20240614105054

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

20240614105055

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

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

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

ÅRSREDOVISNING FÖR FABEGE HOLDING NACKA AB

Styrelsen för Fabege Holding Nacka AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i flera bolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt Fabege Lästis AB, org nr 556683-3801 och Fabege Stockholmsynglingen AB, org nr 556647-6676.

Bolaget har under året förvärvat bolaget Fabege V 151 AB, org nr 559341-7024 och Fabege V 130 AB, org nr 559272-3075.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 500 000 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	1 202 964	432 844	50 907	-10 307
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	2 251 899	1 348 928	1 975 482	1 924 574
Balansomslutning	6 133 800	5 121 884	5 859 074	5 743 225

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

20240614105056

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

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.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	1 048 807 515
årets vinst	1 202 971 655
	2 251 779 170

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	500 000 000
i ny räkning balanseras	1 751 779 170
	2 251 779 170

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 28,6 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. 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.

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

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		-8	-7
Summa rörelsens kostnader		**-8**	**-7**
Rörelseresultat		**-8**	**-7**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	1 183 156	424 928
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	132 008	79 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-112 192	-71 923
Summa finansiella poster		**1 202 972**	**432 851**
Resultat efter finansiella poster		**1 202 964**	**432 844**
Bokslutsdispositioner	7	7	-74 811
Resultat före skatt		**1 202 971**	**358 033**
Skatt på årets resultat	8, 9	-	15 413
ÅRETS RESULTAT		**1 202 971**	**373 446**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		1 202 971	373 446
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**1 202 971**	**373 446**

20240614085057

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	1 434 383	1 434 443
Fordringar hos koncernföretag	12	4 682 214	3 670 238
Uppskjutna skattefordringar	13, 14	17 190	17 190
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6 133 787**	**5 121 871**
Summa anläggningstillgångar		**6 133 787**	**5 121 871**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13	13
Summa kortfristiga fordringar		**13**	**13**
Summa omsättningstillgångar		**13**	**13**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 133 800**	**5 121 884**

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		**120**	**120**
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		-	-
Balanserad vinst		1 048 808	975 362
Årets resultat		1 202 971	373 446
Summa fritt eget kapital		**2 251 779**	**1 348 808**
Summa eget kapital		**2 251 899**	**1 348 928**
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernföretag		3 881 901	3 772 956
Summa långfristiga skulder		**3 881 901**	**3 772 956**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 133 800**	**5 121 884**

20240614050558

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**20**	**1 975 362**	**1 975 482**
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-1 000 000	**-1 000 000**
Årets resultat			373 446	**373 446**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**20**	**1 348 808**	**1 348 928**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**20**	**1 348 808**	**1 348 928**
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-300 000	**-300 000**
Årets resultat			1 202 971	**1 202 971**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**20**	**2 251 779**	**2 251 899**

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.

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-8	-7
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**-8**	**-7**
Erhållen ränta		132 008	79 846
Erlagd ränta		-112 192	-71 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**19 808**	**7 916**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**19 808**	**7 916**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-245 050	-
Försäljning av dotterföretag		1 745 266	-72
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 500 216**	**-72**
Finansieringsverksamheten	16		
Erhållen utdelning		183 000	625 000
Utbetald utdelning		-300 000	-1 000 000
Färndring långfristiga fordringar		-1 511 969	477 792
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		108 945	-110 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 520 024**	**-7 844**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

20240614105059

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

NOTER

Not 1 Allmän information

Fabege Holding Nacka AB, org nr 556605-2360, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Fabege Storstockholm AB, org nr 556130-9039, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Fabege Holding Nacka 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.

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

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.

20240514050060

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

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.

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

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.

20240614105061

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

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

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	183 000	625 000
Resultat vid avyttring av koncernföretag	1 500 156	-72
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-500 000	-200 000
Summa	**1 183 156**	**424 928**

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	132 008	79 846
Ränteintäkter, övriga	0	-
Summa	**132 008**	**79 846**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-112 192	-71 923
Räntekostnader, övriga	-	-
Summa	**-112 192**	**-71 923**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	7	-
Lämnade koncernbidrag	-	-74 811
Summa	**7**	**-74 811**

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	15 413
Summa	**0**	**15 413**

Not 9 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		1 202 971		358 033
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-247 812	20,6%	-73 755
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	8,6%	-103 000	11,5%	-41 215
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-29,2%	350 812	-36,4%	130 383
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**0**	**-4,3%**	**15 413**

20240614105062

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 161 636	3 021 464
Förvärv	50	-
Ovillkorade aktieägartillskott	500 000	200 000
Omklassificeringar	-	-59 828
Försäljningar	-245 110	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 416 576**	**3 161 636**
Ingående nedskrivningar	-1 727 193	-1 587 021
Återförda nedskrivningar	245 000	-
Omklassificeringar	-	59 828
Årets nedskrivningar	-500 000	-200 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 982 193**	**-1 727 193**
Utgående redovisat värde	**1 434 383**	**1 434 443**

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

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Fastighets AB Varubalen	100,0%	3 823
Granit & Beton AB	100,0%	102 978
Fabege Norrtull AB	100,0%	100
Solna Business Holdings AB	100,0%	884 739
Sliparen Ett AB	100,0%	9 096
Fabege Stockholmsoxen AB	100,0%	253 768
Aktiebolaget Besmanet Åtta	100,0%	490
Fabege Stockholmsfenix AB	100,0%	7 266
Fabege Bygeln AB	100,0%	7 125
Fastighets AB Svetsfogen	100,0%	100
Fastighets AB Getingsvärmen 13	100,0%	100
Fastighets AB Soluarda	100,0%	13 500
Fastighets AB Månuarda	100,0%	100
Fabege V 151 AB	100,0%	25
Atsik 8 AB	100,0%	400
Vanadishus AB	100,0%	150 698
Fabege V 130 AB	100,0%	25
Fabege Vallentuna Holding AB	100,0%	50
		1 434 383

* Avser både kapital- och ägarandel.

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

Namn	Org. nummer	Säte
Fastighets AB Varubalen	556399-9225	Stockholm
Granit & Beton AB	556009-7908	Stockholm
Fabege Norrtull AB	556703-7535	Stockholm
Solna Business Holdings AB	556565-4398	Stockholm
Sliparen Ett AB	556620-7022	Stockholm
Fabege Stockholmsoxen AB	556647-6577	Stockholm
Aktiebolaget Besmanet Åtta	556299-9283	Stockholm
Fabege Stockholmsfenix AB	556645-8724	Stockholm
Fabege Bygeln AB	556647-6627	Stockholm
Fastighets AB Svetsfogen	556605-0588	Stockholm
Fastighets AB Getingsvärmen 13	556605-0703	Stockholm
Fastighets AB Soluarda	556605-0638	Stockholm
Fastighets AB Månuarda	556605-0604	Stockholm
Fabege V 151 AB	559341-7024	Stockholm
Atsik 8 AB	556708-7225	Stockholm
Vanadishus AB	556544-8981	Stockholm
Fabege V 130 AB	559272-3075	Stockholm
Fabege Vallentuna Holding AB	559075-2597	Stockholm

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	3 670 238	4 422 841
Tillkommande poster	1 011 976	-
Avgående poster	-	-752 603
Utgående redovisat värde	**4 682 214**	**3 670 238**

Not 13 Uppskjutna skattefordringar

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	17 190	-	17 190
Netto uppskjuten skattefordran	**17 190**	**0**	**17 190**

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	17 190	-	17 190
Netto uppskjuten skattefordran	**17 190**	**0**	**17 190**

20240614105053

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

Not 14 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	17 190	-	17 190
Summa	**17 190**	**0**	**17 190**

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	1 777	15 413	17 190
Summa	**1 777**	**15 413**	**17 190**

Not 15 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	3 881 901	3 772 956
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter	-	-
Summa	**3 881 901**	**3 772 956**

Not 16 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	3 772 956	3 883 592
Kassaflödespåverkande förändringar	108 945	-110 636
Utgående redovisat värde långfristiga lån	3 881 901	3 772 956
Utgående redovisat värde	**3 881 901**	**3 772 956**

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.

Fabege Holding Nacka AB
556605-2360

Not 18 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 75,0 % (85,7) 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

20240614050064

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fabege Holding Nacka AB
organisationsnummer 556605-2360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fabege Holding Nacka 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 Fabege Holding Nacka 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 Fabege Holding Nacka 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: 1VAYV-2U43-5S03X-AKHLC-HYHFE-EATC5

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fabege Holding Nacka 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 Fabege Holding Nacka 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: IVAYV-2U43-5S03X-AKHLC-HYHFE-EATC5

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."

20240514050655

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

BankID

Penneo dokumentnyckel: IVAYV-1243-5503X-AKHLC-HYHFE-EATC5

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.

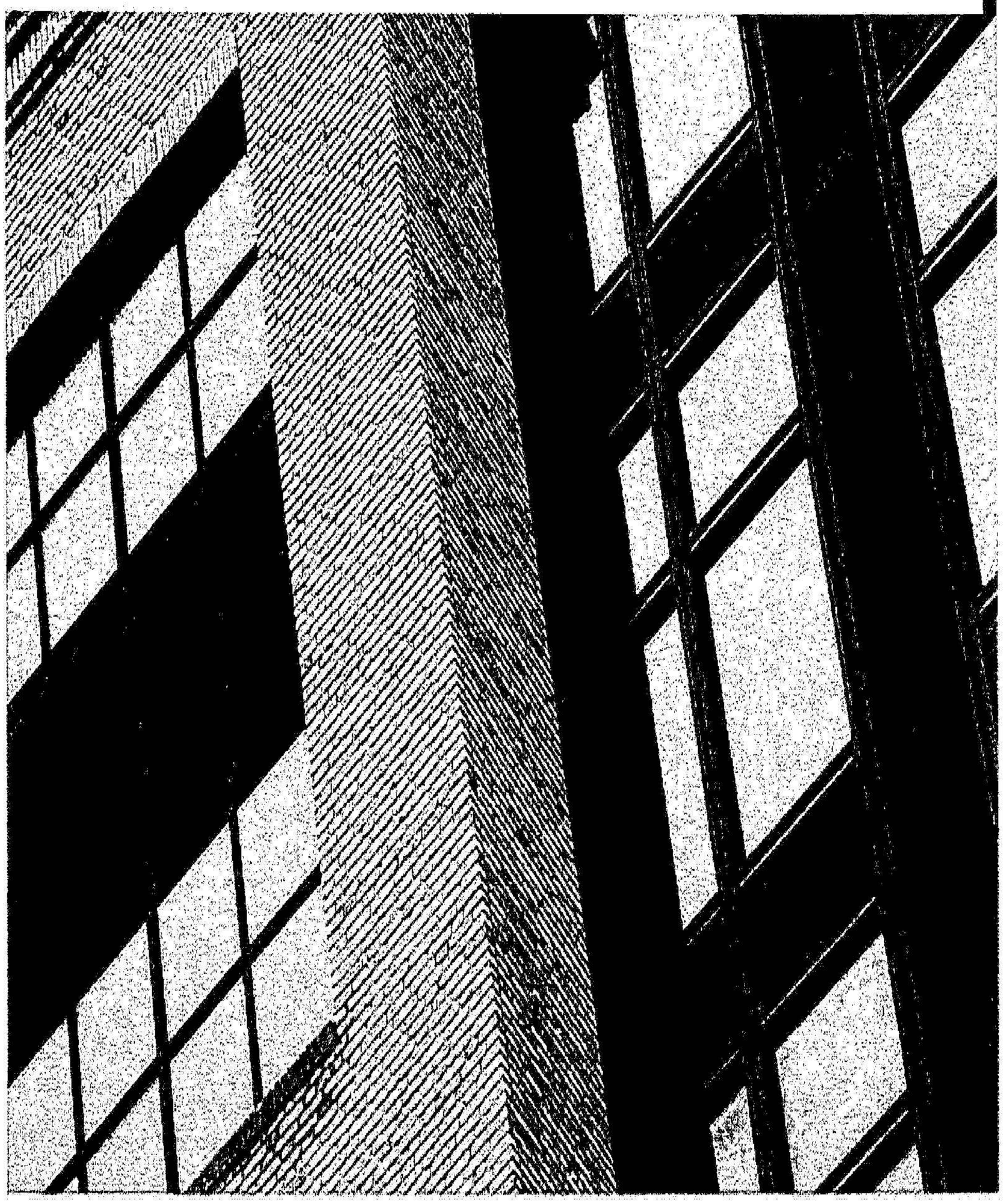
Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämman den 9 april 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Solna 2024-04-09

Stefan Dahlbo



Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023

Fabege är ett fastighetsbolag och ansvarstagande som genom lönsamma och långsiktiga affärer gör nytta för människor, miljö och samhälle. Vår passion är hela staden

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



Fabege

ÅRSREDOVISNING 2023

Fabege är ett ledande fastighetsföretag som skapar attraktiva miljöer genom kunskap, kompetens och strategisk affärsutveckling. Vi har ett brett och långsiktigt ägande i fastigheter i Stockholmsregionen. Fabege är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D1AB162A8117305B4DB41C314

2024071808073

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege

Det här är Fabege 3
2023 i korthet 4
VD-ord 5
Strategi för hållbar tillväxt 8
Mål som styr verksamheten 9
Stockholms fastighetsmarknad 10
Stadsutveckling 13
Våra stadsdelar 14
Intervju med Fabeges CFO 18
Varför investera i Fabege 19
Fabegeaktien 20

Hållbarhet

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

Förvaltningsberättelse

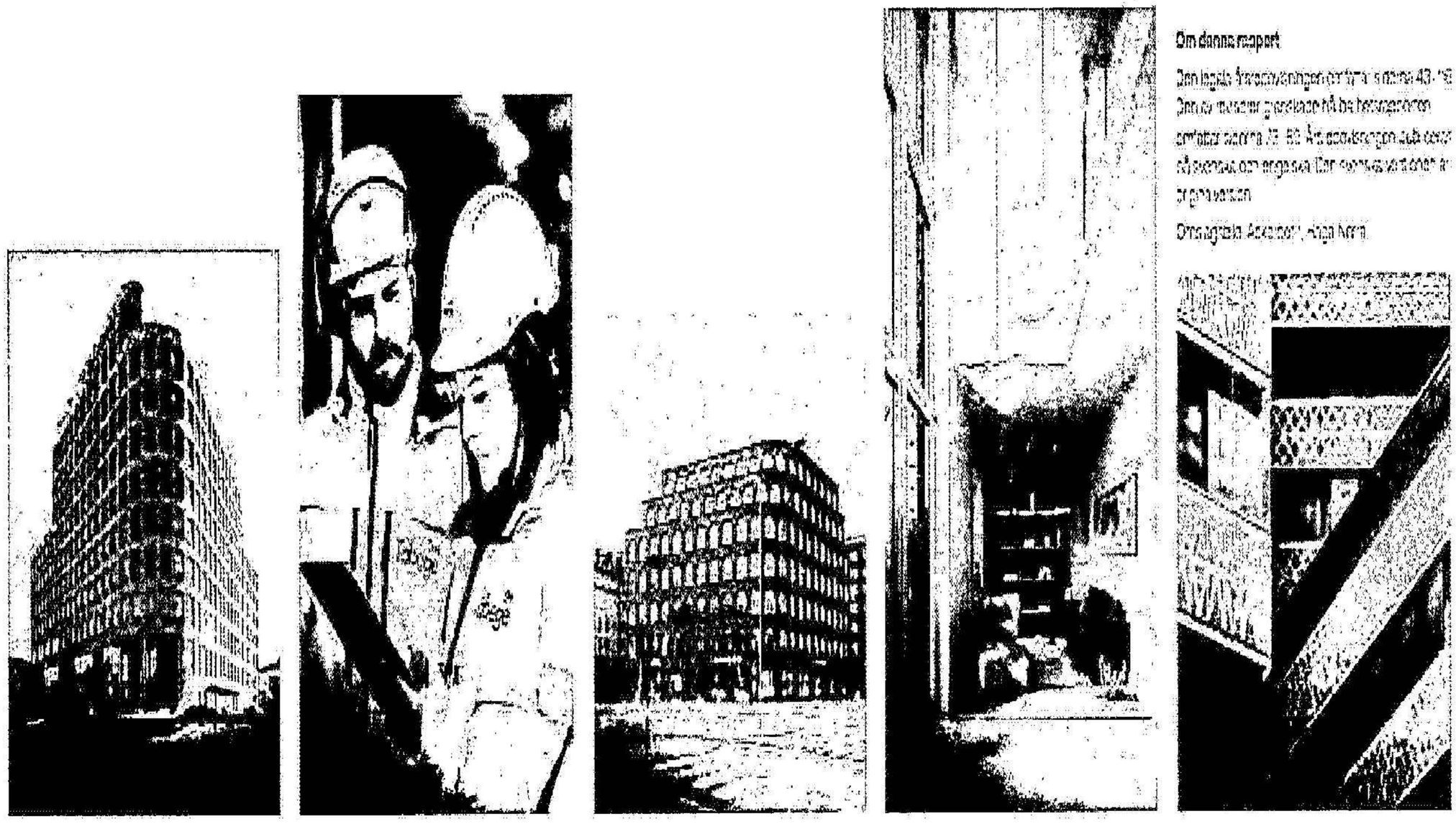
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och riskhantering 50
Bolagsstyrningsrapport 61
Ordförande har ordet 69
Fabeges styrelse 71
Koncernledningen 73

Ekonomisk redovisning

Koncernen 82
Moderbolaget 96
Noter 100
Årsredovisningens undertecknande 116
Revisionsberättelse 117

Övrig information

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



Om denna rapport

Den legala förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 43–115. Den av revisorer granskade hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 21–88. Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättade i svenska. Den svenska versionen är gällande.

Omslagsbild: Åsögatan, Hega Norra

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BC1DDFE3-5C...-11...

Det här är Fabege

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

Vi är en stor ägare med hög affärskännedom på vår marknad

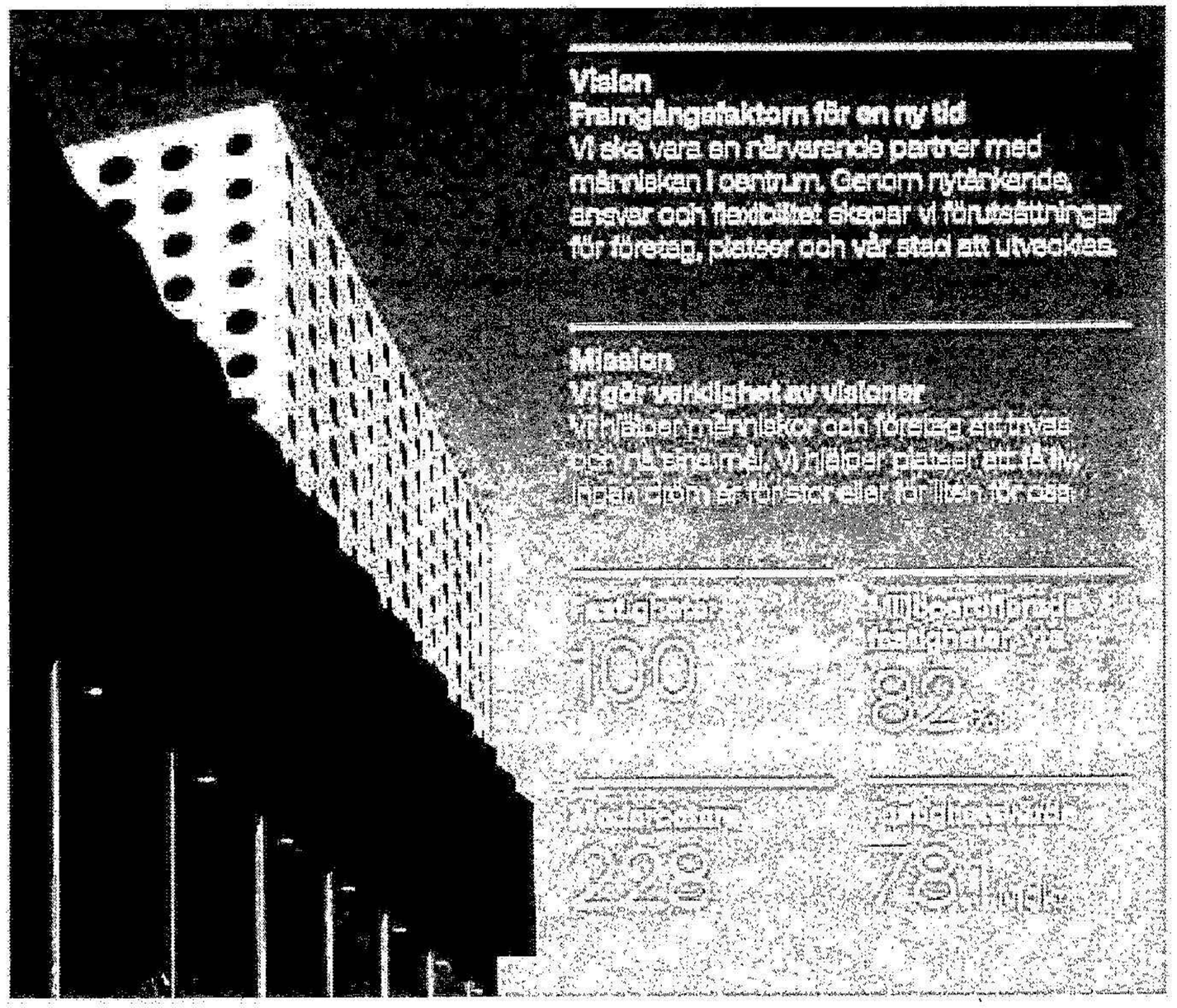
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla kännetecknas av goda möjligheter att pencla spårbundet. Genom ett samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för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

Läs mer på sidorna 13–17

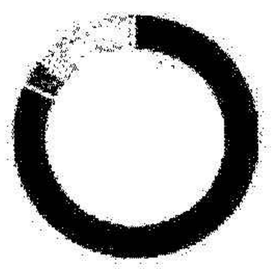
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

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

Läs mer på sidorna 22–42



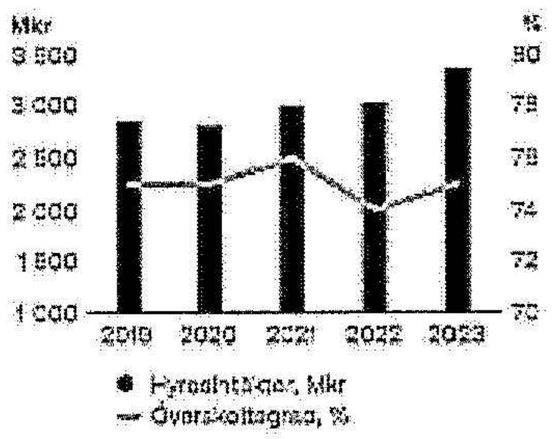
Hyresvärde per lokaltyp



Fastighetsvärde per område



Hyresintäkter och överskottsgrad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3SDAB102481179BECOB11C311

2024071808074

2023 i korthet



Sveriges största uthyrning

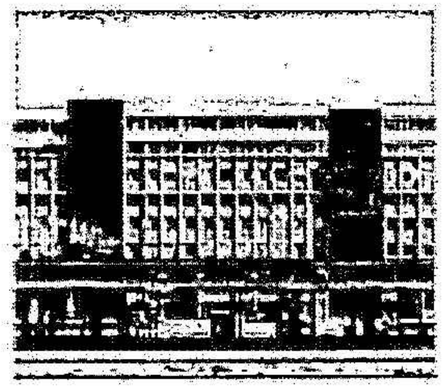
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 66 000 kvm i fastigheten Notorn 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

Vi uppnådde 93 poäng i förvaltningsportföljen och 92 poäng i projektportföljen av 100 möjliga för respektive del. Det gav oss det högsta betyget, 5 stjärnor, och placerade oss på första plats inom sektorn bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa.

JM flyttar sitt huvudkontor till Haga Norra

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

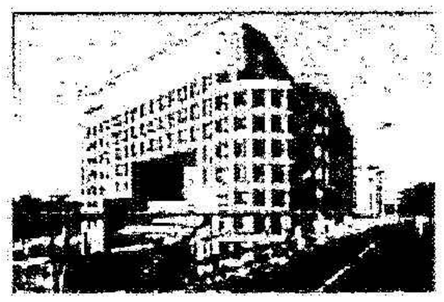


Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

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

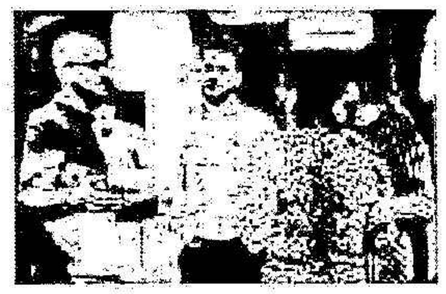
NKI-index på 81

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



Poolen utsedd till årets bygge

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

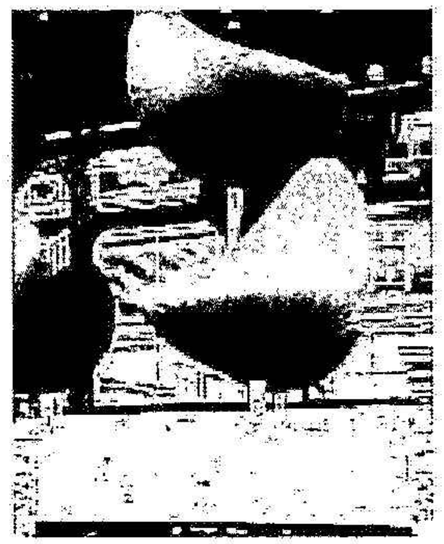


Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

Vi avancerade till plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser™ för medelstora organisationer i Great Place to Work 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 erhöll märkningen *Nasdaq Green Equity Designation*. Den gröna aktien redovisar transparent bolagets klimatpåverkan och syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

Nyckeltal

	2023	2022
Eget kapital, kr per aktie	125	145
EPRA NRV, kr per aktie	150	173
Totalavkastning fastigheter, %	–8,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad, %	42	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,4
Skuldkvot, ggr	13,5	15,6

Hyresintäkter
3 366 Mkr
2022: 3 032 Mkr

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

Förvaltningsresultat
1 458 Mkr
2022: 1 373 Mkr

Andel grön finansiering
100 %
2022: 100 %

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Dokument-ID
B7D0FE3E-D[illegible]

Väl rustade för framtiden efter ett år präglat av oro

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

Samtidigt har konjunkturen försämrats, räntorna har åkt berg- och dalbana, bostadsmarknaden har varit och är nervös och den svenska kronan har fortsatt att försvagas. I tider med så mycket osäkerhet och oro blir självfallet beslutsfattande också mer osäkert. Detta märks, inte minst, i investeringsbeslut. Mot slutet av året kunde vi se tecken på att kronan stärktes något, inflationen började sjunka, precis som räntorna och börsen blev på bättre humör.

Vi har haft många år med otroligt bra förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har dopat fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade finanser, minskat riskutgunde och inte minst god kostnadskontroll. De stigande räntorna står 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 alltid finns nära dem.

Mycket positivt att se tillbaka på

Givet denna långa lista på oro och utmanande omvärldsförutsättningar tycker jag att vi har tagit oss igenom året på ett bra sätt. Vi har fått ställa 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 lönsamhet och inte minst hållbarhet, ett område där vi kan skörda en stor utodhet. Det vi kan arbeta med – och påverka – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största utsyningar och nettouthyrningen uppgick till 165 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade i identiskt bestånd med 11 procent mycket pådrivet av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Överskottsgraden ökade till 75 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntuppgången, var i stort sett oförändrat mot föregående år. Vår vakansgrad sjönk til 9 procent. Vi har stärkt och utvecklat organisationen och blev utsedda till en av Sveriges bästa arbetsgivare av Great Place to Work (GPTW). Vi har gjort några större förvärvningar och har en i grunden stark balansräkning. Listan av positiva händelser och styrkor är lång.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDF7E9DC4A4623911799BDAB1C3414

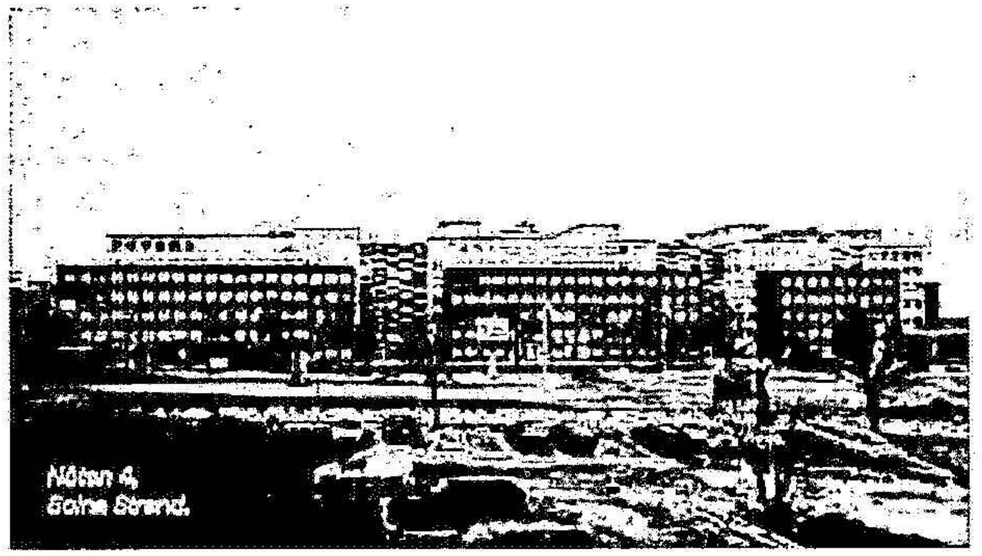
2024071808075

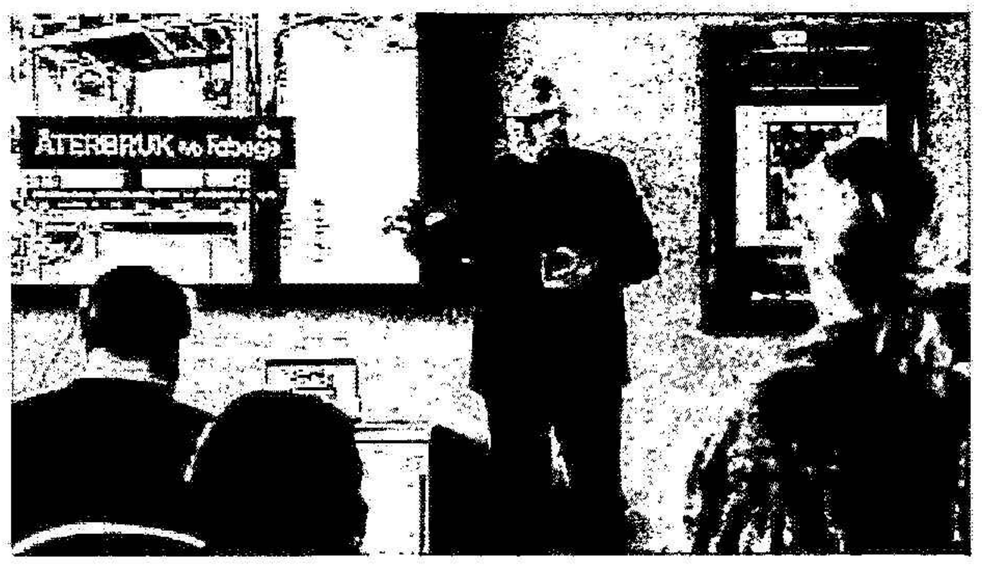
Vår strategi är en styrka
Även om det är tuffare förutsättningar och villkor är vi tillsammans med övriga av de större fastighetsbolagen rustade med hanterbara risker och relativt låg belåning. Jag har under året vänt mig mot att det alltför ofta talas om fastighetsbolagen och fastighetsmarknaden i alltför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

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

STEFAN DAHLBO

Förutsättningarna förändras
Vi måste också förhålla oss till de nya förutsättningarna på ett klokt och ansvarsfullt sätt samtidigt som vi måste se till att våra kunder och medarbetare trivs. Vi har varit bra på att hantera utmaningar samtidigt som vi lyckats ta vara på möjligheter. Det är generellt en tuffare uthyrningsmarknad och beslut tar längre tid. För första gången på många år har vi sett att antalet kontorsanställda i Stockholm har


Nästan 4, Solna Strand.




Kvarter 6, Hagastaden.

"The secret of change is to focus all of your energy, not on fighting the old, but on building the new."

SOCRATES

minskat under flera kvartal. Den trenden motverkas samtidigt, så visa del, av att utbudet av nya kontor kommer att vara väldigt lågt, både i år och 2025. Efter pandemin har det varit många diskussioner om kontorens utveckling. Det vi kallar kontor har en central funktion i många liv. Kontoren är viktiga för att skapa gemenskap, tillhörighet och engagemang. Det är också viktigt för oss alla att vara lyhörda och öppna för utveckling, inte minst med tanke på ny teknik. Jag upplever att intresset för utformningen av kontoren och deras funktion är större än någonsin. Vi har därför också utvecklat nya tjänster för att kunna ligga i framkant när det gäller att vara nådig vara till våra nuvarande och potentella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mänskliga möten, samtal, koncentration samt utveckling av individer och företag. Vi har under året också satsat mer på våra flexibla koncept, NOW, CoW, RUM, WAW och VOV. Att skapa flexibla lösningar med olika kontraktstider och serviceinnehåll är en viktig del av vårt erbjudande. Även samarbeten med andra aktörer, till exempel specialister på coworking, är viktiga.

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9 7D3FE3:D6AB462A9 11795EC4B1A 211

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

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi i vårt Joint Venture (JV) med Brebo, de sista lägenheterna i Arenastaden vid Hagastaden i Norra Hamnen. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året beslutade vi att fortsätta vår utveckling av området och började då bygga ytterligare 285 lägenheter, varav 75 hyresrätter. De planeras vara klara för inflyttning under 2025. Den underliggande efterfrågan på bostäder i Solna är fortsatt god, samtidigt som utbudet av nya bostäder är lågt. Riggen 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 tonade i marknaden sent 2022 och under 2023 känns idag gynnsam obefogad. Återintroduceringen av det gäller Fabege. Vi har, tack vare långa uppbyggda relationer, ett stort förtroende hos våra banker och på finansmarknaden. Likviditeten i obligationsmarknaden är återbördad och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har utnyttjat detta och sedan i höstas återemitterat obligationer som en del av vår finansiering. Ränteutvecklingen är självfallet den främsta orsaken till att räntekostnaderna har stigit kraftigt. Under året har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera räntenivåerna på ett kloket sätt.

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

Totalt uppgick projektinvesteringar till 1 902 mkr för året. Tyvärr är kostnadsutvecklingen för projekt fortsatt utmanande. Som marknaden ser ut nu med höga kostnader och nuvarande nivåläge så har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. I Flemingsberg pågår arbetet med Operan/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 Ackordet 1 och Pilen 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

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

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

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


Arenastaden inkl. Hagastaden Norra


Gallerian

”Förvänta dig alltid det oväntade.”

JAMES PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden
Jag hyser hopp 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, proshärdar och geopolitisk oro lägger sordin. 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 driv, så att vi gör Fabege till en framgångsfaktor för framtiden. Vi ska, helt enkelt, göra verklighet av visionerna. Samtidigt fortsätter vi, som alltid, att ta hand om våra kunder, medarbetare, partners, fastigheter och stadsdelar.

Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87CDFE35DBAB62A3117266EC81C311

2024071808076

Strategi för hållbar tillväxt

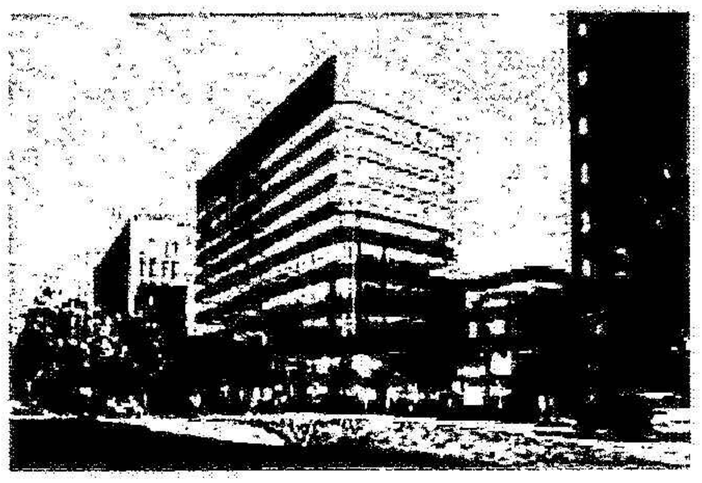
Vi är en av de ledande fastighetsägarna i Stockholm. Vår närhet till våra kunder skapar förutsättningar för att behålla och fortsätta att stärka denna position då vi kontinuerligt utvecklas för att tillgodose förändrade behov och arbetssätt hos våra kunder. Vi följer utvecklingen på marknaden nära, anpassar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



Utvalda delmarknader

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

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



Kommersiella fastigheter

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

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



Helhetsperspektiv

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



Utveckling och förädling

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

Genom transaktioner och projekt-utveckling kan vi optimera beståndet, öka flexibiliteten och anpassa fastighetema 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:
67D0FE33D8AB62A811788EDB41C311

Mål som styr verksamheten

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

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

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

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

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

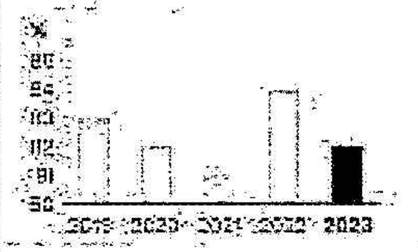
Resultat 2023
171 ton CO_2e



Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

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

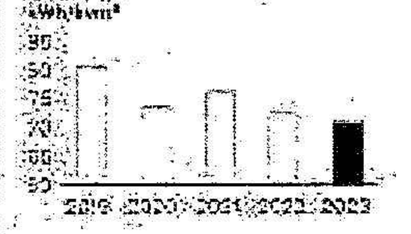
Resultat 2023
82 %



Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm²

Mål
Energieffektivisering med mål om ett snitt om 71 kWh/kvm² senast till 2025.

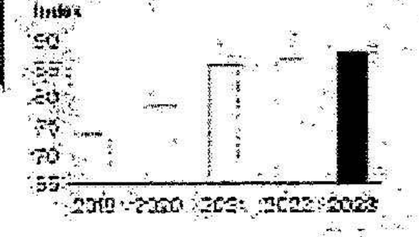
Resultat 2023
71 kWh/kvm²



Nöjda medarbetare (GPTW)

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

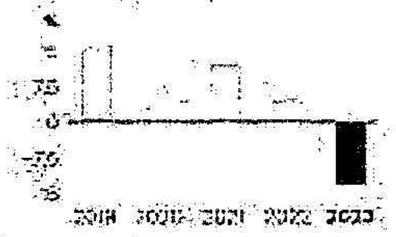
Resultat 2023
88 index



Avkastning på eget kapital

Mål
Att uthålligt vara bland de främsta bärsnabbaste fastighetsbolagen.

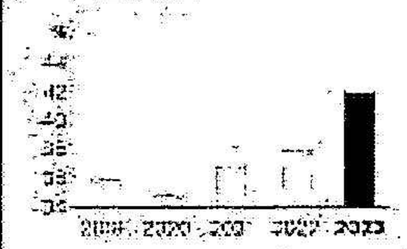
Resultat 2023
−13 %



Belåningsgrad

Mål
Belåningsgrad max 50%.

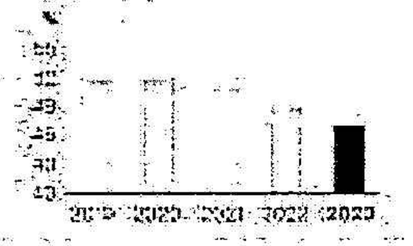
Resultat 2023
42 %



Soliditet

Mål
Lägst 35%.

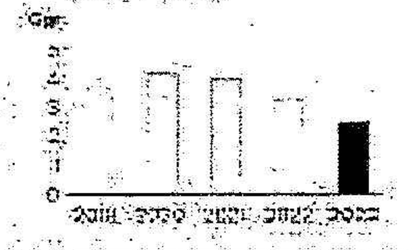
Resultat 2023
47 %



Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,2 gånger.

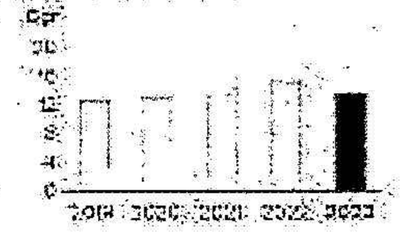
Resultat 2023
2,5 ggr



Skuldkvot

Mål
Lägst 18 gånger.

Resultat 2023
13,5 ggr

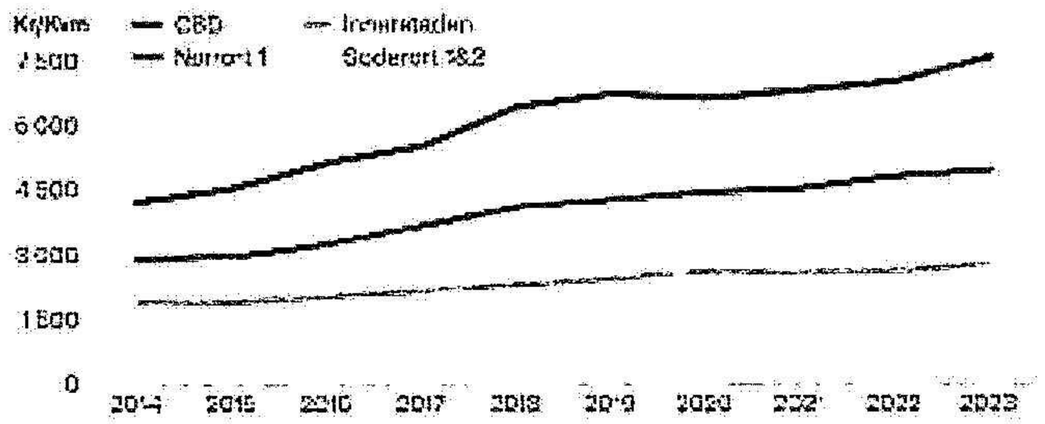


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DEAB492A81726BD0B10C311

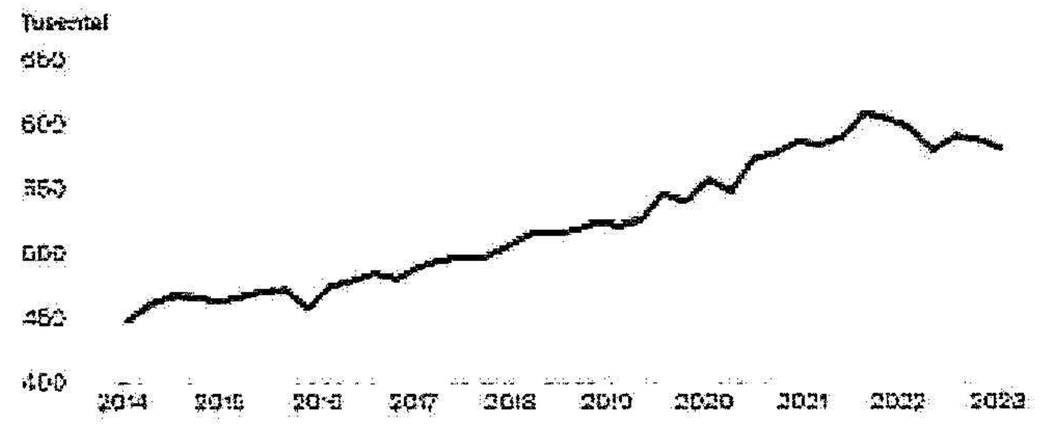
Stockholms fastighetsmarknad

Stockholms fastighetsmarknad präglades av en blandad period med en nedgång till och med andra kvartalet och en återhämtning under andra halvåret. Det var framför allt investerare med en inriktning på värdeförvaltning som var aktiva på marknaden. Transaktionsvolymen för helåret 2023 uppgick till 60 miljarder kronor, vilket är en minskning med 40 procent jämfört med 2022. Under det första halvåret 2024 har aktiviteten på marknaden varit fortsatt låg.

Hyresutveckling de senaste 10 åren[1]



Antal kontorssysselsatta i Stockholms län[2]



Fabeges kontraktsportfölj i korthet

700 kunder

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

5 år

Genomsnittlig kontraktstid är cirka 5 år.

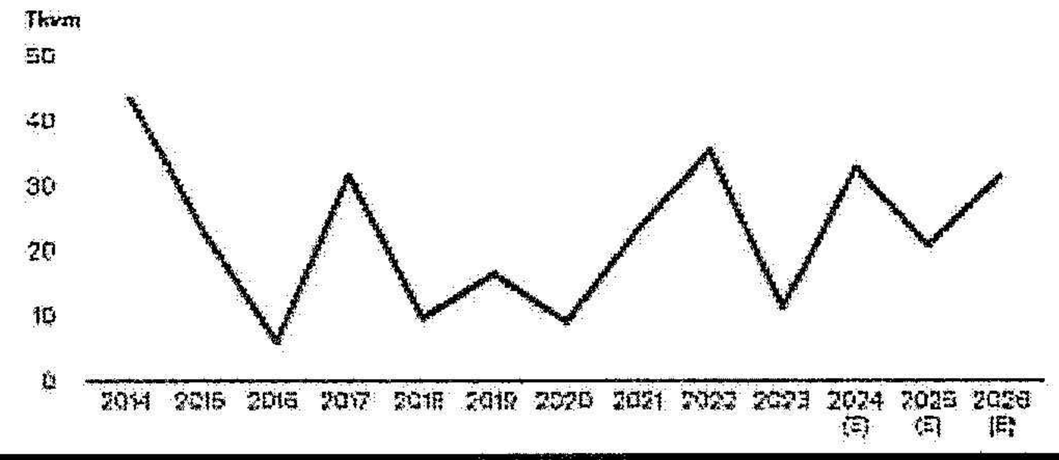
11%

Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2023.

