20240614405309

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Flemingsdal Fastigheter 3 Holding AB
559162-5065

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

20240614053110

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Flemingsdal Fastigheter 3 Holding AB
559162-5065

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

Flemingsdal Fastigheter 3 Holding AB
559162-5065

ÅRSREDOVISNING FÖR FLEMINGSDAL FASTIGHETER 3 HOLDING AB

Styrelsen för Flemingsdal Fastigheter 3 Holding AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i flera bolag.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 70 500 tkr.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 20 500 tkr till flera olika bolag.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-57 066	-28 824	-20 986	-7 148
Soliditet	2%	1%	0%	0%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-	35 116	-28 824	6 342
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-28 824	28 824	0
Erhållet aktieägartillskott			70 500		70 500
Årets resultat				-57 061	-57 061
Utgående balans	**50**	**0**	**76 792**	**-57 061**	**19 781**

20240614053111

Flemingsdal Fastigheter 3 Holding AB
559162-5065

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	76 792 011
Årets förlust	-57 060 948
	19 731 063

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	19 731 063
	19 731 063

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

Flemingsdal Fastigheter 3 Holding AB
559162-5065

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1	-1
Övriga externa kostnader		-4	-4
Summa rörelsekostnader		**-5**	**-5**
Rörelseresultat		**-5**	**-5**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1	-
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-20 500	-5 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-36 562	-23 619
Summa finansiella poster		**-57 061**	**-28 819**
Resultat efter finansiella poster		**-57 066**	**-28 824**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		5	-
Summa bokslutsdispositioner		**5**	**0**
Resultat före skatt		**-57 061**	**-28 824**
ÅRETS RESULTAT		**-57 061**	**-28 824**

20240614053312

Flemingsdal Fastigheter 3 Holding AB
559162-5065

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	1 234 650	1 234 650
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 234 650**	**1 234 650**
Summa anläggningstillgångar		**1 234 650**	**1 234 650**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		29	29
Summa kortfristiga fordringar		**29**	**29**
Summa omsättningstillgångar		**29**	**29**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 234 679**	**1 234 679**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		76 792	35 116
Årets resultat		-57 061	-28 824
Summa fritt eget kapital		**19 731**	**6 292**
Summa eget kapital		**19 781**	**6 342**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		1 214 898	1 228 337
Summa långfristiga skulder		**1 214 898**	**1 228 337**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 234 679**	**1 234 679**

Flemingsdal Fastigheter 3 Holding AB
559162-5065

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fabege Holding Generatorn AB, org nr 559170-5255, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

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

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -36 562 tkr (fg år -23 619).

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 240 050	1 234 850
Lämnade aktieägartillskott	20 500	5 200
Utgående anskaffningsvärden	1 260 550	1 240 050
Ingående nedskrivningar	-5 400	-200
Årets nedskrivningar	-20 500	-5 200
Utgående nedskrivningar	-25 900	-5 400
Redovisat värde	**1 234 650**	**1 234 650**

20240614053313

Flemingsdal Fastigheter 3 Holding AB
559162-5065

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	1 214 898	1 228 337
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	**1 214 898**	**1 228 337**

Stockholm den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

20240614053114

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Flemingsdal Fastigheter 3 Holding AB
organisationsnummer 559162-5065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Flemingsdal Fastigheter 3 Holding 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 Flemingsdal Fastigheter 3 Holding 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 Flemingsdal Fastigheter 3 Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: 37C02-FZWQ6-FJ6VU-72ZEO-JDZMV-PTVBS

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 Flemingsdal Fastigheter 3 Holding 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 Flemingsdal Fastigheter 3 Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 37C02-FZWQ6-IDZMV-PTVBS

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

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

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

BankID

Penneo dokumentnyckel: 37C02-FZWQ6-FJ6VU-72ZEO-JDZMV-PTVBS

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**

20240718088834

Admincontrol

List of Signatures

Fabege_Års-och-Hållbarhetsredovisning_2023.pdf

Name	Method	Signed at
JAN LITBORN	BANKID	2024-03-07 07:40 GMT+01
LENNART MAURITZSON	BANKID	2024-03-07 07:34 GMT+01
STINA LINDH HÖK	BANKID	2024-03-07 07:32 GMT+01
Ingela Anette Asklin	BANKID	2024-03-07 07:15 GMT+01
STEFAN DAHLBO	BANKID	2024-03-07 07:14 GMT+01
PETER EKBERG	BANKID	2024-03-07 10:45 GMT+01
Anne Christin Maiken Åmeby	BANKID	2024-03-07 09:15 GMT+01
MATTIAS JOHANSSON	BANKID	2024-03-07 09:15 GMT+01
MÄRTHA JOSEFSSON	BANKID	2024-03-07 07:55 GMT+01

