 Slipen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14-16	1957	13 989	279	467	0	0	1 333	16 068	621 000
C	3 Korshagen 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-28	1949	9 473	575	3 675	0	0	1 744	14 167	186 420
	4 Korshagen 3[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37-39	1968	0	0	0	0	0	0	0	3 402
C	5 Korshagen 9	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1959	0	435	4 284	0	0	0	4 882	66 000
C	6 Lumen 1	Hammarby Sjöstad	Lumenstigen 1-17, 2-26, Gröndalsvägen 1-6, Lumenpiren 2-18, 3-15, Kilsnäg 3	1955	30 083	2 304	1 356	591	0	3 845	38 387	606 366
C	7 Pilgrim[2]	Hammarby Sjöstad	Tvärgatan 41-43		8 426	0	3 061	0	0	384	11 920	108 073
	8 Tändsticksfabriken 12[2]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8-10	1942	4 832	891	4 281	0	0	976	10 792	103 604
C	9 Tändsticksfabriken 9[2]	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Hallongatan 1-3	1939	11 223	1 037	3 549	0	0	12	15 821	201 000
C	10 Tändsticksfabriken 2	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1928	14 571	376	477	0	0	1 065	16 889	346 000
	Summa Hammarby Sjöstad				100 723	7 818	20 584	591	0	8 770	138 884	2 872 073

C Certifierad/Registered for certifiering

[1] Tomträttsupplåtelse

[2] Hyres- och tomträttsupplåtelse



Lumen 1, Hammarby Sjöstad.

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document-ID:
67DDFE35DFA8462A8...

Flemingsberg per 31 december 2023

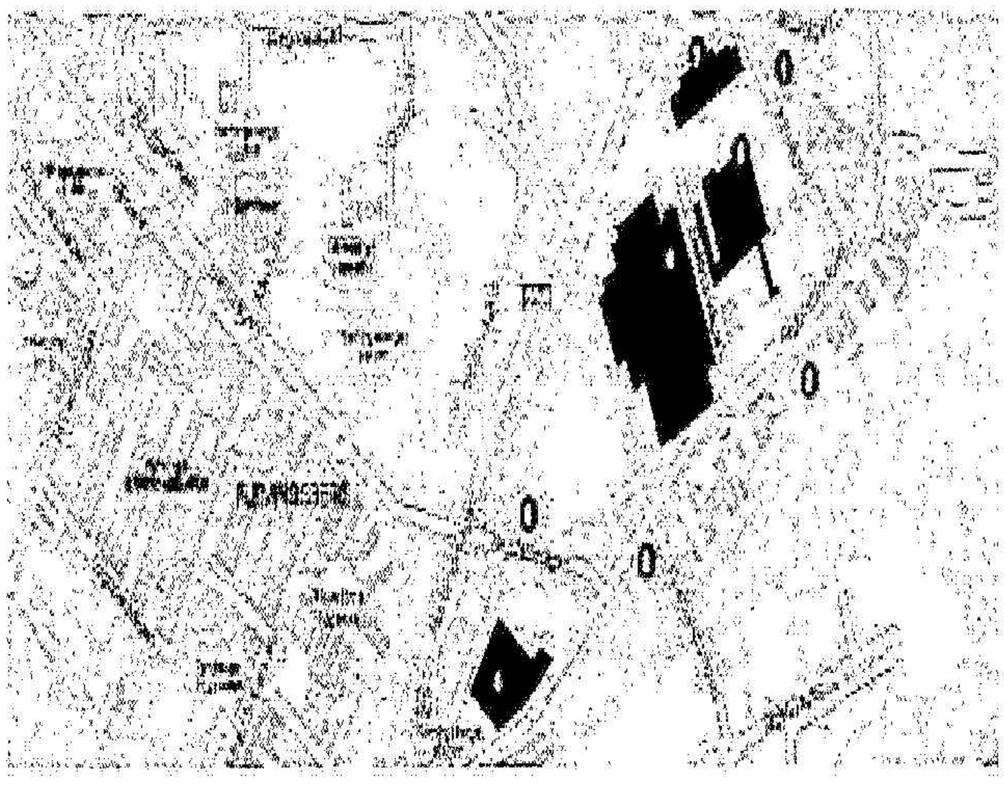
Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri-/lagerlokvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Totalt uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
1 Angstrom 4[3]	Flemingsberg			0	0	1 003	0	0	0	1 003	12 314
2 Balkongen 5[3]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1961	0	0	503	0	0	0	503	5 725
3 Balkongen 4[3]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 654
4 Generatorn 10[3]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5 Generatorn 11[3]	Flemingsberg	Bårstavägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6 Regulatorn 3[3]	Flemingsberg	Jernvägen 1, 3, Elektronvägen 2, 4, 6, Regulatorvägen 2, 5	1963	9 675	1774	11 038	0	0	0	25 367	111 135
7 Regulatorn 2[3]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 597	0	36 017	0	0	1149	43 053	175 605
8 Regulatorn 4[3]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 525
9 Generatorn 12[3]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	25 369
Summa Flemingsberg				13 542	1774	51 755	0	0	1149	68 220	343 151