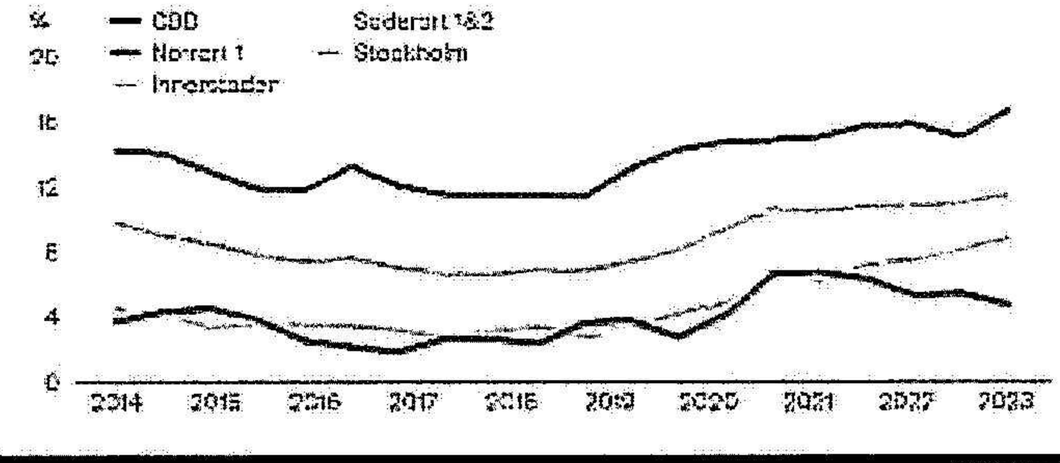
91%

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

Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto[1]



Vakanser de senaste 10 åren[1]



[1] Källa: Cushman & Wakefield

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
B4D0E5 3CD-A8452811-9E0B41C311

Stockholms fastighetsmarknad forts

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

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

Fortsatt god efterfrågan i innerstaden
Efterfrågan på kontor som var stark under 2022 var mer avvaktande under 2023 och vakansgraden uppgick till 12 procent under 2023 för hela Stockholm. Det är stor spridning på vakansgraderna mellan olika områden, från Klara på cirka 20 procent till CBD Stockholm på ungefär 5 procent. Även inom områden finns det stora variationer på A och B-lägen. En god arbetsmarknad för kontorsintensiva yrken har under flera år bidragit positivt, samtidigt som den efterfrågade ytan per anställd minskat. Omsättningen på hyresmarknaden som ökade efter pandemin har under 2023 planat ut.

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

Avvaktande transaktionsmarknad
Den totala transaktionsvolymen för kontor i Stockholm var lägre än tidigare år och det är en trend som väntas bestå under 2024. Detta beror delvis på att Stockholm har ett stort och långsiktigt 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 hyresintäkter kompenserar inte fullt ut effekten av högre byggkostnader och räntekostnader.

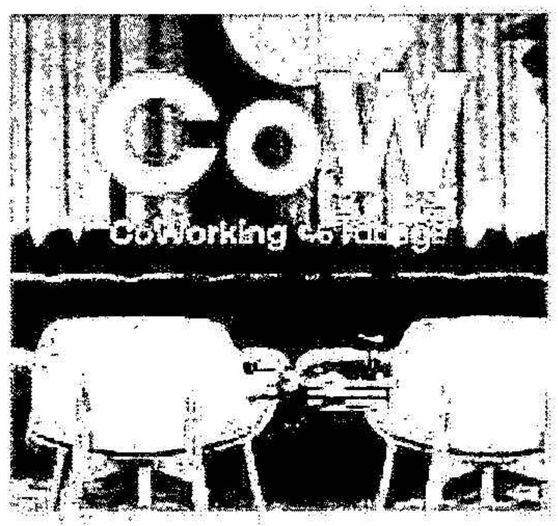
Med ökade finansieringskostnader är stabila finanser och måttlig belåningsgrad därför viktigt för att skapa förtroende hos såväl långivare som hyresgäster. Det blir samtidigt alltmer betydande att tänka cirkulärt och fokusera på koldioxid- och energieffektivitet. Detta gäller dels ur ett rent ekonomiskt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

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

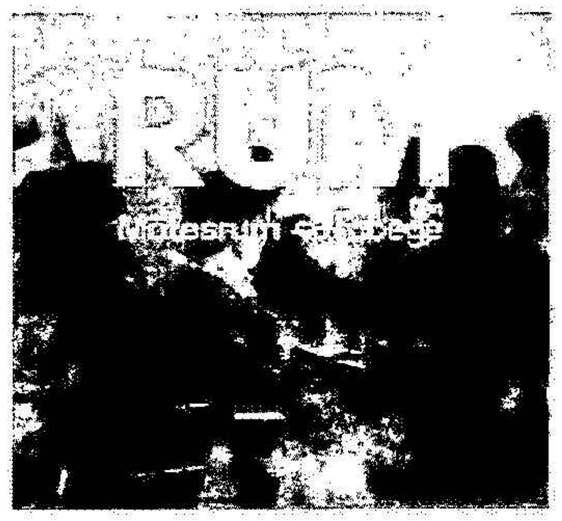
Vi erbjuder ett antal flexibla lösningar för att underlätta våra kunders vardag



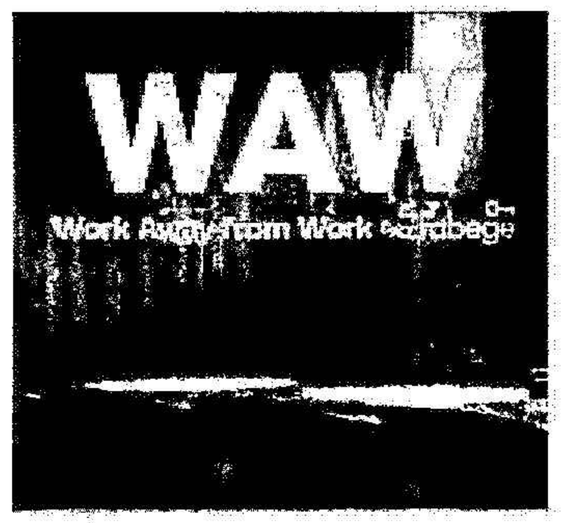
NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorslokaler. Här erbjuds all tänkbar service så som inredning, lås, larm, wifi, städning med mera till en fast månadskostnad och med tre månaders uppsägningstid.



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



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



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



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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35D6AE1022481178CECCB11C341

2024071808078

Convendum Kungsgatan

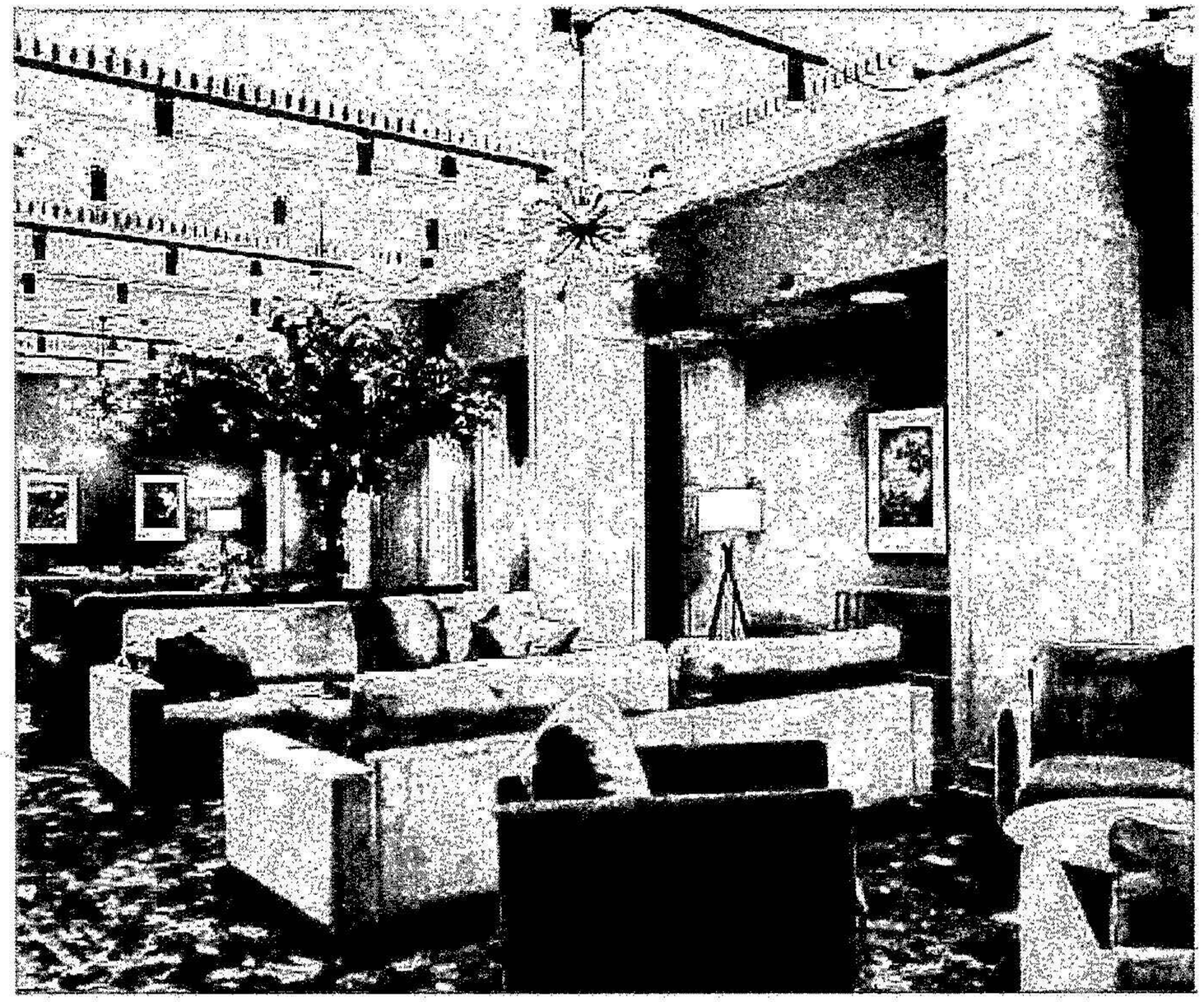
Mitt på Kungsgatan i Stockholms CBD har vi skapat Convendums nya flaggskepp för coworking. På en yta om 8500 kvm möts historiska detaljer, toppmodern inredning och ett kafé som är öppet för allmänheten.

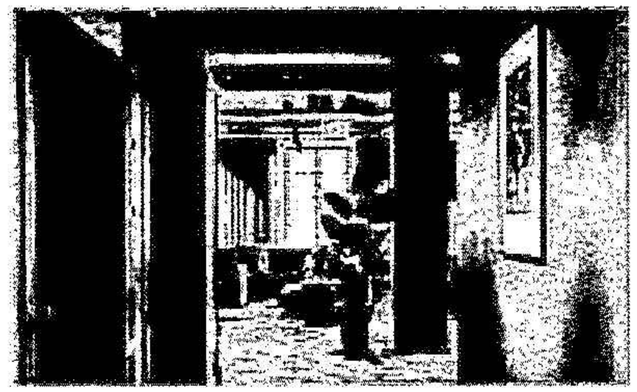
Det säga bland allra fakturor avgör värdet på en fastighet läget, läget och läget. Sällan blir detta tydligare än när man besöker Convendums nya kontor.

– Här sitter vi på Stockholms paradgata nummer ett. Det ger en stadig exponering och ett helt nytt sub rent varumärkent. Vi tar det närvaron som ett före och ett efter Kungsgatan för oss. Detta har blivit vårt självklara flaggskepp, säger Oscar Lindbäck, COO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt i city på alla år, berättar Oskar Sköld, marknadsområdeschef på Fabege. En fastighet med så stor yta och så många våningsplan passar förstås inte alla. Men för Convendum, som nyr ut premiumkontor med öppna coworkingytor till andra företag, var storleken bara en fördel. Avtalet med Convendum löper till 2034.

– Vårt mål är att kontoret ska vara en internationell mötesplats för alla. En plats där olika aktörer, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av nätverk. Allt vi gör ska andas till framgång och kännas genomtänkt och professionellt – från inredning och konst till akustik och service. Helhetsen måste sitta ihop. Och det blev väldigt bra, konstaterar Oscar Lindbäck.









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

Document ID
B7D0FE35DFA8462A911736BDNB41C314

Stadsutveckling

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

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

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

Arenastaden / Haga Norra

Solna Business Park

Stockholms innerstad

Hammarby sjöstad

Flemingsberg

Arenastaden/Haga Norra
Solna

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

Solna Business Park
Solna

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

Stockholms innerstad
Stockholm

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

Hammarby sjöstad
Stockholm

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

Flemingsberg
Huddinge

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

Fastighetsvärde, %



Antal fastigheter, %



Uthyrningsbar yta, %

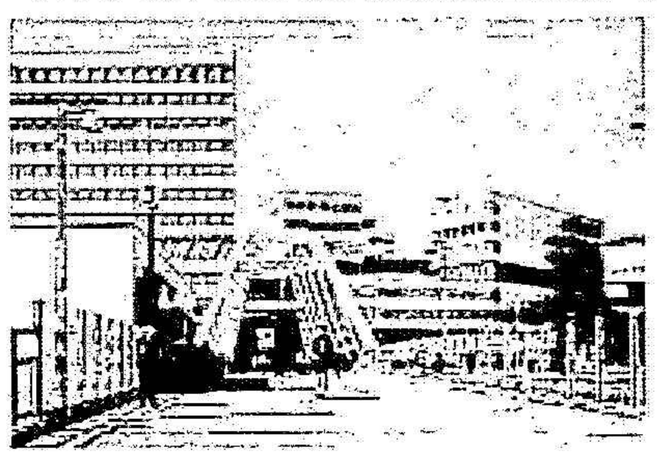


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DD7E35DBAA962A811726BF0B1103A1

2024071808079

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra
Stockholm





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

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

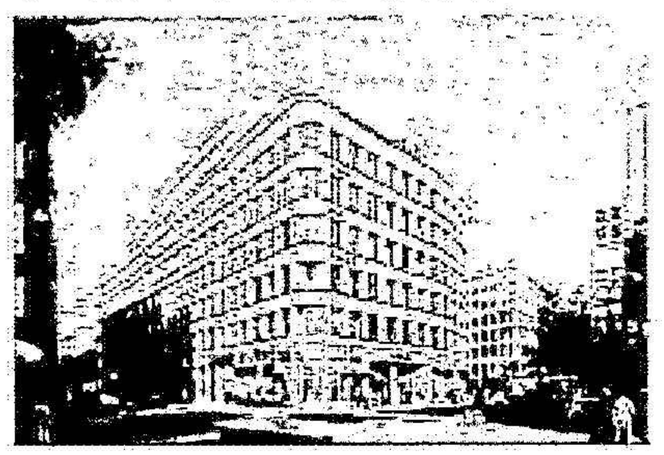
I Haga Norra kommer det första kontorskvarteret, om cirka 28 000 kvadratmeter, stå klart för inflyttning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förväntad inflyttning 2025/2026.

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

HENRIK RÖNELL
MARKNADSOMRÅDESCHEF, ARENASTADEN/HAGA NORRA

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

Solna Business Park
Solna





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

Ett redan bra kontorsområde är på väg att omvandlas till en mer modern stadsmiljö med ett ökande utbud av restauranger och service i en dynamisk mix av företag och myndigheter. I december 2023 invigdes Scenen konferenli, som drivs av Caer, med konferenslokaler för upp till 150 deltagare samt mindre rum för möten och enskilt arbete.

Solna Business Park har närhet till både tunnelbana, tvärbana, pendeltåg och Bromma flygplats vilket ger stadsdelen ett stort kontorsmarknadsförråd jämfört med många andra stadsdelar.

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

SUSANNA ELVÉEN
MARKNADSOMRÅDESCHEF, SOLNA BUSINESS PARK

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B4CDFE3A-EFAB-4624-A178-BEC0B1FC4111

Våra stadsdelar forts.

Stockholms innerstad
Stockholm





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

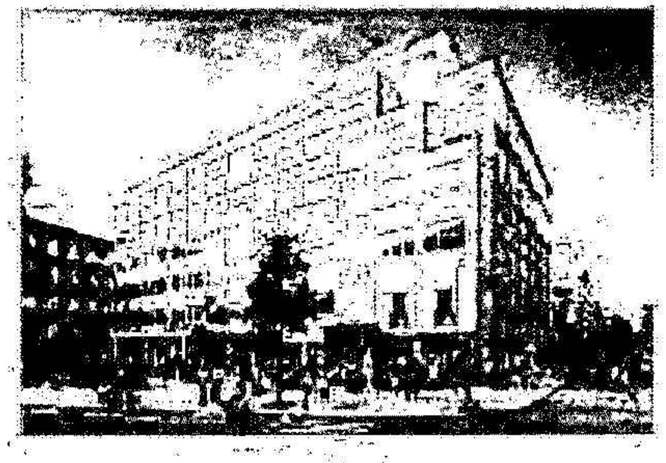
Vårt bestånd i innerstaden består till ungefär 37 procent av vårt fastighetsvärde och utgörs primärt av kommersiella lokaler. Men vi har även inslag av bostäder, hotell, butiker och restauranger.

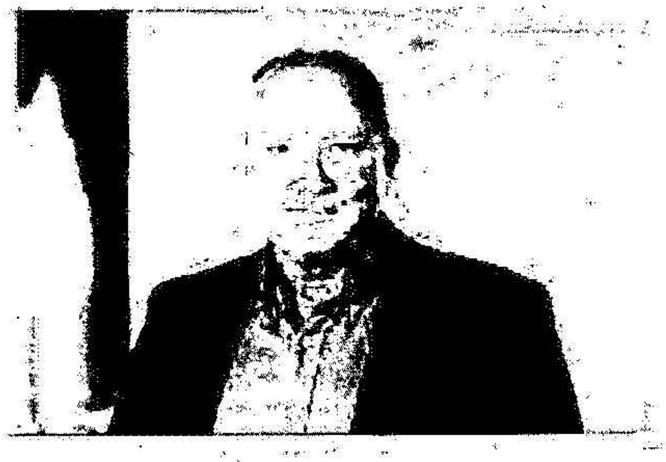
"Vi känner marknaden i innerstaden väl – det är här som trender föds och det ställer höga krav på oss att anpassa och vidareutveckla vårt erbjudande."

OSKAR SKÖLD
AFFÄRSCHEF, AFFÄRSOMRÅDE INNERSTAD

Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggrätter
29,2 Mdkr	26 st	312 tkvm	324 00 kvm

Hammarby Sjöstad
Stockholm





Allt fler företag väljer sig till Hammarby Sjöstad för den dynamiska miljön, närheten till både innerstaden och naturområden samt goda kommunikationer. Med ett område bud av innerstadsvärden och attraktiva gröna områden, hållbarhet och kreativitet.

Kombinationen av helt nya hus och förädlade äldre industribyggnader skapar en unik stadsmiljö med attraktiva och ockar arkitektur, campusområden, rekordbyrån, och app-utvecklare som inspireras av Silicon Valley i USA.

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

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

OSCAR TYRÉN
PROJEKTUTVECKLINGSCHEF, HAMMARBY SJÖSTAD

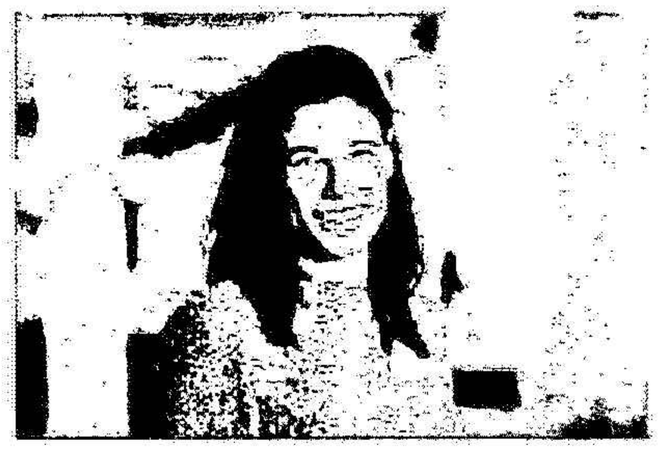
Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Kommersiella byggrätter
8,0 Mdkr	10 st	139 tkvm	49 000 kvm

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE32D6AB162A81173CECCEF11C314

2024071808080

Flemingsberg
Huddinge





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

Med ett växande näringsliv, utbildningsservice och fler bostäder har området goda förutsättningar att jämna ut den nya stadsdelen som finns mellan Stockholms norra och södra delar.

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

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

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

THERESE FRIEDMAN
MÄRKNADSOMRÅDESCHEF, 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 ändringar av gällande detaljplan måste en ansökan till kommunen göras för att avgöra om planarbetet får påbörjan eller inte.

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

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

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5D0EFE3E-[illegible]

Birger Bostad

Birger Bostad är vårt helägda dotterbolag som driver bostadsutveckling. Med Birger Bostad kan vi ta ett mer långtgående ansvar som stadsutvecklare. Genom att driva bostadsprojekten inom bolaget kan vi säkerställa att de värdeskapande effekterna högre upp i värdekedjan tillfaller Fabege.

Birger Bostad är ett växande fastighetsutvecklingsbolag men majoriteten av bostadsbyggrätterna om cirka 620 000 kvadratmeter finns i Storstockholm och framför allt i Solna och Flemingsberg.

Under det senaste året, med en skakig omvärld och en tuffare marknad som följd, har byggstarten för flera bostadsprojekt flyttats fram i tiden. Det betyder dock inte att de har satts på hall, beredningsarbetet fortsätter för att kunna starta byggandet så fort marknaden är mogen. Under 2024 påbörjas nästa etapp i Haga Norra om 285 lägenheter med inflytt under 2025/2026.

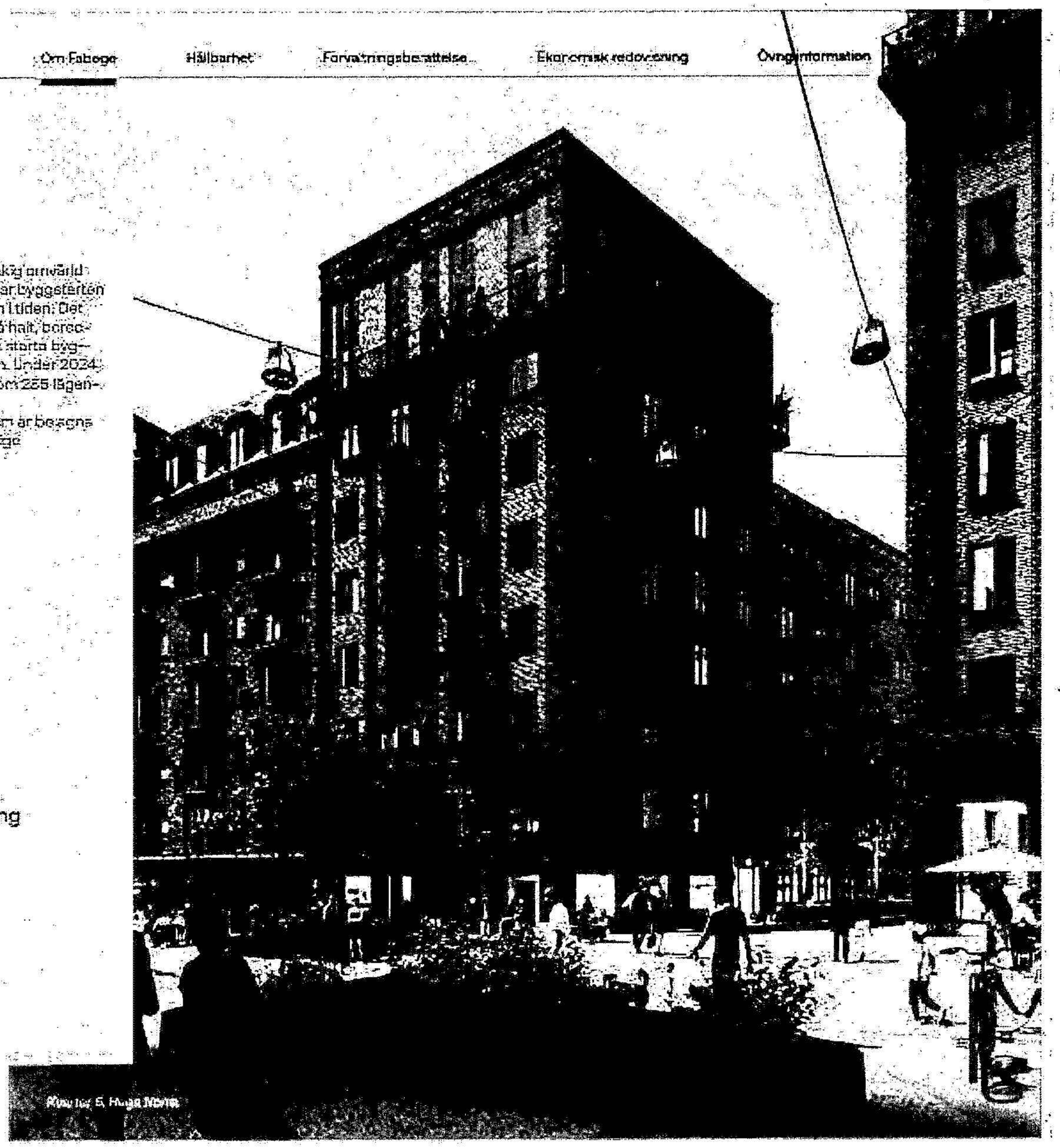
Våra projekt utanför Storstockholm är belägna i starkt växande regionstäder i Sverige.



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

FREDRIK ALVARSSON
VD, BIRGER BOSTAD

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



Kvarter 5, Haga Norra

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE35E0A8402A911736E0B41C311

2024071808081

Intervju med Fabeges CFO

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



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

2023 har inneburit utmaningar för många fastighetsbolag, vilka har varit Fabeges prioriteringar för att kunna fortsätta fokusera på hållbar långsiktig tillväxt?
Vår främsta prioritet under 2023 har varit att fokusera på uthyrningen i den löpande verksamheten för att stärka kassaflödet. Redan förra året stärkte vi upp uthyrningsavdelningen så vi är väl positionerade. Årets nettouthyrning är bland de bästa, och vi är särskilt glada över avtalet med Saab som flyttar till vår fastighet i Solna Strand hösten 2025.

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

Hur har ni agerat för att säkerställa den långsiktiga finansieringen, vad ligger belåningsgraden på för närvarande?
Vi har sedan länge goda relationer med våra banker vilket har varit en styrka när läget på kapitalmarknaden varit tuffare. Vi har under året skiftat till en större andel bankfinansiering och vi upplever att bankerna även fortsatt har utrymme att öka en utlåning till Fabege. I dagsläget utgör banklån cirka 60 procent av vår upplåning. Under hösten förhöjttraces 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 hög risk.

Har turbulensen i marknaden lett till att ni varit tvungna att göra några avsteg från nuvarande strategi?
Vår konservativa strategi har visat sig vara rätt väg. Vi är idag välkapitaliserade med en stark balansräkning. Våra planer för våra utvecklingsprojekt ligger fast och vi har utrymme att fortsätta investeringarna i våra projekt. Mer självklart har vi en mer försiktig hållning till nya investeringar i dagens marknad.

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

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

I och med förvärvet av Birger Bostad ökade er exponering mot bostadsmarknaden. Är det en satsning ni kan behöva omvärdera givet det nuvarande marknadsläget?
Birger Bostad utgör en strategiskt viktig del av Fabege och bidrar med kompetens inom bostadsutveckling och försäljning 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 förbättrat kassaflöde genom att nya 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 mer flexibla avtal till ökad vakans och än så länge så utgör flexibla kontor en liten del av marknaden.

Nu med högre räntor, ökade avkastningskrav och minskad tillgänglighet till finansiering hur ser ni på utvecklingen av portföljen. Är det mer fokus på utveckling än investeringar eller kan vi vänta oss ökat antal transaktioner?
Vi upplever inte tillgången till finansiering som en begränsning. Däremot innebär högre byggkostnader och marknadsräntor att det blivit svårare att få ihop kalkylerna. Vi är framför allt fokuserade på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men man kan aldrig utesluta transaktioner, vi är lyhörda för möjligheter både när det gäller förvärv och försäljningar.

Vad tror du kommer vara de främsta drivkrafterna på fastighetsmarknaden 2024?
Konjunkturutvecklingen kommer att vara mycket viktig. Än så länge har vi inte sett så stora effekter av nuvarande läge men det finns rak 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 bibehålna goda relationer med våra finansiärer kommer fortsatt vara i fokus.

Åsa Bergström, CFO

There has to be added with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CC3E1E-E4AB-4A22-A7B5-EB4D1E3

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 nyproduktion och i våra ombyggnadsprojekt.

3.

Stabil och hållbar tillväxt

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

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

This file is signed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDF35EDBAA4024811730BD0B11C311

2024071808082

Fabegeaktien

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

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

Utdelning 2023
Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning 1,80 kr/aktie att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr/aktie

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

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

Fabege – en grön aktie
Fabege är sedan november 2023 noterad som en grön aktie, så kallad Green Equity Designation. För att uppfylla Nasdaqs kriterier för den gröna märkningen ska minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna anses vara grön och mindre än 5 procent av omsättningen vara 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, 2023-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av rösten, %
Stockholm AB	52 103 715	15,76	15,59
Jonn Fredriksson	37 752 681	11,42	12,00
Nordea Fonder	13 626 496	4,12	4,33
Länsförsäkringar Fonder	12 746 388	3,85	4,05
Vanguard	10 347 688	3,13	3,29
BlackRock	9 742 604	2,95	3,10
Handelsbanken Fonder	8 050 085	2,43	2,56
Tredje AP-fonden	7 875 428	2,38	2,50
E.N.A City Aktiebolag	7 144 706	2,16	2,27
Folksam	6 940 420	2,10	2,21
Nordea Bank	6 486 330	1,96	2,06
APG Asset Management	5 202 683	1,60	1,69
AFA Försäkring	5 200 763	1,59	1,67
BNP Paribas Asset Management	3 982 434	1,20	1,27
Carnegie Asset Management	3 003 692	0,91	0,95
Totalt 15 största aktieägare	**190 345 388**	**57,54**	**60,61**
Totalt antal utestående aktier	**314 577 096**	**95,10**	**100**
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,90	–
Totalt antal registrerade aktier	**330 783 144**	**100**	**100**

[1] Master ev Modular Finance AB. Samtliga aktier per avstämningsdag från stora antal fondbolag. Vanguard, Finansinspektionen och Nasdaq

Aktiehistorik

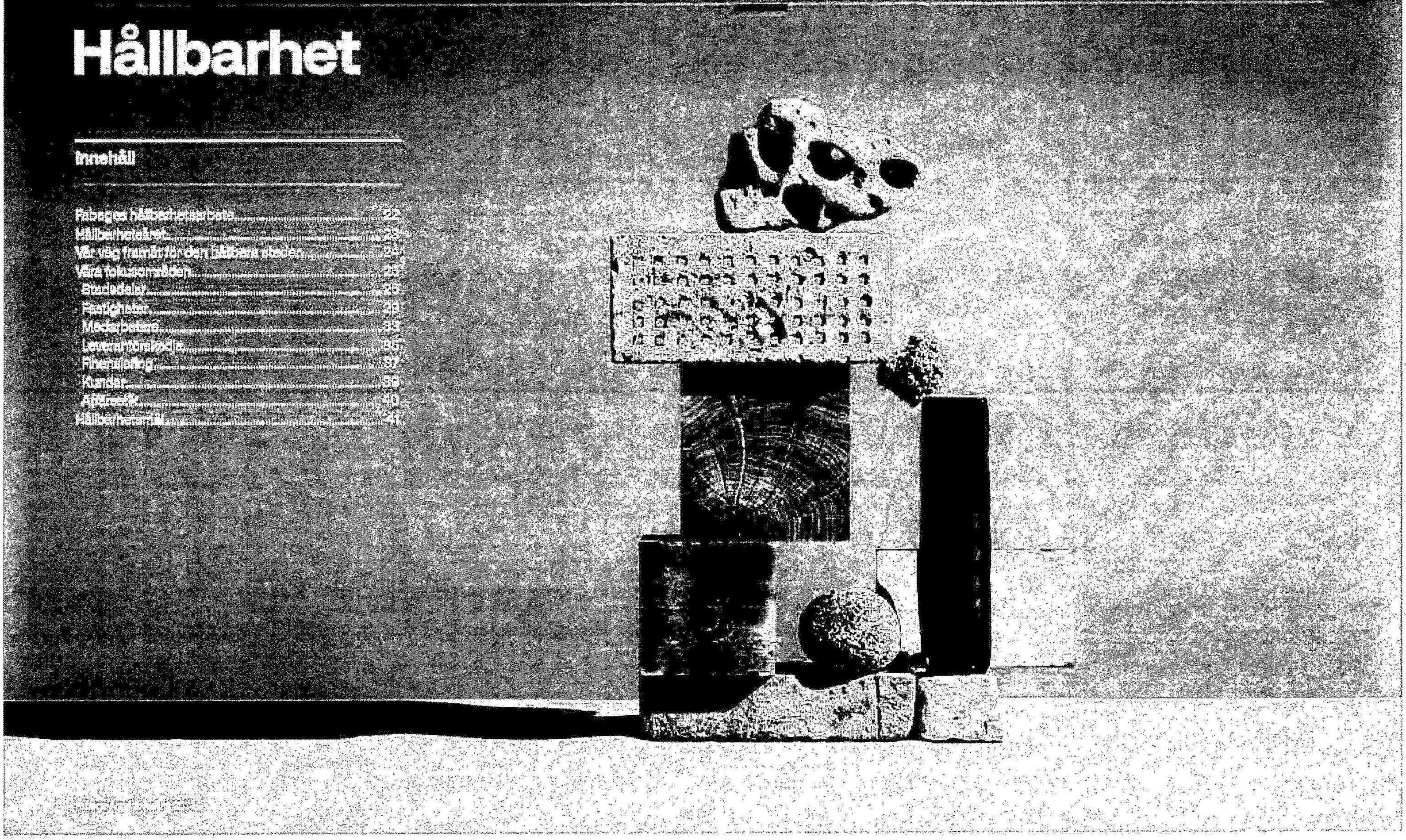
År		Förändringar antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2018	Split 2:1	+165 391 572	330 783 144	5 097 386 249	15,41
2014–2017		–	165 391 572	5 097 386 249	30,82
2015	Indragning av återköpta aktier	-3 328 400	165 391 572	5 097 386 249	30,82
2012	Konvertering av förlagslån	9 418	168 720 972	5 200 556 087	30,10
2008	Konvertering av förlagslån	9 306	168 711 664	5 200 274 609	30,10
	Indragning av återköpta aktier	-9 150 673	168 202 246		
2007	Split 2:1	83 238 541	176 488 621	5 085 079 249	28,80
	Konvertering av förlagslån	25 703			
	Inlösen minoritetsägare Klövern AB	-5 648 205			
	Indragning av återköpta aktier	-5 441 105			
2006	Konvertering av förlagslån	92 436	100 530 382	5 020 599 100	50
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 331 370			
2005	Konvertering av förlagslån	3 170	95 165 676	4 807 775 550	50

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D1FE3C-0AAB-4AA2-A117-88CA4B1C3114

Hållbarhet

Innehåll

Fabeges hållbarhetsarbete 22
Hållbarhetsmål 23
Vår väg framåt för den hållbara staden 24
Våra fokusområden 25
Bredd och djup 26
Fastigheten 28
Medarbetaren 33
Leverantörskedjan 35
Finansiering 37
Kunden 38
Affärsetik 40
Hållbarhetsmodell 41



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

Document ID:
67DDFE35D6AB052A311736BD0B11C211

20240718080833

Fabeges hållbarhetsarbete

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



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

I slutet av året invigde vi vår nya återbrukshub i Solna vilket är en hörnsten i vårt arbete med cirkulära materialflöden, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Vårt arbete med energieffektivisering har under året avancerat vilket bland annat resulterade i att vi sänkte elanvändningen med 10 procent vintern 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 PQI – Utmärkt Projektkvalitet.

> **”Vi är väl rustade att fortsätta driva vår hållbarhetsstrategi framåt, leva upp till ökade förväntningar, nya regelverk och nå våra mål.”**
>
> VIA HAGGSTRÖM, HÅLLBARHETSCHEF

Ett viktigt arbete i våra stadsdelar är våra sociala förvaltningsplaner som vi tar fram tillsammans med våra samarbetspartners med fokus på trygghet och trivsel, sysselsättning, hälsa och välbefinnande. Under året vann Fabege Södra stads CSR-pris 2023 med motiveringen ”Ett företag som genom ett socialt ansvarstagande gjort en värdefull insats för arbetssökande Solnabor”. I slutet av året ansökte och erhöll vi den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparent de egna klimatpåverkan och syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

Långsiktigt arbete med hållbarhet

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8XDDFE34-DBAA-4622-8117-95BDC6B1C214

Hållbarhetsåret

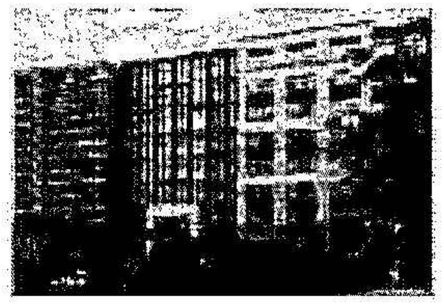
Fortsatt topplacering i GRESB

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.



Fabege har Sveriges snyggaste kontor

Tidningen Fastighetssverige kårade vårt lokalkontor 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.



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

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

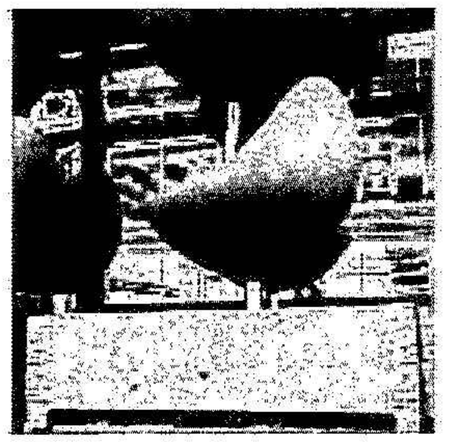


Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

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

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 CO_2-utsläppen i byggprojekt per BTA till 2030.

Grön aktie

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

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

2010–2023

- Vi stödjer FN:s Global Compact sedan 2010.
- Certifiering enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på alla förvaltningsfastigheter.
- Uppföranderåd införs för leverantörer.
- 100% eldrivna servicebilar sedan 2017.
- 95% minskad klimatpåverkan sedan 2002 (scope 1 och 2).
- Klimatmål validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) 2020.
- Första svenska fastighetsbolag med 100% grön finansiering.
- Först i Norden med taxonomianpassade lån.
- Gröna hyresavtal införs 2011 och under 2023 uppnåddes vi 98% på nytecknad yta och 91% på total yta.
- Minskning av energianvändning från 165 kWh/kvm Atemp (2010) till 71 kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.

2023

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

Mål 2025

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

Mål 2030

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

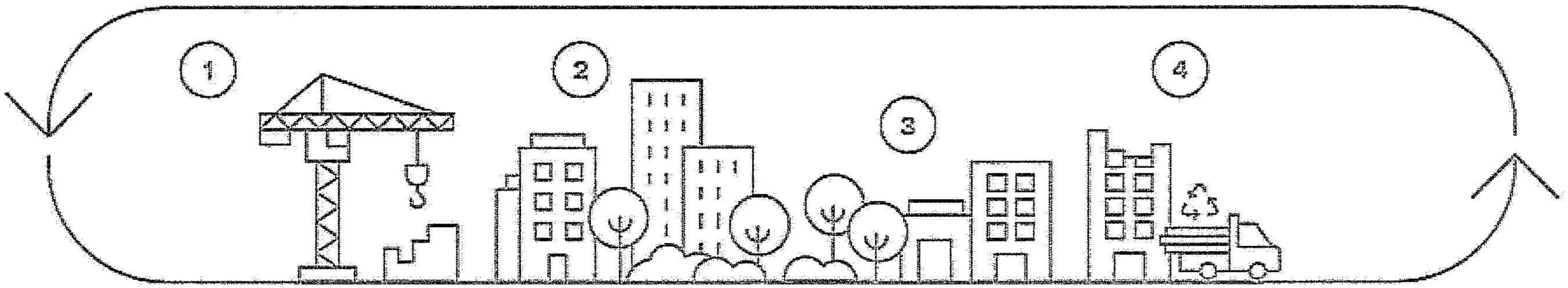
[1] kWh/kvm Atemp är en mätmetod som tar hänsyn till värme-, varmvatten- och fastighetsel samt mäter användningen av fastighetens byggnadsmaterial och tillför byggnaderna i ett projekt en klimatpoäng.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3DAA2402A3117D6BD0BA1C314

2024071808084

Vår väg framåt för den hållbara staden

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



1. Byggande

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

2. Användning

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

3. Stadsutveckling

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

4. Slutskede och återbruk

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
92D3FE3ED0A4B462A811786BDBB1C311

Våra fokusområden

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där vi är verksamma. Genom kontinuerlig dialog med våra intressenter och med utgångspunkt från FNs 17 globala hållbarhetsmål (SDG:er) har vi definierat de mest betydande frågorna för vår verksamhet utifrån vår påverkan på miljön och samhället inom sju fokusområden. Vårt arbete har inverkan på samtliga hållbarhetsmål, men vi ser att det finns starka synergier mellan målen och sätter därför ett större fokus på sex mål där de mest väsentliga utmaningarna för vår verksamhet finns; mål 8, 7, 9, 10, 11 och 12. Vårt ambitiösa hållbarhetsarbete har lett fram till att aktiviteter kopplade till flera globala mål numera är integrerade i våra verksamhetsprocesser.

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder
Väsentliga frågor	• Energisystem • Ekosystemtjänster, biologisk mångfald • Partner • Utbildning • Meningsfull fritid • Trygghet	• Energiomställning • Klimatanpassning • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Kompetensförsörjning	• Granskning av leverantörer, hållbarhet, hälsa och miljö samt mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energiomställning • Klimatanpassning
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hälsofrämjande program för varje stadsdelsprojekt • Fokus på socialt inkluderande utveckling av stadsdelsmiljö • Platsanpassade lösningar för grönstrukturer • 100% klass förnybar energi	• Minimera förvaring (scope 1 och 2) och förvaring av indirekta utsläpp (scope 3) per BTA till 2030 • 100 % miljöcertifierade fastigheter i beståndet • Energiklassade under 70 kWh/kvm i Atemp till 2025 • Cirkularitetsindex 20% vid större ombyggnationer	• Låg olycksfrekvens • Förgreningsindex > 80% • Arbetsmiljöutbildningar för anställda och inhyrda	• 100% hållbarhetsgranskning av nyanvända leverantörer • System för uppföljning av uppförandekoden • Verka för mänskliga rättigheter och miljö vid arbetsplatsbesök vid projekt	• 100% grön finansiering • Hållbarhetsvärderade lån och obligationer	• 100% grönt nyanvänd • NKI på minst 80 • Över 150 förutsedda kundmöten • Hälsocertifierade evenemangsytor
	Affärsetik	Väsentliga frågor • Antikorruption • Etik	Exempel på mål och aktiviteter • Årlig utbildning i visselblåsarfunktionen • Samtliga nyanvända leverantörer och samarbetspartners underskriver vår uppförandekod för leverantörer	• Visselblåsarfunktion där såväl externa som interna parter snabbt och rapportera misstänkt oetiskt beteende • Transparant och öppen redovisning av väsentliga hållbarhetsfrågor		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE5D0A4A462431173655D0B11C314

2024071808085

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

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

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

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

Syftet är att uppnå trygghet och trivsel, 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 CERC där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste medarbetarundersökningen bland medarbetarna i Solna Business Park reser nära 91 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Arenastaden är motsvarande resultat 80 procent. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Kaelis och MTR har vi ett nätverk som nu tagit fram en ny handlingsplan för att öka andelen hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder är utöver utbyggnad av platser för att ladda elfordon, förbättrade cykelvägar, nya och/eller förbättrade kollektivtrafikförbindelser samt ett bredare utbud av delningstjänster för elbilar, el-mopeder och el-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
- Utbetalningsgrad i bonussystemet
- Jämlikhet
- Utbildning
- Mångfald i ledd
- Trygghet

Mål
- Bidra till att nå de globala klimatmålen under 1,5 gradstrecket.
- Fokusera på miljö, klimat och sociala hållbarhetsfrågor när vi utvecklar den fysiska miljön för hela våra stadsdelar.
- Göra kvalitativa stadsdelar där vi är välkomnande och där vår fokus ligger 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
B1D0FE3[illegible]

Fokusområde – Stadsdelar forts.

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

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

Framtidssäkrad elförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och stora exploateringar har tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till ett fossilfritt samhälle fört till en allt större belastning på elnäten. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att undvika effektbrist och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. 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 ett kostnadsperspektiv, men framför allt satt till vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Därför är vi bland annat anslutna till Stormflex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Elvia och Vattenfall gått samman för att testa en flexibilitetsmarknad i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, företag och hushåll genom en mer flexibel användning hjälper till att minimera risken för flaskhalser i elnäten under perioder av stor efterfrågan.