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

External reference: B7DDFE35D6A0462A8117368D0B41C314

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

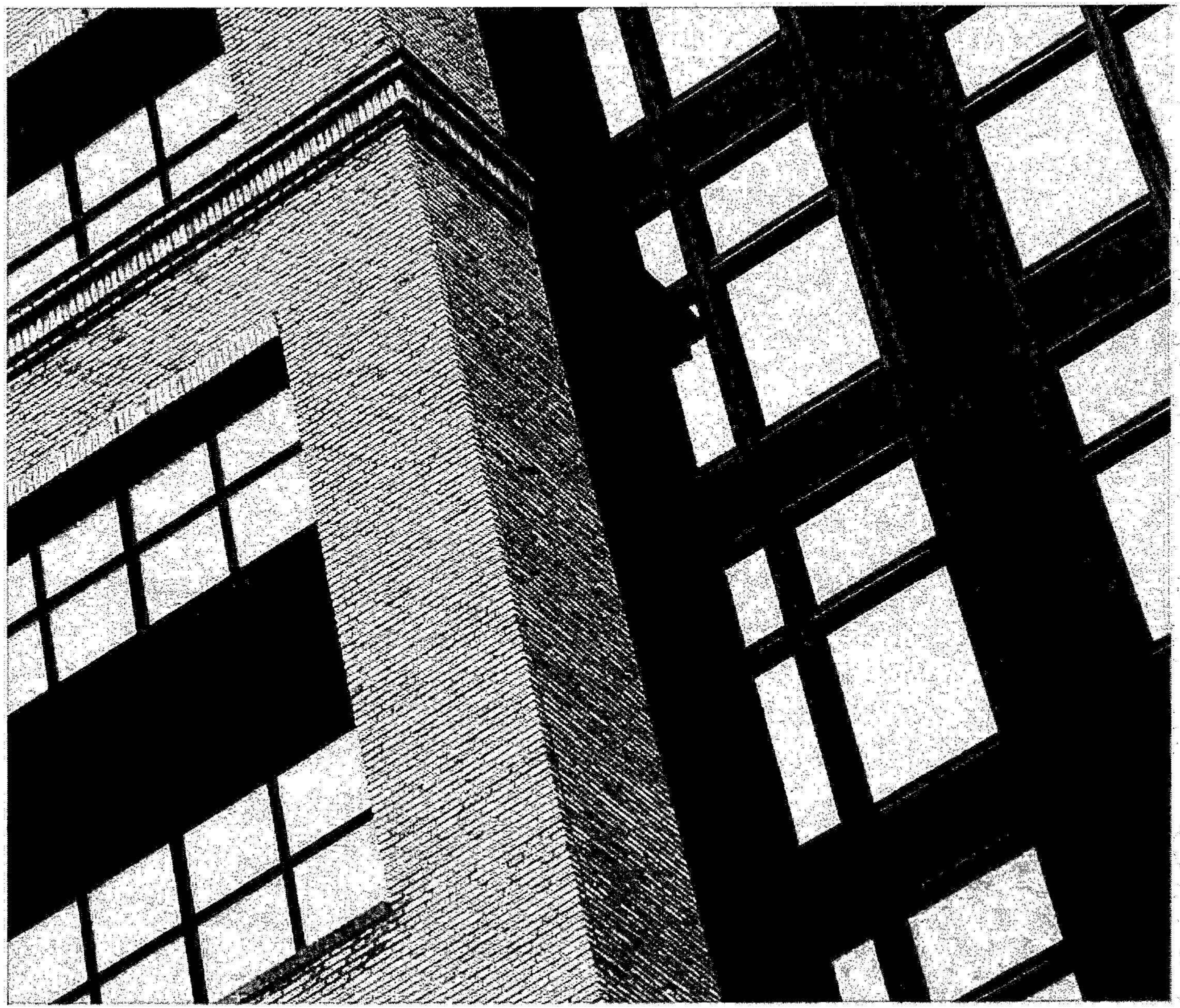
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023

Fabege är ett fastighetsbolag och stadsutvecklare som genom lösningar för attraktiva skiftande behov tar hand om helheten. Vår organisation, hela företaget och planen. Helt enkelt.



Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023

Fabege är ett ledande fastighetsbolag och skapar attraktiva och hållbara miljöer för starka affärsrelationer. Vår ambition är att vara det självklara valet för både kunder och medarbetare.

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

Document ID:
B7C0FE35DBAB102A911736B0B11C3B14

2024071808835

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

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

Förvaltningsberättelse

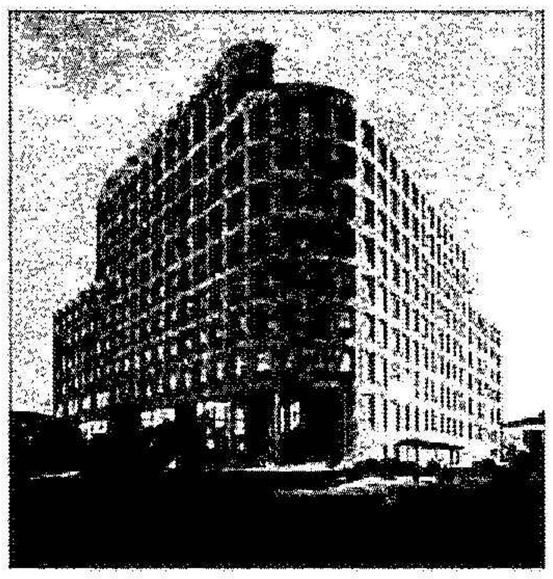
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och riskhantering 50
Bolagsstyrningsrapport 61
Ordförande har ordet 61
Fabeges styrelse 69
Koncernledningen 71
Hållbarhetsnoter 73

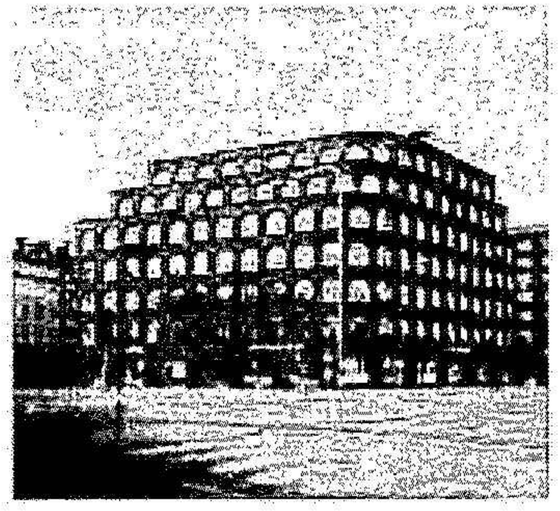
Ekonomisk redovisning

Koncernen 92
Moderbolaget 96
Noter 100
Årsredovisningens undertecknande 116
Revisionsberättelse 117

Övrig information

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

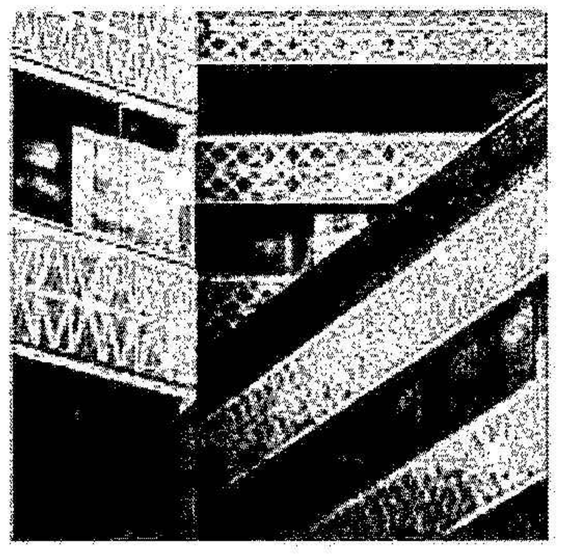




Om denna rapport

Den tryckta årsredovisningen omfattar sidorna 43–116. Den elektroniska granskningsrapporten omfattar sidorna 73–88. Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättade på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalversionen.