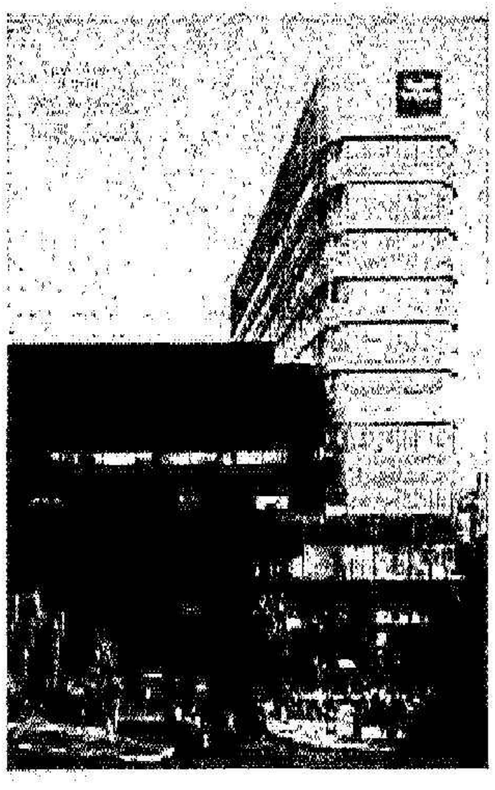
Övriga per 31 december 2023

Ballentuna och Barkarby

Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri-/lagerlokvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Totalt uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
1 Tekniken 1[4]	Ballentuna			0	0	0	0	0	0	0	126
2 Kopparhuset 2	Åkersjö	Ekvallsbergsvägen 6–4 mfl	1995	19 135	486	2 075	0		19 883	53 539	254 320
3 Dragkedjan 2	Barkarby	Enköpingsvägen 4 A–D, 5 A–F	2021	1 778	0	0	3 709	0	0	5 486	109 525
4 Spiralen 16	Barkarby	Drivbänksvägen 31	2021	0	0	0	1 284		1 254	2 538	35 639
Summa Övriga				20 913	486	2 075	4 993	0	21 137	61 102	394 248

[3] Certified / Registered for certification





Fastighetsbeteckningen anger läge för samtliga fastigheter i vyn ägda per 31 december 2023.

Om inget annat anges avses fastigheter som ej förvaltningsfastigheter, det vill säga anläggningar. Egenanvändning/förvaltning.

[1] Förvaltningsfastighet – fastigheter med tillgängliga ytor som är uthyrda eller byggnader som stadigvarande planeras förvaltningsfastighet. De faktorer vid planeringsstadiet av projektet är av utvecklingsbegränsningar för fastighetsförvaltning. Nyttjanden för vissa fastigheter (som ej är) med tillgängliga ytor för att ge förutsättningar för fastighetsförvaltning (som är) med tillgängliga ytor.

[2] Mark & projektfastighet – fastigheter som är planlagda för samt fastigheter med tillgängliga ytor, där fastighetsbyggnad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0C4B4-0E2A-4A1A-B69D-0B8F1C7341A4