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

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

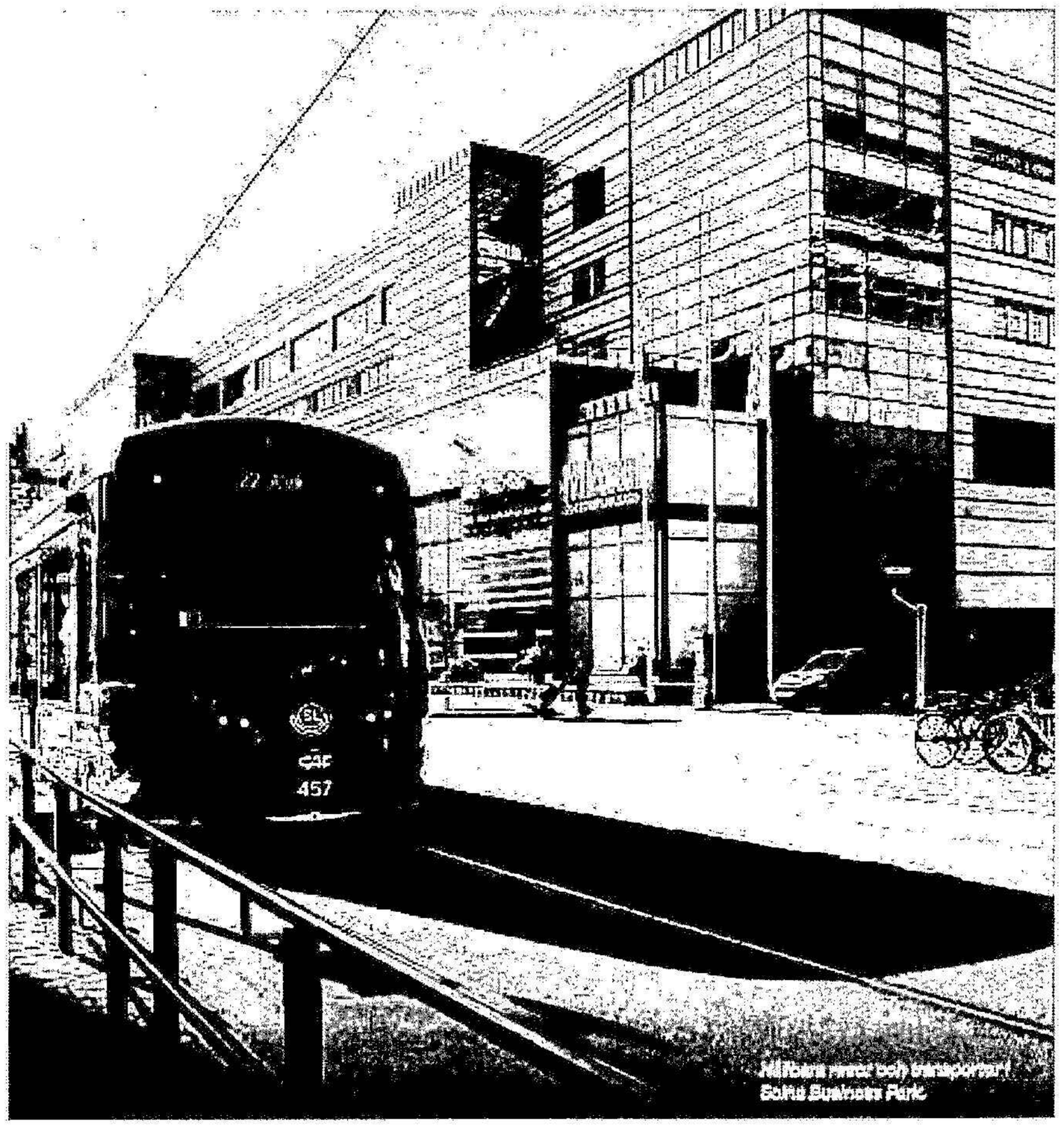
Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kyleffekten i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbehovet. Vi balanserar behoven även på värmesidan.

Trygghetsskapande åtgärder

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

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

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



Hållbara resor och transporter i Solna Business Park.

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

Exempel på initiativ

- BID Flemingsberg (Business Improvement District)
- Lokala idrotts-föreningar såsom H.A.N.G.
- Pep Parker
- Samarbete med Charger's Hub
- Stadsmissionen
- Stiftelsen Lärdomsleden
- Street Gallery
- TalangAkademin i Huddinge

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6YDDFE3ED0A2169A911738B1CA11C311

2024071808086

Fokusområde – Stadsdelar forts

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

Då säkerhet och trygghet är av största vikt kan vår driftscentral ta emot och agera på felanmälningar och larm genom dygnet runt. Detta är en service som successivt byggts ut då allt fler fastigheter är direktuppkopplade med skalskyddslarm, brandlarm samt ibland kameror.

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

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

"Genom medskapande konst uppnås identitetsbyggande miljöer och trivsel."

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

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

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



Unga sätter fart på propellerna under Regnbågsbron i samarbete med konstnärskollektivet Streetcorner under Flemingsberg Block Party.

Medborgardialog

Att ha en konstruktiv dialog med medborgarna i de stadsdelar där vi är verksamma är viktigt, både inom stadsplanering generellt, men särskilt inom ramen för detaljplaneprocessen. När vi ansökt och fått att beskickar kommunen fram att planförslag och då finna det utrymme för berörda parter att lämna synpunkter. Samråden omfattar både de som fastighetsägare, och till exempel länsstyrelse och kommunala myndigheter liksom hyresgäster. Vanligen kallar kommunen till ett samrådsmöte och de kan, om det finns skäl, ändra planförslaget med hänsyn till de synpunkter som kommer fram. Därefter ställs planförslaget ut för granskning och då finns det ytterligare ett tillfälle för hyresgäster och andra berörda att tycka 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 samarbeten. Utöver Generation Pop arbetar vi även med Childhood Foundation, som arbetar för barns rätt till en barndom, samt idrottsföreningarna AIS Friidrott och AIK med inriktning framför allt mot ungdomar i Huddinge.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5FC1FE3-DFAB1622-B11A-4E5D-9B41-C3114

Fokusområde – Fastigheter

Klimatet i fokus

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

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

Mänsklig påverkan på klimatet och långsiktig energiomvandling 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 har tilldelats 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 återbrukat tegel.

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

I korthet

Väsentliga frågor

- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall

Mål

- Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och bostadsrätter samt gynnar sunda goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara koldioxidneutral 2030 mätt i CO_2e/m^2.
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår nyproduktion med hälften jämfört med 2019.
- Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp till 2025.



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 anpassade med FNs 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG). Målen stöds av vår koldioxidpolicy, energistrategi samt riktlinjer för CO_2-beräkning. Vi följer kontinuerligt upp resurs- och energianvändning, certifieringar samt klimatberäkningar.

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

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

Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

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

Våra koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med cirka 96 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 1 711 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende infångning av biogen koldioxid kallat bio-CCS och framtida köp av minskutsläpp för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta utmaningen inom energiförsörjningen 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 320 MWh i nya och befintliga fastigheter och år 2030 ska våra solceller producera 25 kWh/kvm Atemp per år.



Vi arbetar aktivt med hållbarhet och funktionalitet för att minska klimatpåverkan och ska bevisen.

För nyproduktion är målet det dubbla, 6,0 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.

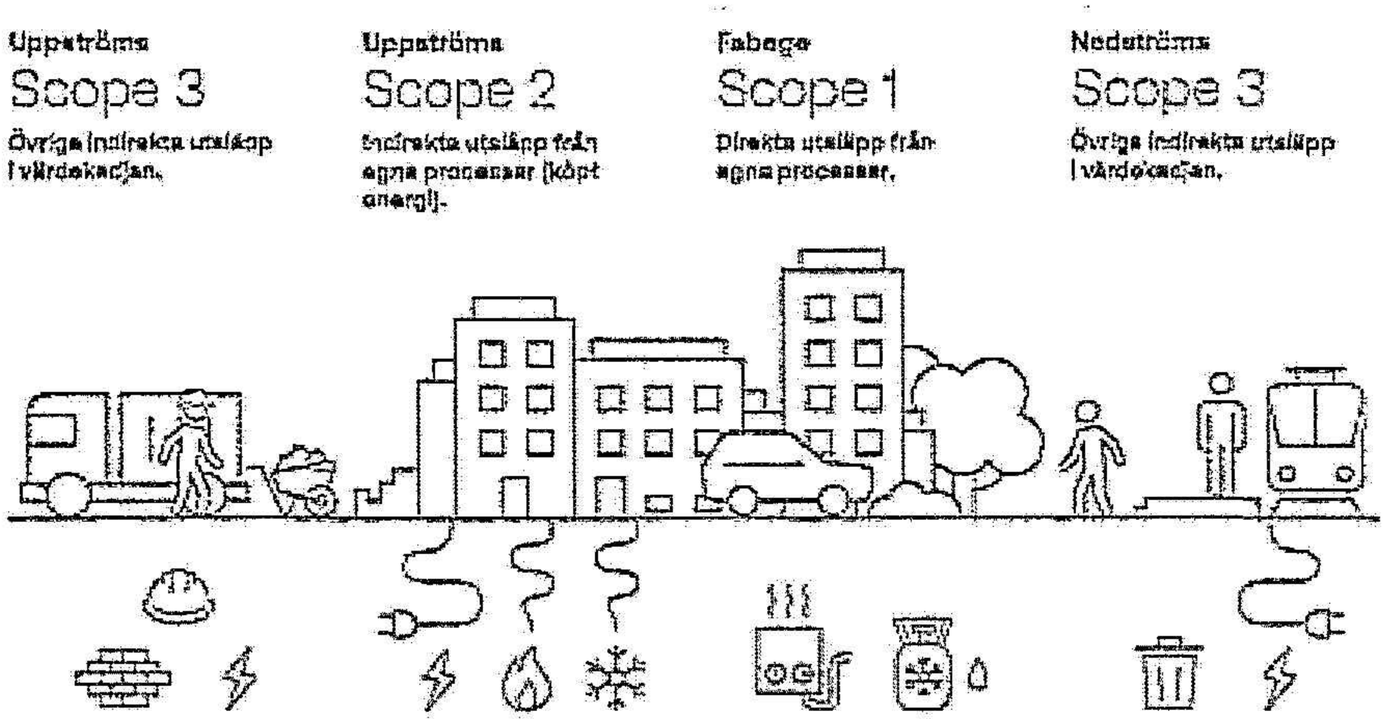
Vårt goda resultat kopplar till energiprestanda har uppnåtts genom ett systematiskt energiarbete med starkt fokus på att bygga arbetssätt och kompetens inom organisationen. Vi har dessutom effektiviserat våra energilösningar genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, förbättrad återvinning av både värme och kyla, effektbegränsade åtgärder och lastmaskeringsåtgärder. Vi arbetar aktivt i enlighet med vår köldmediapolicy vilket innebär att välja köldmedia med så låg klimatpåverkan som möjligt samt minimera läckage från befintliga maskiner.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6A6102A311736E0AB1C3414

2024071808087

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



Utsläpp från inköp av varor och tjänster

- Byggmaterial och bränsle- och energianvändning på våra byggarbetsplatser
- Transporter till och från våra byggarbetsplatser och fastigheter
- Våra pendlings- och tjänsteresor
- Avfallshantering

Användning av köpt energi

- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

Förbränning i egna fordon, anläggningar och fastigheter

- Läckage av köldmedia
- Egna och leasade fordon

Utsläpp relaterade till kundernas lokalanvändning

- Hyresgästers egna elabonnemang
- Hyresgästers och even-tuellt övrigt avfall och pendlingsresor

Växthusgasutsläpp, (ton CO_2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2022	Method for calculation
Scope 1	Totalt	0	64	Fuel-based
	Köldmedieläckage	0	63	Fuel-based
	Servicebilar[1]	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	1 711	1 966	Fuel-based
	Värme	1 711	1 966	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elektricitet	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	3 451	3 951	Fuel-based
	Värme	1 711	1 966	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elektricitet[2]	1 740	1 985	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 256	28 706	
	Avfallshantering	87	103	Spend-based
	Leasingbilar och tjänsteresor bilar, tåg[3]	5	3	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsutveckling[4]	11 898	27 460	Average-based
	Fastighetsenergi	879	827	Fuel-based
	Pendlingsresor	96	96	Average-based
	Elförbrukning hyresgäster	405	404	Average-based
Summa		14 970	30 716	
Klimatkompensation av tjänsteresor/pendlingsresor		-1 658	-1 817	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		13 312	28 898	

[1] Tankningskort som omfattar bensin och diesel.
[2] Omräkningsfaktor för köpt el är från mars månad tillämpad IEA-rapport per oktober år 2021.
[3] Omfattar hyrbilsavtal och hyresgästernas tjänsteresor. Det fanns ej tillgång till uppgifter om körda och skälig fastighetsnära körsträckor för hyresgästernas tjänsteresor. Därför har vi använt Fastighetsägarnas rapport "Beräkningsmodell för utsläpp i scope 3 för fastighetsägare".
[4] Omfattar utsläpp från material och transporter för projekt som påbörjats under 2022 och 2023.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D1FE3-E0A6-4620-8211-7BE5D4B1DC11

Fokusområde – Fastigheter forts.

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

Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt
För att minska vårt CO_2-avtryck i våra byggprojekt har vi upprättat riktlinjer som går steget längre än vad lagkravet på klimatdeklarationer anger. Både nyproduktioner och ombyggnader över 20 Mkr ska beräknas och fler livscykelskeden liksom byggnadsdelar omfattas av beräkningen. Våra CO_2-beräkningar ska vara linjerade med EU-taxonomins kriterier och även uppfylla kriterier enligt BREEAM.

Cirkularitet och resurseffektivitet
Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat
För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra huvudentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 63 av våra fastigheter, en mindre del hamnar utanför då våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resurshållning och uppmuntrar alla kunder att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

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

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

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

I utvecklingsplanerna för Hagastaden ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbrukat tegel. Tillsammans med 14 samverkanspartner deltog vi i projektet Återhus – att bygga hus av hus som utvecklade metoder, processer och verktyg för återbruk av tunga byggnadsdelar såsom stommar och fasader av stål och betong. I samarbete med entreprenören Zengun uppförde vi Hälsobarnahuset i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den några återbrukenvän medförde att minskat klimatavtryck med 105 ton CO_2. Det cirka 1 000 kvm stora huset inrymmer kontor, möteslytor samt snickerum och har därmed en funktion både som etableringskontor och som mötesplats för att skapa kunskap kring projektet och återbruk.


Hållbarhetssamordnare Sönke Leve samordnar återbruket i Återbrukshubben.

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, installationer, inredning och möbler som ska återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Målet är att skapa en fungerande återbrukumarknad och minska klimatutsläpp för fastighetsbranschen. Återbrukshubben är en viktig hörnsten i återbrukssatsningen och en förutsättning för att skala upp återbrukvarbetet och bidra till att vi halverar CO_2-utsläppen i byggprojekt per BTA till 2030

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

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

FITWEL
Det internationella certifieringssystemet Fitwel skiljer sig från andra certifieringssystem genom att fokusera på människorna som vistas i byggnaden. Certifieringen syftar till att öka social hållbarhet och järnställdhet, vid befinnande, fysisk aktivitet och näringsintag samt reducera sjukdom och sjukfrånvaro. Systemet är designat för att kunna appliceras på alla byggnader oavsett budget, byggnadens storlek eller ålder.

CITYLAB ACTION
Citylab Action är ett vägledande forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling organiserat av Sweden Green Building Council (SGBC). Ansatsen och effekterna är framtagna av SGBC, medan projekten och åtgärderna är specifika för de anslutna projekten. För att certifiera hållbarhetsarbete ska nivån ett antal certifieringskrav uppfyllas.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D9A1462A3117306BD1B11C311

2024071808088

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

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

Minskat energibehov

Energieffektivisering i verksamheten

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

Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg används enbart fjärrvärme märkt ”Bra miljöval” och till Stockholms innerstad och Farningsberg 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.

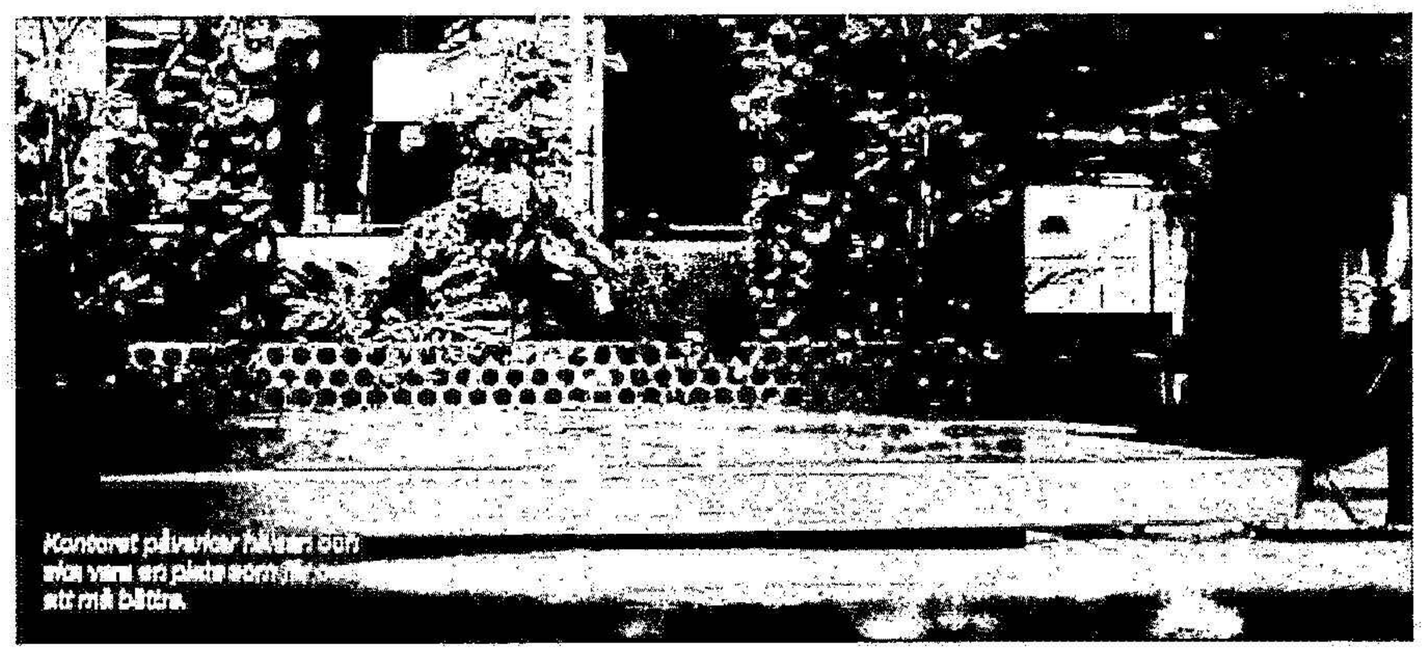
Våra energieffektiviseringsmål

Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 nådde vi den första etappen genom att halvera vår energianvändning jämfört med 2006. 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 87 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 jordens 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 1 procent högre än 2022, detta beror främst på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt sänkt under början av året på grund av låg aktivitet under pandemin.


Kontoret påverkar hälsan och vi vill vara en plats som... att må bättre.

Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna

Framtida risker

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

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya arbetssätt och att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala tjänster får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människor står i centrum. Tack vare dessa kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan också få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felarmeringar, förstärka säkerheten i huset och på så sätt sköta förvaltningen mer proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fibernätverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vi ser 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 bidrag handlar framför allt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan vara såsom att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna i stället för hissen, men också om att erbjuda enklare tjänster, möjlighet till träning och kultur i eller kring våra fastigheter. Ett annat exempel är vårt arbete tillsammans med kunderna för att utveckla hälsocertifierade arbetsplatser. Det är ett strategiskt initiativ med avsikt att förbereda fastigheterna inför kundens önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av certifieringen Fitwel. SEB:s kontor i Arenastaden liksom vårt eget kontor i Solna är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

Certifieringar*)

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM In-Use	47	713 454	66
BREEAM-SE	13	346 090	32
BREEAM Bespoke	2	19 284	1,8
Miljöbyggnad	1	5 430	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 257	100

*) De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förvaltningsfastigheter för kommande projektutveckling.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D1FE7A-DF4A-4117-8E0B-41C311

Fokusområde – Medarbetare

Tillsammans är vi Fabege

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

Vår gemensamma värdegrund SPEAK, som står för Enkelhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Attraktivitet och Kundnärhet, har skapat en stark företagskultur som genomsyrar hela vår verksamhet. Genom att se och värna om varje anställd 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 ska vara ett företag för alla och bland annat vår policy för likabehandling sätter ramarna för vårt jämställdhetsarbete.

Vi genomför årligen medarbetarundersökningar för att följa upp vårt arbete och övriga viktiga 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 riskvärderingar och skapar möjlighet till fysisk aktivitet på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, samtliga chefer förväntas föra en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan arbetet och fritid. Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och utan risk för att våra medarbetare, eller att de som arbetar hos oss, skadas eller blir sjuka på arbetet.

Säker arbetsplats

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

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

I korthet

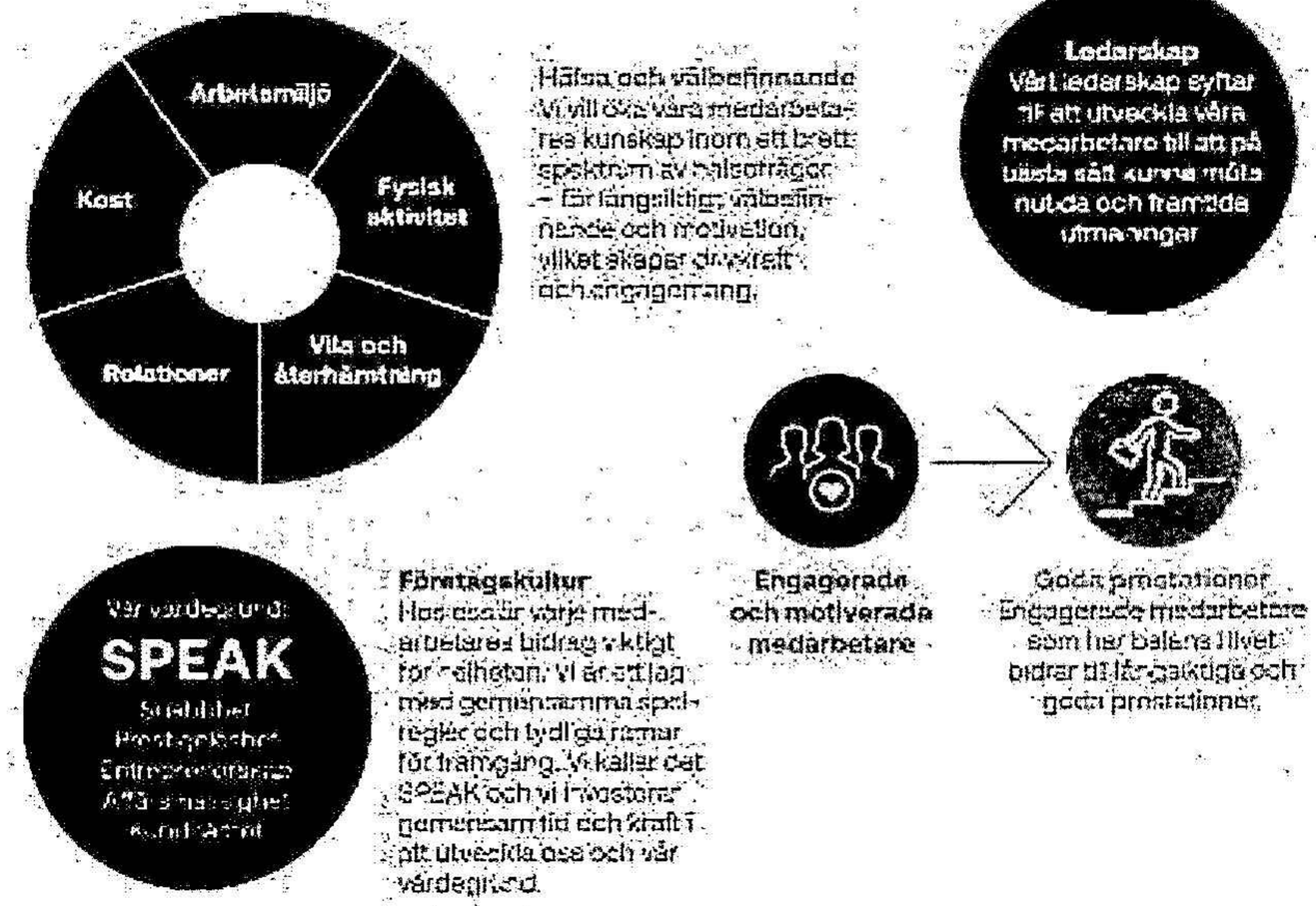
Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Klimatanpassa

Mål

- Erbjuda marknadens mest hållbara arbetsliv.
- Nå minst 87 Trust Index i Great Place to Work.

Med medarbetaren i fokus



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE35D0A8A162A911736EDDB11C311

Fokusområde - Medarbetare Forts



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 arbetsliv

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

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

Medarbetare och miljö
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men målet är ändå ett fossilfritt tjänsteresande. Detta för att bidra till Fabeges mål om klimatneutral förvaltning för 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 vinstandelsstiftelse
Varje anställd medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår vinstandelsstiftelse och summan som avsätts är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen och uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2023 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 0,5 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 28 650 kr

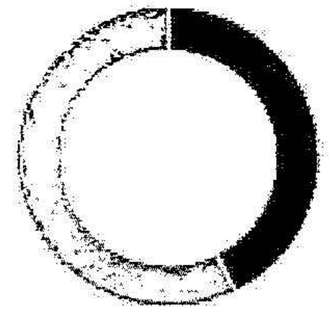
Great Place to Work

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

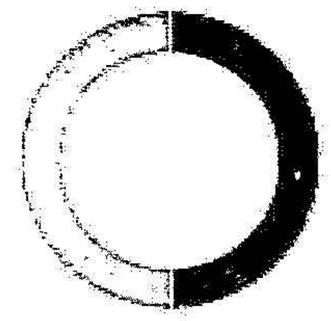
88 index

Könsfördelning

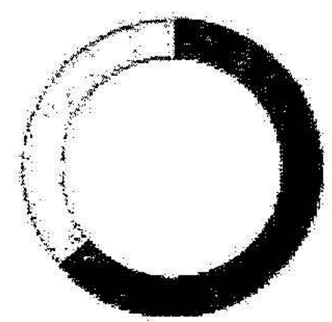
Styrelse



Koncernledning



Fabege totalt



This file is verified with a Qualified Digital Signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5F7DEF75-DFAB-4A16-A311-7BBE4B1C3114

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 båda leden av värdekedjan benämns som scope 3-utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och utgör den absoluta merparten av vårt totala utsläpp. Vidare verkar vi för att säkerställa att FN Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption efterlevs.

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

> **"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 haft som syfte att öka kunskapsutbytet mellan avdelningen för hållbar utveckling, projektavdelningen och respektive entreprenörer.

Hög målsättning
Vi har sedan 2013 hållbarhetsgranskat utvalda strategiska samarbetspartners med målsättningen att alla leverantörer med vilka vi har ramavtal ska genomgå granskning och under 2023 gjorde vi framsteg med ett resultat på 36.

Därtill riskklassificerar vi våra kategorier av leverantörer och genomför utökade bakgrundskontroller av leverantörer där det enligt vår riskbedömning behövs och kontrollerna genomförs innan avtalet signeras. Vi för en kontinuerlig dialog med våra leverantörer och stöttar dem i deras arbete med att förbättra sina rutiner. De brister som eventuellt uppdagas 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
I våra förfrågningsunderlag vid upphandling uppmuntrar vi leverantörerna att under avtalstiden ta emot praktikanter från TelgeAkademin. 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 leveransen genomför vi även löpande granskningar av leverantörer som anses vara särskilt betydelsefulla för våra kunders upplevelse i vardagen. För oss är det viktigt att vi snabbt identifierar eventuella avvikelser mot avtalen och kontinuerligt förbättrar kvaliteten.

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 vilker för alla som arbetar i större projekt.

I korthet

Väsentliga frågor
- Granskning av leverantörers hållbarhetsarbete, miljö och mänskliga rättigheter

Mål
- 100% av våra leverantörer med ramavtal ska granskas utifrån våra uppställda antikorruptionskrav, policyer och internationella konventioner

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE350631624931780EC9B11C911

2024071808090

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

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

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

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

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

Olyckor och tillbud

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

Leverantörer	2023
Olycksfallsfrekvens, entreprenör (LTAFR)*	2

* Rapporteringen av svenska olyckor hos entreprenörer är inte fullständig på samtliga projekt som vi inte rapporterar entreprenörernas olyckor i IA-systemet. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som ledde till 1 dags frånvaro eller fler inträffade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar (genom arbetad tid).

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan

Samtliga leverantörer som lämnar anbud för fastighetsnära tjänster och hantverkstjänster granskas. En förfrågan måste besvaras baserat på vår upphandlade Leverantörsgranskning där frågeställningar kring arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och säkerhet ingår.

2 Vid kontraktstecknande

Upphandlingsdokumenten är en bilaga till avtalet som signeras av samtliga samarbetspartners.

3 Avvikelsehantering

Det går att kartlägga avtalsavvikelser och rapportera avvikelser. Det finns även en visselblåsarfunktion för såväl externa som interna parter.

4 Löpande under avtalstiden

Samtliga entreprenörer måste hållbarhetsgranskas. Granskningen för nya leverantörer är fyra år. Granskningarna kan genomföras både internt eller via extern revisor.

5 Resultat av hållbarhetsgranskning/revision:

Utan anmärkning:
Samarbetet fortsätter.

Vid mindre anmärkningar:
Gemensam åtgärdsplan tas fram.

Vid allvarliga anmärkningar:
Samarbetet upphör och ny upphandling påbörjas, om inte acceptabla förbättringar kan presenteras.

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

Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7E1E1E2-E4E5-4B3A-8311-7B6FC6B41C311

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

> **"Vårt gröna fastighetsbestånd möjliggör 100% grön finansiering."**

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

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

De projekt vi bland annat arbetat med är hur vi efterlever taxonomin i våra nystartade större byggprojekt. Vi uppskattar att vi efterlever mål/område 1,2,3 och 6, men att vi inte är helt i mål med mål/område 4 och 5, 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 kriteria i taxonomin är energieffektiva fastigheter, att område där vi ligger långt fram och löpande arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 87 kWh/(om Atemp. Så mycket som 56 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger inom topp 15 procent energiprestanda (certifikaten i Fastighetsägarnas utredning visar att topp 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 80 kWh/(om Atemp)).

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023
För 2023 bedömer vi att 68 procent av omsättningen, 53 procent av driftutgifterna och 33 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som miljömässigt hållbara. För mer information se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–88.

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 tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med lån som är anpassade till taxonomin och som uppfyller EU-taxonomins kriterier för grön finansiering. Målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. I samband med försäljningen av Birger Sandzén under 2021 minskade andelen till 93 procent. Under 2022 nådde vi återigen 100 procent när Birger Sandzéns lån omvandlades till gröna.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin
Under 2023 har vi fortsatt med våra ambitiösa användarinstallationer, ett arbete som påbörjades redan 2021. I flera av våra stadsdelar i delta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och

Förenlighet med EU-taxonomins krav

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

KPI	Total, Mkr	Omfattas av taxonomin, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 577	100	0	68	82
Driftsutgifter	1 58	100	0	53	55
Kapitalutgifter	3 116	100	0	33	18

I korthet

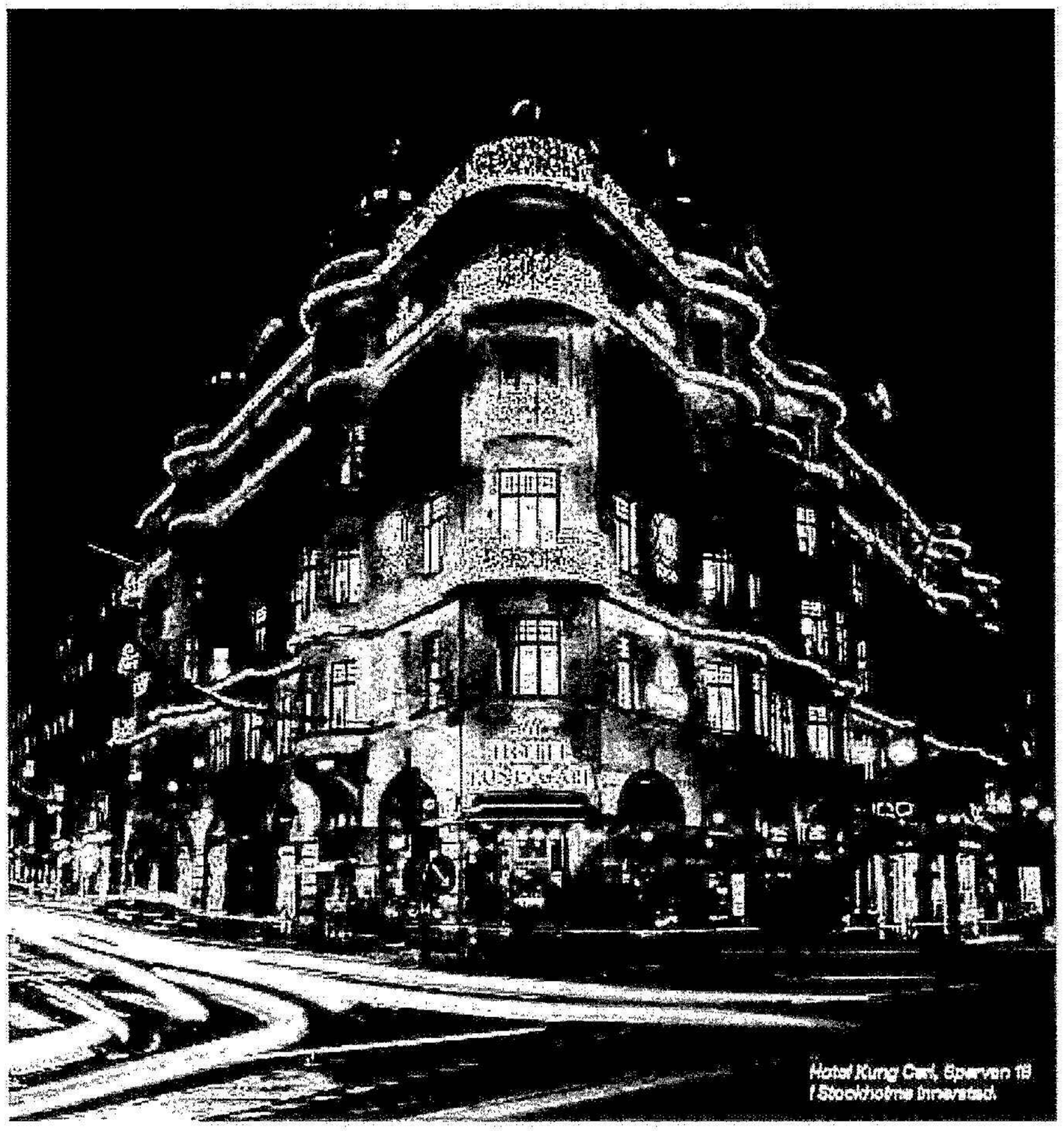
Väsentliga frågor
- Grön finansiering

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B3DDFE35D0AB9A3811736ED4B41C311

2024071808091

Fokusområde – Finansiering forts.


Hotel Kung Carl, Sparven 19 i Stockholms innerstad.

Fabege Årsredovisning 2023

vår verksamhet. De aktiviteter som huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt CCM 7.7 Uppförande av nya byggnader, men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning. Övriga fem miljömål hämtar under kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter fångas av mål 7 och Fabege redovisar därför enbart mot mål 1. Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebetalning samt fri 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 rapporteras via tre finansiella nyckeltal som visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin.

Redovisning av omsättning
Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter även redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg samt 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 kostnadsföra hyresgästanpassning. Även Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter
Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter. Kapitalutgifter 3 107 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 Mkr är kopplat till investeringar i immateriella. För mer information se not 17 och 19 på sidan 109 respektive 111.

Grön aktie på Nasdaq

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

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

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finansche[illegible]

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DAFE3[illegible]

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 trygghetsskapande åtgärder, Fitwel- och BREEAM-certifieringar samt olika lokala samarbeten. Hållbarhetsrådet i Årsta stadsdel är ett exempel på att sådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resvanor för att på så sätt bidra till klimatmålen om 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, inte i skolorna i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Aktiviteterna kan bestå av film, teater, musik eller något närmare produktionen/hantverket.

Gröna hyresavtal
Att teckna gröna hyresavtal är numera lutym och Fastighetsägarnas gröna bilaga är en standardiserad bilaga för minskad miljöpåverkan från lokaler. Det innebär att båda avtalsparter enas om en gemensam miljöagenda för en lokal genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel omfatta åtgärder för att 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 bevaka i samband med hyresgästanpassningar för att öka hållbarhetsprestandan i projektet och bidra till att höja eller bibehålla fastighetens nivå avseende miljöcertifiering. 2023 var 86 procent av total nytecknad yta även mark gröna avtal.

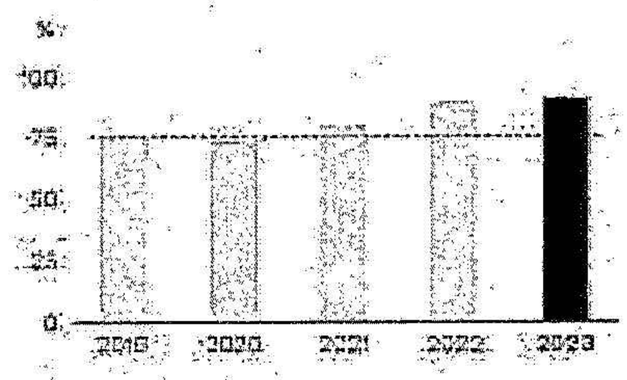
Flexibla lösningar med kunden i centrum
Vi är i dag hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta ett allt större behov av flexibilitet och vi strävar efter att vara lösningsorienterade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

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

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

Vi har även regelbundna frukostmöten där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för informationsutbyte och uppdatering om vad som är på gång i våra stadsdelar. Under 2023 genomförde vi 150 dialoger med våra kunder. För att följa upp genomför vi NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) vartannat år. Vid vår mätning 2023, nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 95 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 88 procent att de skulle vända sig till oss i första hand för ett lokalbyte.

Andelen gröna hyresavtal[1]



[1] Kassaflödesmässig andel gröna hyresavtal.

I korthet

Väsentliga frågor
- God relation
- Säkerhet
- Hälsa och trivsel
- Energianvändning
- Klimatpåverkan

Mål
- Nöjd Kund Index (NKI) 2023: 81% (mål: 80%)
- Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta 2023: 86% (mål: ökad, 100%)
- Gröna hyresavtal, andel total yta 2023: 61% (mål: ökad, 100%)

Serviceanmälan och synpunkter

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35D6A8402A811736BD0B11C311

2024071808092

Fokusområde – Affärsetik

Hög etik, en förutsättning för en hållbar affär

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

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i organisationen och följer vårt ramverk för styrning och uppföljning. Vårt åtagande gällande ansvarsfull företagarsed 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 ansvarar för att säkerställa att vår uppförandekod är känd och efterlevs inom respektive avdelning eller ansvarsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen.



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

Uppförandekoden tydliggör vår ståndpunkt i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Alla medarbetare ska regelbundet genomgå utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar som har regelbundna möten. 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 76 för styrning och uppföljning. Vår ambition är att verksamheten ska präglas av nog affärsetik och ansvarstagande samt hållbar och rättvis 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 misstänkta oegentligheter och missförhållanden inom bolagen, antingen via chefer eller anonyma rapporteringssystem. Våra medarbetare nås uppdaterade om styrande policyer och riktlinjer via intranätet, informationsmöten och löpande informationsbrev.

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

Transparens kring skattebetalningar

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

I korthet

Väsentliga frågor

- Antikorruption
- Skatt

Mål

- Årlig utbildning av medarbetare i uppförandekod: 100%.

Ramverk

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

Företagskultur

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D1FE3AB4A4B2A31A7B5D4B4A1C911

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/åtg alts
Andel förnybar energi, %	99	94	100% energi från förnybara källor

Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/åtg alts
Energi prestanda totalenergi, kWh/kvm Atemp	71	73	70 kWh/kvm Atemp 2025
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	17	13	Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2030
Mätare återvinning, %[1]	80	56	80% mätare – ökad energiåtervinning
Vattenförbrukning, l/kvm Atemp	384	327	Minska vattenförbrukningen per kvm Atemp med 2% per år jämfört med 2019
Miljöcertifiering andel förvaltningsfastigheter	93	89	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel nyytor, %[2]	100	100	100% av nyproduktion enligt BREEAM-SE med ambitionsnivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsbestånd, andel av ytor, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förvaltningsfastighet(er)) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med omfattning nivå Very good
Andel miljöcertifierade ytor – serviceytor och tillträdesytor, %	98	98	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e			Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030. Indirekta utsläpp (scope 3) ska halveras per år 2030 jämfört med 2019.
Scope 1	0	64	
Scope 2	571	1 588	
Scope 3	13 559	35 799	
Totalt utsläpp (1-3)	14 970	37 719	
Klimatpåverkan av förvärmdaverantör	1 658	1 817	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	13 312	29 589	

[1] Från 2022 ingår avfallsstatistik från Fyrsegelstorgsområdet.
[2] Omräknat till nyproduktion enligt definition Q 2023.



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

MIA HÅGGSTRÖM, HÅLLBARHETSCHEF

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3DDAB102A811793BDC0210C311

Hållbarhetsmål forts

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål lång sikt
Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index	88	87	GPTW Trust Index på minst 80
Rekommenderar Fabege som arbetsgivare, %	95	95	Över 85% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	2,0	2,2	Eftersträvar sjukfrånvaro <3% med hjälp av löpande hälsoundersökningar och förebyggande åtgärder
Jämställdhet ledning, % kvinnor	50	50	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet chefer, % kvinnor	38	42	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	36	34	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål lång sikt
Granskning av nyanvända leverantörer, %	95	90	Fabege nyanvända partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända

Finansiering

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål lång sikt
Grön finansiering, %	100	100	100% grön finansiering

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål lång sikt
Nöjd Kund Index	81	—[1]	NKI över 80
Grönа hyresavtal[2], andel uthyrbar yta, %	98	100	Gröna hyresavtal ska utgöra 100% av uthyrbar yta
Grönа hyresavtal[2], andel total yta, %	91	88	Gröna hyresavtal ska utgöra 100% av total yta

[1] Nöjd Kund-mätningar genomförs varannat år.
[2] Yta som mäts exklusive bostäder.

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål lång sikt
Årlig utbildning i vår uppförandekod	0[1]	100	Att höja dialogen kring etiska frågor avseende inom hela företaget genom aktiviteter och forum

[1] Under 2023 utbildades ingen utbildning.



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

GUNILLA CORNELL, CHEF HR

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE3A-0A8462A811-796BE40B4163211

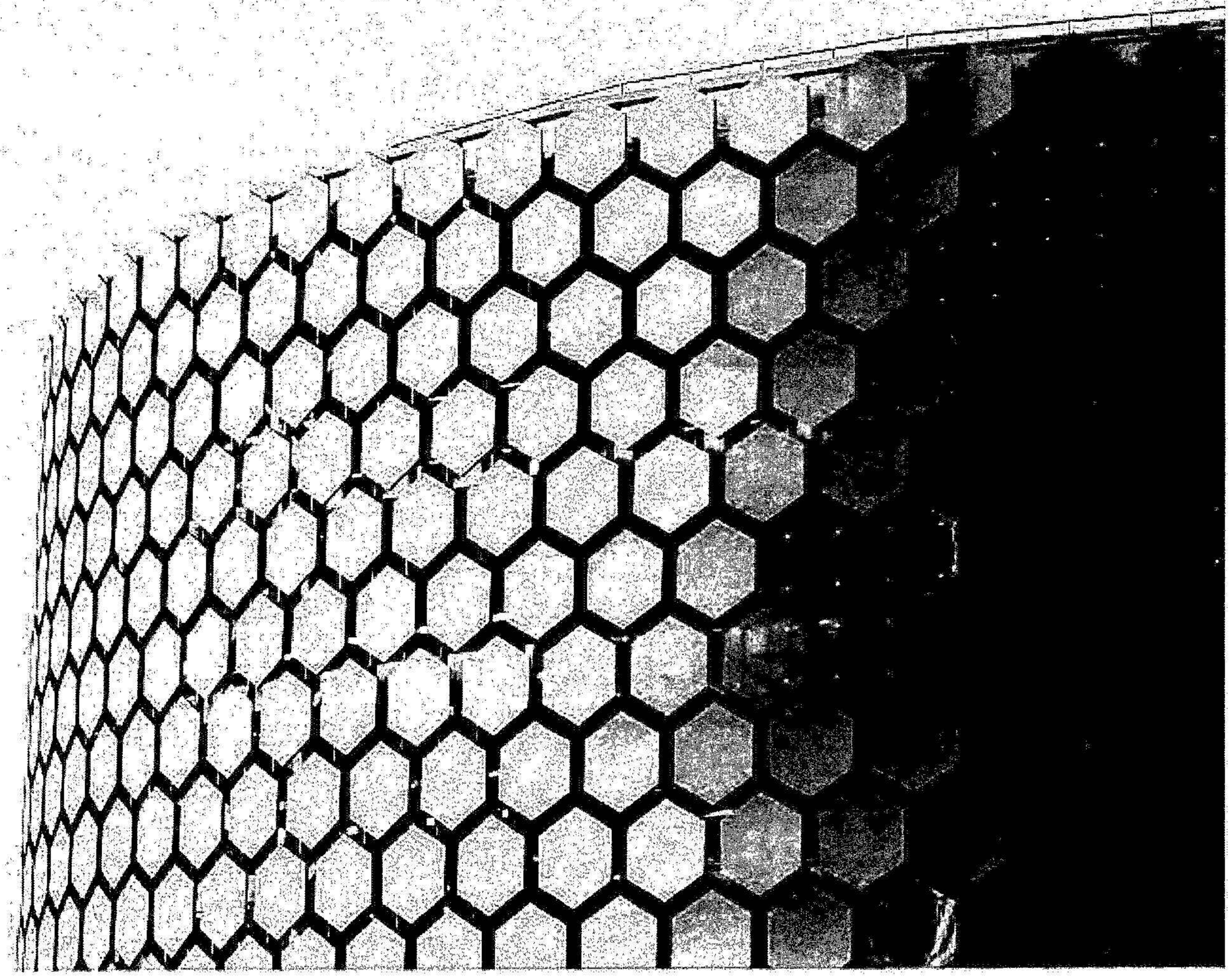
Förvaltningsberättelse 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse
Verksamhetens resultat ... 44
Finansiering ... 47
Risker och möjligheter ... 50

Bolagsstyrningsrapport
Ordföranden har ordet ... 61
Styrningsstruktur ... 62
Policyer och riktlinjer ... 64
Bolagsstyrningen 2023 ... 65
Rapport om intern kontroll ... 67
Styrelse och revisorer ... 69
Koncernledningen ... 75

Hållbarhetsnoter
Hållbarhetsnoter ... 79
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor ... 76
Våra intressenter och påverkan ... 77
TCFD-rapport ... 78
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA ... 80
EU-taxonomin ... 82
GRI-index ... 87
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning ... 90



Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE55D0AB162A81173E5D6B41C314

2024071808094

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 Birger Sandzén, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en mycket god marknadsnärvaro ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

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

Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, dock uppvisar vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 155 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (276) varav 95 procent (100) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -217 Mkr (-190). Netto uthyrningen uppgick till 165 Mkr (86). Hyreskontrakt om 151 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -3,2 procent (7). Minskningen var hänförlig till omförhandling med en specifik kund. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr (341) Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 69 procent (77).