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 306	3 052	2 889	2 809	2 855
Bruttoresultat	2 036	2 161	2 178	2 112	2 144
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning-antagandeöverskott	2 024	2 240	2 185	2 112	2 144
varav bruttoresultat bostadsutveckling	4	-79	-8	-	-
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsavyttringar	0	74	58	49	0
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-7 831	-233	4 658	2 725	5 743
Förvaltningsresultat	1 455	1 373	1 537	1 474	1 532
Resultat före skatt	-7 360	2 884	8 712	4 807	7 834
Resultat efter skatt	-5 515	2 378	6 400	3 187	6 309
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	205	205	205	-	-
Fastigheter	75 825	88 348	83 267	78 648	74 250
Nyttjanderättstillgång tomträtt	949	1 243	1 382	937	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	26	22	15	8
Derivatinstrument	625	1 838	121	20	58
Finansiella anläggningstillgångar	1 310	438	852	1 108	810
Projekt- och expectancyfastigheter	519	882	821	-	-
Övriga omsättningstillgångar	957	1 042	1 441	550	318
Kortfristiga placeringar	95	90	98	103	154
Likvida medel	95	87	131	20	24
Eget kapital	39 244	45 614	45 174	41 642	40 358
Avsättningar	5 305	10 136	9 803	8 298	7 813
Räntebärande skulder	33 892	33 541	30 389	26 669	25 474
Leasingskuld	949	1 243	1 382	937	942
Derivatinstrument	240	0	196	617	428
Ej räntebärande skulder	1 542	1 633	1 538	870	1 379
Balansomslutning	82 320	93 388	87 888	79 136	76 842

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Uthyrningsgrad, %	73	74	78	78	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	49	51	52	52
Skuldkvot, ggr	15,5	16,6	14,7	13,2	12,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,6	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38	38	35	35
Avkastning på eget kapital, %	-15,0	6,2	12,8	7,8	16
Genomsnittlig räntesats på räntebärande skulder, %	3,18	2,91	1,82	1,97	1,72
Totalavkastning fastigheter	-6,2	2,4	8,7	6,6	11,5
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintlig fastighetsbestånd, Mkr	3 161	3 325	2 625	1 854	2 555
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 650	-	-	3 641	1 701
Medelantal anställda	317	295	185	150	172
Data per aktie, kr					
Resultat	-17,54	7,49	16,73	9,65	16,15
Eget kapital	123	143	141	127	127
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,59	8,23	4,7	4,11	5,1
Utdelning[2]	3,80	2,40	4,00	3,80	3,20
Direktavkastning, %	1,7	2,7	2,5	2,9	2
Börskurs vid årets slut[3]	198,20	88,7	161,55	122,35	158,5
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,0	314,0	321,3	328,2	330,6
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,0	314,0	321,3	328,2	330,6

[1] Nyckeltal, beräknade på genomsnittligt aktie- eller eget kapital samt räntebärande skulder har beräknats utifrån ingående genomsnitt. Justering utfall 2021

[2] Kontantutdelning 2023 enligt förslag att utbetala av koncernbidrag vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kronor

[3] Genomsnitt

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BA7DEE5D-0B4F-4B68-9F4A-1F3C3F1

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, investerare och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	-6 013	2 578
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	43 379	48 344
Avkastning på eget kapital, %	-13,9	5,3
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	38 240	45 814
Balansomslutning, Mkr	93 230	93 053
Soliditet, %	41	49
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	32 952	35 341
Bokfört värde fastigheter, Mkr	78 803	89 349
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	515	992
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 553	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	2 457	2 110
Räntebärande skulder, Mkr	32 952	35 341
Skuldkvot, ggr	13,4	16,8

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 553	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Tomträttsavgälder, Mkr	-41	-42
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	2 382	2 068
Räntekostnader, Mkr	-902	-612
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	32 952	35 341
Eget kapital, Mkr	38 240	45 814
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	3 824	3 235
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 581	-1 455
Marknadsvärde vid periodens början och slut, Mkr	86 624	88 837
Totalavkastning fastigheter, %	-4,7	2,4

Finansiella mål

Fabeges finansiella mål är fastställda av styrelsen

- Soliditeten ska överstiga 35 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Skuldkvoten ska ej överstiga 15 gånger
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity and integrity for the entire lifecycle of the document.
Document ID: 67D0FE6D-0A1F-4B2A-A1B3-1C3E1F4

Härledning av nyckeltal

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt), Mkr	1 314	1 249
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,18	3,93
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 053	64 334
EPRA NRV, kr/aktie	136	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	60 623
EPRA NTA, kr/aktie	140	173
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 228	45 823
EPRA NDV, kr/aktie	125	145
EPRA Vakansgrad, %	2	1
EPRA Hyresmässig förändring lokalyta bas lika, %	1	3