Affärsidé

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

Ansvarsfullt företagande

Vi har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel samt i vilken grad vår omsättning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammantaget på sidorna 22–42 samt 73–90. 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 trygghet och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastigheterna miljöcertifieras, att kunderna erbjuds gröna hyresavtal och att Fabege har en ambitiös målsättning för minskad energianvändning och minskat totalt klimatavtryck. Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för vår framgång och vårt förtroendeindex 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

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

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning

Låg risk med stabilt kassaflöde

Att hålla rätt fokus för en lokal specifik bolagsledning är avgörande för att kunden trivs i relationen och närheten är en hörnsten i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

Förädling

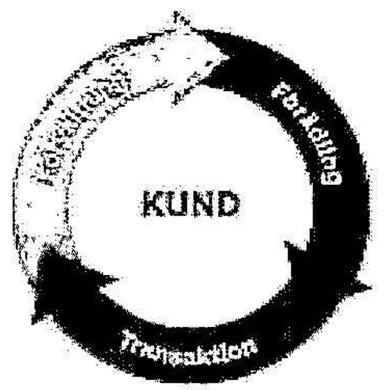
Skapar värden
– ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsförädling och exploatering är den andra viktiga förmågan i verksamheten. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov.

Transaktion

Finansierar projekt
– ökar potentialen i portföljen

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



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	102	94
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 248	1 290	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90
Hyresvärde, Mkr	3 672	3 724	3 356
Nettouthyrning, Mkr	158	86	182
Överskottsgrad, %	75	74	76

This file is verified with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
5701FE35DFAB02A311796BCA81F...

Verksamhetens resultat forts

Förvärv och försäljningar
I februari förvärvades andra hälften av deligda Klacken 1, en garagefastighet i Råsunda. I april frånträddes bostadsbyggrätter i Huvudsta i en affär med JM om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Ärenden 4, i Flemingsberg. I oktober frånträddes fastigheterna Orgeln 7 och Glädjen 12 till Nrep. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,9 Mdkr före avdrag för latent skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt
Fabegas projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ökade till följd av ökad volatilitet och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under 2023 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende Nöten 4, Solna Strand i samband med att hyresavtal tecknades med Saab. Vidare fattades beslut om uppgradering av nyligen förvärvade bostadsetapp i Hagastaden Norra.

Hyresgästanpassningen för Convendum i Hagastaden Mimer 7, Drottninggatan, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Den sammantagna projektvolymen i de större pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 145 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden i de större projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper på enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar då byggpriserna som ökat till följd av cron-omvärlden ligger kvar på en hög nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj uppgick till 3 101 Mkr (2 267) varav 2 094 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 1 007 Mkr (830), och avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott
Hyresintäkterna uppgick till 3 366 Mkr (3 032) och driftsöverskottet uppgick till 2 524 Mkr (2 240). Övriga intäkter om 11 Mkr avsåg elstöd. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 11 procent (6). Intäktsökningen var främst hänförlig till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet, högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från inflyttningar under perioden varav Convendums inflyttning i Socken 39 var den största. Detta mötte delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Nöten 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade underhållskostnader i linje med årsplan och ökade kostnader för el och värme. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 14 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

Resultat från bostadsutveckling
Omsättning bostadsutveckling uppgick till 553 Mkr (285). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till –549 Mkr (–374), varav administrativa kostnader –26 Mkr (–34) och nedskrivning av byggrätter med –8 Mkr (–8). 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 färdigställts. Under 2023 har ujo projekt färdigställts och 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 året i takt med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga Stibor. Snitträntan per 31 december uppgick till 3,13 procent (2,39). Tomträttsavgälder uppgick till –45 Mkr (–42).

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

Värdeförändring fastigheter
Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt de senaste fem kvartalen. Under fjärde kvartalet externvärderades cirka 70 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 78,1 Mdkr (66,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –7 831 Mkr (–239). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,44 procentenheter till 4,43 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre ränteläget. I värderingarna motverkades det delvis av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

Skatt
Årets skatteintäkt/kostnad uppgick till 1 862 Mkr (–588) och avsåg uppskjuten skatt, varav 477 Mkr avsåg återförd uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Räntetaksbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

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

Uppskjuten skatteskuld/skattefordran
Per 31 december 2023 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 49,4 Mdkr (58,3). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 8,3 Mdkr (10,2).

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	–410	–573
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 848	10 439
Derivatinstrument	141	348
Övrigt	–22	–19
Nettoskuld uppskjuten skatt	**8 305**	**10 195**

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	0	0
Fastighetsskatt	274	282
Värdeskatt	12	15
Stämpelskatt	77	25
Energiskatt	21	20
Summa	386	322

Segmentrapportering
Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 363 Mkr (2 128) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (88). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 464 Mkr (1 418). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –6 228 Mkr (–157).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 128 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 58 procent (44). Förvaltningsresultatet uppgick till 29 Mkr (15). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –731 Mkr (–94).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om –852 Mkr (12). Projektvinster mättes av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 24 Mkr (–71) och ett driftöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultatet uppgick till 33 Mkr (–63). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –20 Mkr (6). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten i not 5 på sidan 105.

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

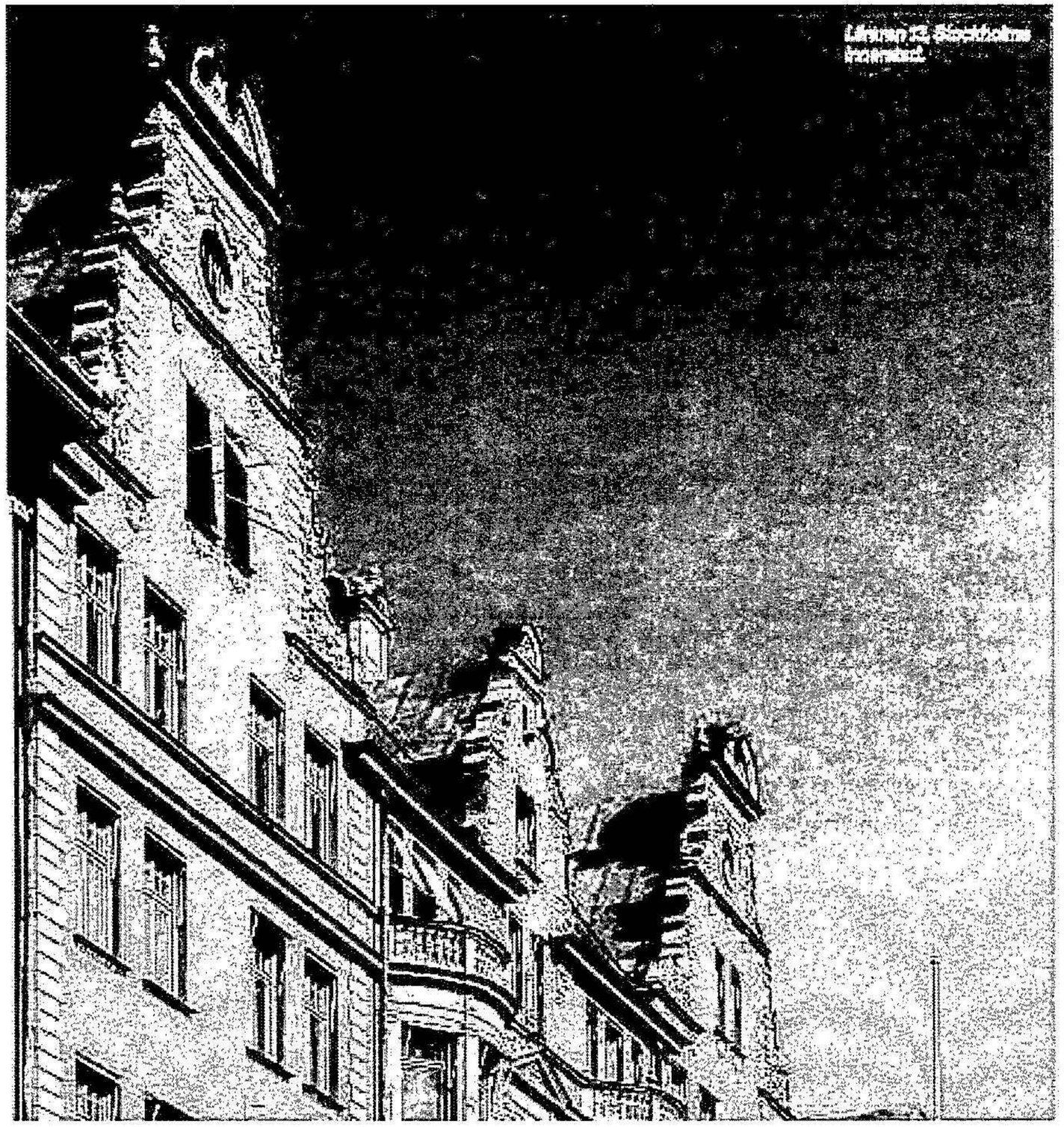
Fastigheter
Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 78,1 Mdkr (66,3).

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D0A2162A81173CBCCB11C911

2024071808095

Verksamhetens resultat forts.



Fabege Årsredovisning 2023

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

Finansiell ställning och substansvärde
Eget kapital vid periodens slut uppgick till 39 244 Mkr (45 514) och soliditeten till 47 procent (49). Beaktad e utbetald utdelning om 199 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (145). EPRA NRV uppgick till 160 kr per aktie (173).

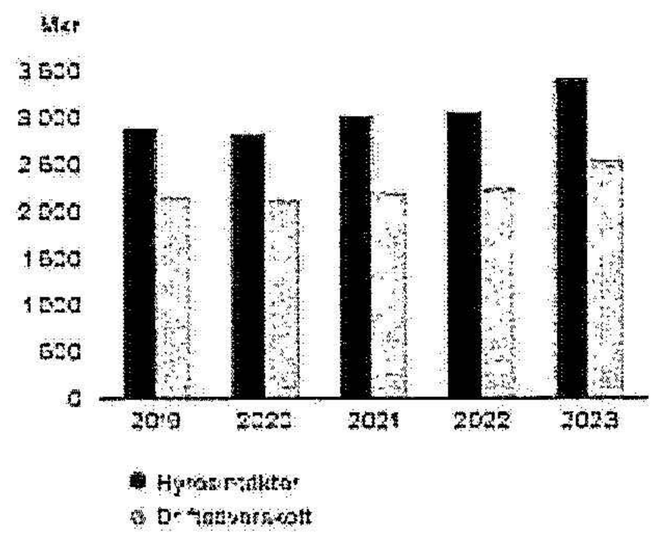
Kassaflöde
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 318 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 262 Mkr (603). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –330 Mkr (–3 232), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –1 240 Mkr (1 198). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

Moderbolaget
Omsättningen uppgick till 443 Mkr (352) och resultatet före skatt till –309 Mkr (3 117). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 760 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 9 Mkr (0).

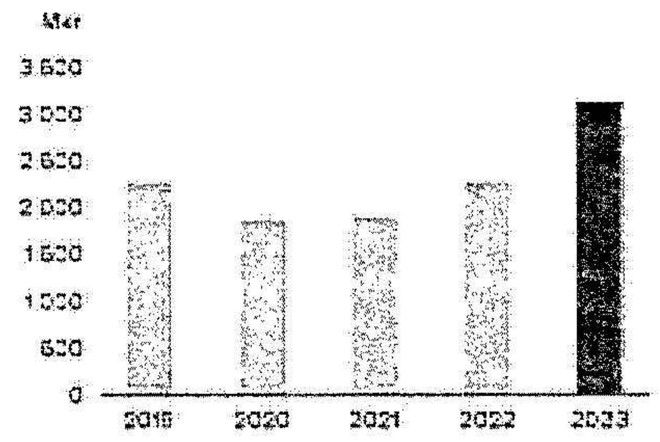
Styrelsens arbete
En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten på sidorna 67–72.

Personal
Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (206), varav 83 kvinnor (72). Medeltal anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 83 (88) kvinnor. Av samtliga anställda var 206 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Birger Bostad. Se vidare i not 6 på sidan 106. Se även not 6 för information kring riktlinjer avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



Värt mot 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE3E-DFAB-4922-9117-736BD0B41C31

Finansiering

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

Finansiering 2023
Oron på de finansiella marknaderna har medfört en förflyttning från kapitalmarknad till bank. Totalt sett återbetalade vi 2,7 Mdkr obligationer i samband med förfall under året. Vi har målsättningen att vara en aktiv aktör på obligationsmarknaden och till följd av förbättrade villkor under hösten emitterade vi 1,8 Mdkr via vårt eget MTN-program och via SFF. Bankfaciliteter refinansieras löpande i god tid, normalt sett tolv månader före förfall. Vidare tecknade vi nya bankfaciliteter om totalt 1,7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter tecknades med befintliga långivare, det vill säga de nordiska bankerna. Certifikatmarknaden fungerade bra under större delen av året. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till 12 Mdkr. Vi garanterar, likaom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Inklusive backup-faciliteten för certifikatsprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,2). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade upplåningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 53 Mkr (21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

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

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 570	10 700
varav utestående SFF, Mkr	784	800
varav utestående certifikat, Mkr	1 655	2 787
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	8 980	7 250
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	50	58
Derivat marknadsvärde, Mkr	898	1 659
Genomsnittlig räntekostnad inkl. löften, %	3,19	2,59
Genomsnittlig räntekostnad exkl. löften, %	3,04	2,31
Ej pantsatta tillgångar, %	40,6	45,2
Belåningsgrad, %	42	38

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kredit-ramar	Utestående lån och obliga-tioner
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 570	9 570
Gröna obligationer via SFF, Mkr	784	784
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 655	1 655
Gröna lån, övriga, Mkr	27 953	20 983
Total grön finansiering, Mkr	**39 942**	**32 982**
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	**46 518**	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	17 119	

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

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

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

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

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

Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och kopplingen till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Till ramverket kopplas såväl vårt MTN-program, certifikatsprogram och en back up-facilitet för detsamma. MTN-programmets ram uppgår till 18 000 Mkr och samen för certifikatsprogrammet är 6 000 Mkr.

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

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

Covenanter
Vårt åtagande gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom bärighetstest, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen avseende belåningsgrad anges på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Räntebindning
Räntebindning görs med hjälp av räntsswappar. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år (2,7) exklusive stängningsbara derivat. Justerad räntebindning inklusive stängningsbara derivat uppgick till 3,1 år. Derivatportföljen bestod av traditionella räntesswappar om totalt 18,6 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 8 Mdkr. De traditionella swapparna löper med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan –0,16 och –1,30 procent. De stängningsbara

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2105FE55DBAA4624A81172C6D0B416C314

Finansiering forts

swapparna ligger med förfall upp till två 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 (1 689). Värdeförändringen är av recoveringskaraktär 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 (6 097) fördelat på 330 793 144 aktier (330 793 144). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 18,40 kr per aktie. Följande ägare innehar, indirekt eller direkt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31

	Andel av röstetalet, %
Backahill AB	18,6
Gevernn	12,5

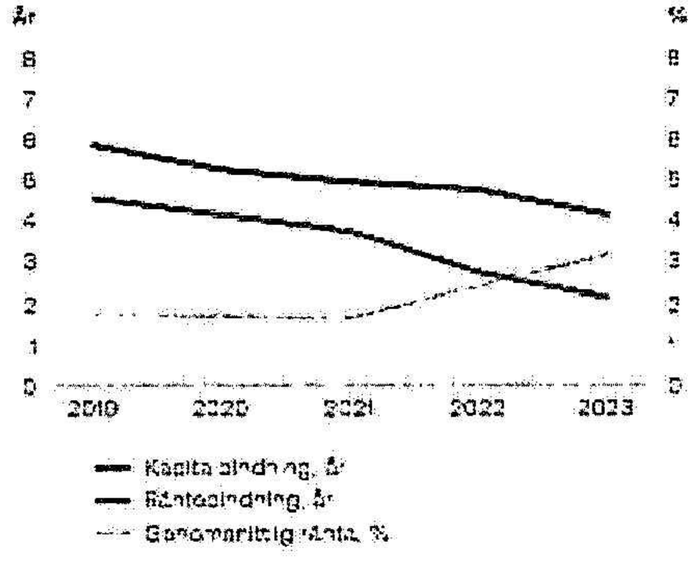
Antalet aktier per årsskiftet via Fabegas vinstandelsstiftelse och Wihlborgs motsvarande stiftelse totalt 1 357 157 aktier motsvarande 0,42 procent (0,42) i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier
Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Fabegas innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 18 208 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Under 2023 genomfördes inga återköp.

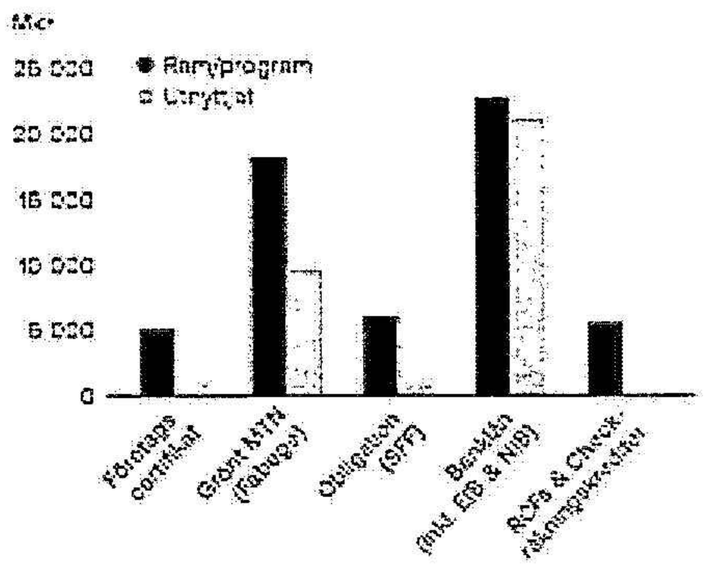
Finanspolicy
Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omsättningshastighet och förändringar i fastighetsvärdet. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och regelrätt befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

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

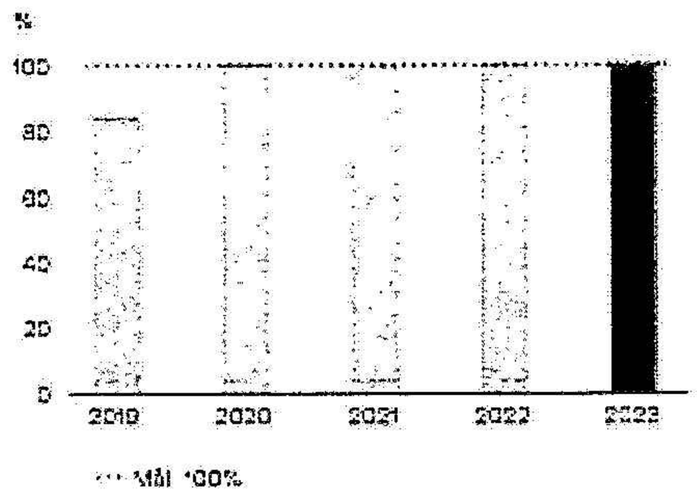
Finansiering



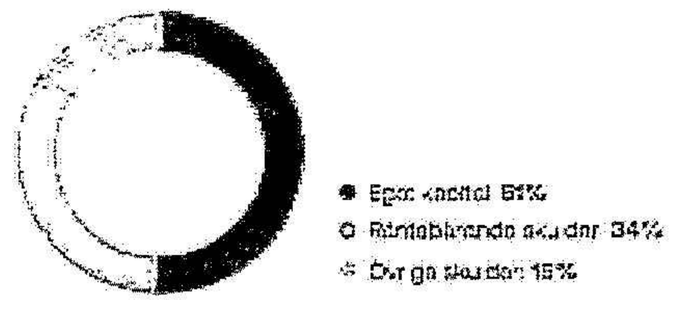
Fördelning finansieringskällor



Grön finansiering



Kapitalförsörjning



Säkerhetsfördelning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5726DFE35DBA4B1A2A411736BDCBB1C311

2024071808096

Finansiering forts

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 535	1 535
<1 år	7 179	7 169
1–2 år	7 419	3 919
2–3 år	11 550	9 050
3–4 år	750	750
4–5 år	2 525	2 525
5–10 år	5 150	5 150
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 185	1 185
Totalt	39 942	32 982

Räntelöpande förfallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år*	18 595	5,07	60
1–2 år	2 600	0,97	8
2–3 år	3 100	0,93	9
3–4 år	3 250	1,04	10
4–5 år	3 275	1,57	10
5–6 år	2 000	0,60	6
6–7 år	600	0,88	2
7–8 år	900	0,72	3
8–9 år	600	0,81	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt	32 982	3,04	100

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

Utsikter inför 2024
Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande under hösten men med fortsatt stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men indexuppräkningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar inte minst när det gäller butiker.

På investeringsmarknaden finns kapital tillgängligt och priserna har stabiliserats under hösten. Fortsatt är dock bolagsfinansiering dyr vilket driver fastighetsbolagen inom vårt ratingsegment mot ökad andel bankfinansiering. Vidare får stigande marknadsräntor successivt en negativ effekt på intjäningen. Fabeges bundna andel uppgår till 60 procent vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har delvis mötts av högre inflationsantaganden. Även om affärsvolymen på transaktionsmarknaden är få 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 Birger Sandzén hösten 2021 tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Fabege präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, 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	3 386 888 009
Årets resultat	–139 855 426
Summa	3 245 732 583

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	586 258 773
I ny räkning balanseras	2 679 483 810
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 avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen 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, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Konsolideringsbehov
Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dessa möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bedömmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med –833 Mkr (1 323), har beaktats.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DCAB1824811736BD0B41C311

2024071808097

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin med fokus främst på tjänstesektorn i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt tidpunkt för finansiering. Vi strävar efter att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag, vilket innebär hantering av risker förknippade med bland annat klimatpåverkan, miljöbelastning, etiskt beteende och mänskliga rättigheter. I vår digitaliserade värld utgör också cyberhot och 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 digitaliseringen och teknikutveckling, särskilt avseende styrning och uppföljning av driften av fastigheterna. Det övergripande ansvaret för vår riskhantering vilar på styrelsen medan det operativa arbetet har delegerats till VD och ledning. Riskhanteringen är integrerad i den dagliga verksamheten och väl inarbetad i Fabeges olika processer. Nedan beskrivs vår syn på och hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

Marknad och affärer

	Sannolikhet	Konsekvens
Hyresintäkter – konjunktur	●	●
Hyresintäkter – vakansgrad		
Hyresintäkter – hyresnivå	●	●
Framtidens kontor		
Osäkerhet kring framtiden*	●	●
Fastighetsområden		
Fastigheternas drift och funktion	●	●
Projekt – risken som kostnader		
Projekt – pågående projektyta	●	●
Planprocesser		
Bostadsutveckling		
Fastighetsvärden		●
Fastighetsförvärv	●	○
Fastighetsförsäljningar	●	●

Finansiellt

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

Miljö

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

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning		
Hållbar skattehantering	○	○

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, jäv och oegentligheter	○	○

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning	●	●
Beroende av nyckelpersoner		●

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	○	

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläckage, bärvägsbrott	○	
Media, varumärke	○	
Informationssäkerhet, intrång	○	
Systemstöd tillgänglighet		

○ Låg ◐ Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE93EDA8403A911A6ED0B10C3114

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader
Med moderna fastigheter i bra läge är risken för strukturella vakanser i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar koncernen under den period det tar att hyra ut och avsevärt lägre hyror vid nya kontrakt. Osäkerheten på lokalmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med ökande fokus på utveckling av hyresnivåer och morgondagens behov av kontorslokaler. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturnedgången. Vi redovisade en förbättrad vakansgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna ökade under året, främst till följd av index och färdigställda projektfastigheter som förväntas öka under kommande år med index och färdigställda projektfastigheter.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	±1	38,1
Hyresnivå, lokalmarknadens riktvärden	±1	32,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1	35,9
Fastighetskostnader	±1	-5,9

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Hyresintäkter – kreditförluster, kundfordringar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras ekonomi och det allmänna affärsklimatet. Normalt anses risken för kundförluster och kundfordringar vara låg på fastighetsportföljen till följd av stabila kassaflöden och goda kundrelationer. Det är dock svårt för företag i utsatta branscher som snabbt drabbas av lågkonjunkturer.	Kundportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 50 största hyresgästerna är också stabila företag och utgör drygt 40 procent av totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är historiskt små, dessa faktorer ger god förutsägbarhet, dels inom den goda kundportföljen, dels på portföljens centrala lägen.
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: Konsekvens: Vår bedömning är att risken för strukturella vakanser i fastighetsportföljen bedöms vara låg med fokus på bestånden centralt i Stockholms city- och innerstadslägen. Fastighetsportföljen har ett stabilt kassaflöde från befintlig hyresverksamhet. I utvalda geografiska områden med lägre efterfrågan kan det dock innebära längre vakanstider och ökade utgifter. Förändring i vakansgrad i portföljen påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt mot vissa utvalda delar. Nyproduktion av kontorsfastigheter och utmaningen på kontorsmarknaden påverkar nyuthyrningar och vakansgrad. Sedan pandemin har digitalisering och nya arbetssätt och förändrade behov av kontorslokaler påverkat efterfrågan och hyresnivåer. Vår bedömning är att det kommer att finnas behov av kontor som är attraktiva och ligger i attraktiva områden och att moderna kontor i attraktiva lägen kommer att vara gynnade.	Risken för strukturella vakanser i fastighetsportföljen bedöms vara låg med fokus på bestånden centralt i Stockholms city- och innerstadslägen. Fastighetsportföljen har ett stabilt kassaflöde från befintlig hyresverksamhet. I utvalda geografiska områden med lägre efterfrågan kan det dock innebära längre vakanstider och ökade utgifter. Våra vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, några vakanser är strukturella och det är mer en tidsfråga att hitta rätt hyresgäster. Uthyrningsgraden i fastighetsportföljen uppgick till 91 procent (88). Hyresförlusterna i portföljen uppgick under året till 0 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Marknadshyror följer på kontorsmarknaden i Stockholm Fastighetsbolag Index marginellt ökat genomsnittlig hyresnivå som förväntat stiger under året till en nivå på cirka 3 600 kronor per kvadratmeter. Vår bedömning är att det kommer att finnas behov av kontor som är attraktiva och ligger i attraktiva områden och att moderna kontor i attraktiva lägen kommer att vara gynnade. Vi bedömer även långsiktiga hyresnivåer gynnas Stockholm hamnar på kort sikt. På vissa delmarknader innebär att indexavtagen inte alltid genererar tillväxt på marknadshyrorna. På längre sikt påverkar hyresnivåer av tillgång och efterfrågan på kontorslokaler och attraktiva hyresobjekt med möjlighet att skräddarsy ytor i attraktiva lägen.	Efterfrågan på kontor i Stockholm har under en tid av svårt mycket stark på långsiktig hyresnivån. Långsiktigt sikter en stigna på kontor kring framtida behov och utformning av lokalytor. Eftersom hyresvärdet genomgått en lägre på 2–3 år för kontorsdelmarknaderna i portföljen genomsnittlig hyresnivå under 2023 är förhandlingar vi om bolyn om att ha med en genomsnittlig minskning på 3,2 procent. Det är tendensen hyresnivåerna om 3400 kr/m² är förhandlingar vi ser. Indexhöjning en om 9,5 procent från januari 2024. Vår bedömning är att utsikterna för övriga hyresnivåer i omförhandlingar nu är oförändrade och att förutsättningarna hyresnivåer påverkas osämmande.

● Låg ● Måtta ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE55D0A8602A9117B8EC0B11C311

Risker och möjligheter forts.

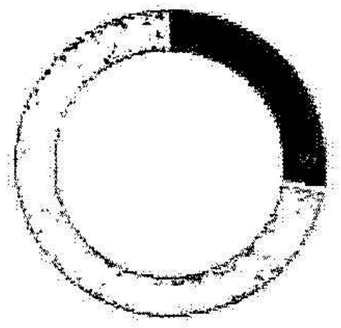
Marknad och affärer forts.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodår	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024[1]	570	662	17
2025	308	618	16
2026	287	680	17
2027	134	467	11
2028	99	170	5
2029-	90	874	23
Kommersiellt	1 447	3 100	80
Bostadsavtal	702	93	1
Garage- och parkering	633	134	4
Totalt	2 285	3 318	100

[1] Varav drygt 150 mkr redan är omförhandlade då gällande perioden löper ut

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



- Tio största kunderna 28%
- Övriga kunder 72%

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Framtidens kontor	Sannolikhet: Konsekvens: Den digitala utvecklingen och möjligheten att arbeta hemifrån påverkar efterfrågan på kontorsarbetsplatser i framtiden. Samtidigt som många företag vill ha en utökad närvaro på kontoren märks också företag som ser att minskat behov och vill minska sin yta. Bilden är långt mixad och ingen tydlig trend när denna utredning lämnats.	I nära våra områden finns vi nära våra kunder och har en tät dialog. Arbetssätt och behov förändras löpande vilket påverkar kontinuerlig utformning. Vi erbjuder nytt och gammalt på flertalet av våra kunders önskemål och behov. Vi erbjuder flexibilitet och möjlighet att växa och krympa i attraktiva lägen. Våra nyckelfärdiga kontor under konceptet NOW och våra kunders tillgång till flexibla arbetsplatser via vårt WAW-koncept är exempel på hur vi kan erbjuda sådan flexibilitet.
Geografisk koncentration	Sannolikhet: Konsekvens:
	Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att nyanseringen om utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Mot bakgrund av Stockholms stadsmiljö, tillväxt och branschstruktur med högt tjänsteinnehåll bedömer vi risken som låg. Antalet nyanställda inom kontorsområdet i Stockholm har haft en tillväxt under en lång tid år 2023 minskade för första gången antalet kontorsanställda på Stockholms kontorsmarknad.	Vår strategi ger många skalfördelar och bidrar till både stark driftmiljö och stort värde på fastigheterna. Med fokus på affärsutveckling i attraktiva lägen vi påverkar attraktivitet och utbud i stadsdelarna. Vi har god kunskap om våra delmarknader och kundernas behov och efterfrågan.
Fastighetskostnader	Sannolikhet: Konsekvens:
	Risken för ökade fastighetskostnader bedöms vara måttlig. Tillväxtbransch, förhöjda marknadspriser och energiavtal påverkar kostnadsbilden. En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskötsel och tomträttsavgälder där möjligheten att påverka kostnaderna marginell är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och tillkommande kostnader som el och värme bär på principiär osäkerhet för förändring. Kostnader för ersättningar och underhåll av fastigheter är förenlig för säsongsvariationer. Kalla och ändrade vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning.	Vi bedömer att engagemang arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Vi genomför schakt, besparande systemåtgärder och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med kostnadseffektivitet och beställarkompetenser i syfte att skapa en långsiktigt anpassad kostnadsbas. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Sammantaget förväntningsbestånd är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll för 2023 uppgick till 175 procent.
Fastighetsnära drift och funktion	Sannolikhet: Konsekvens:
	Allt högre krav ställs på en effektiv förvaltning ur kundperspektiv, tillgänglighet, personlig och miljöanpassning. För vår portfölj kan behovet bedöms risken vara låg medan den för enskilda fastigheter kan vara hög.	Vi har en kundnära förvaltning och ett systematiskt för daglig uppföljning av enskilda fastigheters och kundernas förutsättningar. Vi arbetar med underhållsplaner, miljöcertifieringar och höga målsättningar för energiförbrukning, avfallshantering etc. Samtliga fastigheter är uppkopplade och vi ligger långt framme när det gäller att använda digital teknik för styrning och uppföljning av fastighetsnära löpande drift.

Låg Måttlig Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6F0CFE33-DF4B-4A92-A911-736BCC8410C311

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Stadsutveckling och Projekt
Vi driver stora stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär att stort beroende av att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva stora nya- och ombyggnadsprojekt. Byggkostnader avseende material som till följd av pandemi och krig ökade kraftigt under 2021, har stabiliserats på en hög nivå. Förseningar i övrigt handlar till största delen om anpassningar för enskilda hyresgäster, kombination med högre nyttor eller svårare grundläggningsförhållanden. Med vår erfarenhet och vårt fokus på uthyrning av återstående ljusa kontorsytor i projekten, bedömer vi att risken för strukturell vakans efter färdigställande är låg.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Tiotalen och kostnader	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstarkt. Svårlösta överenskommelser och förskjutningar i upprinnelsetider kan medföra ökningen av störkostnader på projekten. Påverkande omständigheter. Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till rådgivare och kontraktsparter i upprinnelsefasen av byggprojekten. Med en mer projektportfölj och färdigställanden om 2–3 år bedöms det som viktigt för oss att prioritera dessa projektrisker på bästa sätt.	Vi erbjuder stora nyproduktion- och ombyggnadsprojekt med målsättningen att de ska ge en långsiktig värdetillväxt. Långa genomförandeprojekteringar av betydande omfattning. Arbetet för dessa ligger på förstärkt projektorganisation med hög kompetens och erfarenhet av att driva och följa upp stora och komplexa projekt. Upparbetningen pågår med stöd av tidsplaner, ramavtal och avtalsmässiga bestämmelser. Investeringarna om 25–50 Mkr fattas av VD och ordförande styrelsen, investeringar till överstigande 50 Mkr fattas av styrelsen.
Outhyrda projektytor	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vid större nyproduktionsprojekt finns en risk att projekterade ytor inte hyrs ut. Värdeutveckling är att räkna med vid större projekt innan slutförd byggnation och att graden av projekt på projektnivå är låg.	Uthyrningsgraden i projekten uppgår till per årsskiftet till 84 procent. Större projektutvecklingsprojekt påbörjas först när en betydande andel av ytorna är förhyrda. Kravet på större avsedda projekt är att minst 70 procent av projektytorna ska vara förhyrda innan projektstart. Detta för att undvika onödig risk för projekten.
Planprocesser	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelhög risk då planprocesserna normalt är långa och kan överklagas. Planprocesser är tidskrävande och kostnader uppkommer här kontinuerligt. Möjligheterna att realisera byggrätter i planer är ofta långa cykler.	Lösningar för långa planprocesser är långa, i vissa fall upp till 15 år. Vi arbetar nära kommunerna med de kontakter som behövs. Vi arbetar med öppen process med hög kompetens och erfarenhet av planfrågor. I portföljen ingår 877 000 kvadratmeter ljusa kontorsytor i byggrätter varav 51 procent är planlagda. I portföljen ingår också 600 000 kvadratmeter ljusa bostadsbyggrätter varav 31 procent är planlagda.
Bostadsutveckling	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Svårlösta förseningar i upprinnelsefasen med tillhörande påverkan på lägenhetsnetton kan påverka lönsamheten på projekten. Risker i bostadsprojekten är främst relaterade till bostadsrätter och marknadsrisk samt byggentreprenörsmarknaden vid genomförandet av ingångna projektavtal. Projektutveckling på bostadsrätter är förenad med en högre risk än hyresrätter. Bostadsprojekten innebär också generellt mindre volymer och kräver mycket av säkra byggprocesser och tydlig kommunikation.	Förseningsgraden är en projekt pågående produktion uppgår per årsskiftet till 55 procent vilket motsvarar en förväntad försäljningsgrad. Genom förvärvet av Bergs Bostad har vi tillsammans med vår egen bostadsutveckling och god tomtbank en bostadsportfölj med attraktiva projekt. Bostadsprojekten ligger i dagsläget en begränsad risk på grund av projektutveckling. Vi har också fastighetsrisk att stanna bostadsprojekt

■ Låg ■ Måttlig ■ Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDE95DA16284117B6BD2B1C311

Fabege Årsredovisning 2023

2024071808099

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden
Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en stor potential för värdeskapande genom projektinvesteringar. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som vi inte kan påverka. Mot bakgrund av högre marknadsräntor och därmed stigande avkastningskrav finns risk för fortsatt sjunkande fastighetsvärdena under 2024.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, MKr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	820	42,6	42,0
0	0	42,2	42,2
-1	-820	41,8	42,4

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, MKr
Hyresnivå	±10 %	7,1
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	±0,25%	4,4
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,5

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering se vidare, Kommentar 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: Konsekvens: ● Hög risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastigheternas värdering. Marknadsräntor påverkas också av utbud och vilket för finansiering	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av vår externa- och lokalstruktur, av förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. Vår fastighetsportfölj med stabila kunder och trygga lokaler i bra lägen utgör attraktiva investeringsobjekt även i större konjunktur. Fortsatt utveckling av projekt och förädlingsfastigheter kommer också i framtiden att skapa värden på kort sikt. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i resultatet över förvaltningen. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Återstående fastigheter internvärderas mot utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en oberoende värderingsman minst en gång per år. Under 2023 har en policy gällt större andel av portföljen externvärderas inför varje kvartalsskifte. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 78,0 Mdkr (82,3) motsvarande ungefär 82 700 kr/kvm (87 000). Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 4,48 procent (3,80).
Fastighetsförvärv	Sannolikhet: Konsekvens: ● Medelhög risk för ogynnsamt externa faktorer såsom kommande valutakurs, miljöpåverkan med mera.	Fastighetsförvärv baseras på säkerställa förvärv utvärderas utifrån fastighetens skick och bedömd möjlighet att tillföra framtida värde till vårt område. Vi har väl etablerade rutiner för due diligence-processer
Fastighetsförsäljningar	Sannolikhet: Konsekvens: ● Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris	Fastighetsförsäljningar baseras av styrelsen. Interna due diligence-processer görs för att värdera behov av åtgärder hanteras. Fastigheterna externvärderas löpande och vi har en tydlig uppfattning om exakt värde och potential i fortsatt utveckling

● Låg ● Medel ● Hög

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D1AFE5-6FAB-4D2A-9E11-95EDB41E2114

Risker och möjligheter forts.

Finansiellt

Finansiering
Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i såväl bank- som på kapitalmarknaden. Genomsnittsränta uv 60 procent av låneportföljen får räntaförändringar begränsat genomslag i upplåningskostnaden.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader (inkl derivat)	+1 %-enhet	-123
Räntekostnader, längre perspektiv	+1 %-enhet	-225,9

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Likviditets- och refinansieringsrisker	Sannolikhet: Konsekvens: ● Likviditetsrisk avser det lånebehov som kan täckas genom refinansiering eller nyupplåning i rätt marknadslägen. Risken bedöms vara måttlig eftersom fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kreditmarknad. Tillgång till finansiering via penningmarknaden är därtill god liksom tillgång till bankkrediter. Under 2023 har den höga prisvolatiteten på obligationsmarknaden givit tillfälliga effekter på marknadsmässig finansiering. Utvecklingen har dock successivt förbättrats under hösten	Vi arbetar med flera alternativa finansieringskällor samt arbetar aktivt med långsiktig planering och anpassning av kreditvolymen, långa löptider med fokus på lämplig kapitalstruktur, vilket ger ett gynnsamt kredittal och har som mål att uppnå långsiktig kreditvärdighet. Omfattningen av påverkan är måttlig. Målsättningen är att amortiseringsbehovet kommande 12 månaderna. Tack vare långa och förutsägbara relationer med finansiärerna långsiktig tillgång till kapital genom bolagets goda och långsiktiga relationer med de nordiska bankerna och tillgång till säkra, flexibla finansiering med belysning både negativa och positiva förändringar för kommande och pågående tillgång till kapitalmarknadsinstrument. Mot bakgrund av de höga marginalerna på obligationsmarknaden valde vi under hösten helhetet att använda befintliga kreditramar med kortare löptid, såsom räntan på marknaden förbättrats under hösten har vi återigen varit aktiva i gamla obligationsmarknaden.
Räntenetto och värdering av räntederivat	Sannolikhet: Konsekvens: ● Räntorisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar vår upplåningskostnad. Räntorisken utgör vår största finansiella risk. Risken bedöms vara måttlig då förändringar i marknadsräntor på sikt kan få stora genomslag på företagets resultat. Räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringar påverkar resultatet	Räntenettot utgör en stor del av bolagets totala rörelsekostnader, varför både och kostnadsnivån vi använder oss av finansiella derivat, huvudsakligen i form av räntebytesavtal. Obligationsemissioner till lånt räntor förlängt genomsnittlig räntebindning. Kyl antedefinitionsmetoden förändrades på långa löptider i syfte att säkra nuvärdesförändringar och därmed påverkan på räntenettot. Målsättningen är att ha en stängningsbara räntederivat i syfte att kortsiktigt förbättra räntenettot. Den genomförda värderas med utgångspunkt från antaganden. Räntenedräkningen i årsredovisningen uppgår därvid till cirka 21 (27) procent, återspeglingsbara därvid, förändra räntenivån på värderingsbara därvid uppgår till cirka 1,1 år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDF255D8AB102A811736B0B11C311

2024071808100

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat

Miljö och klimat

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Föroreningar och miljöskador	Sannolikhet: ● Konsekvens: ●	Vi bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella lokalfastigheter. Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner.
	Lågrisk med avseende av fastighetsnära standard och läge. Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för eventuella föroreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för återställandet. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhetsutövare inte sanerar eller återställer på ett korrekt sätt kan tillsynsmyndigheten förelägga fastighetsägaren att vidta åtgärder. Sådana åtgärdsförelägganden kan bland annat gälla att undersöka och sanera en förorenad fastighet. En bristfällig hantering i arbetet med miljörisker kan påverka Fabeges lagefterlevnad, varumärke samt direkta kostnader.	Fabege arbetar med hållbarhetscertifiering enligt BREEAM och Nyckeltal för att minska miljö- och hälsorisker. 100 procent av förvaltningsbeståndet är certifierat. En effektiv förvaltning med fokus på minskad resursanvändning minskar risken för högre kostnader, miljö- och hälsopåverkan samt ger kunderna en god arbetsmiljö. Under 2023 har inga incidenter som orsakat betydande miljö- eller klimatmässiga konsekvenser till följd av miljöfarlig hantering inträffat.
Klimatförändringar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstor risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka skador i byggnader. Omställningsrisker. Högre krav för utsläpp av växthusgaser i några kostnader för energi. Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, regn, vind, översvämningar och ras/ skred som kan påverka fastigheter. Till de mer akuta riskerna hör extrema väderförhållanden. Vidare finns långsiktiga risker såsom ökade krav gällande byggnaders klimatavtryck och utfasning av användning av fossila bränslen.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use innehåller bedömningskriterier som syftar till att göra överväganden och åtgärder som att minska påverkan från externa klimatförändringar orsakade av klimatförändring. Översvämning via inträngande vatten från mark/vatten förhindras bland annat genom förstärkning av markytor, invallningar och pumpning av vatten från fastigheter. Vi har genomfört klimatriskanalyser på byggnadsnivå i stadsdelarna Solna Business Park, City, Arenastaden och Hammarby Sjöstad. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de främsta framtida potentiella riskerna. Vid nyproduktion och ombyggnad säkerställs att byggnaderna har tillräckliga åtgärder för att hantera identifierade risker, såsom exempelvis avrinning. Vi arbetar i övrigt med förmåga att kunna anpassa oss för klimatförändringar. Genom att genomföra riskanalyser utifrån dagens och framtida klimatscenarier, så minskar behovet av anpassningsåtgärder i framtiden. Vi arbetar med tillsynen och anlitade leverantörer för att undvika en ökad risk för materialnedbrytning och skador på underhållsfria ytor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
E7C16EF3-DE4B-4D2A-A1A7-9E2C4B1C2211

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat forts

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Klimatpåverkan från förvaltning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Lägriskbild för vår verksamhet där vi jobbar aktivt med att förebygga och vårt strukturerade arbete med att förebygga klimatpåverkan. Olycka som följd kan ge oss andra konsekvenser på affärsverksamheten.	Sedan många år arbetar vi strukturerat och medvetet med att minska vår klimatpåverkan från energianvändning, avfallshantering, upphandlingar och tjänsteresor. Genom att använda energieffektiva lösningar, placera vi tillgångar med relativt låg energiförbrukning samt ställa höga krav på våra leverantörer bidrar vi till att minska vår klimatpåverkan från verksamheten. Målsättningen är i linje med Parisavtalet (Paris Agreement) och Sveriges klimatmål (Sverige 2045). Vår förvaltningsportfölj är idag certifierad huvudsakligen genom BREEAM-In-Use-systemet och certifiga tar hänsyn till detta. Den genomsnittliga energiförbrukningen uppgick 2023 till 71 kWh per kvadratmeter, Värmeförbrukning 16,70 kWh per kvadratmeter år 2023.
Klimatpåverkan från projekt	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Högt risktillstånd av stora investeringar avseende fastigheter, byggmaterial, energi, avfall och restriktioner vid byggprocesser. Direkta kostnader och andra konsekvenser på affärsverksamhet och omgivning. Kostnader för omställning till byggmaterial med låg klimatpåverkan. Andra risker handlar om direkta priser på till exempel energi, tillgänglighet med mera.	Samtliga nybyggnadsprojekt samt vissa större ombyggnationer certifieras enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivån Excellent. 2022 införde vi ett internt mål att minska våra utsläpp med 20 procent per kvadratmeter och år i våra egna nybyggnationer och vara återbrukspionjärer. Vi arbetar för den övergripande målsättningen och helhetslösningen för livscykelanalyser, LCA från projekt till 2030. Vid projekt granskar vi arbetet tillsammans med fastighetsavdelningen, med hur ny teknik och material kan passa till nästa ombyggnation.

Skatt

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Skattelagstiftning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstor risk för förändringar av skattelagstiftningen som till exempel påverkan. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar förutsägbarheten, fastighetsekonomi, direkt vid fastighetstransaktioner, samt andra tillämpliga skatter.	Inga konsekvensanalyser på förändringar kopplade för närvarande men vi bevakar utvecklingen.
Hållbar skattehantering	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kraven från omvärlden på ökad skattetransparens har ökat på. Risken vid felaktig eller bristfällig hantering. Vi bedömer risken som låg för oss.	Att vi verkar enbart endast i Sverige och vi betalar 100 procent av skatter i Sverige. Vår skattestrategi gör anspråk för ansvarsfull skattehantering. Där ska bland annat skatterisker följas upp och rapporteras på skattområdet och att regelverket är följt alla vi gällande regelverk och med förvärvsgrad. Vi skall en aktiv, lagligt och affärsmässigt motiverad skatteplanering och att något från aggressiv eller avancerad skatteplanering.

■ Låg ■ Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DB9A02A911736EBDB11C311

2024071808101

Risker och möjligheter forts.

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption
Vår uppförandekod ställer krav på hur våra medarbetare förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom nytt och en specialist anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår nollvisions mot oetiskt beteende.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risken bedöms vara låg mot bakgrund av tydliga riktlinjer, rutiner och vår styrande uppförandekod. Byggbranschen är en utsatt bransch, inom våra större projekt deltar många aktörer och tjänsteproduktion upphandlas genom underleverantörer, bland annat. Dessa tydliga krav i samtliga upphandlingar är av långa leveranskedjan svårt att överblicka och risk för oetiskt beteende mot våra värderingar finns.	Vi accepterar ingen form av mutor, hot eller oetiskt beteende. Etiska frågor diskuteras löpande internt vid personalmöten och konferenser. Vi har sedan många år utbildat både med direkt anknytning för att tidigt upptäcka frågeställningar internt. Särskilt medarbetare utbildas i vår uppförandekod och antikorruptionspolicy. Vi har också en visselblåsarfunktion där både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstänkt om oetiskt beteende. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla entreprenadleveranser hälsomarkeringsmäss av ett fristående bolag. Samtliga leverantörer står även under bevakning av ett kreditupplysningsföretag, för att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser samt eventuella förändringar i styrelse och ledning. Vår bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att arbeta enligt vår uppförandekod. Om avvikelser upptäcks kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina motparter under avtalstiden i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

Medarbetare

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Kompetensförsörjning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk, dock nära konkurrens om vissa yrkeskategorier i fokus med den teknikskifte och digitala utvecklingen där kraven på teknisk kompetens har ökat personal. Det råder idag brist på vissa typ av kompetens på marknaden. Förvissa yrkesgrupper såsom teknisk personal och projektledare råder hög konkurrens på marknaden.	Vi investerar för att kunna genomföra vår strategi under SPEAK med ambitionen att vara branschens mest attraktiva arbetsgivare. Vi arbetar med strukturerade rekryteringsprocesser och ledning av potentiella medarbetare, inom vissa segment. En viktig del rekrytera är vår samarbete med utbildningsanstalter för att på ett tidigt stadium skapa ett intresse för företaget och branschen. Under 2023/2024 genomgår samtliga anställda på Fabege ett utbildningsprogram som omfattar ledarskap och arbetsmiljö. Vidare har vi under året antagit ett internt mentorsprogram.
Beroende av nyckelpersoner	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelhög risk. Vi har en relativt stark bemanningsstyrka och vissa nyckelfunktioner är personberoende.	Vi strävar alltid efter att det ska finnas backup i form av personal som kan nyckelfunktioner vid exempel vid semester. Visst stöd kan också säkerställas av konsulter. Vid genomsnittlig sker också ställts personer med liknad kompetens åt

● Låg ● Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE33-DA816-A811-7BED-B41C311

Risker och möjligheter forts

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Lägre risknivå på grund av ändrad vana av avtalsuppföljning och tydliga riktlinjer. Inom våra stora projekt direkt, många anställda och lärande i produktionsledet genom underentreprenörer. I linje med vårt tydliga krav i samtliga upphandlingar är de längre leverantörskedjorna svårare att överblicka och ha full kontroll över. Risken att någon av våra leverantörer bryter mot våra värderingar finns.	Vi accepterar ingen form av kränkning av mänskliga rättigheter eller osund form av klandervärd arbetsbehandling eller osunda arbetsvillkor vare sig hos oss själva eller hos våra samarbetspartners. Vi gör varje år en medarbetarenkät som ger oss på hur väl medarbetarna trivs och vad vi kan förbättra inom ett flertal områden, bland annat värdegrund SPEAK. Vi har kontinuerlig dialog för utveckling och diskussion i samband med medarbetarsamtal, arbetsplatsträffar och personalkonferenser. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla samverkande arbetslag genomgår utbildning mot trakasserier och mänskliga rättigheter, med syfte att identifiera, förhindra och åtgärda avvikelser av verksamheten. Vår bedömning är att leverantörernas förståelse över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att arbeta enligt vår uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmanar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

■ Låg ■ Medel ■ Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
67D0FE5D6AB623811736B0B1C314

2024071808102

Risker och möjligheter forts.

Kommunikation och cybersäkerhet

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Informationsläckage, påverkar rapportering	Sannolikhet: 6 Konsekvens: Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering.	Vi har enkla och väletablerade rutiner för informationshantering med bland annat policyer och riktlinjer för kommunikation om riskhantering samt systemstöd för insiderinformation.
Media, varumärke	Sannolikhet: 6 Konsekvens: Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering och hög transparens	Vi eftersträvar ett mycket restriktivt förhållningssätt med vår uppföranderegel. Vår målsättning är snabb återkoppling och hög transparens vid frågor från media och omgivning
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: 8 Konsekvens: Digitalisering och ökat användande av IT-tjänster utgör en medelhög risk. Den tyvärr accepterade risken att våra leverantörer utgör en risk, GDPR ställer krav på informationshantering	Vi arbetar strukturerat med IT-säkerhetsfrågor, skadeskydd och penetrationstester. Vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och vi har rutiner och riktlinjer för att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som arbetar i vår IT-miljö är medvetna om och kan hantera risker. Vi har ett av marknadens mest effektiva skydd mot så kallade ransomware- och Malware-attacker.
Systematisk tillgänglighet	Sannolikhet: Konsekvens: Behovet av kontinuerlig tillgång till våra system ökar både internt och från våra kunder.	Vi har återkommande med motsvarande för infrastruktur, system, tjänster och personal. Allt för att minimera oavsiktliga avbrott, förlorade och förstörda.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE3E-D9AB-4622-B1A5-8F6E4B11A211

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

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

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

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

Vi har tidigare år haft dialog med vissa av våra utländska investerare avseende 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 samarbeta framöver. Vi är överlag tacksamma för det stöd vi har från våra långsiktiga ägare vilket bland annat har varit en styrka under rådande marknadsförutsättningar.

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

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

Solna, mars 2024

Jan Litborn
Ordförande, Fabege



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
837DDFE6D6AB1624A117365D0B1EC314

2024071808103

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 6 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 18 205 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2023-12-31

Andel av röstetalet, %	
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	18,6
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 något två biträden senast klockan 16.00 den dag som anges i kallelsen till årsstämman.

3. Valberedning
Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i valberedningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämmoordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Förslaget som avser styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representanter som deltar i revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra detta via mejl till ir@fabege.se eller via brev till Fabege AB.

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

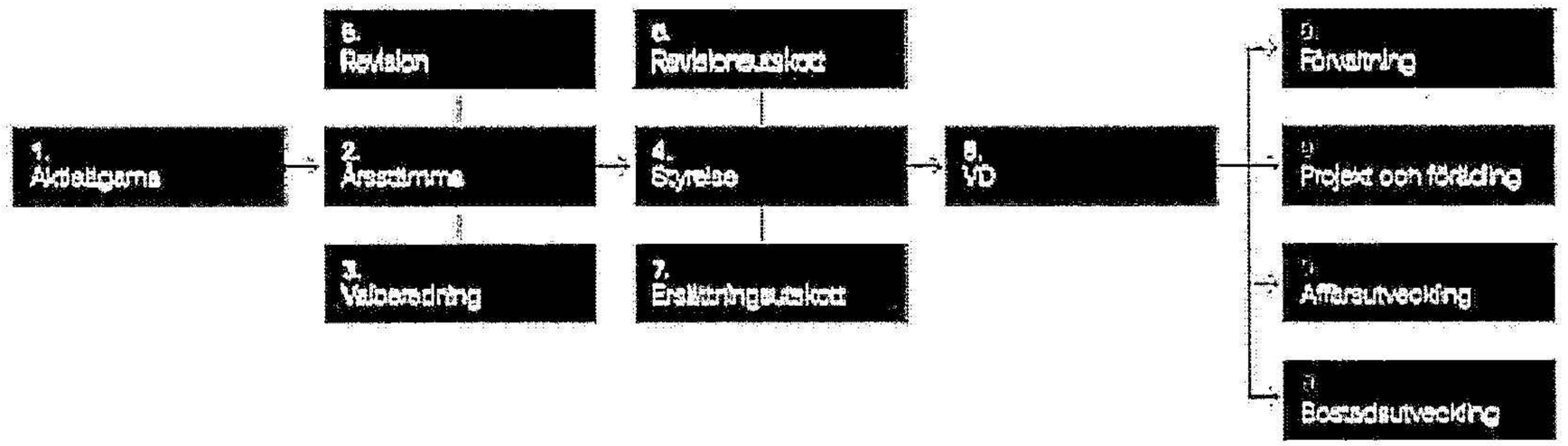
5. Revisorn
Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämma efter förslag från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

Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Loomis AB och Telia Company. Peter Ekberg har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller VD. Deloitte har vid sidan av sitt uppdrag som valda revisorer även bistått oss i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktig granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en ingående granskning av att hållbarhetsrapporteringen också uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

6. Revisionsutskott
Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott. Utskottet är styrelsens 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 revisionens utförande. 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:
B1D0FE3E-D4AB-4245-11 7BBL 1B41 0211

Styrningsstruktur forts.

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

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

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

- VDs uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och nödvändiga beslutsunderlag.
- VDs roll som föredragande på styrelsemötena.
- VDs uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärsidé, strategiska planer, bolagets uppförandekod och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen översyn 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 upplysningar beträffande information med mera, som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anna Åmeby 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35D8A6169281173B5D0B41C214

2024071808104

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

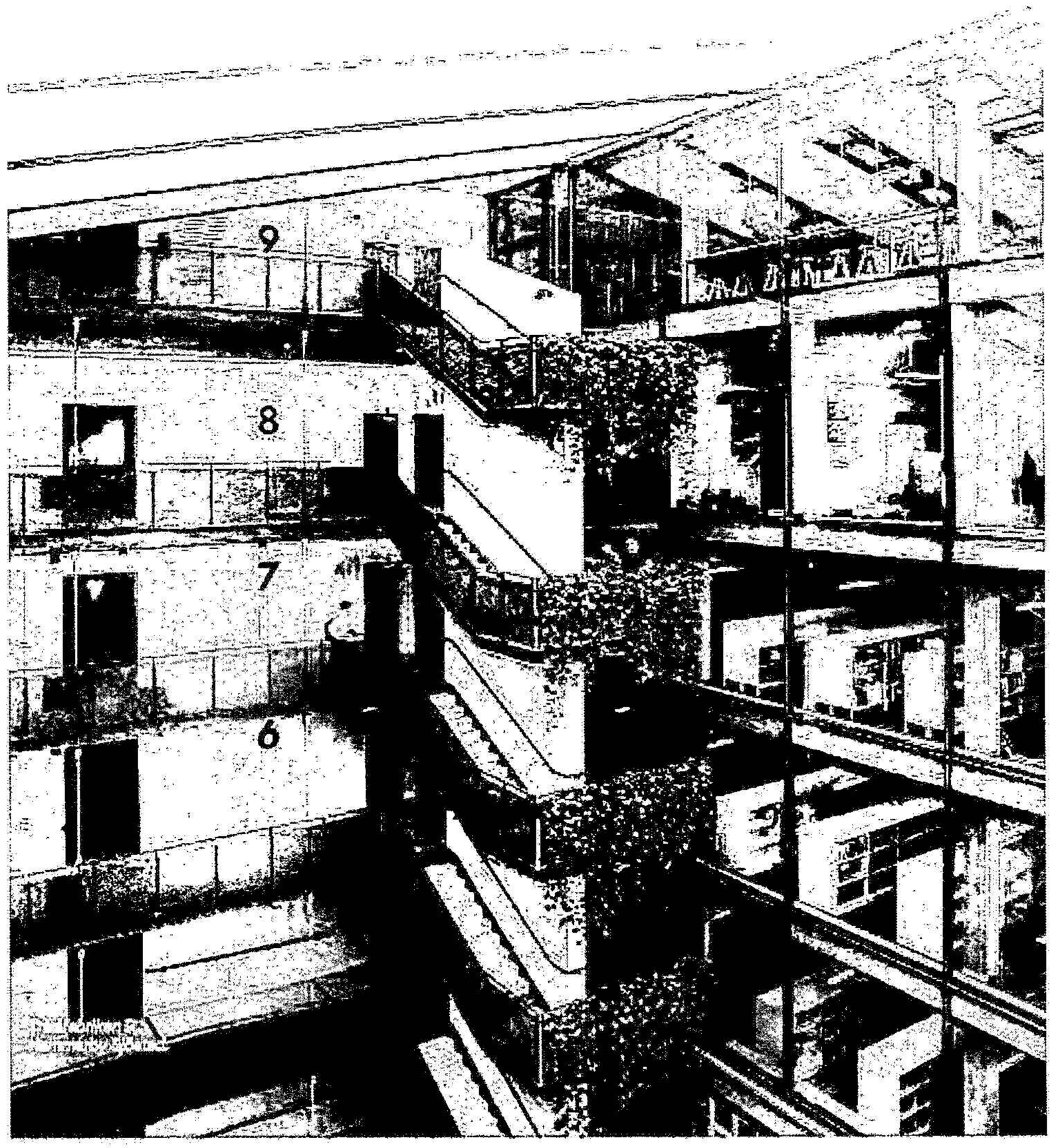
Fabeges värdegrund SPEAK – snabbhet, prestigelöshet, entreprenörskap, affärsmässighet och kundnärhet – och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör Fabeges ställningstagande i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik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

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

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

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



Bolagsstyrning på Fabege

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C1FF3C-DFAB162A811766BC0B41C311

Bolagsstyrningen 2023

Årsstämman
Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2023 på Filmstaden Scandinavia, Westfield Mall of Scandinavia. Samtliga aktieägare gavs även möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 177,8 miljoner aktier motsvarande 58,6 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 omvälja Anette Asklin, Mattias Johansson, Märtha Josefsson, Stina Lindh Hök, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anna Åmeby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 625 tkr (2 460).

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 emållande av utdelning ska vara den 31 mars 2023, 30 juni 2023, 2 oktober 2023 respektive den 3 januari 2024 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 6 april 2023, 5 juli 2023, 5 oktober 2023 respektive den 11 januari 2024.

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

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

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

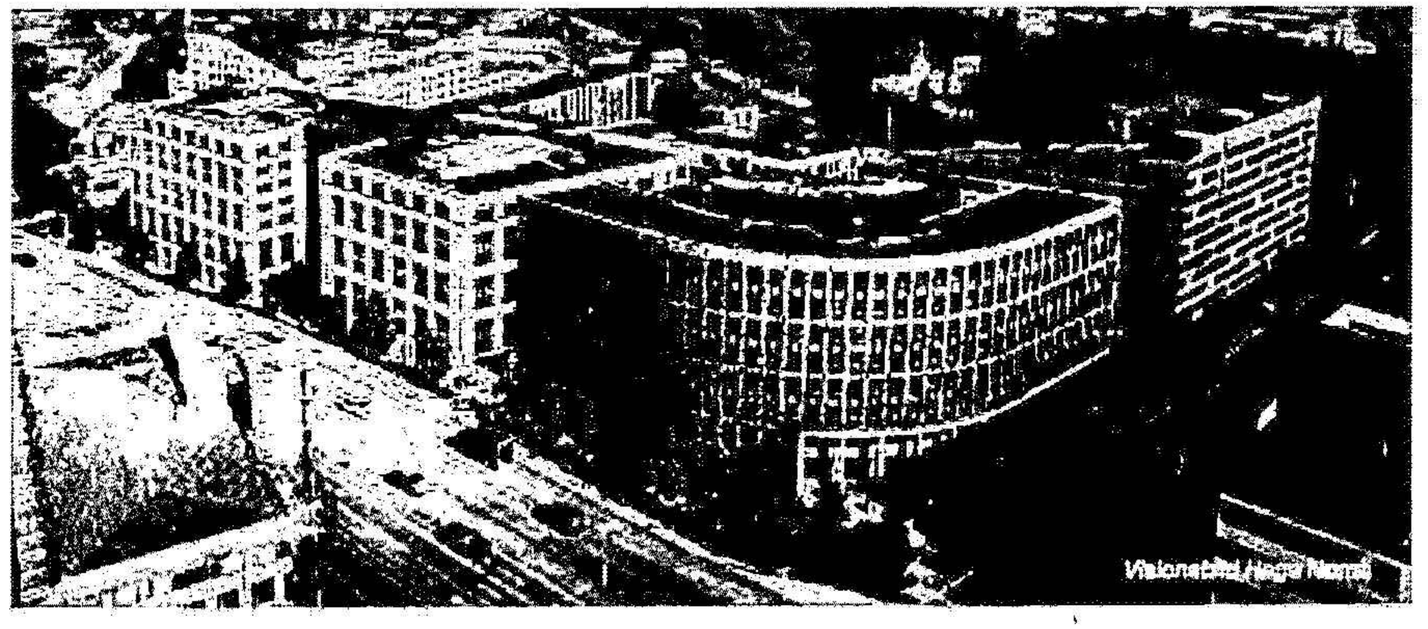
REVISION
Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2023. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering 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

	Representerar	Andel av röster, %
Göran Hultström, ordförande	Brookhill AB	18,8
Håvard Rønning	Gamvalen	12,0
Katarina Hammar	Nordea fonder	4,3
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar fondförvaltning	4,1
Totalt		37,0

Valberedningens förslag inför årsstämma 2024
Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Det är valberedningens uppfattning att styrelsens kompetens och erfarenhet möter de krav som kan ställas. Valberedningen eftersträvar en jämn könsfördelning. Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin, Mattias Johansson, Märtha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Stina Lindh Hök samt nyval av Bent Oustad och Sofia Watt. Stina Lindh Hök och Anna Åmeby har undanbett sig omval. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande. Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. Förslaget till styrelse uppfyller gällande krav avseende ledamöternas oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare. Till revisor föreslås KPMG med Mattias Johansson som ansvarig revisor.


Visionsbild Hagastaden

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

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

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

Under 2023 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt större investeringar i befintliga fastigheter. Vidare fattade styrelsen beslut om försäljning bostadsbyggrätter till JM samt försäljning av två fastigheter i en affär med Krea. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelseutvärderingen gjordes genom en enkät. Svaren

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE32D8AB02A31738BE0B1C314

2024071808105

Bolagsstyrningen 2023 forts

sammanställs och diskuteras särskilt vid ett styrelsemöte. Utrymme ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt en årlig översyn av uppförandekod, skattepolicy, mångfaldshetspolicy och finanspolicy.

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

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid val av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med mål att uppnå åtminstone 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 kontaktnät 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 erhållit 600 000 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.



Ersättning till bolagsledningen

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

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

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2023 bestått av Anette Asklin (ordförande), Martha Josefsson och Jan Litborn. Under 2023 hölls fyra ordinarie möten och ett extra möte med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, säkerhet och cybersäkerhet, EU-taxonomin, intern kontroll i väsentliga processer. Därutöver behandlades frågan om revisorsval och upphandling av revisionsbyrå inför bytet vid kommande årsstämma. Vid mötena lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delges samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterande 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 mötestid varje vecka. Under hösten genomfördes även den årliga medarbetarenkäten som visade ett bra utfall. Den löpande informationen till både styrelse och medarbetare sker med regelbundna månads- och veckobrev.

Styrelseåret 2023

Utöver de punkter som framgår nedan har på mötena fattats beslut om bland annat investeringar, förvärv, nyteckningar och återköp av egna aktier. Totalt hölls 14 styrelsemöten under året inklusive sex capsulamöten.

Kv1

30 januari
Extra möte – avstämning bostadsbyggnadsmål till KM

8 februari
Ordinarie möte
– bokslutskommuniké, utdelningsförslag mm.

7 mars
per capsulam – årsredovisning 2022

Kv2

25 april
Ordinarie möte, kanalisationsmöte

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

Kv3

7 juli
Per capsulam – delårsrapport kv2

13 september
Ordinarie möte

Kv4

24 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:
BYCIF53:DA8B2A811766BC6B4107311

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

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

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (inklusive utskott) och verkställande direktören (samt koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2023 sin årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/ processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område har tillsammans det operativa ansvaret för den interna kontrollen.

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

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

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



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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE36DBAB1B2A811736BD0B41C914

2024071808106

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D1FE3ADA4A0A9117365D0B410C311

Fabeges styrelse



Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1951

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

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 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 Arwidsro AB och Jernhusen AB, Styrelseledamot i Genova Property Group AB, Elof Hansson Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 365

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 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 make 258 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

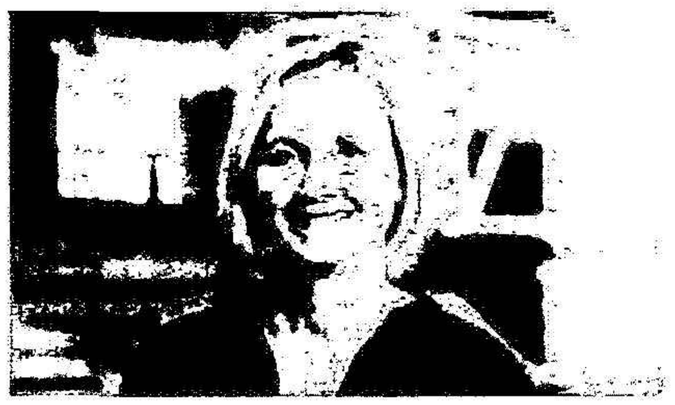
Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DEA0F02A11736ED0B71C314

2024071808107

Fabeges styrelse forts.



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: 265

Närvaro styrelsemöten: 13 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem



Lennart Mauritzson

Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2021

Född: 1967

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

Utbildning: Civilekonom och juridik

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anne Åmeby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1963

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

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 255

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej, medlem

Revisor

Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1977

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

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE33-DA86-4A24-8111-A8C0E11C3211

Koncernledningen



Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1969

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

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

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 92 500*



Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1964

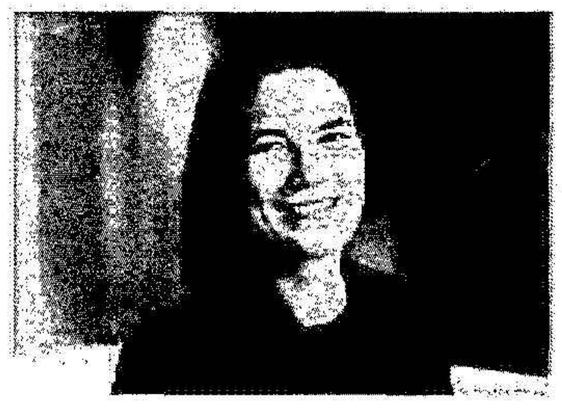
Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2009

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

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 630*



Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1969

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2011

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 980*



Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift

Född: 1981

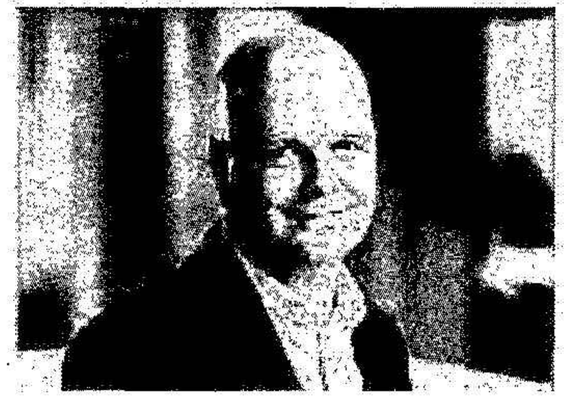
Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 310*



Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2006 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna

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

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 500*

*Avser innehav per den 2024-02-16.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE550AA9162A911736EDAB11C311

Koncernledningen forts



Mia Häggström**
Hållbarhetschef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Magisterexamen Miljö- & Hälsoskydd

Aktieinnehav: 0*



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 Lantmäteri

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: Uthyrare på Tornet AB, affärsutvecklare på Stena Fastighet AB och Drott AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*



Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1970

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 000*

*Aktieinnehav per den 31 december 2024. ** Medlem sedan 2024-01-31.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9210FE2E-E4AB-4928-811F-9EB9B417C311

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen
Detta är vår trettonde 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 påverkansförhållande 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. Däremot ligger intressentdialog utanför rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Inflytande utövas genom styrelserepresentation.

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

Vi följer försiktighetsprincipen vilket innebär att om vi upptäcker att det finns hot eller risk för att en allvarlig eller irreversibel skada på miljön kan 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 och tar ställning till hållbarhetsfrågor löpande under året. Styrelsen har det övergripande ansvaret för Fabeges hållbarhetsarbete och fastställer årligen bolagets hållbarhetsstrategi 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 navigera i förhållande till FNs Agenda 2030 och de 17 hållbarhetsmålen (Sustainable Development Goals, SDG). Det fanns möjlighet till fritextsvar och vi frågade även vilka övergripande hållbarhetsmål intressenterna egen verksamhet prioriterar.

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

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

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

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDE36DB9B02491739BBCCB11C911

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

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

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

Beräkning av växthusgasutsläpp
För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till 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 ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt förnyelse 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 fastigheterna energiprestanda och energikällor medan hyresgästerna endast kan påverka konsumtionen. Beräkningar av vår klimatpåverkan (CO_2e) utvecklas hela tiden med fler data och bättre nyckeltal. För att underlätta jämförelsen har vi placerat 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 3D för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar istället klimatkompensationen som en negativ utsläppspost separat från scope 1 och scope 2.

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

Vi rapporterar primärt scope 2 enligt market-based method där vår ursprungsmärkta förnybara el har emissionsfaktorn 0 g CO_2e/kWh. Vi redovisar emellertid även de påslag som location-based method ger genom koppling till mix 1. Från energiuppföljningssystemet hämtas förbrukning av el (scope 2), samt fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2). CO_2-beräkningen justeras sedan utifrån 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 resebolaget, intern uppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, anställdas pendling i kilometer utifrån resvaneundersökningen 2022 (CERO) och hyresgästers elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av nyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 8,6 g CO_2e/kWh utifrån Nordisk elmix om 7,8 g CO_2e/kWh. I år innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men ilkt föregående år innefattar det inte köpta och sålda fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare.

Energi
Energiarbetet drivs av vår energistrategi som utgår från energistrategin och hållbarhets- och miljöpolicyn. Energistrategin stöttar fastighetsutvecklarna för utformning av energisystem i hållbara stadsdelar, driftcheferna som tillsammans med driftsorganisationen har huvudansvaret för energifrågorna i alla byggnader i förvaltning samt projektcheferna för ombyggnad inom nyproduktionen. Energistrategen rapporterar till hållbarhetschefen.

Energidata från våra fastigheter hämtas in automatiskt från våra energimätare via teknisk infrastruktur i våra fastigheter. Datan kontrolleras för avvikelser både automatisk och manuellt och vi använder dena uppmätt data.

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

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

Leverantörskedja
Inköpschefen rapporterar till koncernledningen och ansvarar för företagets inköpspolicy, tecknandet av avtal med samtliga strategiska samarbetspartners samt hållbarhetsgranskning av leverantörer. Inköpsorganisationen är ansvarig för att teckna samtliga ram- och uppdragsavtal och säkerställa att nya avtal följer våra allmänna bestämmelser, hållbarhets- och miljöpolicy och uppförandekod. Gällande nybyggnads- och ombyggnadsprojekt har vi generella krav - 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 av chef förvaltning och chef teknisk drift som båda är medlemmar av koncernledningen. Fastighetscheferna är ansvariga för kundrelationerna på företags- och organisationsnivå. De återkopplar resultaten från undersökningarna till kunderna och ansvarar för att förbättringar genomförs på kundnivå utifrån service, ärende och NKI-undersökning.



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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE3A0DAA8462A2A11748BC9B410C214

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energisystem • Utvecklingsfrågor i tekniskområdet • Klimatrisker	• Energieffektivisering • Klimatanpassning • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Kompetensutveckling
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-1: Samverkansinitiativ • Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Arbetshälsa och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 406: Icke-diskriminering
Påverkan i värdekedjan	• Fabege har påverkan av stadens fysiska och sociala rum. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och olika samverkansinitiativ.	• Klimatpåverkan i byggskede, energi och klimat i användningsskede och energifrågor i driftskede. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundanpassning, fastighetsdrift, byggnation, förvärv och utveckling.	• Direkt påverkan på medarbetares arbetsmiljö. • Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och arbete med värdegrund.
Vi vill uppnå följande	• Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader. • Fortsätta fokusera på miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar. • Som aktiv i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vara på barn och unga, en god skolgång, en meningsfull fritid, kulturella inslag och en väg in på arbetsmarknaden.	• Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart. • Vår förvaltning ska vara klimatneutral 2030. • Vår klimatpåverkan i byggprojekt ska halveras till år 2030.	• Medarbetarna anser att Fabege som arbetsgivare underlättar livspusslet. • Vi ska placera oss på listan över Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 80% i Great Place to Work.
Vad vi gör	• Genom planprocess, förvaltning och förädling verkar vi för en hållbar fastighets- och stadsutveckling. • Medverkar till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. • Skapar upplevelsevärdena, tillhörighet och levande närområden med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur och mikroliv i nära anslutning till Citybanan. • Utvecklar klimatanpassade energisystemlösningar för hållbara stadsdelar. • Skapar förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö genom platsutveckling, belysningsprojekt, skötsel/underhåll och närvaro dygnet runt. Med god trygghet skapar vi förutsättningar för att människor, oavsett ålder, kön, etnicitet, sexuell läggning eller funktionsvariation, ska vilja jobba, bo och vistas i våra områden dygnet runt. • Har samverkansinitiativ gentemot skolor och lokala idrottsaktiviteter såsom läxhjälp och H.A.N.G. • Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polisen för kunskapsinhämtning samt ökad trygghet och trygghet. • Samverkar med kollektivtrafiken samt har bidragit att sänka med 150 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden.	• Fortsätter utveckla tjänster för minskat klimatavtryck. • Byggt en nollenergibyggnad certifierad enligt FEBY Guld Plushus. • Minskat energianvändningen och ökat andelen förnyelsebar energi. • Bidrar till ökad klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, miljöanpassning samt att skapa ett attraktivt stadsrum genom hållbarhetscertifierade fastigheter. • Vi underlättar för hållbar mobilitet och erbjuder klimatsmarta logistiklösningar i våra fastigheter. • Utformning av lokaler med låg produktval, förnybar el, flexibel inet, energieffektivisering och klimatanpassning som del av grönt avtal. • 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 även stärker sin anställning på arbetsmarknaden i stort. • Säkerställer lika möjligheter för alla oberoende av t.ex. exempel kön, etnicitet, religion, funktionsnedsättning, ålder och annan anställning. • Motverkar diskriminering exempelvis genom lönekartläggning och samverkan med medarbetarna genom arbetsmiljökommitté. • Medverkar till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. • Genomför konferenser med fokus på vår värdegrund SPEAK. • Friskvårdssatsningar
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Uppförandekod • Upphandlings- och inköpspolicy • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Kvalitetspolicy • Energistrategi • Riktlinje CO_2-sänkning • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Uppförandekod • Jämställdhetspolicy • Policy för mångfald i styrelsen • Policy för GDPR
Utvärdering	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. • Samverkansforum i våra stadsdelar – uppföljning av lokala samarbeten. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Arbetsplatsträffar för projekt.	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. • Uppföljning av miljöanpassningssystem. • Energiuppföljning • Utvärdering av produktansvar via egenkontroll, BREEAM-certifieringar, Byggvarubedömningen och klimatberäkningen. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Årlig medarbetarundersökning SIFTW. • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, hälsa och säkerhet sker genom årlig enkät, lönekartläggning, arbetsmiljökommittén etc. • 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:
67DDFE37D0A6402481173B5D0B11C314

2024071808110

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor forts

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Granskning av leverantörers hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energiförbrukning • Klimatutsläpp	• Antikorruption • Skatt
GRI Standarder	• GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället • GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan	• Fabege-6: Andel grön finansiering • Fabege-7: EU-taxonomin	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-4: Nyval-certifiering • Fabege-2: Tryggnotalkepande åtgärder • Fabege-5: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	• Ställer krav på leverantörer och underentreprenörer om miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter	• Genom en hög ESG-prestanda kan vi vara en del av att öka andelen grön finansiering i samhället	• Direkt påverkan på kunders inomhusmiljö och indirekt på deras utsläpp	• Genom god affärsetik främjar vi hållbar och rättvis konkurrens.
Vi vill uppnå följande	• 100% av våra ramavtalade leverantörer ska granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policyer och normbaserade konventioner	• Vår finansiering ska fortsatt vara 100% hållbar och grön	• Vi ska vara en attraktiv partner med människan i centrum som genom nytänkande, ansvar och flexibilitet skapar förutsättningar för kunder och företag att utvecklas	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande.
Vad vi gör	…intet att nytt system för hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer för att: • Säkerställa arbetsrätt på områdena lönar, övertid och arbetstyper • Motverka bristande affärsetik och korruption • Hindra barnarbete och tvångsarbete • Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö • Motverka negativ påverkan på omgivningen i närområdet till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och/eller mark. • Säkerställa hög affärsetik och uppförandekod • Uppnå energieffektivitet, resurshushållning och goda materialval utifrån ett cirkulärt perspektiv, miljö- och klimatpåverkan • Följa hälso- och miljöanforingarsystem. • Klimatutsläpp ska reduceras.	• Öka andelen hållbara investeringar som minskar klimatrisken i tillgångarna. • Sprida kunskap inom hållbarhet till finansiärer och investerare. • Delta i utveckling av bankers gröna finansprodukter, hållbarhetsmodeller för samt nya hållbara produkter på marknaden. • Uppnå och behålla certifieringar och klassningar för hållbart byggande. • Säkerställa hållbarhetsanalyser och respektive gemensamt finansiärer.	• Utformar lokaler med fokus på ljus, inomhusklimat, klimatutsläpp, återbruk, miljömärkta materialval, förnybara, låga utsläpp, energieffektivisering och återbruk som en del av gröna avtal. • Hälso- och miljöcertifierade lokaler enligt BREEAM, byggnader och utrymmen som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart.	• Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning såväl vår uppförandekod som nödvändig kompetens. Vi följer alltmer gällande och ändrade föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och etiska normer/normbaserade normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö enligt bl.a. Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter, arbetsrätt. • Som stöd i det enskilda arbetet finns det riktlinjer med representanter från olika avdelningar. Grupperna, som rapporterar till koncernledningen, har till uppgift att leda och driva arbetet med utmaningar samt bevaka relevanta omvärldsfrågor. Vi följer alla skattelagar och regler. På områden där regelverket är oklart agerar vi transparent och med försiktighet och undviker helt aggressiv och avancerad skatteplanering.
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Uppförandekod för leverantörer • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kreditpolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Uppförandekod • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Uppförandekod • Policy för visselblåsarfunktion • Skattepolicy • Insiderpolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Utbildning	• Årsvisa kvalitetsmätning och riskbedömningsgranskning av ramavtalade leverantörer • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Arbetsplatskontroller vid projekt	• Utbildning kvartals- och årsvis avseende grön finansiering. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Analys av Nöjd Kund-index (NKI). • Analys av löpande kundmöten • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Upplärning av ärenden i visselblåsarfunktionen. • 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:
B7D1FE3C-DFAA-4D23-A11-70E6CAB4A211

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsinitiativ i samarbete med företag i Arenastaden. • Nöjdkundundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arenastaden. • Löpande kundmöten. • Kundtillfredsundersökningar. • Nyhetsbrev. • Samverkan gröna nyhetsmöten. • Frukostmöten om hållbara medarbetare och arbetsplatser. • Serviceanmälan och återkoppling digitalt.	• Underlätta för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta och fysiskt aktiva kvaliteter i stadsdelarna. • Utformning av lokalen för hållbara materialval, förnyelse av fastigheten, energieffektivisering, inomhusklimat och kvalitetsmätning. • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service-funktioner, dagligvaruhandel och uteserveringsvänliga miljöer/platser. • Öka grönytefaktorn för attraktiva platsmarkeringar genom att skapa parker, torg och gaturum som ger ekosystemtjänster och service intäkt. • Ett nytänkt område för kunden som knyter samman vår dialog och vårt utförda arbete.	• Hälsa- och miljöanpassade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart. • Erbjuda attraktiva lokalkoncept och tjänster för minskat klimatavtryck. • Bidra till en hållbar livsstil. • Motverka ökad trängsel och dåligt klimat inom hållbar stadsutveckling. • Utveckla befintliga byggnader. • Minska energianvändning och öka andel av förnyelsebar energi. • Bidra till ökad artrik klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, god folkhälsa och hälsosamt samt attraktivt stadsrum. • Våra kunder ska nå en hållbar vardag där användarmönster och dialog bidrar till löpande utveckling av byggnader, tjänster och arbetssätt.
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Café Fabege (måndagar) • Konferenser • Aktiviteter/specifika hållbarhetsutbildningar	• Underlätta rekrytering • Uppförandekod • Great Place to Work • Värdegrund SPEAK • Kompetensutveckling • Friskvård • Anställningsvillkor • Mänskliga rättigheter	• Friska och engagerade medarbetare. • Bidra till hållbara arbetsplatser och Fabegas övergripande hållbarhetsmål. • Utöka kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förstärker sina förutsättningar inom företaget och även stärker sin ställning på arbetsmarknaden i stort. • Säkerställa lika rättigheter för alla oberoende av t.ex. etnicitet, kön, religion, funktionsvariation, ålder och sexuell läggning. • Motverka diskriminering. • Motverka att företaget bidrar till kränkande behandling.
Ägare och analytiker	• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Roadshows och enskilda möten • Redovisning för myndighetskrav och styrelse	• Inbjuna diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete. • Prioritera gröna hållbarhetsmål med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen. • Styrelsens arbete och ingripanden i pågående hållbarhetsuppföljning.	• Bidra till att kapitalflöden styrs i riktning mot en mer hållbar ekonomi, göra hållbarhet till en självklar faktor vid riskhantering samt främja öppenhet, insyn och därmed förutsättningar för långsiktighet i investeringar. • Sända kundkrav om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling.
Kreditgivare	• Samarbeten med kreditgivare och obligationsinvesterare kring hållbarhetsrapportering. • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb • Möten, fastighetsvandringar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar	• Positiv finansiering av bankens gröna lånevärdepapper samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden. • Löpande hållbarhetsdialoger med finansiärer.	• Krav på tydlig affärsetik och uppförandekod • Motverka bristande affärsetik och korruption. • Trygga bostadshälsa och arbetsmiljö. • Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närområdet till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och jord/mark.
Leverantörer	• Central upphandlingsramavtal med krav att leverantörerna följer vår uppförandekod. • Möten med ramavtalade leverantörer. • Leverantörsdag med hållbarhetsutbildningar	• Krav på tydlig affärsetik och uppförandekod • Motverka bristande affärsetik och korruption. • Långsiktigt krav på bland annat energieffektivitet, resurshushållning, redovisning av kemikalieval och materialval • Skydda hälso- och miljöanspråksfulla.	• Säkerställa arbetsrätt på arbetsplatser och skydd. • Motverka bristande affärsetik och korruption. • Hindra barnarbete och tvångsarbete. • Trygga barnsäkerhet och produktmiljö. • Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närområdet till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och jord/mark.
Samhälle	• Regelbundna möten med kommuner och myndigheter. • Samverkansmöten till exempel med nätverk av företag (BELOK, SEEC, Fastighetsägarna, Byggherreforum etc.). • Samarbetsavtal med organisationer såsom Lixo/Span. • BID Flemingsberg • Klimatzonen Stockholm • Science Park mat- och hållbarhetsnätverk	• Genom planprocess, förvaltning och förbättring verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling. • Street Gallery, linnéjaget och Drottningens huskläddes mot ungdomar. • Fler cyklar med bekvämlighet till gymnasier. • Bidrar att bidra med 150 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden. • Bygg och anläggning ska gå före och halvera utsläppen i Stockholm till 2030.	• Bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet. • Klimatbåtte med gemensam målsättning att accelerera klimatomställningen i Region Stockholm. • Skapa upplevelserelaterande, levande närmiljöer med en blandning av kvalitet, bostäder, service, kultur, mötesplatser och naturområden. • Arbeta för hållbar mobilitet genom förnärstruktur för cykeln, samverkan med kollektivtrafiken och förbättrade förutsättningar för cyklister. • Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv närmiljö.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE5DBA8162A911738BDCBA16C341

20240718081111

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

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



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

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vi har under en längre tid arbetat för att minska klimatavtrycket och för att framtidssäkra fastigheter och stadsdelar utifrån förändrade klimatlaster med regn-, skyf-, vind- och temperaturvariationer. Vi identifierar och hanterar kontinuerligt klimatrelaterade risker och möjligheter och deras påverkan för verksamheten, fastigheter och stadsdelar. I analysen har vi utgått från de risker och möjligheter som vi identifierat som mest betydelsefulla för den framtida verksamheten. Resultatet visar att många av de risker som vi har identifierat sannolikt kommer att vara betydande i framtiden, men att deras finansiella påverkan troligen kommer att vara av begränsad 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, armeringsjärn och stål, och dels när det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter. I det senare fallet hänger kostnadsökningar ihop med att efterfrågan på dessa material hela tiden ökar.

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

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

Vi arbetar ständigt med att möta krav och förväntningar från kunder och andra intressenter. Under flera år har kraven på hållbara och certifierade byggnader ökat. Miljöcertifieringen av våra fastigheter är ett område vi arbetat med under lång tid och där vi strävar efter att höja vår ambitionsnivå. Kommuner som tillhandahåller oss marklovsvisningar och finansiärer som påverkar våra kassaflödesprognoser 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 fastigheterna blir högre, även om priset för att värma upp byggnaderna kan minska något.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35DFAB4022A317A6AB4B1C111

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

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

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

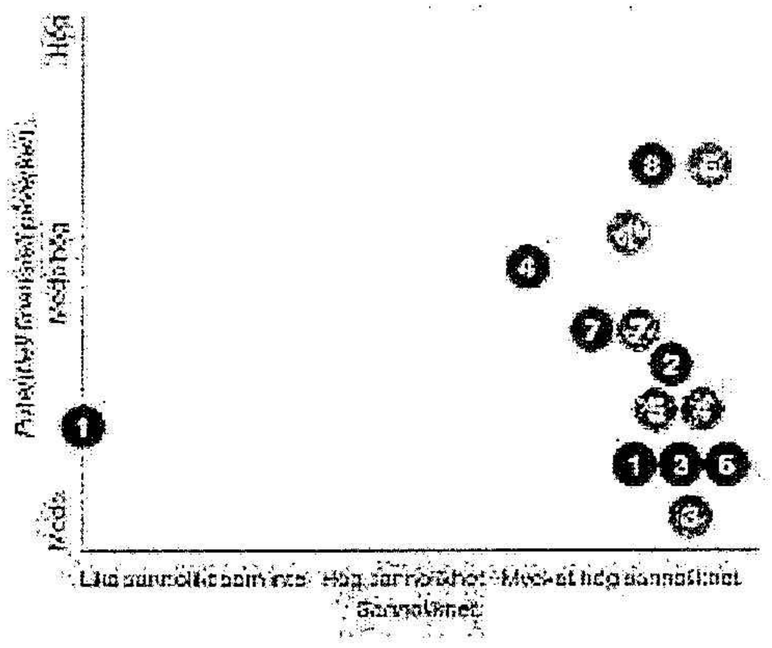
Att miljöcertifiera fastigheter och skapa mer hållbara byggnader är ett viktigt strategiskt mål. På kort sikt vill vi möta kundernas efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedda inför nya och ruffiga krav som sannolikt kommer att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) och stödjer därmed FN:s klimatmål. Vårt mål är att till 2030 uppnå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt en 50 procents reduktion av scope 3 per BTA från basår 2019. Vi ser goda möjligheter att ställa om utsläppen från fastighetsförvaltning (scope 1 och 2), men det blir en utmaning att genom livscykelanalys av byggprojekt påverka en halvering (scope 3) i kg CO_2/BTA jämfört med 2019.

Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammantaget är målet att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett självklart val för såväl kunder som medarbetare och investerare.
Vi hoppas också på att vårt målinriktade hållbarhetsarbete ska inspirera andra aktörer och driva utvecklingen mot en minskad klimatpåverkan framåt.

TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens tillsyn av klimatrelaterade risker och möjligheter.	a) Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter som styrelsen har identifierat.	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter.
Sida 50–60, 67	Sida 56, 78–79	Sida 60, 78–79	Sida 29–32, 37–38, 41–42, 80
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats.	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker.	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet).
Sida 67–68, 74	Sida 28–32, 37–38, 56	Sida 60, 66, 67–68, 78–79	Sida 80
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter.	c) Beskrivning av hur dessa samt är integrerade i organisationens övergripande riskhantering.	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa.
	Sida 56, 78–79	Sida 60, 67–68	Sida 29–32, 41–42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker
- Ökade koldioxidutsläpp
- Politiska beslut inom energiområdet som leder till ökade energipriser eller minskad efterfrågan
- Ökade taxor på fastighetsutveckling
- Ökade miljömål- och lagkrav på material
- Klimatrisker påverkar hyresgäster, kommuner och finansiärer

Fysiska klimatrisker
- Skyfall och översvämningar
- Ökade temperaturer
- Ändrad geologi

Klimatrelaterade möjligheter
- Minskad energianvändning i byggnader
- Ökad andel egenproducerad förnybar el
- Lägre koldioxidutsläpp
- Ökade värdet på certifierade fastigheter
- Högre krav på hållbarhetsredovisning
- Grön finansiering ger bättre finansieringsvillkor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D03B1824811736BD1B11C314

2024071808112

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1)]

					Absolute measures (Abs)		Like-for-like (LfL)		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	for and ord shared services	22 387	23 871	21 095	23 158	-9
				(sub)metered exclusively to tenants	29 334	27 638	28 877	26 809	4
				Total landlord-obtained electricity	51 721	51 409	48 893	49 968	-2
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	51 721	51 409	48 893	49 968	-2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	89	89	85	86	–
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	–
				for and ord shared services	63 567	63 537	63 486	64 050	-1
				(sub)metered exclusively to tenants	6 619	6 571	6 548	6 384	3
	DHC-Abs, DHC-LfL	MWh	District heating & cooling	Total landlord-obtained heating & cooling	70 202	70 048	67 034	67 034	0
				Total heating & cooling	70 202	70 048	67 034	67 034	0
				% from renewable sources	87	84	–	–	–
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	89	89	86	86	–
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	–
	Energy-Int	kWh/m²/year	Energy intensity		71,0	72,9	71,6	73,0	-3
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Total scope 1	0	54			
				Total scope 2 market-based	171	1 889			
	GHG-Ind-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Total scope 2 location-based	3 451	3 851			
				Total scope 3	13 258	28 738			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2)]	81	84			
		%		Proportion of GHG estimated[3)]	17	11			
	GHG-Int	kg CO_2e/m^2/year	GHG intensity	(scope 1 + scope 2) kg/m²	5,2	7,3			
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	441 038	382 880	412 456	386 846	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	89	89	86	86	–
		m³/m²/year	Building water intensity		0,354	0,327	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	1 314			
				Incineration	1 378	1 461			
				Landfill	4	8			
				Waste disclosure coverage	83	86			
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	86			

[1)] Several translations of EPRA-defined performance measures, variable labels and where applicable also certification schemes.
[2)] Includes all owned market- and tenant-adapted properties with emissions data.
[3)] Estimation by property area of fossil fuel consumption (other than refrigerant losses) in scope 3.
[4)] Avfall från fastigheterna (hyresgästers och Fabeges verksamhetsavfall).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE350A4B4B2A911796BE0B1F2311

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1] forts

Medarbetare

Social & Corporate Governance Impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2023	2022	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	2,0	2,06	-2
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	67	67	0
				Executive Management	50	50	0
				Managers	38	47	-19
				All employees	38	38	-1
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	23	31	-29
				Proportion new employees, %	10	13	-23
			Departures - Turnover	Total number of departed employees	25	12	55
				Proportion of departed employees, %	11	5	58
			Total employee number		228	231	-1
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body[1]		7	7	0
			Executive		0	0	0
			Non executive		7	7	0

[1] Genomsnittligt antal årsarbetare (FTE).

Jämlikhet/jämställdhet[1]

	2023					2022				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	4	3	–	3	5	4	3	–	3	5
Koncernledning, antal	2	4	–	2	3	4	4	–	2	3
Stora ledningsgruppen (exkl. koncernledning), antal	11	13	–	17	12	14	13	–	20	10
Alla anställda, antal	83	145	19	151	61	88	143	18	134	61

[1] Sammanställning av ovanstående är gjord på kön och ålder för de kvinnor som tillhör koncernen. Vilket per den anställdas ålder totalt finns.

Antal anställda per anställningsform, kön och inom våra affärsområden

Åldersfördelning, %	0–19	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Medelålder
Kvinnor	0	3,6	22,9	43,4	24,1	6,0	45
Män	0,7	9,0	28,2	24,1	30,3	9,7	45
Totalt	0,4	7,0	25,0	31,1	28,1	8,3	45

Andel kvinnor inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	25
Projekt & Affärsutveckling	49
Affärsstöd	56
Bolaget Totalt	64

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

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	–[1]	4,11	3,78
Ålder 30–49	4,88	2,20	3,65
Ålder 50–	1,03	1,47	1,33
Summa	3,64	2,61	2,90

[1] Redovisning på grund av undertagsregeln i lagstiftningen om att uppgifter inte ska lämnas om antalet anställda i gruppen är något tal eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Vad gäller avses både åldersklassen och könsfördelning inom åldersklassen.

Olycksfall
Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolycksfall per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2023 var 413 038. För våra tekniker består de vanligaste riskerna av skär- och klämskador. Dock är dessa sällan frånvarande i det dagliga arbetet.

Medarbetare	2023
Antal dödsfall	0
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	5
varav färdolyckor (till och från jobbet)[2]	2
varav olyckor med frånvaro	2
varav allvarliga olyckor[3]	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR)[4]	0,48

[2] Färdolycksfall registreras inte i frånvaro eller beräknas inte.
[3] Allvarliga olyckor med frånvaro har arbetat längre än sex månader.
[4] Antal olyckor för egen personal med frånvaro, exklusive färdolycksfall.

Engagemang i organisationer
Vi har styrelse eller kommittéuppdrag i följande organisationer:

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

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

- 83 kvinnor och 145 män
- 225 tillsvidareanställda och 3 visstidsanställda
- 228 heltidsanställda och 2 deltidsanställda
- snittlig anställda, med heltidsvärd 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:
B7DDFE35DBAB1628911236BD0E41C311

20240718080113

EU-taxonomin

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

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tilläggsupplåtelser. 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. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 3 101 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, Birger Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Birger Bostad finns däremot med i redovisningen.

Väsentligt bidrag till MCjämål 1 Begränsning av klimatförändringar

Taxonomin kravställer att en byggnad byggd före 2020-12-31, (CCM 7.7), ska vara energiklass A eller alternativt 15 procent energieffektivaste byggnaderna i landet för att klassas som grön. Vi har bedömt att den bästa tillgängliga data rörande detta är Fastighetsägarnas framtagna gränsvärden. Fastighetsägarnas gränsvärde för kontor är primärenergital på 80 kWh/kvm Atemp. Vi har att fått fastigheter som ej är kontor utan räknas som hotell eller förbestadsfastigheter, där används Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare statistik blir tillgänglig, exempelvis från Boverket, ämnar vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram områdesenergital för alla fastigheter utifrån energideklarationer 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 energiprestandan ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energibehov 50 procent under BBR. Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram att alltid göra 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 utöver väsentligt bidrag till ett miljömål även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. Fabege uppfyller DNSH-kraven för CCM 7.7, men ej samtliga DNSH-krav för CCM 7.1, se nedan.

Anpassning till klimatförändringar (CCM 7.1 samt CCM 7.7)

Detta krav gäller både CCM 7.1 och CCM 7.7.

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

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

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

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

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

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

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

Omställning till en cirkulär ekonomi (CCM 7.1)

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

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

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

Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)

Vi kan ännu inte styrka dessa krav då vi inte har all data i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi inväntar nya funktioner i Byggvarubedömningen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta, tills dess väljer vi att inte 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 svensk lagstiftning och gällande detaljplan uppfyller detta krav.

Våra projekt 2023

Vi har ett antal stora projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas och klassas som CCM 7.1. För redovisningsåret 2023 är detta Arkitekten 1, Kvarter 1, Regulatorn 4, Semaforen 1 samt Separatorn 1. Dessa projekt har ökat sin uppfyllnad av taxonomin sedan 2022 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:
5A1D3FE3-5DEA-4B02-A611-7965D4B41C314

EU-taxonomin forts

krav, men då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta får att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats har vi valt att göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin. Dock 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 tidigt skede (kan vara exempelvis markfastigheter med pågående detaljplan) som ännu inte har sökt bygglov och som därmed omfattas av kraven i CCM 7.1. Dessa kan ha mindre investeringar och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock är det vårt mål att dessa ska planeras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

Minimiskyddsåtgärder

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

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

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

Fabege Årsredovisning 2023

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad

	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimal avfallspåverkan.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärnkraftsanläggningar för produktion av el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller industriella processer, såsom väteproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärnkraftsanläggningar som producerar el eller processvärme, inklusive för fjärrvärme eller industriella processer, såsom väteproduktion från kärnenergi, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar energi med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av andra produktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen/total omsättning

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

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter

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

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	55	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Förkortningar av EU-taxonomins mål i enlighet EU-standard. Fabege redovisar enligt mål 1 Climate Change Mitigation, CCM.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DCAB4B2A31173BEC0B11C311

EU-taxonomin forts

Omsättning

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Absolut omsättning år 2023	Andel av omsättning år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Klimatpåverkan begränsning (KPB)	Kriterier för väsentligt bidrag: Klimatanpassning (KPA)	Kriterier för väsentligt bidrag: Vatten och marina resurser	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald och ekosystem	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatpåverkan (KPB)	Kriterier för väsentligt bidrag: Klimatanpassning (KPA)	Kriterier för väsentligt bidrag: Vatten och marina resurser	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald och ekosystem	Kriterier för väsentligt bidrag: Minimiskyddskrav	Andel förenlig med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) omsättning, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		MSEK	%	Ja/Nej; J/N(EL)	Ja/Nej; J/N(EL)	Ja/Nej; J/N(EL)	Ja/Nej; J/N(EL)	Ja/Nej; J/N(EL)	Ja/Nej; J/N(EL)	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	T	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 293	68%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	62%	–	–
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		2 293	68%	68%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	62%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 137	34%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								38%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	7	0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0%		
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 144	34%	34%	–	–	–	–	–								38%		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 377	100%	100%	–	–	–	–	–								100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
Totalt A+B		3 377	100%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7BC1E2E-D7AB-4A82-A111-78B6C0B41C11

EU-taxonomin forts

Kapitalutgifter

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

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier som innebär att inga andra betydande skador (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Koder	Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter, år 2023	Bidrar väsentligt till klimatförändringsanpassning	Bidrar väsentligt till klimatförändringsanpassning	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Bidrar väsentligt till klimatförändringsanpassning	Bidrar väsentligt till klimatförändringsanpassning	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskydd	Andel förenlig med taxonomi-kriterien (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kriterien (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	%	E	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	16%	–	–
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		724	23%	23%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	16%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL,N/EL	EL,N/EL	EL,N/EL	EL,N/EL	EL,N/EL	EL,N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	630	20%	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 hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		18	0%																
Totalt A+B		3 119	100%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
57DD5E3DDAB1B2B117B5ED0B1452B11

EU-taxonomin forts

Driftsutgifter

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter, år 2023	Kriterier för väsentlig bidrag								Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Andel förenlig med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) driftsutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
				Begränsning av klimatförändringar (KCM)	Begränsning av klimatförändringar (KCM)	Anpassning till klimatförändringar (KCM)	Anpassning till klimatförändringar (KCM)	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsnivå			
		MSEK	%	J/N/EL	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	83	53%	In	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	In	–	–	–	–	–	In	53%	–	–
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		83	53%	53%	0%	0%	0%	0%	0%								In	53%		
Varav möjliggörande verksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
Varav omställningsverksamheter			0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0%		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL	EL/N/EL											
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%	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 hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																	
Totalt A+B		156	100%																	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
E7D1FE33-D4B5-4A91-98E0-B41C3141

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 / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringspraxis	2-1	Information om organisationen	100			
	2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisningen	75			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	73, 134			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt bestyrkande	80, 117–118			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2, 24, 25, 30			
	2-7	Medarbetare	48, 51, 126			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har ännu inte sammanställt data om medarbetare som inte är anställda.
Styrning	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	62–66, 69–70, 73			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	62, 65–66	2-10-a–c	Inte tillämpligt	Valberedningen tar inte hänsyn till kompetenser på hållbarhetsområdet.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	69			
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	63, 116			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	75			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	75			
	2-15	Intressekonflikter	69–70			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	63			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	63			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	65–66, 76–78			
	2-19	Ersättningspolicy	66–66, 126–127	2-19-b	Inte tillämpligt	Styrelsens arvoden relaterar inte till hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	66–66			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information hens inte sammanställts.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5–7, 61			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	35–36, 43, 64			
	2-24	Förankring av åtaganden i verksamhet och affärsrelationer	35–36, 43, 64			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	36–36, 39–40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	56, 74			
	2-28	Medlemskap i organisationer	27, 85			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	26, 73, 77			
	2-30	Kollektivavtal	51			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE3EDBABB2A9117BEDABB1C341

2024071808116

GRI-index forts

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avstegi gjorts från	Avsteg Skäl till avsteget	Avsteg Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	73–77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	26, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	26–29			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	26–29			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 40, 58, 64, 73–75			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	40			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	40, 67, 75–78			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattemässig	40, 67			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	40, 57, 67			
	207-3	Engagemang av intressenter och hantering av oro/klagomål relaterade till skatt	40, 45, 57, 73			
	207-4	Land-för-land-rapportering av skatt	44, 45, 67, 82–93, 100, 108			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29–32, 73–78			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	80			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	30, 73–74, 80			
	302-4	Minskning av energianvändning	32	302-4-a	Information saknas	Angivet i % för detta kvantitet uthl ej för 1 år ha året.
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, 73			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	30, 73			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	30, 73			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	80			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29–31, 35–38, 39, 73–78			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	29–32			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	29–32			
	306-3	Genererat avfall	80			
Leverantörsbedömning – Miljökriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38, 73–78			
GRI 308: Leverantörsbedömning – Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	38			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 73–76			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	106, 81	401-1	Information saknas	Inte nedbrutet på ålder, kön och region.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3A-DAAB-4A11-8628-B41C311

GRI-index forts

GSI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 68, 73–76			
GRI 403: Arbets-relaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	33–35			
	403-3	Företagshälsovård	33–35			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-5	Utbildning gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	33–35			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	33–35			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	33–35, 81			
Utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 73–76			
GRI 404: Utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	34			
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 68, 73–76, 81			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	81, 108			
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 64, 73–76			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	64			
Leverantörsbedömning – Sociala kriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 73–76			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	35			
Livsbetingelser, utbildning, fritid i lokalsamhället						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	26–28, 73–76			
	Fabege-1	Samverkansinitiativ	26–28			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	3, 8, 13, 27–28, 73–76			
	Fabege-2	Trygghetshöjande åtgärder	27–28			
	Fabege-5	Brottsförebyggande	27			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	8, 28, 32, 73–76			
	Fabege-4	Fitwel-certifiering	32			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	32			
Finansiering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	37–38, 73–76			
	Fabege-6	Andel grön finansiering	47			
	Fabege-7	EU-taxonomin	37–38, 52–58			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D0A4162A8117369BD0B116311

2024071808117

Revisorns rapport

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

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

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

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 87-89 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den 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 bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

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

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för 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 gör oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 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
E1DFE26DA4B6A3[illegible]

Ekonomisk redovisning

Innehåll

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3CDAAF162A8117D8E0ADB1C311

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	7	3 368	3 232
Omvärdering fastighetsutveckling	8	568	295
Övriga intäkter		11	–
Nettoomsättning	5	3 930	3 527
Fastighetskostnader	9	-633	-702
Kostnader fastighetsutveckling	10	-540	-374
Bruttoresultat		2 528	2 451
Värdeförändringar finansiella derivat – orealiserade		2 524	2 240
Värdeförändringar fastighetsutveckling		4	-79
Centrala administrationen och marknadsföring	11	-97	-102
Resultat från långa värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	20	14
Ränteintäkter	14	4	2
Resultat från andelar i intresseföretag	20	34	-32
Räntekostnader	14	-988	-828
Övriga finansiella kostnader	30	-48	-42
Förvaltningsresultat	1-6, 12, 48	1 458	1 373
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	3	74
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	7 661	-233
Orealiserade värdeförändringar, derivat	8, 31	-1 303	1 769
Värdeförändringar, aktier	13, 15	-4	-3
Resultat före skatt		-7 360	2 084
Aktuell skatt	18	-1	-3
Uppskjuten skatt	18	1 843	-555
Årets resultat		-5 518	2 379
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		0	22
Årets totalresultat		-5 518	2 401
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Belopp totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-5 518	2 401
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		-17,54	7,49
Antal aktier vid årsskiftet utgående, miljoner		314,8	314,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		314,8	317,2

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6C7D2E3A1F4B5C6D7E8F9A0B1C2D3E4F5A6B7C8D9E0F1A2B3C4D5E6F7A8B9C0D

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	18	236	236
Förvaltningsfastigheter	17	75 033	88 348
Nyttjanderätter	38	640	1 243
Inventarier	18	32	35
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	170	148
Fordringar hos intresseföretag	21	428	215
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	0	10
Derivatinstrument	31	895	1 698
Andra långfristiga fordringar	23	703	85
Summa anläggningstillgångar		**81 521**	**92 968**
Projekt- och exploateringsfastigheter	24	510	930
Kundfordringar	25	83	72
Fordringar hos intresseföretag	21	16	299
Skattefordran		0	0
Övriga fordringar	26	445	282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		457	424
Kortfristiga placeringar		36	98
Likvida medel	39	86	87
Summa omsättningstillgångar		**1 699**	**2 397**
Summa tillgångar		**83 220**	**95 365**

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		6 097	6 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 817	3 817
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		31 129	37 405
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	28	**39 244**	**45 614**
Räntebärande skulder	22, 30, 38	25 813	30 330
Leasingskuld	38	942	1 245
Derivatinstrument	31	240	0
Uppskjuten skatteskuld	32	8 326	10 186
Avsättningar	33	153	157
Summa långfristiga skulder		**35 486**	**42 634**
Räntebärande skulder	22, 30, 38	7 169	3 419
Leasingskuld	38	0	0
Leverantörsskulder		165	124
Aktuell skatt	32	0	0
Övriga skulder	16	11	16
Övriga skulder		345	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	801	1 118
Summa kortfristiga skulder		**8 491**	**5 017**
Summa eget kapital och skulder		**83 220**	**92 265**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D9AB102A81173BBC0B41C311

20240718081119

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	29	5 007	3 017	37 050	45 174	0	45 174
Årets resultat				2 378	2 378	0	2 378
Övrigt totalresultat				23	23	0	23
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Kontantutdelning				-951	-951		-951
Resultat genom ej utnyttjad utdelning				-314	-314		-314
Återköp aktier				-726	-726		-726
Summa transaktioner med ägare				-2 091	-2 091		-2 091
Utgående balans per 31 december 2022		5 007	3 017	37 400	45 514	0	45 514
Ingående balans per 1 januari 2023		5 007	3 017	37 400	45 514	0	45 514
Årets resultat				-5 578	-5 578		-5 578
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 575	-5 575	0	-5 575
Transaktioner med ägare							
Kontantutdelning				-566	-566		-566
Resultat genom ej utnyttjad utdelning				-189	-189		-189
Återköp aktier				–	–		–
Summa transaktioner med ägare				-755	-755	0	-755
Utgående balans per 31 december 2023		5 007	3 017	31 130	39 244	0	39 244

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE33D0AB4D2A911788E0B4102311

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Driftöverskott		2 528	2 151
Central administration		-47	-133
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet		11	88
Erhållen ränta		24	16
Betald ränta	36	-1 150	-674
Betald inkomstskatt		2	2
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 318	1 498
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar/långfristiga fordringar		373	-182
Förändring av kortfristiga fordringar		-44	848
Förändring av kortfristiga skulder		-183	11
Summa förändring av rörelsekapital	37	354	803
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 670	1 502
Investeringsverksamheten			
Försäljning av rörelsefastigheter		–	26
Investeringar i befintlig och ny rörelsefastighet		-2 078	-2 214
Förvärv av fastigheter		-78	-1 240
Avyttring av fastigheter		2 977	1
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-253	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-332	-3 232
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägare		-681	-681
Återköp av aktier		–	-738
Upptagna lån		22 578	26 535
Amortering av lån		-22 834	-23 185
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 245	1 199
Årets kassaflöde		-7	-11
Likvida medel vid årets början	30	97	131
Likvida medel vid årets slut	30	90	80

* Fabege presenterar sin utdelning som uppgår till 4,00 kr per aktie, totalt 681 Mkr, till aktieägare som är registrerade på avstämningsdagen. Detta påverkar dock inte koncernens kassaflöde förrän den 5 april 2024 då utdelningen betalas ut. Förutsatt att Fabege inte förvärvar egna aktier fram till dess kommer utdelningen att uppgå till totalt 681 Mkr. Avseende väsentliga händelser efter balansdagen, se not 41.

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE5D6A4182A911736EDDB1C911

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	43	443	352
Rörelsens kostnader	44	-449	-422
Rörelseresultat	1–3, 8, 10–48	-6	-70
Resultat från andelar i koncernföretag	45	885	1125
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13, 15	-8	-3
Värdeförändringar, nettoeffekt	3, 31	-1023	1760
Ränteintäkter	14	902	554
Räntekostnader	14	-1075	-848
Bokslutsdispositioner	45	126	396
Resultat före skatt		-389	3 111
Aktuell skatt	16	0	0
Uppskjuten skatt	16	189	-428
Årets resultat		-149	2 683

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska 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:
B7C0FE35DBAB462A811795B5DB41C311

Fabege Årsredovisning 2023

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	19	11	8
Summa materiella anläggningstillgångar		11	8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	46	13 400	13 402
Andelar i koncernföretag	20	—	—
Fordringar hos koncernföretag	21	—	—
Fordringar på koncernföretag	27	46 299	44 038
Andra långfristiga värdepappersinnehav	29	9	15
Derivatinstrument	31	925	1 880
Uppskjutna skattefordringar	32	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 633	59 733
Summa anläggningstillgångar		60 644	59 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		7	0
Övriga fordringar		350	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199	131
Summa kortfristiga fordringar		472	133
Likvida medel	30	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	157
Summa tillgångar		61 117	59 898

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Överkursfond		3 139	3 139
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		3 335	1 488
Årets resultat		-442	2 883
Summa eget kapital	28	11 529	12 607
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	32	58	79
Uppskjuten skatteskuld		134	303
Summa avsättningar		200	382
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20, 35, 36	25 649	33 179
Derivatinstrument	31	240	0
Skulder till koncernföretag	27	16 692	12 972
Summa långfristiga skulder		42 581	46 345
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20, 35, 36	3 352	3 400
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		13	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	350	547
Summa kortfristiga skulder		3 707	3 964
Summa eget kapital och skulder		61 117	59 898

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35D0A8402B811736BD6B1FC314

20240718081121

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	28	5 007	3 168	3 619	11 793
Årets resultat				2 633	2 633
Koncernbidrag				-951	-951
Beskattning av utnyttjad utdelning				-314	-314
Återköp egna aktier				-736	-736
Eget kapital 31 december 2022		5 007	3 168	4 141	12 404
Årets resultat				-143	-143
Koncernbidrag				-656	-656
Beskattning av utnyttjad utdelning				-189	-189
Återköp egna aktier				–	–
Eget kapital 31 december 2023		5 007	3 168	3 243	11 509

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

Document ID:
67D0FE36B1AB1B2A911796B0B41C311

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Förändring av rörelsefordringar		–4	–69
Förändring av rörelseskulder		302	554
Erhållen ränta		1 079	648
Erlagd ränta		—	—
Erhållet koncernbidrag			
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		**–77**	**–180**
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		–359	–50
Kortfristiga skulder		–27	49
Summa förändring av rörelsekapital	37	**–386**	**29**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–542**	**–151**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		—	—
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–7	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1 941	–2 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 934**	**–2 010**
Finansieringsverksamheten			
Utdelad utdelning		–981	–961
Erhållet och lämnat koncernbidrag		0	0
Upptagna lån		22 085	29 000
Amortering av lån		–22 931	–22 185
Återköp av egna aktier		—	–705
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–1 478**	**5 149**
Förändring av likvida medel		–23	22
Likvida medel vid årets början	30	24	2
Likvida medel vid årets slut	30	1	24

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67005E25DA4E462A811736ED2A1C3811

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556048-4823, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Gårdsvägen 6. Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsnära bolag består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och Utlåtanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Nedan beskrivs väsentlig information om redovisningsprinciper som har tillämpats. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör 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 rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och utlåtanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och balansräkning är upprättade enligt Årsredovisningslagens schemaN. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter med eventuella 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. Endast de ändringar som trätt i kraft under 2023 har bedömts som av väsentlig betydelse för koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med ESEF-förordningen.

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

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

Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

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

Vår kapitalförvaltning härrör sig till tre källor: eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 39 244 Mkr (40 514), räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 341) och övriga skulder till 10 985 Mkr (13 225). Vårt åtagande gällande covenanter är liknande i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom säkerhetsrätt, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvudsaklig avseende belåningsgrad ingås på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31
Avkastning på eget kapital, %		-13,0	5,7
Soliditet, %	lägst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	2,8	3,4
Skuldsatt, ggr (adj nkt)	max 13	13,5	15,6
Belåningsgrad, %	högst 50	42	38

1) Måttet för avkastning på eget kapital är att uttryck för vårt långsiktiga mål för koncernens totala fastighetsvärden.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering
Vi är i ägarskap av nettoåtagare exponerad för finansiella risker. Framför allt utsätts vi för finansieringsrisk, räntorisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiell riskexponering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella risker ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabeges riskexponering ska vara låg. Ansvar och, så långt som möjligt, kontroll ska vidare vara av decentraliserad karaktär. Hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk
Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det ökade behov som kan uppstå att snabbt och till marknadsmässiga villkor kunna avsevärd försämring av befintliga eller nyupplåning.

Vi strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringsaktörer. Vår finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Längst stiga vecit åtlan med så förmånliga villkor samt nyttjandet kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Våra huvudsakliga finansiärer är de nordiska affärsbankerna samt kreditmarknaden. Upplåningen i bank är företrädesvis säkerställd med panträtt i fastigheter.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. Beloppen visar avtalsenliga odiskonterade nominella förfall för samtliga åtaganden per respektive balansdag. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 42 procent (38). Vi har ett certifikatprogram om 5 000 Mkr. Vidare utestående certifikat uppgick vid årets slut till 1 855 Mkr (2 757). Vi har tidigare långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Vi hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 6 950 Mkr inklusive checkfaciliteter avsett för utestående certifikat. 2016 inrättades ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, den programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023

År, förfall	Lånebelopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatprogram	1 855	1 855
<1 år	7 179	7 189
1–2 år	7 419	3 919
2–3 år	11 600	6 052
3–4 år	750	750
4–5 år	2 836	2 836
5–10 år	5 150	5 150
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 186	1 186
Totalt	**39 042**	**32 082**

Löptidsfördelning
Tabellen på nästa sida (sid 101) visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl derivat) samt överenskommelser som övriga kortfristiga skulder. Av denna information framgår att skulder med både kort och lång löptid har ökat marginellt under 2023 med en marginell ändrad kapitalbindning som följd. Beloppen i dessa tabeller är odiskonterade nominella värden, dvs exklusive framtida räntor.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7F0FE3C-D6A8-4523-B311-736BCABA1C31

Not 5 forts.

Löptidsfördelning

	2023-12-31					2022-12-31				
	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	182	3 247	8 731	8 813	20 973	0	1	8 234	10 039	18 274
Skulder till kapitalmarknaden	3 000	2 430	6 284	–	11 362	3 747	1 420	6 900	0	14 067
Leverantörsskulder	185	–	–	–	185	144	–	–	–	144
Övriga kortfristiga skulder	345	–	–	–	345	331	–	–	–	331
Totalt	3 587	5 677	15 345	8 813	33 412	4 252	1 421	15 134	10 039	32 846

Ränterisk
Räntarisken avser risken för att förändringar i räntenivåer påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens största kostnadspost. Räntabindning ska, enligt koncernens finanspolicy, ske utifrån bedömda räntenivåutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella instrument, i form av ränteswappar, i syfte att begränsa räntenivåer samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid och struktur.
Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntan väl 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 (2,91) exklusive låneavtalen och 3,13 procent (2,99) inklusive kostnader för låneavtalen. Av de totala skulderna utgjordes 1 855 Mkr (2 787) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 113 Mkr (31) avseende projektfastigheter aktiverats.
Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,5 år (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden i vår skuldportfölj uppgick till 3,1 år (2,7), inklusive effekter av tredje kvartalets räntederivat. Om derivatportföljens stängningsvärde swappar inkluderas uppgår den beräknade räntebindningstiden till 3,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för förfallen var 90 dagar. Derivatportföljen består av tredje kvartalets ränteswappar om totalt 15,6 Mdkr samt stängningsvärde swappar om totalt 6,0 Mdkr. De tredje kvartalets swapparna löper med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan -0,15 och 1,30 procent före marginal. Total andel räntebindning låg uppgick till 80 procent. Derivatportföljen redovisas till verkligt värde. Det bokförda övervärdet, netto, i portföljen uppgick per 31 december till 858 Mkr (1 535). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av resultatkaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfall utlöpande är derivatens marknadsvärde i tid noll. 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, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 97 Mkr (30), huvudsakligen avseende periodiserade upplåningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kalkylperiods. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Våra åtaganden kopplade till dessa finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Räntelöpetidsstruktur per 31 december 2023

År förfall	Mkr	Genomsnittlig räntas, %	Andel, %
< 1 år [1]	16 556	5,07	50
1–2 år	2 800	0,97	8
2–3 år	3 100	0,93	9
3–4 år	3 250	1,04	10
4–5 år	3 276	1,57	10
5–6 år	2 000	0,80	6
6–7 år	800	0,39	2
7–8 år	900	0,72	3
8–9 år	500	0,81	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Summa	32 982	3,04	100

[1] Inkluderar förfall upp till 1 år inga möjligheter för helt eller delvis förlängning på grund av att de egna förvaltningsfastigheter görs med hjälp av ränteswappar, vilka med en viss marginal.

Likviditeten

		Beräknade per 2023-12-31				Beräknade per 2022-12-31			
År	Mkr	Förfall kreditter	Ränta, krediter	Ränta, derivat	Totalt	Förfall kreditter	Ränta, krediter	Ränta, derivat	Totalt
2023						–6 180	–837	338	–6 654
2024		–8 824	–1 936	556	–9 771	–8 369	–778	202	–8 945
2025		–3 010	–1 126	46	–4 823	–1 365	–584	148	–2 881
2026		–6 060	–889	333	–6 583	–5 050	–462	116	–5 367
2027		–781	–571	247	–1 105	–781	–247	87	–1 051
2028		–2 708	–533	108	–3 085	–2 708	–279	57	–2 931
2029		–1 162	–418	112	–1 468	–1 162	–231	40	–1 324
2030		–82	–397	62	–417	–82	–187	22	–247
2031		–82	–303	40	–345	–82	–184	13	–253
2032		–2 280	–278	18	–2 540	–2 289	–160	7	–2 442
2033		–1 400	–291	0	–1 691	0	–124	0	–124
2034		–2 477	–204	0	–2 681	–2 477	–83	0	–2 560
2035–38		0	–271	0	–271	0	–189	0	–189
2038		–1 188	–66	0	–1 254	–1 186	–11	0	–1 197
Totalt		–32 982	–8 297	1 983	–38 016	–33 341	–4 435	913	–36 854

För att beräkna kassaflödet för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har framräkningar gjorts med antagande om oförändrade marknadsräntor från 31 december 2023. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara densamma som per bokslutsdagen från till respektive kredits förfall, då de antagits slutamortiseras. I tillägg till ovan har vi kontraktsenliga åtaganden, uttrycket uppgår för närvarande till 45 Mkr (42).

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

Kreditrisk
Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken mot finansiella motparter begränsas dels genom ratingavtal (ISDA-avtal och dels genom en spridning i såväl finansieringsvägar som kreditförfall. Kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande hanterad. På motsvarande sätt prövas även kreditvärdigheten beträffande de försäkringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar motsvarar de dessa redovisade värden.
Beträffande kundfordringar anger policyn att godtagbara kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE3BDA4A0628911783BDCB41C314

2024071808123

Not 5 forts

Kvittningsnot

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	925	0	-240	685
Skulder				
Derivatinstrument	-240	0	240	0
Summa	686	0	0	686

Moderbolaget
Moderbolaget står i vissa fall för koncernens externa upplåning. Bolaget finansierar, med dessa medel dotterbolagen på marknadsmässiga villkor.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

			Ej kassaflödespåverkande förändringar	
	UB 2022	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Förändring i verkligt värde	UB 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	33 829	-5 119		28 813
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 413	4 757		7 169
Ränteswappar, verkligt värdesäkring	-1 989		1 303	-686
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 853	-362	1 003	32 296

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

			Ej kassaflödespåverkande förändringar	
	UB 2022	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Förändring i verkligt värde	UB 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 173	-4 524		25 649
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 430	3 892		6 322
Upptagna lån				
Amortering av skuld				
Ränteswappar, verkligt värdesäkring	-1 989		1 303	-686
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 614	-632	1 003	31 285

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B4E0FE95-E9A6-4624-B117-9E5E0B41C311

Not 3 forts.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2023-12-31								2022-12-31							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar																
Fordringar hos koncernföretag		49 238					0	49 238		44 928					0	44 928
Fordringar hos intresseföretag	449						449	0	476						476	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			0	0			0	0			12	16			12	16
Andra långfristiga fordringar	733						733	0	86						86	0
Kundfordringar	89						89	0	70						70	0
Derivatinstrument			605	825			825	825			1 889	1 889			1 889	1 889
Övriga fordringar	884	933					884	933	242	4					242	4
Upplupna intäkter		81					0	81		63					0	63
Kortfristiga placeringar			98				98	0			88				88	0
Likvida medel	85	1					85	1	87	24					87	24
Summa	1 886	49 731	1 032	934	0	0	2 700	47 846	982	44 717	1 797	1 704	0	0	2 759	48 491
Finansiella skulder																
Skulder till koncernföretag						18 709	0	18 709						13 872	0	13 872
Räntebärande skulder					32 062	32 023	32 062	32 023					33 241	32 573	33 241	32 573
Derivatinstrument			240	240			240	240							0	0
Leverantörsskulder					195	5	195	5					144	8	144	8
Övriga kortfristiga skulder					329		329	0					309		309	0
Upplupna kostnader					349	393	349	393					461	460	461	460
Summa	0	0	240	240	33 136	49 084	33 376	49 324	0	0	0	0	34 255	47 010	34 255	47 010

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

	2023								2022							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
Mkr	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat																
Rörelsens intäkter och kostnader																
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto																
Räntor m.fl.	34	905					34	905	16	554					16	554
Räntekostnader					-1 011	-1 075	-1 011	-1 075					-819	-848	-819	-848
Värdeförändringar, derivat			-1 003	-1 028			-1 003	-1 028			1 763	1 763			1 763	1 763
Värdeförändringar, övrigt			-4	-8			-4	-8			-3	-3			-3	-3
Summa	34	905	-1 007	-1 036	-1 011	-1 075	-1 084	-1 206	16	554	1 760	1 760	-819	-848	1 148	1 466

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE8E0A9162A811788E7CB11C344

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna avseende kassaflödet förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen avseende fullgjorts eller på annat sätt upphört. För derivat tillämpas affärsdagsredovisning och för aktier och andelar i dotterföretag tillämpas likviddagsredovisning.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för koncernintern fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar hos koncernföretag, upplupna intäkter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivat, instrument redovisas till verkligt värde via rapporten över totalresultat.

Alla finansiella värdepapper redovisas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

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

Bortkning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivat instrument beräknas med hjälp av diskontering av framtida kassaflöden med noterade marknadsräntor för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan och gällande respektive derivatvalvet och den innehållna slutpräntan för respektive period. De kommande räntenettoflödena som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita slutpräntan i derivatinstrument.

Vid fastställande av verkligt värde för skuldinstrument används noterade marknadspriser för innehav som är noterade och för övriga gör en bedömning av verkligt värde. För samtliga finansiella tillgångar och skulder där, om annat anges inte, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Nedskrivningar

Koncernens exponering för kreditförluster är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, övriga tillgångar, reversfordringar övriga fordringar upplupna intäkter och likvida medel.

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

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

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

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

De förväntade kreditförlustema för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare historiska, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och tillgångens återstående löptid om applicerbart.

Koncernen har rutiner för säkerställande av att det bedömda faktum att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiell ställning och historiska betalningar. Oavsett dessa faktorer föreligger när betalningen är 90 dagar som en dag mot förfallodagen eftersom att beloppet kommer att betalas. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare inkasso åtgärder bedöms föreligga.

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som att tillgångsförvärv eller att rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration och kassaflöden som till tillgångsförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av fråga om övergång vilken är väsentlig avgörande för när transaktionen ska redovisas.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde är väsentliga 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 underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställande av underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

För framställningstillgångar såsom andelar i intresseföretag, reversfordringar på närstående bolag och andra bolag gäre en bedömning av värdet på respektive andel och avseende reversfordringar vilket bolaget som förväntas erhålla.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9101FE51-D7A6-4A21-B6ED-B1167211

Not 5. Segmentsredovisning

	2023					2022				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilger Bostad	Totalt
Hyresintäkter	3 361	227	35	23	3 388	2 780	160	53	10	3 032
Omräkning bostadsutveckling	–	–	–	553	553	–	–	–	286	286
Övriga intäkter	5	2	1	0	11	–	–	–	–	–
Summa nettoomsättning	3 368	229	36	576	3 930	2 780	160	53	306	3 327
Fastighetskostnader	–729	–103	–21	–3	–853	–652	–105	–33	–2	–792
Kostnader bostadsutveckling	–	–	–	–540	–540	–	–	–	–374	–374
Bruttoresultat	2 363	126	15	34	2 528	2 128	54	20	–71	2 181
varav driftöverskott fastighetsförvaltning	2 563	126	15	20	2 524	2 128	54	20	6	2 240
Överskottsgrad, %	77	55	43	87	75	77	44	38	60	74
varav bruttoresultat bostadsutveckling	–	–	–	14	14	–	–	–	–79	–79
Central administration	–112	–6	–7	–	–97	–65	–12	–7	–	–102
Rörelseresultat	–609	–88	–86	–1	–862	–510	–57	–33	–12	–612
Tomträttsavgäld	–45	–	–	–	–45	–40	–1	–1	–	–42
Resultat från andelar i intresseföretag	24	–	–	10	34	–75	–1	44	–	–32
Förvaltningsresultat	1 454	28	–88	33	1 456	1 418	15	29	–83	1 379
Realiserade värdeförändr. fastigheter	–	–	–	–	0	–	–	74	–	74
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	–5 226	–731	–852	–20	–7 831	–157	–94	15	6	–233
Resultat före skatt per segment	–4 774	–702	–940	13	–6 373	1 261	–79	118	–77	1 214
Värdeförändr. derivat och ej skatt					–1 007					1 780
Resultat före skatt					–7 380					2 994
Marknadsvärde fastigheter	83 552	7 431	6 330	543	78 093	70 341	7 048	7 106	283	88 348
Projekt & reserver mkr/fastigheter	–	–	–	519	519	–	–	–	902	902
Uthyrningsgrad, %	91	–	–	–	–	89	–	–	–	–

Redovisningsprincip

Segmentrapportering

Segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens synsätt med uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Bilger Bostad. Hyresintäkter och fastighetskostnader som är relaterade och direkt härför sig till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med planerade nybygg- eller ombyggnadsprojekt som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas av utnyttjandegrader inför förestående förädling. Pågående projekt avser fastighet som är under projektutveckling. Bilda mark/fastigheter ingår i detta segment. Även nybyggda förvaltade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstidpunkten ingår. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar härförs direkt till fastigheter inom respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter kategori under året ingår resultat från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten tillhört segmentet. Central administration och poster i finansnettot har schablonmässigts på segmenten i enlighet med dessa andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Under första kvartalet förvärvades fastigheten Klicken 2 i området Solna som kategoriserats som förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Anodden 4 i området Flemingsberg och fastigheten kategoriserats som förädlingsfastighet. Utöver detta såldes fastigheten Huvudsta 3:1 i Solna som fastigheten kategoriserades som projektfastighet. Under tredje kvartalet togs inga fastighetstransaktioner rum och ingen fastighet ändrade segmentskategori.

Under fjärde kvartalet såldes fastigheterna Slädjan 12 (Annerstaden) och Orgeln 7 (Solna). Båda fastigheterna kategoriserades som förvaltningsfastigheter.

Övriga intäkter avser alstöd.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7DDFE35D6A9162A3117365D6B11C311

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	190	89	184	58
Dotterbolagen	21	14	23	14
Koncernen totalt	217	82	207	72

Personalomsättning och sjuktal, %	2023	2022
Personalomsättning	11,20	3,00
Total sjuktalsvara	3,20	3,00

Sjuktalsvara per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	1	4,1
Ålder 30–49	4,83	3,1
Ålder 50-	1,23	1,47

* Redovisas ej om antalet anställda i gruppen är mindre än 10 eller om uppgiften kan härledas till enskild person

	2023		2022	
Mkr	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	182	98	160	102
varav pensionskostnader		38		40
Dotterbolagen	18	11	20	11
varav pensionskostnader		4		4
Koncernen totalt	180	110	170	113
varav pensionskostnader totalt		42		44

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	2023		2022	
	Styrelse	Ledande befattningshavare	Styrelse	Ledande befattningshavare
Män	3	4	3	4
Kvinnor	4	4	4	4
Totalt	7	8	7	8

Ersättning till ledande befattningshavare
Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med VD och vice VD utgjort koncernledningen under 2023. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD tillika Ekonomi- och finanschef, samt affärsutvecklingschef, chef projekt och försäljning, chef teknisk drift, chef förvaltning, chef HR samt chef stads- och fastighetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor och har godkänts med av årsstämman fastställd riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare består av lön från moderbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 71-72.

Fabege har en ersättande pensionsplan som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till pensionslösningen baseras på upparbetad avsättning på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2023 har avsättning gjorts med totalt 6,0 Mkr (11,8) motsvarande 0,6 (1,1) prisbasbelopp per anställd exklusive särskild löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

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

Avgångsvederlag
VD har en tre månaders ömsesidig uppsägningstid och sex månaders och ett avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och avräknas andra inkomster. Detta gäller för samtliga personer i ledande befattningar.

Beredningsordning
Styrelsen beredar frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt är behjälplig för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen
Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2023 uppgick arvoden till totalt 2 525 tkr (2 450). Därav har styrelsens ordförande erhållit 735 tkr (702), och övriga ledamöter 1 790 tkr (1 748). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ledande befattningshavare
Rörlig ersättning har utgått med 3 317 tkr (3 838) till VD, 1 327 tkr (1 575) till vice VD samt 2 813 tkr (2 180) 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	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
VD	11 118	87	3 131	14 318	11 740	85	2 916	14 721
Vice VD, Ekonomi- och finanschef	4 567	123	710	5 400	4 985	117	802	5 904
Andra ledande befattningshavare	13 745	521	3 434	17 710	13 226	467	3 356	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)	600	55	80	735	575	52	75	702
Anette Asklin	355	110	–	385	250	108	–	358
Mattias Jonasson	355	–	48	333	250	–	45	295
Monika Josefson	355	55	–	310	250	52	–	302
Stina Jodin-Ek	355	–	–	385	250	–	–	250
Lennart Mauritzon	355	–	48	333	250	–	45	295
Anna Åmeby	355	–	–	385	250	–	–	250
Summa	2 130	220	175	2 525	2 075	210	185	2 450

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen i Fabege. Med bolags ledningen avses dem verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på avtal som ingås, och förändringar som görs i sådana avtalade ersättningar, 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:
5FDDFE3-DFAB122A8-17B6B0B1FC311

Not 5 forts.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet
Vi arbetar med hållbar stadsutveckling med nuvarande inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Vi skapar värden genom förvaltning, förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen.

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

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

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

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

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

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

Den fasta lönen omprövas varje år. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en följeår (referensår).

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

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

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

Vi har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till två basbelopp per år och anställd.

Upphörande av anställning
Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.
Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen.