	2023	2022
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 455	1 373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-759	-787
Summa, Mkr	700	669
Aktuell skatt, Mkr	144	125
EPRA resultat totalt	1 314	1 249
Förvaltningsresultat minskat med nominell skatt, Mkr		
Antal aktier, miljoner	314,6	317,2
EPRA EPS, kr/aktie	4,18	3,93

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	39 244	46 314
Återläggning av beskattad, ej utbetald utdelning, Mkr	169	314
Återläggning räntederivat, Mkr	-655	-1 688
Återläggning av uppskjuten skatt	5 305	10 185
enligt balansräkningen, Mkr		
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 053	64 334
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	150	173
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-305	-305
Avdrag av immateriella tillgångar enligt balansräkningen, Mkr	-2 570	-3 605
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	60 623
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	140	193
Avdrag av räntederivat	-655	1 688
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen eller justering av bedömt verkligt uppskjuten skatt, Mkr	-5 834	-8 685
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde), Mkr	39 228	45 626
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	125	145

EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta ytor, Mkr	368	363
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	34 026	35 313
EPRA Vakansgrad, %	0	1
EPRA investeringar		
Förvärv, Mkr	75	1 086
Investering i förvaltningsfastigheter, Mkr	2 094	1 427
Investering i förvaltningsrätter, Mkr	1 057	853
Övrigt, Mkr	-	-
EPRA investeringar totalt, Mkr	3 170	3 325

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDCFE3-5DBA-4A10-8CA1-1

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 finanslella 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[2]
Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktig förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnadsmoment.

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.

Identitet bestånd
De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Förvaltningsfastigheter[1]
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter[1]
Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av utbyggnadsöverväganden inför förestående förädling.

Hyresvärde[2]
Kontraktsvärde samt bedömt årshyra för outhyrda ytor efter rimlig generell uppräkningsnivå.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde[2]
Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt, plus indexuppräkning och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter[2]
Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/ombyggnad.

Nettouthyrning[2]
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
Rörelseresultat minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders rörelseresultat minus central administration.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter
Periodens driftsöverskott 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 8 procent. Vi/vare har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger att nuvärde av uppskjuten skattesats om 18,7 procent. Beräkningen baserat 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 skattesats om 4 procent.

Återköpsgrad[1]
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[1]
Driftsöverskott, dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltal är operativt och anses inte vara allmänt vedertagna nyckeltal enligt gällande redovisningsregler.

This file is created by EQUITEAM AB for digital distribution. Document ID: 20240117202000241CE14
Unauthorized copying, alteration, or distribution is prohibited and may be unlawful.

20240718080666

Årsstämma och anmälan

Årsstämman hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, tisdagen den 9 april 2024 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15. Årsstämman kommer att sändas live och aktieägare kommer att kunna ställa frågor digitalt genom chattfunktion. Möjlighet att poströsta i förväg finns.

Anmälan

Aktieägare som önskar deltaga i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (fd VPC AB) förda aktieboken torsdagen den 28 mars 2024, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 onsdagen den 3 april 2024.

Anmälan om deltagande i årsstämman sker på något av följande sätt:

- Per post:
  Fabege AB (publ),
  "Fabeges Årsstämma"
  c/o Euroclear Sweden AB,
  Box 191, 101 23 Stockholm
- Per telefon:
  08-402 90 68
- Per mejl:
  generalmeetingservice@euroclear.com
- Via Euroclears webbplats:
  anmalningstjanst.se/euroclearproxy

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast torsdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren att önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas i samband med anmälan.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/årsstämma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller till viss del samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren de s måste vara registrerad i bolagets aktiebok, dels ha anmält sin avsikt att deltaga i stämman och att om aktierna är förvaltarregistrerade ha låtit att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar bifogas i samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare

Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabege.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktie kurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med våra kvartalsrapporter

Kalender 2024

Viktiga datum	
Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport jan–mar 2024	25 april 2024
Delårsrapport jan–jun 2024	5 juli 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	22 oktober 2024

Kontaktinformation

Peter Kungart
IR-ansvarig
08-555 148 40, peter.kungart@fabege.se

Mia Höggström
Hållbarhetschef
08-555 148 64, mia.hoggstrom@fabege.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67C0FE5E0EA8162AA11A0B6C0B41C311
Fabege Årsredovisning 2023

Faberge

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

Document ID:
87D0FE35D8AB162A8417388D0B41C341