Mål	Andel, %	Kriterier/mål
Verksamhetsmål	75	Rörelseresultat: 2 606 Mkr
		Överskottsgrad: 74%
		Resultat före skatt: >10 Mdkr
		Belåningsgrad nettobelåning: 113 Mkr
		Direkt index min 85
		Medarbetarindex SIPTW min 87
		NKI Index: min 80
		Energiförbrukning: max 72 kWh/kvm
Totalavkastning fastighetsportföljen	12	Topp 2 av Fabege, Atrium Ljungberg, Castellum, Hufvudstaden och Wihlborgs
Utveckling aktiekurs	13	Överträffa Index OMX Stockholm Real Estate GI (I-SIX2)
Övrigt	12	Diskretionärt att beslutas av styrelsen

För uppföljning av utfallet av ersättningsrapporten som publiceras med kallelsen till årsstämman. Mättidpunkt för samtliga mål ingår kalenderår. När målområden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska ersättningsutskottet fastställa, i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt (för en period av minst tre år) investera minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt cirka 18 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare.

Lön och anställningsvillkor för anställda
Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och sänkningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skälighet av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av nyckeltal med lön för ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna
Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. Utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna
Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter beaktats
Dessa riktlinjer har utarbetats i enlighet med de nya krav som gäller från och med årsstämman 2020. Kopplingen till bolagets affärsstrategi och villkor för rörlig ersättning har förtydligats. I övrigt gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse, anställningsvillkor etcetera.

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda
Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Bestämda pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan delas in i klassificerade som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas enligt den aktuariella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterligare upparbetning av denna pensionsskuld. Åtagandena betalningar till fristående myndigheter eller försäkringsbolag och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ädera- den tjänstepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förutbetalda avgifter redovisas som tillgångar till den del de kan återbetalas eller reducera framtida betalningar. Förutbetalda avgifter består huvudsakligen av förutbetalda premier för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 10 Mkr (2021: 11 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,04115 procentiska (2021: 0,04285 procentiska) respektive 0,02377 procent (2021: 0,02358 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. I syfte att stärka konsolideringsnivån om den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3E1E9A1623A1179EBD4B11C311

baf nliga förmåner. Om konsolideringsnivån överstiger 150 procent kan premiereduktioner införas. Vid utgången av 2022 uppgick Alecta överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (2021: 172 procent).

Not 7. Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter ingår i avtal under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som härför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Förfall		
Inom 1 år	852	476
Mellan 1 och 5 år	1 773	1 676
Senare än 5 år	374	956
Restvärde, garantiåtagande	187	166
Summa	3 186	3 178

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2023 och intäkter enligt redovisningen 2023 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av utlhyrningsgraden under 2023. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser är i princip inga. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en försumbar 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 förvaltningsfastighetsägare hyr ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter från fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt över tiden med villkoren som anges i gällande hyreskontrakt, där del i hyreskontraktet under vissa månader är en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiserade denna under respektive överstående kontraktstid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas den period de avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

	Koncernen	
Fördelning typ av intäkt	2023	2022
Intäkter försäljning bostadsprojekt	553	295
Summa	553	295
Fördelning baserad på tidsredovisning:		
Över tid	–	–
Vid en tidpunkt	553	295
Summa	553	295

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

Fabege (Ärgo Boatne) utvecklar och säljer bostadsrättsbyggnationer och äger via bostadsrättsföreningar. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Projekt- och exploateringsfastigheter. Vi bedömer vårt nyttjande bostadsrättsföreningar som bestämmande varför dessa ingår i koncernredovisningen. Detta innebär att det mellanliggande något kontrakt i enlighet med IFRS 15 förrän kunden har tecknat ett avtal. Slutkunden köper en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik lägenhet. Vår åtagandet innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Intäkter redovisas därmed när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt. Intäkten baseras på den faktiska försäljningen för det bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad möts av bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande.

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	-339	-321
Fastighetsskatt	-274	-281
Marknadshyror	-10	-10
Fastighets-/Projektadm och ersättning	-233	-200
Summa	-853	-792

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 549 Mkr (374) varav 28 Mkr (34) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter med 6 Mkr (81).

Not 11. Central administration och marknadsföring

Övriga kostnader för koncernadministration samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår, utöver redovisade direkta fastighetskostnaderna.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	3 550	74
Bokfört värde och anskaffningsutgifter	-3 550	–
	0	74
Orealiserade värdeförändringar		
Värdeförändringar avseende 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:		
Positivt	187	2 048
Negativt	-8 028	-2 227
Summa	-7 831	-159

Fastighetsförsäljningar är en intäkt enligt IFRS 15, baserat redovisas sin helhet inom respektive segment och i enlighet med redovisningsprincipen redovisas hela beloppet på tillträdesdagen. Värden av 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
Räntor räkntar, koncernbolag	2	3	802	554
Räntor räkntar, leverantör	20	14	–	–
Resultat från övriga värdepapper	-4	-3	-9	-3
Summa	18	11	884	551

Not 14. Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Räntor räkntar	4	2	0	0
Räntekostnader	-986	-828	-1 076	-847
Summa	-982	-828	-1 075	-847

Samtliga räntointäkter hänför sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekostnader på derivat värderade till verkligt värde.

Redovisningsprincip

Lånekostnader

I koncernredovisningen har lånekostnader belastat resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de innehåller att byggprojekts anskaffningskostnad. Vi aktiverar lånekostnader som är hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnad som av värdehöjande karaktär. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -4 Mkr (-3) avser främst värdeförändringar hänförliga till aktier i Accessy AB och Ark Folkbol AB.

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

Document ID:
[illegible]

2024071808126

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-1	-3	0	0
Uppskjuten skatt	1 683	-585	189	-428
Summa skatt	**1 682**	**-588**	**189**	**-428**
Nominell skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats	1 522	-913	84	-841
Skatteeffekter justeringsposter				
Underskott och temporära skillnader från föregående år	-132	22	-55	-11
Nedskrivning andelar dotterbolag och återföring	—	-1	-115	-16
Utjämning av uppskuten skatt till följd av fastighetsavyttring	277	0	—	—
Ej avdragsgilla lånekostnader	17	15	—	—
Ej avdragsgilla kostnader	-15	-13	-9	-9
Ej skattepliktig schablonränta	—	—	155	-247
Övrigt	—	—	—	—
Summa skatt	**1 682**	**-588**	**189**	**-428**

Redovisningsprincip

Inkomstskatter

Aktuell skattekostnad baseras på årets skattepliktiga resultat. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skattekostnad beräknas enligt de skattesatser som är fastställda eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattekostnader redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran.

Utnyttjande av underskottsavdrag är beroende av skattemässiga värden. Uppskjuten skatt redovisas till nominellt gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i rapporten över totalresultat utom i de fall den avser transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. På redovisas även den uppskjutna skatten direkt mot eget kapital. Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i vårt bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkänd kvalifikation. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, det vill säga att bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen har sedan år 2008 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Under 2023 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna sker löpande under året. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2020–2023. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern övergripande bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma metod som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas delas in i 18 olika kategorier.

- Förvaltningsfastigheter i normal drift klassificeras som
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnation eller nybyggnation samt som har kontrakterade hyresgäster innan färdigställandet.
- Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt omvärderingsmodellen.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskottet minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en tem- eller tioårig kalkylperiod.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav för liknande objekt. Kalkylräntan för vår fastighetsportfölj uppgår till 5,6 procent (5,2) och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och beror bland annat på hyresgästens storlek och kontraktslängd. Vidare förutsätts hyresnivåer och kalkylperiodens slut uppgå till 4,4 procent (4,6). Restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas. Restvärdet utgörs av tomtmarksfastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det avgenererade driftnettot för första året efter kalkylperioden.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För utförda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normaliserade driftskostnader, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderare med stöd av information från bolagen. Drift- och underhållskostnader baseras på historiskt utfall samt på budget utifrån och statistik över likartade fastigheter. Kostnaderna bedöms också mot antagen inflation. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen. Kassaflödeskalkyler med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat vid långa hyreskontrakt.

Fastigheternas förvärdade framtida kassaflöden under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+ Hyresintäkter
– Driftskostnader (inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld)
– Underhållskostnader
± Driftöverskott
– Avdrag för investeringar
± Kassaflöde

Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information från bolagen om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D0AB492A811736BD4B11C314

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 – 10 300 kr/kvm
Solna	2 030 – 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 250 – 4 600 kr/kvm
Farsta/Årsta	800 – 2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1 650 – 2 800 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter
För övriga projektfastigheter uppskattas värdet baserat på preliminära antaganden avseende framtida investeringar av återstående mark- och byggrätter.

Värderingsantaganden	2023	2022
Årlig inflation, %	2,0	2,2
Viktad kalkylränta, %	6,6	6,2
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,4	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,5	4,7
Drift och underhåll, kronor/kvm/år	383	330

Värderingsantagandena avser enligt ovanstående tabell det fastighetsslag där värdeförändringar uppgår till det största värdet (allt avser kontorsfastigheter) och är väsentligt påverkade av koncernmarkerade.

Marknadsvärden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	32 179	4,39	-6,4
Solna	36 030	4,21	-9,6
Hammarby Sjöstad	9 045	4,62	-5,6
Farsta/Årsta	2 823	5,12	-16,4
Övriga marknader	1 010	5,12	-7,0
Totalt	**79 085**	**4,43**	**-8,1**

Marknadsvärden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värde-förändring, %
Stockholms innerstad	31 986	3,85	1,6
Solna	42 565	4,16	-1,7
Hammarby Sjöstad	8 327	4,13	1,6
Farsta/Årsta	2 391	4,83	-2,3
Övriga marknader	1 087	4,86	-15,1
Totalt	**86 346**	**3,80**	**-0,3**

Värdeförändringar under året
Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -7 931 Mkr (-233). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka -8,1 procent (-0,3). Värdeförändringen berodde på ej omförhandlade hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav. Förvaltningsöverskottet samt så kallade projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 79,1 Mkr (86,3).

Mkr	Koncernen 2023	2022
Ingående verkligt värde	86 348	86 257
Fastighetsförvärv	78	1 068
Investeringar, ny-, till- och ombyggnad	–	2 058
Värdeförändringar, enligt fastighetsbestånd	-7 931	-233
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	2 151	0
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	-3 303	0
Utgående verkligt värde	**79 093**	**86 348**

Våra tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 934
Apotekaren 22	Norrmalm	26 211
Bocken 59	Norrmalm	20 458
Sabbatsbergen 8	Arenastaden	48 744
Bocken 55 & 48	Norrmalm	14 238
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 387
Barnhusviadukten 36	Norrmalm	25 884
Signalen 3	Arenastaden	31 482
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 177
Smedjan 1	Solna Business Park	44 643

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
1	820	47,6%	42,3%
0	0	47,2%	42,2%
-1	-820	46,6%	42,4%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	+/- 10%	7,1
Driftskostnad	+/- 50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	+/- 0,50%	4,4
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	1,5

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och orealiserade värdeförändringar fastställs vanligtvis kvartalsvis från värderingar. Om fastigheten saknar kvartalsvis värdering som baseras på förändringarna i räntor till senaste kvartalens fastställda verkliga värde.

Vid en försäljning av fastigheter, så även när 35 fastighetsbolag som Svenska förpliktelser

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter
Fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsrelaterade hyresrätter. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Ändring och förlust hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet för den period då de uppkommer på raden Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring 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 ska vara till den del åtgärden är värdehöjande förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 205 Mkr (205 Mkr) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Brygar Bostad (tidigare SHH Bostad). Goodwill representerar de värden som förvärvet tillför Fabegakoncernen i form av förvärvad kompetens och marknadsposition samt bostadsutveckling.

Goodwillen nedskrivningsprövas på årsbasis separat, dock förekommer också händelse- eller omständighetsbaserade prövningar. I nedskrivningsprövningen jämförs det bedömda återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten Brygar Bostad med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en kassaflödesprognos om 5,7 procent som en prognos av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antaganden om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som använts för att extrapolera kassaflödesprognoser utöver den period som täcks av de senast gjorda budgetarna/prognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påverkas inget nedskrivningsbehov. Med känslighetsanalys visar att en ändring av diskonteringsfaktor om 0,7 procentenheter skulle påverka att nedskrivningsbehov

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	205	205
Förvärv	–	–
Utgående balans	**205**	**205**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE33-DFAB-4A24-9765-4B41C311

Not 19. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	91	40	19	18
Investeringar	18	11	6	0
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98	51	25	18
Ingående avskrivningar	–38	–10	–11	–10
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	0
Årets avskrivningar	–11	–7	–3	–1
Utgående ackumulerade avskrivningar	–57	–26	–15	–11
Bokfört värde	59	25	11	8

Koncernen har leasingavtal i mindre omfattning för bilar och annan teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Not 20. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående redovisat värde	140	197	–	0
Tillskott	100	68	–	–
Tillkommande via förvärv	–	–	–	–
Nedskrivningar	–	–4	–	–
Resultatandel	–70	–57	–	–
Utdelningar	1	–13	–	–
Omklassificeringar	–	0	–	–
Utgående redovisat värde	170	140	–	–
Bokfört värde	170	140	–	–

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel (%)	Redovisat värde 2023, Mkr	Redovisat värde 2022, Mkr
Urban Solvalla Sweden AB, 559026-3337	Stockholm	50,0	2	2
Projektbolaget Oscarsborg AB 556798-5418	Stockholm	50,0	0	0
Haga Norra Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 559063-7660	Stockholm	50,0	10	10
Fastighets AB Solna Lagern 3 556122-6758	Stockholm	50,0	0	0
Vitruvi Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	1	2
Arenastaden I Solna KB[1] 969753-4580	Stockholm	66,7	131	111
Arenastaden I Solna AB 556742-6311	Stockholm	50,0	0	0
SHNREP Invest AB 559182-1053	Stockholm	50,0	0	0
SB Bostad I Stockholm AB 559004-3814	Stockholm	50,0	24	24
Summa			170	140

1 Arenastaden I Solna ägs av Fabege Arena 1 Kvarter 66,7 procent i Arenastaden I Solna KB (969753-4580) som äger fastigheten Nationalarenan 1 (Friends Arena). Fabege Arena 1 AB ägs till 66 procent i Arenastaden I Solna AB, som är komplementär. ABN HB, 21 fastighetsägare och Arenastaden I Solna AB är delägare i kommanditbolaget Arenastaden I Solna KB. Fabege Arena 1 AB redovisas i koncernen som andel i intresseföretag och resultatet från bolaget som resultat från andelar i intresseföretag.

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då ingenanvän är att väsentligt avvikt likartad verksamhet inom fastighetsförvaltning och utveckling.

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag, Mkr (100%)

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Resultaträkningen		
Hyres intäkter	480	58
Driftsöverskott	–47	–18
Årets resultat	–103	–127
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 231	3 393
Omsättningstillgångar	6 418	203
Summa tillgångar	9 650	3 596
Eget kapital	2 487	1 728
Övriga skulder	7 282	1 801
Summa eget kapital och skulder	9 769	3 530
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 476	1142

Gemensam verksamhet
Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedriver finansiell verksamhet genom det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kassaflån. Avsikten är att ersätta banklån i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. Nya Svensk Fastighets-Finansiering AB är ett finansieringsbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med panbrev i fastigheter. Per den 31 december hade vi utestående obligationer om totalt 764 Mkr (800) via SFF.

Redovisningsprincip

Andelar i intresseföretag och joint ventures
Ett bolag redovisas som intresseföretag då vi innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har att betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett Joint Venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets samt joint venturas nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar bedömt vara på lång sikt icke bestående.

Innehav i gemensam verksamhet
Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbete samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som härrör från verksamheten. Gemensamt bestämmande inflytande är

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3100A9162A3117285ED0B41C311

2024071808128

Not 20 forts.

rag avtal i avtal och förutsätter enbart när det krävs att de parter som de är det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke till de relevanta verksamheterna.

För gemensamma verksamheter redovisar vår andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt vår andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenaslaget i Solna AB om 270 Mkr (210), Haga Norra C Mkr (74) samt SB Bostad i Stockholm AB om 175 Mkr (164). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avser att endast kreditvärdiga motparter accepteras. Finansiella transaktioner, se vidare information i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	12	12	15	15
Omklassificering	–	–	–	–
Värdeförändringar	-4	-3	-6	3
Tillskott	1	3	1	3
Utgående värde	9	12	9	15
Bokfört värde	9	12	9	15

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Accesspy AB 559184-9749	2
AK Fabbe AB - kapitalandel uppgår till 18,5% samt antal aktier till 4 042 649 stycken	7
AK Hockey - kapitalandel 3,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallostruktur:				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	703	85	0	0
Senare än 5 år från balansdagen	0	0	0	0
Summa	703	85	0	0

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen
Andra långfristiga fordringar avser främst reversfordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avser att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	821	827
Tillkommande utgifter	–	–
Anskaffningar och nyetableringar	-273	152
Nedskrivning	–	-87
Utgående balans	518	821

Den utgående balansen består av 317 Mkr (316) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (573) i pågående projekt.

Redovisningsprincip
Projekt och exploateringsfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfunktioner. Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 25. Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
0–30 dagar	1	36
31–60 dagar	3	2
61–90 dagar	3	0
>90 dagar	61	44
Varav reserverat	-12	-12
Summa	48	70

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

Mkr	2023-12-31
Ingående balans	12
Nyreserveringar	2
Återföringar	-14
Bortskrivningar	10
Utbetalade fordringar	2
Minskade fordringar	0
Förändring i avdelningar	–
Utgående balans	12

Redovisningsprincip
Kundfordringar
Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då dessa består av enkla betalningar så kallade bo opp som rimligt. Förutsättningarna redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avser att endast kreditvärdiga motparter accepteras. Finansiella transaktioner. Befintliga kundfordringar avser på syfte att eventuella kreditförsäljningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras.

Not 26. Övriga fordringar

Koncernen finns kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 6 Mkr (8). Moderfordringar uppgår till 87 Mkr (38) 12 Mkr (225) avser fordran på en bostadsrättsförening där inflyttning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 10 Mkr (8). Därtill ingår också upplupna medel om 327 Mkr (0).

Redovisningsprincip
Långfristiga fordringar och övriga fordringar
Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består huvudsak av reversfordringar avseende förskottsinbetalningar för så då ej fränbrädda fastigheter. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av avräkningskonto för koncernens alla dotterbolag, dotterbolagen har ingen egen bankkonton och transaktionerna sker via avräkningskonto via moderbolaget.

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 677 208	390 783 144
Antal aktier vid årets utgång	314 677 208	390 783 144

Alla aktier har lika rättigt, en röst per aktie.
En aktie kvotvärde uppgår till 3,41 kr.
Föreslagen utdelning per aktie, 1,80 kr.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten Förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Redovisningsprincip
Egna aktier
Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt från det omsatta vinstmedel till dess aktierna avyttras eller annuleras. Om dessa stamaktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter) i balanserad vinst.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7B0FF93-DE4B-4B02-A211-79EBDB4163B1

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad kreditram	660	660	660	660
Utnyttjad del	-108	0	-108	0
Outnyttjad del	552	660	552	660

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntebärande skulder, Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	7 199	2 413	8 353	2 430
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 300	23 803	16 839	20 134
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 613	10 038	5 813	10 089
Summa	33 112	36 241	31 005	32 653

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde. Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år. För räntefördelningsstruktur, se not 3.

Finansiella skulder
Våra räntebärande skulder samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad återstående löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en återstående löptid kortare än 1 år.

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristigt övervärde	878	1 659	879	1 659
Kortfristigt övervärde	47	30	47	30
Summa övervärde	925	1 689	925	1 689
Kortfristigt undervärde	0	0	0	0
Långfristigt undervärde	-340	0	-340	0
Summa undervärde	-340	0	-340	0
Totalt	585	1 689	585	1 689

Koncernen tillämpar säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3. Redovisningsprinciper. Derivatinstrument består av ränteswappar som räntebärande skulder och tillgångar i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen över total resultat på separat rad, Värdeförändringar räntederivat.

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-413	-573	–	–
Skillnad beträffande värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	11 695	10 469	–	–
Derivatinstrument	141	348	141	346
Övrigt	-22	-19	-7	-45
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran	11 305	10 105	134	303

Nedanstående belopp avser endast uppskjuten skattefordran.

Det totala underskottsavdraget i koncernen uppgår till cirka 2,0 Mdkr (2,8), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Årets förändringar av uppskjutna skattefordringar är –293 Mkr (–289) hänförligt till förbrukning av ackumulerade förlustavdrag och 1 853 Mkr (48) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats på 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Avsatta avsättningar om 168 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (106). Övriga belopp avser skatteskatter på fastigheter vilka förväntas till betalning då fastigheter säljs, 34 Mkr (35) samt avsättning för bostadsprojekt 23 Mkr (13).

Mkr	Övrigt	Avsatt till pensioner	Total
Per 2023-01-01	51	106	157
Till koncernens förfogande	–	–	–
Årets avsättningar	10	–	10
Årets återförda outnyttjade belopp	–	-5	-5
Utnyttjade belopp under året	-4	–	-4
Per 2023-12-31	57	101	158
Avsättningar består av:			
Långfristig del	57	101	158
Kortfristig del	–	–	–
Summa	57	101	158

Avsatt till pension
För information avseende avsättningar till pensioner se not 5.

Redovisningsprincip
Avsättningar
Avsättningar redovisas när bolaget har ett åtagande som det är troligt att att 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	426	321	3	–
Upplupna räntekostnader	155	149	153	144
Övrigt	321	442	243	433
Summa	901	1 112	398	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	32 938	20 420	–	–
Nettoförsäkringsersättning	10 341	16 198	–	–
Aktier	–	–	16 817	15 820
Summa	41 861	36 618	16 817	15 820
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till dotterbolag	146	174	844	860
Borgensförbindelser och åtaganden till intressentföretag	346	342	346	362
Summa	492	516	1 190	1 221

Koncernen har pensionsutfästelser om 14 Mkr (15) som tryggas genom pensionsstiftelse. Säkerhetsgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 131 procent (158). Avsättning för "fribelopp" återförs som en kvartalsvis till fullo täckt av att planens tillgångar.

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 1 150 Mkr (674), varav 83 Mkr (21) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen räntebetalning skett.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring av rörelsefordringar	-174	586	-438	338
Förändring fordringar samt skulder avseende räntor, utdelningar och förvaltningsresultat, erlagd skatt samt ej ingående kassaflöden hänförliga avseende avyttringar	130	-86	135	-307
Summa	-254	603	-398	28

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D0AB102A9417365CDB41C911

2024071808129

Not 38. Leasingskulder

Tomträtter
Av koncernens leasingavtal är hantering av tomträttsavgälder av störst betydelse. Leasingskulden uppgår per den 31 december till 948 Mkr (1 242). En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingskulden är framräknad genom en värdering i form av diskonterad tomträttsavgäld för året eller det med diskonteringskrav om 4 procent (samma är att vikta an till för avskrivningskraven för tomträtterna). Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal
Övriga leasingavtal avser nyproduktion i Birger Bastad. Per den 31 december uppgår både leasingskuld och nyttjanderättstillgång till 1 Mkr (1).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel, uppgår till 553 Mkr (880).

Redovisningsprincip

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Brockenhill AB ett bestämmande inflytande över Hemsen AB. Under 2023 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2023 har även konsulttjänster om 6 Mkr (2) från Bern Advokatbyrå köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Inköp från Arnevia, där Mattias Johansson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 3 Mkr (5). Tillskott om 60 Mkr (55) har lämnats till Annabelängat Solna KB. Nya Svenska FastighetsFinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Dios Fastigheter AB, Fabege AB, Pelagor Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och andelspanter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 784 Mkr (800). 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 via fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 585 238 773 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 314 677 398 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras till följd av med avstämningsdagen förvärvade eller återköpta av aktier.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 8 mars 2024. Årsstämma hålls den 8 april 2024.

Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncerninterna fakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Personalkostnader	-281	-277
Administrations- och driftskostnader	-166	-145
Summa	-448	-422

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-85	-75
Koncernbidrag	196	309
Utdelning	750	1 220
Summa	861	1 523

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	16 462	16 377
Förvärv och tillskott	85	75
Försäljning	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 547	16 452
Ingående nedskrivningar	-3 052	-2 977
Nedskrivning	-85	-75
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 137	-3 052
Bokfört värde	13 400	13 400

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde, Mkr
Birger Bastad AB 559207-1824	Stockholm	100	883
Hilton Holding Stockholm AB 559670-7120	Stockholm	100	9 729
LRT Holding Company AB 556647-7284	Stockholm	100	2 793
Fabege Holding Solna 556721-5280	Stockholm	100	2
Fabege Holding Nils AB 556785-2859	Stockholm	100	0
Fabege Holding NR AB 556834-5429	Stockholm	100	0
Fabege Holding Lasse AB 559124-3253	Stockholm	100	0
Fabege Flemingatorg AB 559170-5214	Stockholm	100	0
Fabege Holding Generatorn AB 559170-5255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd SBD Utveckling AB 559170-5248	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering II AB 559083-7601	Stockholm	100	0
Summa			13 420

* Är även överensstämmande med andelen av röstetalet för totalt antal aktier. Angivet kapitalandel inkluderar andra koncernens ägda andel. Totalt antal koncernen 947 koncernbolag (949).

Redovisningsprincip

Dotterföretag
Dotterföretag är ett företag där koncernen har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerat för, eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet, företaget samt har möjlighet att använda sitt inflytande över företaget till att påverka avkastningen. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande.

Dotterbolag redovisas i koncernredovisningen från den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförts till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för förvärvat företag fördelas till verkligt värde på förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erhållet tillgångar, övertagna skulder och övertagna eller emitterade egetkapitalinstrument i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill. I rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på förvärvet i sin helhet direkt i resultaträkningen efter omprövning av skillnaden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D1F31C-0A4A-4B11-9B5C-0B11C311

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
tkr	2023	2022	2023	2022
Deloitte:				
Revisionsuppdrag[1]	3 635	3 407	3 883	3 407
Annan revisions-verksamhet	350	153	350	153
Skatterådgivning	—	—	—	—
Övriga tjänster	98	83	83	83
Summa	4 083	3 810	4 083	3 810
PwC:				
Revisionsuppdrag	872	860	—	—
Summa	872	860	—	—

[1] Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 48. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	3 385 569 008
Årets resultat	-139 865 426
Summa	3 245 732 583

Styrelsen och VD föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	566 238 773
I ny räkning balföres	2 679 493 810
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 avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.



Hotel Kung Carl, Spårvägen 18 i Stockholms innerstad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE36DBAB182A6117B6BDDB14C811

2024071808130

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR 2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt
- beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 7 mars 2024

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anna Årneby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisorsberättelse 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:
B7D0CE3ADAB02A811795BDDB11C314

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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2025 är upptaget till 79 093 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare. 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. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till noter och redovisning på sidorna 50-60 samt not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av Fabeges rutin för framtagande av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av kompetent sammansättning av nämnderna och att mångfald föreligger i processerna.
- Granskning av indata i värderingsmodellen för att urval av fastigheterna för bedömning av fullständighet och värdering
- Utvärdering av rimligheten i de antaganden som ligger till grund för bolagets värdering genom att jämföra mot externa databaser samt tidigare års antaganden med faktiskt utfall.
- Utvärdering av kompetensen och objektivitet hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2025 investerat 3 101 Mkr i ny- till- och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till den senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Projektfastigheter som genomgår omfattande om- eller nybyggnad och som har kvantifierbara hyresgästar kassaflödesvärderas, övriga projektfastigheter värderas enligt avtalsmetoden. Värderingen av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet risker och riskhantering på sidorna 50-60 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 förädling av fastigheter, däribland processen för investeringsbeslut, attestinstruktioner och uppföljning av projektutfall.
- Granskning av redovisning av projektvinster i pågående projekt.
- Granskning av att urval av aktiverade utgifter i projekt

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 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 inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifierats ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionell omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Vi måste också förse styrelsen med ett utlåtande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar uppgiven om frågan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
877DDFE36D3A8462A8117365E6AB41C314

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 eget kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda anställningsskyldighet 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 anställningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/revisorns-ansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns uttalande om Esef-rapporten
Uttalande
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det ingivastagade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet
Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det 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 uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller lagkrav. 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 ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar internationell Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och använder ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning, bedöma om taxonomi valts för vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören har valt att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen vid behov av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och 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 skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning än vad som är fallet med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Fabege AB (publ) revisor av bolagsstämman 2023-05-29 och har varit bolagets revisor sedan 2002-04-04.

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

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

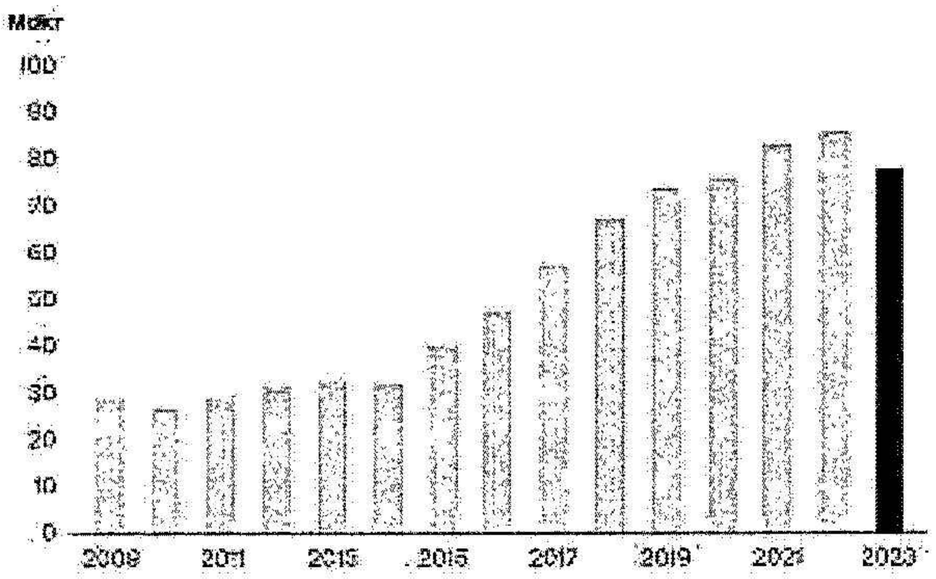
Document ID:
B7DDFE3ED6A8164A9117966D4B41C314

Fastighetsbestånd

Fastighetsförädling och nyproduktion är viktiga hörnstenar i vår verksamhet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke-färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Nedan är några av våra projekt vid utgången av året.

Värdeförändringar på fastigheter
Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väletablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år och minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Återstående fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna vid behov. Den externa värderingen utförs av Cushman & Wakefield, Newsec och Savills.

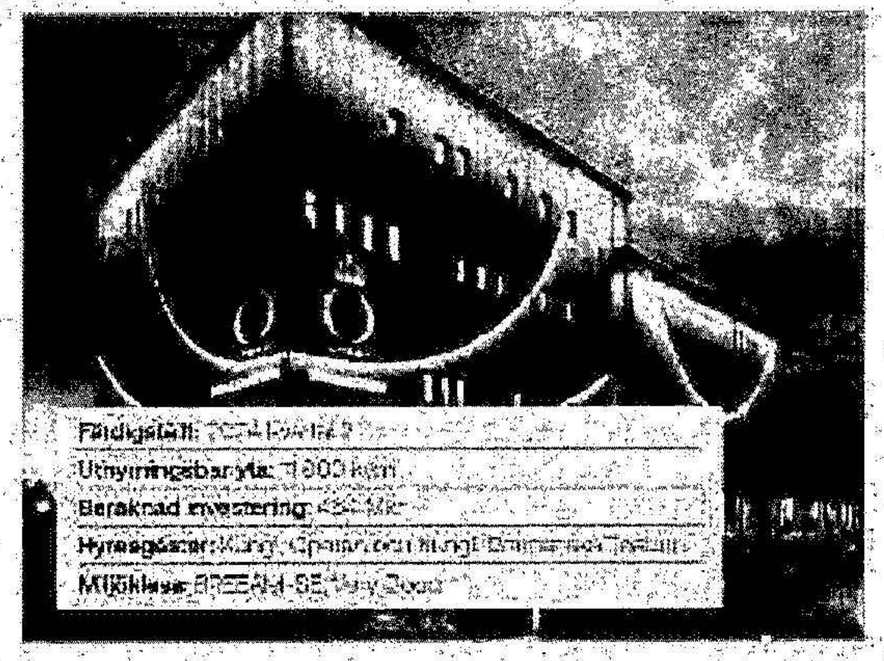
Fastighetsvärde 2009–2023



Fabege Årsredovisning 2023

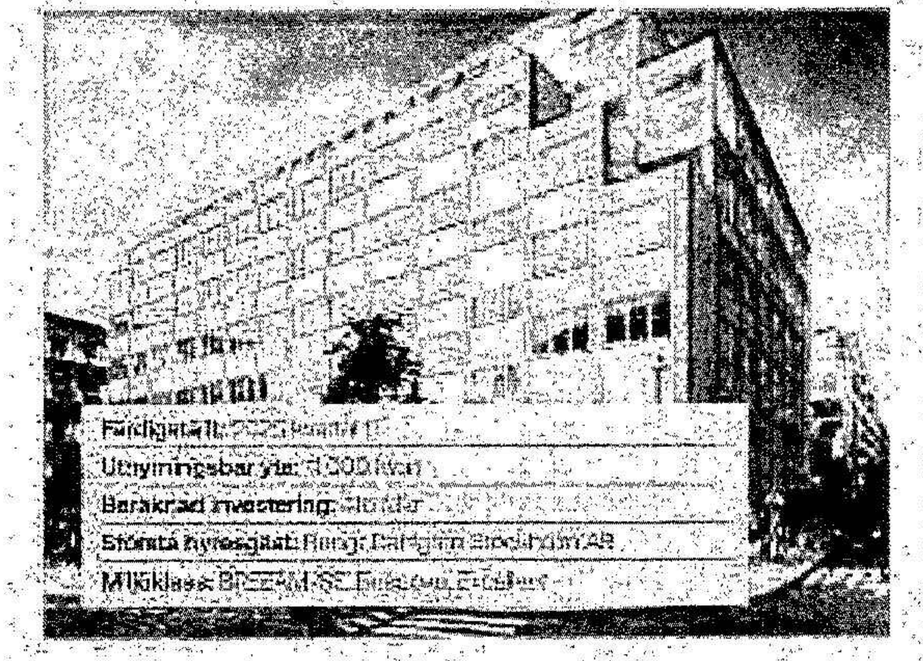
Regulatorn 4
Flemingsberg

Nationalscenorna Dramaten och Kungliga Operan flyttar gemensamt arena verkstäder, arbetsplatser, repetitionslokaler och arkiv till Flemingsberg. Dramaten och Operan är väldigt viktiga pusselbitar när den nya stadsdelen i Flemingsberg utvecklas. De flesta olika typer av aktiviteter kommer pågå samtidigt i byggnaden och ställa höga ljudkrav på avskiljande väggar. De ställer även krav på fungerande logistik inom byggnaden då dekoratörer tillverkar scenografi för föreställningar som kommer att transporteras såväl inom, som till och från, fastigheten.



Påsen 1
Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad med adress Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1999 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 200 meter från Mårtenstads tvärbanestation. Här finns gott om trivsamma restauranger och annan service, till exempel butiker, träningsanläggningar, vårdcentral, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby kaj, där du kan njuta av sällskap med en kaffe i handen eller ta en härlig promenad på lunchen.



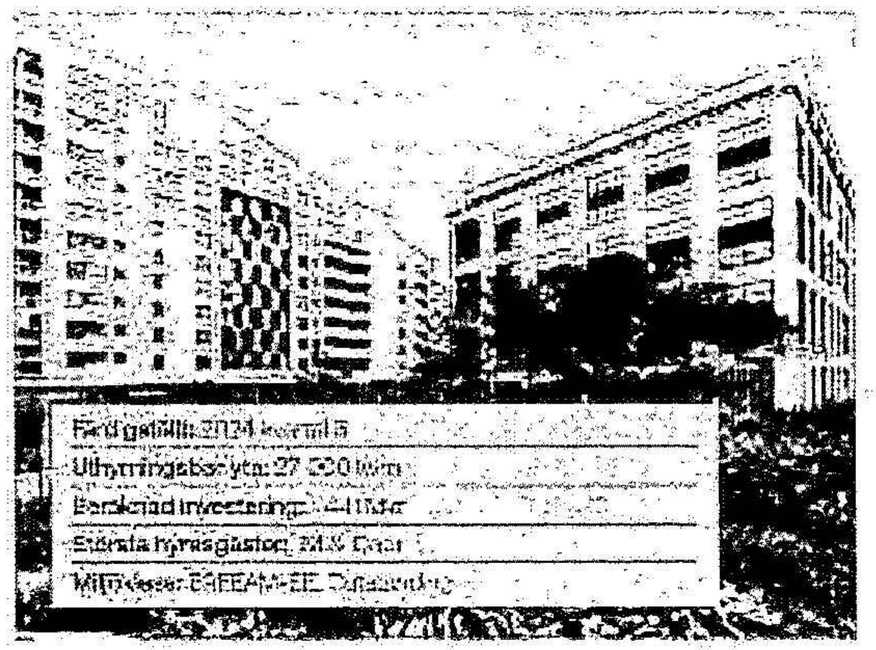
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE35D6AB762A311736BD0B410C314

2024071808132

Fastighetsbestånd forts.

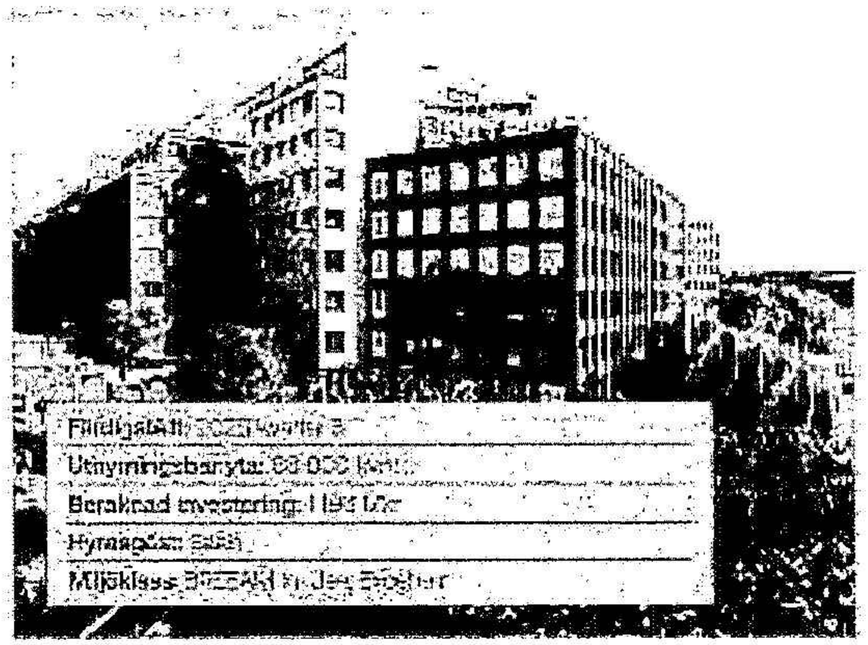
Ackordet 1
Arenastaden/Haga Norra

Haga Norra är Arenastadens nya storsatsning, ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med siktet mot framtiden. Med endast sju minuter till City och med Hagaparken runt hörnet, blir det en tillgänglig och inbjudande plats för medarbetare, boende och besökare.



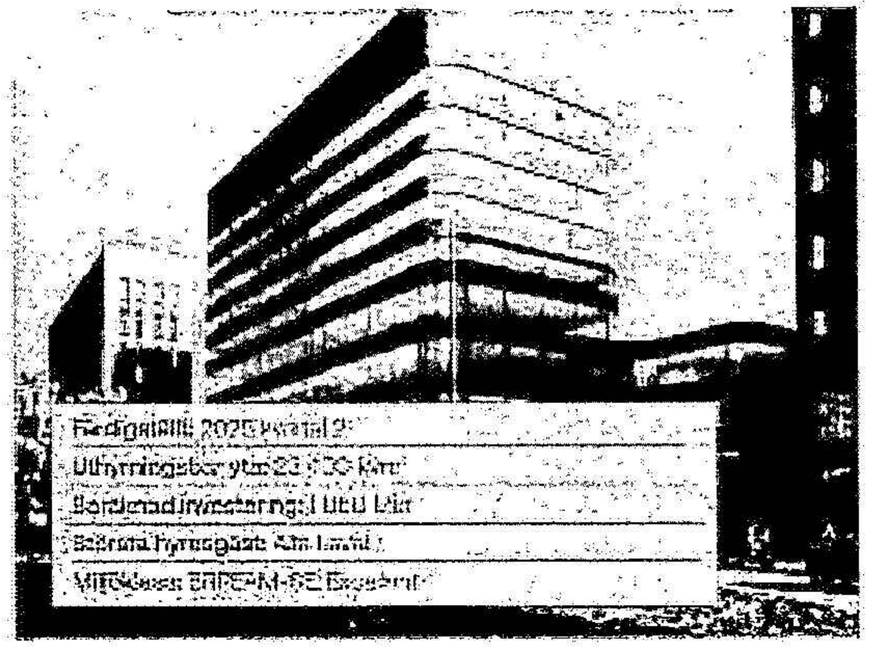
Nöten 4
Solna Strand

Skanska AB har tecknat ett hyresavtal om omfattar 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 att anpassas för att möta Saabs behov. Det är i huvudsak Saabs verksamhet i fastigheten med 1 800 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av återanvändning och återbruk samt att uppnå en god energiprestanda.



Separatorn 1
Flemingsberg

Identitet, tekniska innovationer och hållbara lösningar har varit ledord i Alfa Lavals jakt på rätt plats för sina 700 medarbetare. Projektet arbetet aktivt med att minska klimatpåverkan samt säkerställa att husets klimatavtryck under dess livslängd är 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
97DDFE35D08AB16243117366D0B410911

Fastighetsbestånd forts.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	100	102	94	94	87
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 246	1 260	1 247	1 245	1 255
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 872	3 724	3 559	3 242	3 195
Överskottsgrad, %	75	74	76	79	79

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,05
Solna	4,31
Hammarby Sjöstad	4,62
Flemingsberg	5,13
Övriga marknader	5,12
Genomsnittlig avkastning	4,43

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klacken 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Ansaren 4	Flemingsberg	Kontor	992
Totalt			992

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1:			
Ingen försäljning			
Kvartal 2:			
Huvudsta 3:1	Huvudsta	Mark	0
Kvartal 3:			
Ingen försäljning			
Kvartal 4:			
Gibraltar 12			12 593
Orgelfabriken 7	Sundbyberg	Kontor	39 297
Totalt			51 890

Största kunder

Kund	Andel, %[1]	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	5,9	2037
Ica Fastigheter AB	5,8	2030
Convendum Stockholm City AB	5,8	2034
Telia Sverige AB	5,6	2031
Tele2 Sverige AB	2,7	2028
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Bilia AB	1,7	2041
Stratos Skolverk	1,6	2024
Sveg Bank AB	1,5	2027
Telenor Sverige AB	1,3	2028
Summa	28	

[1] Andel av total kontraktsenlig hyra.

15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	28 311
Bocken 39	Norrmalm	Kontor	29 486
Nationalgatan 8	Arenastaden	Kontor	48 744
Bocken 36 & 48	Norrmalm	Kontor	14 295
Luma 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	58 357
Barnhusviadukten 36	Norrmalm	Kontor	25 984
Signalen 3	Arenastaden	Kontor	31 482
Fribeten 11	Solna Business Park	Kontor	38 177
Smaden 1	Solna Business Park	Kontor	44 643
Näten 4	Solna strand	Kontor	52 178
Paolon 1	Arenastaden	Kontor	28 143
Fribeten 12	Solna Business Park	Kontor	37 870
Verdi 1 (Hus A)	Arenastaden	Kontor	24 388
Hägern Mindre 7	Norrmalm	Kontor	13 582

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyrestid, år
Stockholms innerstad	28	624	5,89
Solna	51	455	5,96
Hammarby Sjöstad	10	272	2,66
Flemingsberg	9	78	2,78
Övriga marknader[1]	4	50	1,96
Totalt/genomsnitt	100	1 403	4,53

[1] Två bostadsfastigheter i Borås (Övriga marknader) ingår ej i tabellen.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfaller	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024[1]	579	532	17
2025	309	518	16
2026	287	550	17
2027	134	457	14
2028	59	170	5
2029-	80	874	26
Kommersiellt	1 447	3 148	95
Bostäder/övrigt	139	53	1
Garage- och parkering	639	134	4
Totalt	2 285	3 319	100

[1] Varav drygt 100 mkr avser lokaler för en kommunal då gällande avtal har sagts upp.

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	88 345
+ Förvärv	78
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	3 101
+ Försäljningar	–2 603
+/– Orealiserade värdeförändringar	–7 830
Utgående värde 2023-12-31	79 093

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DCA4162A811736BD0B11C311

2024071808133

Fastighetsbestånd forts

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industrifastigheter	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	223 650	16 814	19 537	9 347	7 436	32 687	312 471
Solna	514 474	28 520	32 880	26 954	903	74 990	687 141
Hammarby Sjöstad	100 723	7 617	20 584	0	691	8 770	138 685
Flemingaberg	15 642	1 774	51 756	0	0	1 149	69 220
Övriga marknader	20 590	485	2 076	0	4 989	11 853	40 102
Totalt	873 219	55 410	126 831	46 311	14 019	128 829	1 246 619

Fastighetstabell

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde[1], Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	81	948	63 525	3 406	91
Förädlingsfastigheter	19	234	7 431	460	–
Mark- och projektfastigheter	20	64	6 839	6	–
Summa	100	1 246	78 093	3 872	–
Varav Stockholms innerstad	28	312	29 176	1 512	91
Varav Solna	51	687	36 935	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	139	8 045	431	91
Varav Flemingaberg	9	68	2 925	73	–
Varav Övriga	4	40	1 019	84	73
Summa	100	1 248	78 093	3 872	91

Hyresvärde per kategori



- Kontor 82%
- Butiker 4%
- Industrifastigheter 4%
- Övrigt 10%

Uthyrningsbar yta per kategori



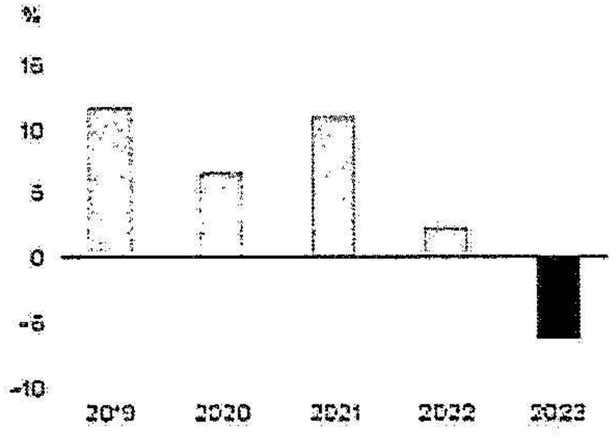
- Kontor 70%
- Butiker 5%
- Industrifastigheter 10%
- Övrigt 15%

Fastighetsvärde per område



- Solna 47%
- Innerstaden 38%
- Hammarby Sjöstad 10%
- Flemingaberg 4%
- Övriga marknader 1%

Totalavkastning fastighetsportföljen, %




Alfa Laval's nya kontor i Flemingaberg, klart hösten 2025.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7E0FE3A0A4162A811A7A6B0BB14C314

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	Värde upparbetat, Mkr
Regulatorn 4	Verksiddor mm	Flemingsberg	Q2 2024	11 800	100	24	426	466	333
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3 2024	27 000	65	95	1 300	1 441	930
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	11 000	19	36	536	416	252
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2025	6 500	83	12	330	193	105
Segelratern 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2025	23 400	51	38	618	1 060	620
Nålen 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2025	66 000	100	155	1 626	1 196	294
Summa				**145 100**	**84**	**384**	**5 406**	**4 771**	**2 534**
Övriga mark- och projektfastigheter							2 084		
Övriga förädlingsfastigheter							8 781		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							**14 270**		

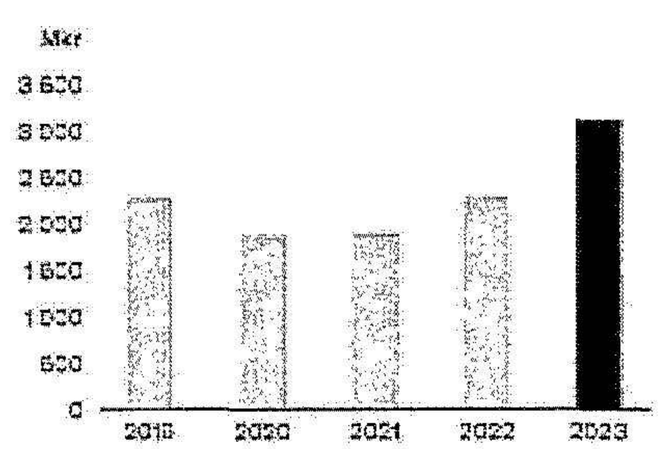
[1] Operativ uthyrningsgrad per 2023-12-31.
[2] Hyresvärde inkluderar tillägg. För de största pågående projekten beräknas hyresvärde till 384 Mkr (fullt uthyrd) från 5 Mkr i baserad årshyra per 31 dec 2023.

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lägg kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	32 400	19	9 000
Solna	307 500	21	7 000
Hammarby Sjöstad	49 000	75	6 000
Flemingsberg	288 700	6	4 700
Birger Bostad	–	–	–
Övriga	20 000	100	1 600
Summa	**677 900**	**21**	**5 900**

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lägg kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	5 600	0	0
Solna	309 900	44	3 400
Hammarby Sjöstad	24 900	18	14 900
Flemingsberg	264 500	0	5 200
Birger Bostad	117 500	82	5 300
Övriga	–	–	–
Summa	**620 100**	**31**	**7 000**

Investeringar



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3DDAB622A11738E0DBA1C314

2024071808134

Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2023

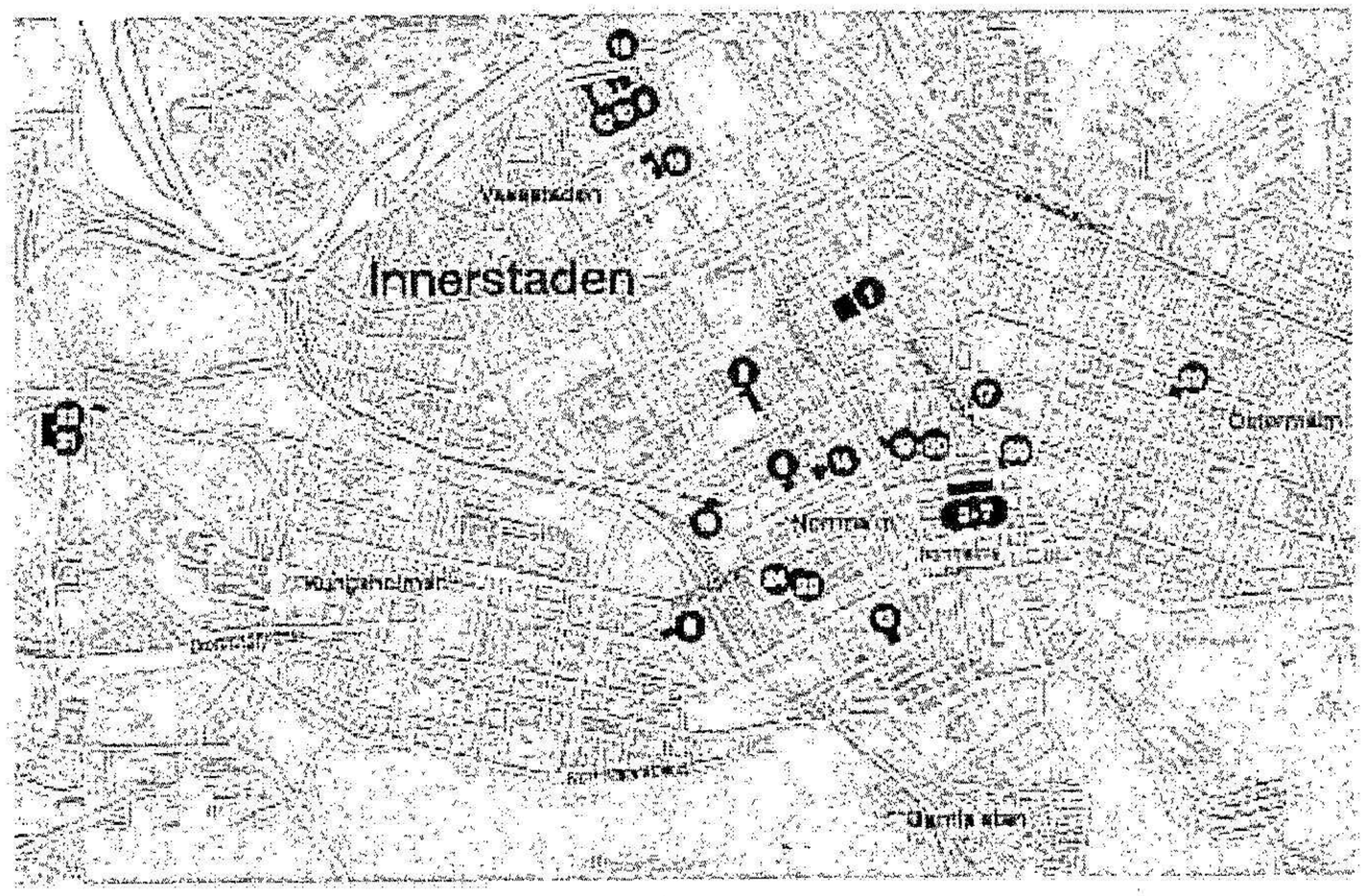
		Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + Övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
⊖	1	Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungsbrosg 21–23, Rådmansg 40, 42, Tulsg 7 A–B 13	1902/2002	25 180	660	1 388	0	0	965	28 211	1 186 000
⊖	2	Barnmorskekvarnen 36	Norrmalm	Rådmansg 61–65	1963	13 807	1 168	2 376	0	0	5 628	25 984	675 000
⊖	3	Bocken 35	Norrmalm	Linnégatan 22–24	1951	14 807	127	194	0	0	0	14 928	1 295 000
⊖	4	Bocken 36	Norrmalm	Linnégatan 20, Kungsg 7–15	1931	16 948	2 095	1 459	0	0	58	20 456	1 151 378
⊖	5	Bocken 46	Norrmalm	Regeringsgatan 58	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
⊖	6	Bocken 47	Norrmalm	Linnégatan 8	1929	531	665	0	0	0	0	1 196	67 000
	7	Bocken 52	Norrmalm	Linnégatan 14–16		146	0	0	2 213	0	0	2 358	163 200
⊖	8	Draperiet 3	Kungsholmen	Kungsbropl 3 m fl	1937	6 370	0	249	0	0	0	6 619	245 000
⊖	9	Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 8	1929	3 504	48	198	0	0	0	3 750	137 886
⊖	10	Gatingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1983	11 090	858	2 930	0	0	2 415	17 174	409 000
⊖	11	Gatingen 14	Vasastan	Sveavägen 143–147	1953	6 340	2 605	940	0	0	1123	12 908	284 000
⊖	12	Gatingen 16	Vasastan	Sveavägen 159	1983	19 405	2 602	4 577	0	0	5 001	25 486	484 000
⊖	13	Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27–29	1971	5 651	1 813	746	0	0	2 167	10 382	535 429
⊖	14	Isländet 3	Norrmalm	Holländargatan 11–15	1904	8 243	0	12	0	0	355	8 510	280 148
⊖	15	Läraren 13	Norrmalm	Tegnergatan 4	1904/1928	8 538	0	1	0	0	0	8 540	282 000
⊖	16	Mimer 6	Vasastan	Hagagatan 25 A–C, Vanadisvägen 9	1957	11 749	0	18	0	0	5	11 772	0
⊖	17	Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5–7	1981	8 346	0	216	0	0	525	7 087	425 000
⊖	18	Ormtråkot 10	Vasastan	Sveavägen 163–173, 198	1952/1967	18 402	1 537	783	0	0	2 571	20 073	811 000
⊖	19	Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakarg 18	1976	8 894	0	231	0	0	5 320	10 246	352 000
	20	Oxen Mindre 35	Norrmalm	Mårmaktsnadsg 47 A, B	1973	122	0	0	2 823	0	3	2 947	*58 094
⊖	21	Paradiset 23[1]	Stadshagen	Stranabergsg 63–67	1944	10 292	58	850	0	0	2 838	13 938	260 000
	22	Paradiset 27[1]	Stadshagen	Stranabergsg 69–85	1959	19 312	2 961	1 844	0	0	2 229	26 348	535 000
⊖	23	Plan 27	Norrmalm	Byggarg 12A	1907	1 535	0	152	0	0	0	2 057	124 150
⊖	24	Plan 31	Norrmalm	Gamla Brog 27–29, Vasag 38	1958	4 810	988	229	0	3 642	571	9 550	601 000
⊖	25	Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21–23, Kungsg 2	1929	1 626	1142	49	0	5 605	0	8 922	550 000
⊖	26	Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 25, 27, Karlav 58–60	1939	7 078	1 253	400	2 401	0	522	11 654	449 000
		Summa Stockholms innerstad				225 660	19 614	19 557	7 438	9 247	32 687	312 470	11 248 290

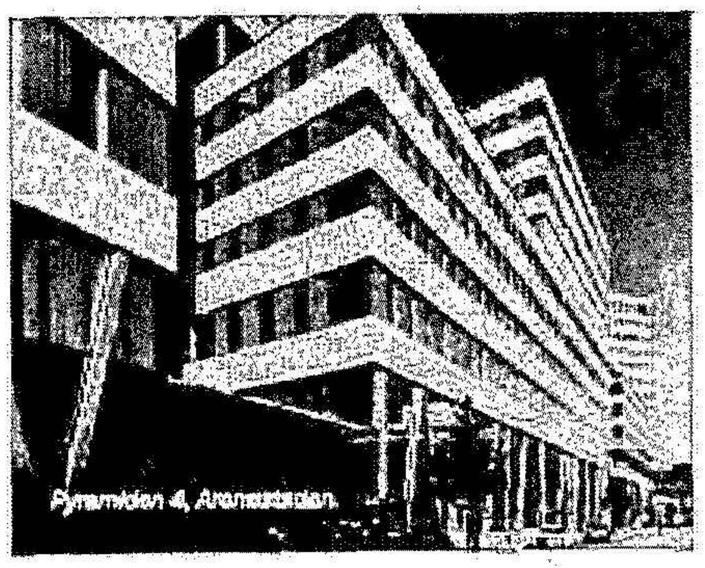
⊖ Certifierad/Registrerad för certifiering

[1] Partsägd fastighet
[2] Mark- & projektfastighet.

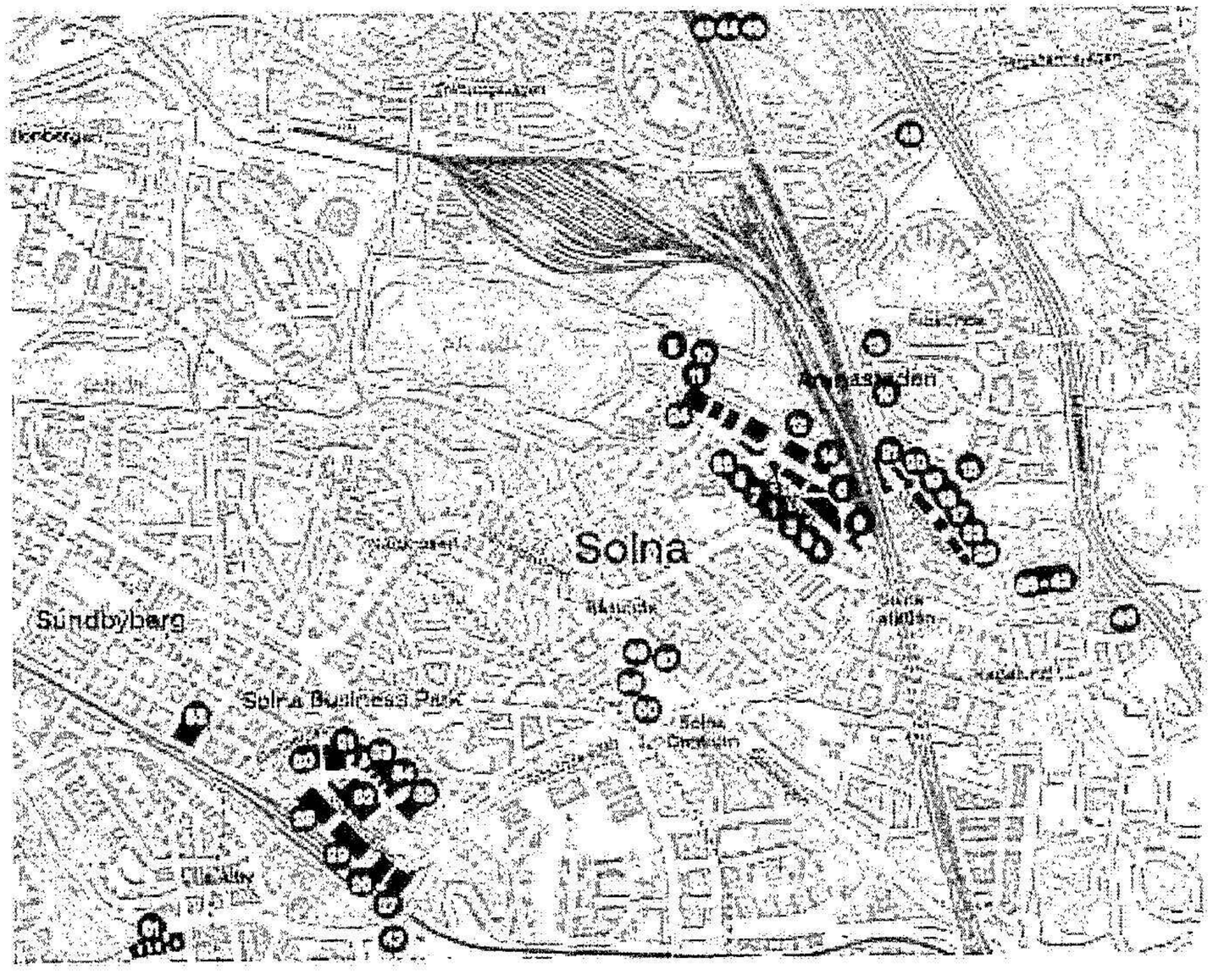
Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35DBAB62A81179BD0B11C911




Pyramiden 4, Arenastaden


Smeden 1, Solna Business Park




Apostelmannen 22, Stockholms Innerstad


Bocken 33, Stockholms Innerstad

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D6AB162A8117366D0B11C911

Solna per 31 december 2023

Solna, Aranastaden

		Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
	1	Faran 14[2]	Aranastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	0	0	0	0	0	0	0	78 880
	2	Faran 15[1]	Aranastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1951	6 427	725	1 001	0	0	1 020	9 171	74 200
	3	Faran 16[1]	Aranastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1975	2 702	1 297	1 722	0	0	0	5 861	47 041
	4	Faran 17[1]	Aranastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 180	785	2 861	0	0	385	7 192	47 600
	5	Faran 18[2]	Aranastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
⊙	6	Faran 20	Aranastaden	Pyramidvägen 7	1964	7 290	0	188	0	0	375	7 831	208 000
⊙	7	Faran 8	Aranastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 1[1]	2001	5 859	0	347	0	0	0	6 186	142 000
	8	Järva 3:7[2]	Aranastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	822
	9	Karo1[1]	Aranastaden	Pyramidvägen 2	1963	10 741	0	0	0	0	0	10 741	54 200
⊙	10	Nationalarenan 3	Aranastaden	Evenemangsgatan 48		2 488	0	0	0	16 677	0	19 165	574 000
	11	Nationalarenan 5	Aranastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 600	25 600	74 000
⊙	12	Nationalarenan 9	Aranastaden	Stjärnmorgon 1, Råsta strandväg 150, Evenemangsgatan 30	2018	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1 134 000
⊙	13	Pocken 1	Aranastaden	Kalsnavägen 24	2022	27 108	812	122	0	0	0	28 143	489 000
⊙	14	Pyramiden 4	Aranastaden	Stjärnmorgon 3–5, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 5–12, Råsta strandväg 5–9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 081 000
	15	Samatoren 1	Aranastaden	Gustav III:s boulevard		0	0	0	0	0	159	159	0
⊙	16	Signalen 3	Aranastaden	Kalsnavägen 22	2018	31 119	0	378	0	0	0	31 497	704 000
⊙	17	Stigbygen 2	Aranastaden	Gårdsvägen 8	1955	7 645	96	328	0	0	348	8 418	169 000
⊙	18	Stigbygen 3[1]	Aranastaden	Gårdsvägen 8	1960	6 047	282	639	0	0	0	6 917	97 026
⊙	19	Stigbygen 5	Aranastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 794	0	80	0	0	570	7 414	143 000
⊙	20	Stigbygen 8	Aranastaden	Gårdsvägen 12–18	2001	8 890	581	372	0	0	0	9 933	248 000
⊙	21	Tygeln 3	Aranastaden	Gårdsvägen 13–21	2001	2 437	0	0	0	0	6 290	7 727	131 596
⊙	22	Tömmen 1[1]	Aranastaden	Gårdsvägen 2–4	1952	3 063	0	1 330	0		2 950	7 033	27 643
	23	Tömmen 2	Aranastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
⊙	24	Uarda 1	Aranastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Vinterstigen 33	1967	22 624	1 248	490	0	0	33	24 389	656 000
⊙	25	Uarda 4[1]	Aranastaden	Dalvägen 14–16	1992	6 523	0	1 333	0	0	0	7 862	143 196
		Summa Solna, Aranastaden				278 077	5 804	11 084	0	16 677	38 896	350 540	7 344 668

⊙ Certifierad / Registrerad för certifiering

[1] Förvärvsfastighet
[2] Mark- & projektfastighet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70D7E35DAA662A811786BD0B41C314

Solna Business Park

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Totaluthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
	26 Fritsaren 8[1]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1982	4 405	0	5 610	0	0	0	9 715	20 449
⊕	27 Fritsaren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1984	7 224	4 241	138	0	0	9	11 612	191 000
⊕	28 Fritsaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1982	33 144	285	924	0	1 840	3 014	39 177	472 000
⊕	29 Fritsaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-16, 20, 20A	1984	19 403	13 193	984	0	0	5 240	37 570	552 000
	30 Silsaren 11	Solna Business Park	Ekonomivägen 116, Svetsarv 1-3	1985	962	0	3 032	0	0	1 588	4 782	25 000
⊕	31 Silsaren 2	Solna Business Park	Ekonomivägen 113, Svetsarv 3-5	1984	17 487	344	704	0	0	3 513	21 800	281 287
⊕	32 Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 6-14, Smidesv 5-7, Svetsarv 5-17	1987	34 338	4 168	1 770	487	0	3 809	44 643	726 447
⊕	33 Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1984	12 410	742	588	0	0	2 430	16 170	191 000
	34 Svetsaren 3[1]	Solna Business Park	Smundavägen 9-13		15 212	328	1 079	438	2 495	3 880	24 107	293 897
	35 Yrket 3[1]	Solna Business Park	Smidesvägen 2-8	1982	2 584	0	3 536	0	0	1 470	7 410	33 000
	Summa Solna Business Park				148 219	20 293	19 066	903	4 331	25 836	218 865	3 072 180

Solna, Haga Norra

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Totaluthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
⊕	36 Ackordet 1[2]				0	0	0	0	0	0	0	386 040
	37 Ackordet 2[2]				0	0	0	0	0	0	0	181 300
	38 Kvarten 1[2]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	388 165
	39 Kvinten 1[2]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	485 848
	40 Tersen 1[2]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	80 103
	41 Hagalund 2:15[2]	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
⊕	42 Hagalund 2:1	Haga Norra	Kolonnvägen	2021	15 017	158	180	0	0	0	15 355	284 800
	Summa Solna, Haga Norra				15 017	158	180	0	0	0	15 355	1 775 956

Solna, Övrigt

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Totaluthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
	43 Distansen 4[2]	Ulriksdal		2018	0	0	0	0	0	0	0	15 900
⊕	44 Distansen 6	Ulriksdal	Kolonnvägen 49-55	2018	10 500	538	0	0	0	0	11 038	162 200
	45 Distansen 7	Ulriksdal	Kolonnvägen 57-59	2018	0	0	0	0	0	9 510	9 510	41 762
⊕	46 Fortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1966	0	0	0	0	7 635	17	7 652	75 000
⊕	47 Herman 1	Råsunda	Solnavägen 31-35, Gerda Carlssons gata 1-9	2018	15 688	752	32	0	0	0	16 480	457 000
⊕	48 Järnvägen 3	Råsunda	Enköpingsvägen 1	2018	0	0	0	0	7 423	0	7 423	238 000
	49 Racken 2	Råsunda	Gerda Carlssons gata		0	0	0	0	0	0	0	14 000
	50 Lagern 2[2]	Råsunda	Solnavägen 57, Idrottsgatan 7	1986	0	0	0	0	0	0	0	0
⊕	51 Noten 4[2]	Solna Strand	Solna strandväg 2-60	1971	48 903	968	2 520	0	0	0	52 178	678 000
	Summa Solna, Övrigt				75 102	2 225	2 552	0	14 958	9 527	104 462	2 017 862
	Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt)				614 414	28 620	32 681	903	38 864	74 660	687 142	14 269 667

⊕ Certifierad/Registrerad för certifiering.

[1] Förvärvsfastighet.
[2] Mark & projektfastighet.

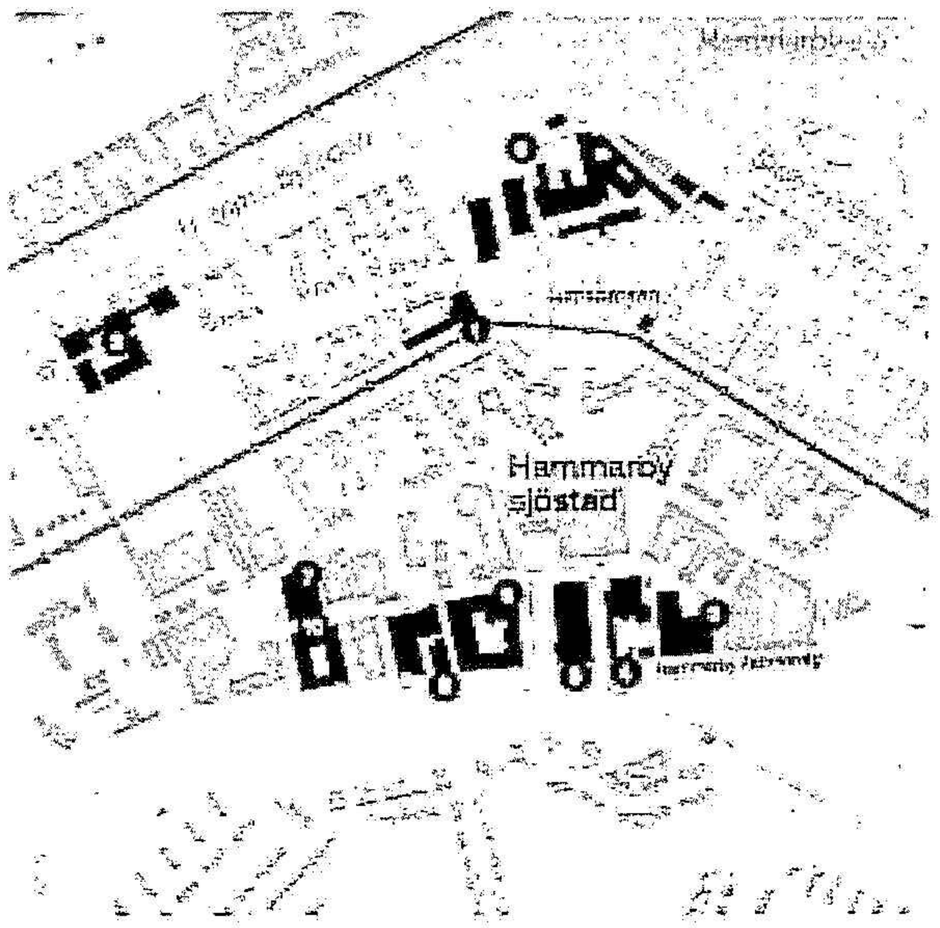
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3DBA2F62A917B8FA9B11C314

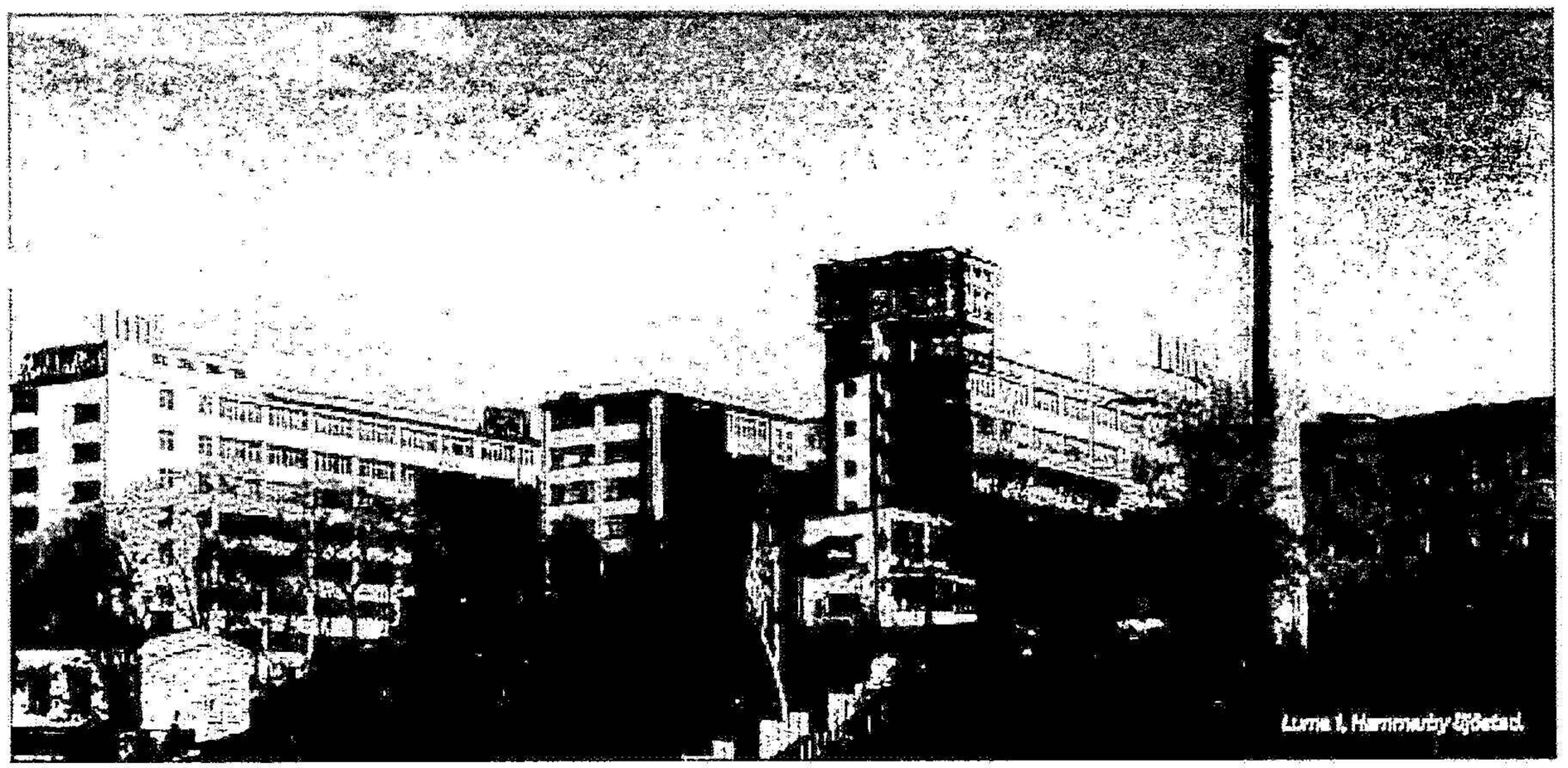
Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

		Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Ställ/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxerade tkr, 2023-12-31
⊕	1	Partygatan 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1958	6 771	*940	108	0	0	0	8 729	131 000
⊕	2	Slåttern 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kv. 12, Hammarby Kaj 1-4-18	1937	12 088	376	467	0	0	1 350	18 082	321 000
⊕	3	Korshappet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-28	1949	8 473	676	3 679	0	0	1 244	14 107	196 400
	4	Korshappet 3[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37-39	1986	0	0	0	0	0	0	0	8 400
⊕	5	Korshappet 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1958	0	428	4 284	0	0	0	4 662	86 000
⊕	6	Luma 1	Hammarby Sjöstad	Lumaingan 1-17, 2-28, Gård am pagränd 1-6, Lumaparkay 2-16, 5-15, Kåpnag 3	1950	30 089	2 304	1 365	691	0	3 846	38 387	609 866
⊕	7	Fåan 1[2]	Hammarby Sjöstad	Textilgatan 41-43		8 425	0	3 051	0	0	384	11 860	138 075
	8	Trikåfabriken 12[2]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8-10	1942	4 632	931	4 291	0	0	976	10 792	163 604
⊕	9	Trikåfabriken 8[1]	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Halsingegatan 1-3	1950	11 823	1 037	3 849	0	0	12	16 921	251 000
⊕	10	Trikåfabriken 6	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1928	14 671	376	477	0	0	*665	13 988	348 000
	Summa Hammarby Sjöstad					100 723	7 816	20 584	691	0	8 779	138 884	2 872 073

⊕ Certifierad/Registrerad för certifiering

[1] Förvärvsfastighet
[2] Mark- & projektfastighet




Luma 1, Hammarby Sjöstad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE31-0C4A-816A-A811-796B0B41C311

Flemingsberg per 31 december 2023

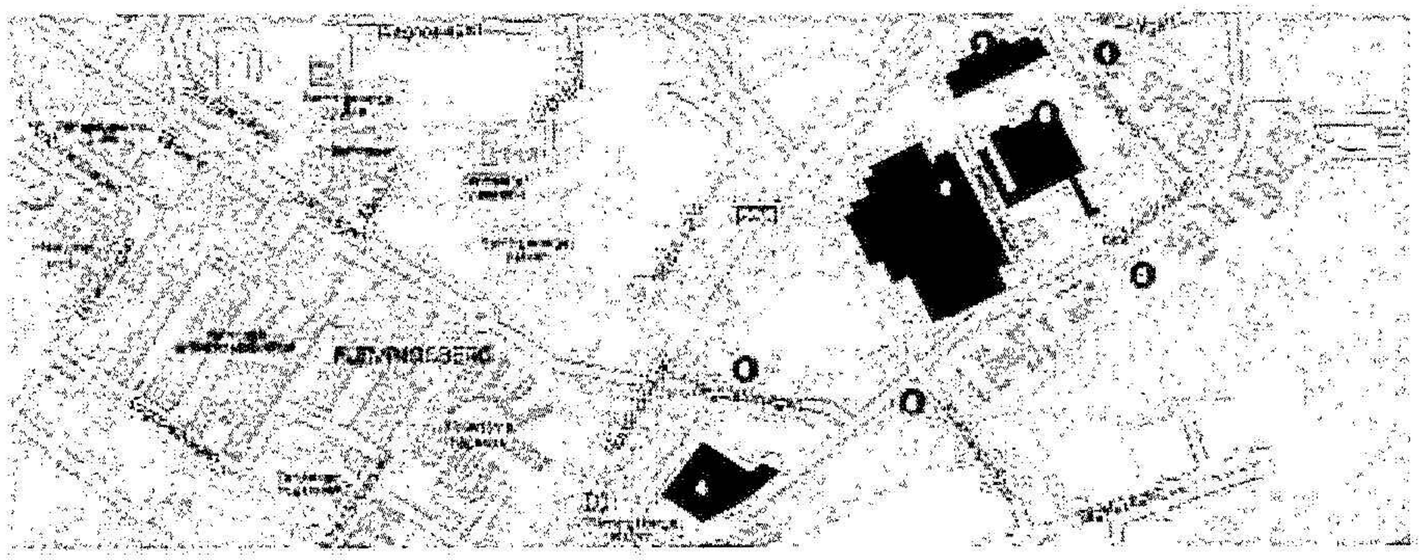
	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
1	Anodan 4[1]	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	12 814
2	Sattonet 3[1]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1961	0	0	800	0	0	0	800	9 726
3	Sattonet 4[1]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 604
4	Sonoratorn 10[1]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5	Sonoratorn 11[1]	Flemingsberg	Björnkullavägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6	Regulatorn 3[1]	Flemingsberg	Järnvägen 1, 3; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorvägen 6, 8	1983	9 678	1 774	11 939	0	0	0	23 387	111 196
7	Regulatorn 2[1]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 567	0	36 017	0	0	1 149	43 033	173 506
®	8 Regulatorn 4[1]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 600
®	9 Sonoratorn 1[1]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	29 369
	Summa Flemingsberg				13 542	1 774	61 755	0	0	1 149	68 220	349 181

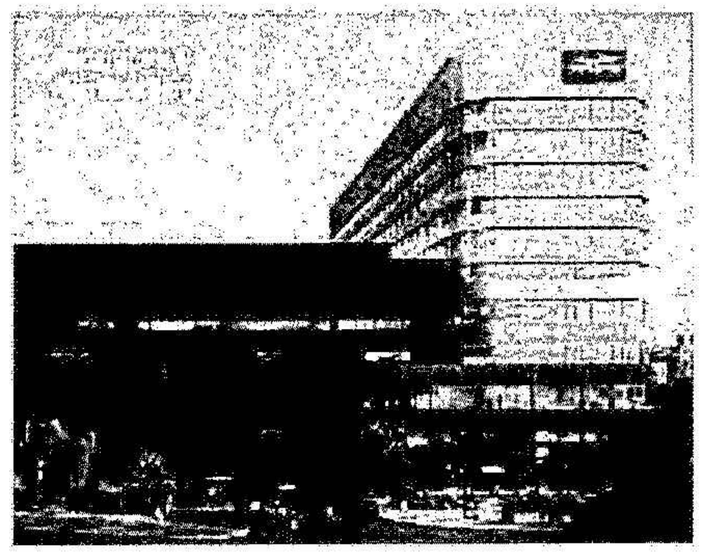
Övriga per 31 december 2023

Sollentuna och Borås

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
1	Tekniken 1[2]	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	126
2	Kabelverket 2	Åkeri	Gästbergsgatan 2–14 mfl	1938	19 113	486	2 075	0		11 663	33 338	281 000
3	Daggkåsen 2	Borås	Backasalsvägen 4 A–D, 6 A–F	2021	1 775	0	0	3 705	0	0	5 480	108 820
4	Solrosen 15	Borås	Druvstensvägen 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	38 800
	Summa Övriga				20 890	486	2 075	4 989	0	11 663	40 102	384 246

® Certifierad/Registrerad för certifiering





Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i våra ägar per 31 december 2023.
Om inget annat anges klassas fastigheter som en förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i ägande och aktiv förvaltning.

[1] Förvaltningsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nybyggnadsfastigheter är om ej tidigare pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

[2] Mark & projektfastighet – Mark och verksamhetsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/ombyggnad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
B7DDFE350DA8462A811795BDB11C311

2024071808137

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 565	3 032	2 689	2 606	2 856
Bruttoresultat	2 625	2 181	2 178	2 112	2 144
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning-enhetsöversikt	2 624	2 240	2 185	2 112	2 144
varav bruttoresultat bostadsutveckling	4	-79	-9	–	–
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	0	74	58	49	0
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-7 831	-233	4 685	2 713	5 743
Förvaltningsresultat	1 495	1 373	1 537	1 474	1 532
Resultat före skatt	-7 380	2 884	6 712	4 007	7 034
Resultat efter skatt	-6 016	2 378	5 400	3 167	6 008
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	205	205	205	–	–
Fastigheter	78 035	88 348	83 267	78 648	74 250
Nyttjanderättstillgång tomträtt	948	1 243	1 092	897	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	25	22	15	6
Derivatinstrument	925	1 888	121	20	88
Finansiella anläggningstillgångar	1 319	456	852	1 108	510
Projekt- och exploateringsfastigheter	510	882	821	–	–
Övriga omsättningstillgångar	897	1 042	1 411	350	318
Kortfristiga placeringar	95	98	98	108	134
Likvida medel	85	87	121	20	24
Eget kapital	39 244	45 614	45 174	41 642	40 088
Avsättningar	5 305	10 195	9 803	5 288	7 613
Räntebärande skulder	32 982	33 341	30 598	28 569	28 414
Leasingskuld	948	1 243	1 093	897	942
Derivatinstrument	340	0	196	617	429
Ej räntebärande skulder	1 342	1 833	1 336	970	1 079
Balansomslutning	80 220	92 088	87 988	79 188	76 642

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Överskottsgrad, %	73	74	73	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	5,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	49	51	52	52
Skuldkvot, ggr	15,3	16,8	14,7	13,2	12,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,6	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38	36	36	38
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	6,2	12,5	7,8	16
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,13	2,31	1,82	1,67	1,72
Totalavkastning fastigheter	-6,3	2,4	8,7	6,5	11,5
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	3 101	3 325	2 823	1 854	2 568
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 859	–	–	3 641	1 701
Medelantal anställda	217	208	186	180	172
Data per aktie, kr[1]					
Resultat	-17,54	7,49	16,73	8,68	16,16
Eget kapital	125	145	141	127	124
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,30	8,29	4,7	4 11	8,1
Utdelning[2]	1,80	2,40	4,00	3,80	3,20
Direktavkastning, %	1,7	2,7	2,8	2,9	2
Börskurs vid årets slut[3]	108,20	88,7	161,65	128,85	160,5
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	326,2	330,6
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	326,2	330,6

[1] Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget kapital och nyckeltal och räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnitt. Justering efter split 2:1
[2] Kontantutdelning 2023 enligt förslag att utbetala de kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr/aktie
[3] Senast betalt

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97DDFE340B4B162A811736B0BB1C314

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, intressenter och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	-5 619	2 378
Genomsnittligt kapital, Mkr	43 376	46 344
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	39 242	46 514
Balansomslutning, Mkr	83 220	92 053
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	33 952	33 341
Bokfört värde fastigheter, Mkr	78 083	88 348
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	819	882
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 529	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Central administration, Mkr	-107	-102
Summa, Mkr	2 457	2 140
Räntebärande skulder, Mkr	33 952	33 341
Skuldkvot, ggr	13,8	15,6

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 529	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Tomträttsavgäld, Mkr	-45	-42
Central administration, Mkr	-107	-102
Summa, Mkr	2 382	2 068
Räntenetto, Mkr	-805	-612
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	33 952	33 341
Eget kapital, Mkr	39 244	46 514
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	2 524	2 240
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 851	-169
Marknadsvärde vid, periodens investeringar, Mkr	86 824	88 627
Totalavkastning fastigheter, %	-6,2	2,4

Finansiella mål

Följande finansiella mål är fastställda av styrelsen:

- Soliditeten ska vara lägst 35 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Skuldkvoten ska vid gott vara 13 gånger
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE50D6A9162A811736EE0B410C341

2024071808138

Härledning av nyckeltal Koncern

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter schablonskatt), Mkr	1 314	1 248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,18	3,93
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 629
EPRA NTA, kr/aktie	140	161
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 228	46 623
EPRA NDV, kr/aktie	125	148
EPRA Vakansgrad, %	2	11
EPRA Hyresintäkt förändring identiskt bestånd, %	11	5
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 458	1 373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-758	-787
Summa, Mkr	700	609
Nominell skatt, Mkr	-144	-125
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 314	1 248
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	38 244	46 514
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	166	314
Återläggning räntederivat, Mkr	-668	-1 688
Återläggning av uppskjuten skatt	8 805	10 195
enligt balansräkningen, Mkr		
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 052	54 334
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	150	173
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-208	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-2 670	-3 500
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 629
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	140	161
Avdrag av räntederivat	-668	-1 688
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-5 034	-5 885
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	39 228	46 623
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	125	148
EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta ytor, Mkr	88	383
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	3 428	3 313
EPRA Vakansgrad, %	3	11
EPRA Investeringar[1]		
Förvärv, Mkr	75	1 088
Investering i förbättring- och projektfastigheter, Mkr	2 094	1 427
Investering i förvaltningsfastigheter, Mkr	1 007	810
Övrigt, Mkr	–	–
EPRA Investeringar totalt, Mkr	3 176	3 325

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE350BAB16243117368E0B1C311

Definitioner

Vi presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av vår verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Avkastning på eget kapital
Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen[1]
Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien
Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad[1]
Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINSTATEMENT VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA Vakansgrad
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Identiskt bestånd
De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Förvaltningsfastigheter[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 uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde[1]
Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde[1]
Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter[2]
Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

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
Bruttoresultat minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter
Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt
Beräknad verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 18,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

Återköpsgrad[2]
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[2]
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

* Nyckeltal är operationella och avses inte vara alternativ nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35D6AB024A117A5EA0B1C314

Årsstämma och anmälan

Årsstämman hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, tisdagen den 9 april 2024 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15. Årsstämman kommer att sändas live och aktieägare kommer att kunna ställa frågor digitalt genom chattfunktion. Möjlighet att poströsta i förväg finns.

Anmälan
Aktieägare som önskar deltaga i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (fd. VPC AB) förda aktieboken torsdagen den 28 mars 2024, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 onsdagen den 3 april 2024.

Anmälan om deltagande i årsstämman sker på något av följande sätt:

- Per post:
  Fabege AB (publ),
  "Fabeges Årsstämma"
  c/o Euroclear Sweden AB,
  Box 191, 101 23 Stockholm
- Per telefon:
  08-402 90 68
- Per mejl:
  generalmeetingservice@euroclear.com
- Via Euroclears webbplats:
  anmalan.vpc.se/euroclearproxy

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera detsamma hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast 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/årsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller till viss del samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren dels måste vara registrerad i bolagets aktiebok, dels ha anmält sin avsikt att deltaga i stämman och att om aktierna är förvaltarregistrerade ha tillsett att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar insändas i samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare
Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabege.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med våra kvartalsrapport

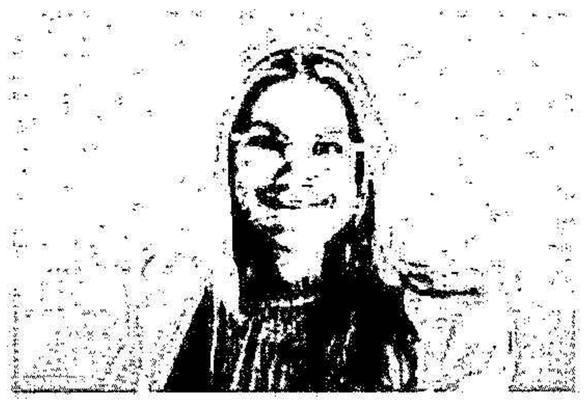
Kalender 2024

Viktiga datum	
Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport jan–mar 2024	25 april 2024
Delårsrapport jan–juni 2024	5 juli 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	23 oktober 2024

Kontaktinformation



Peter Kangert
IR-ansvarig
08-555 148 40, peterkangert@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:
67D1FE35DBAB62A911796BC0B1C311