Omslagsbild: Ackordet 1, Hagastaden



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

Document ID:
B7D1FE3B-EFAB-462A-8176-EC0B41C311

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

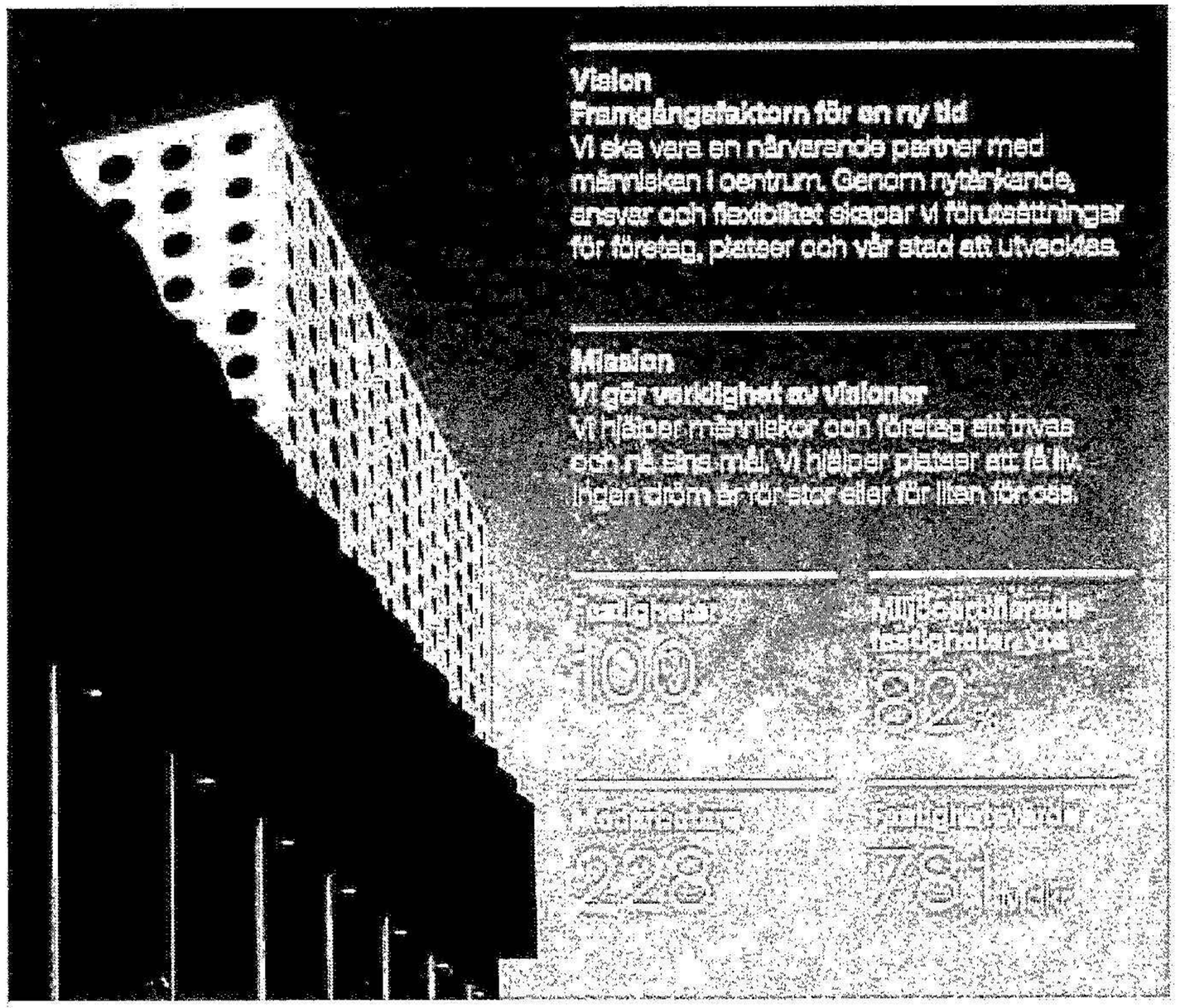
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla kännetecknas av goda möjligheter att percia spårbundet. Genom ett samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för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

Läs mer på sidorna 13-17

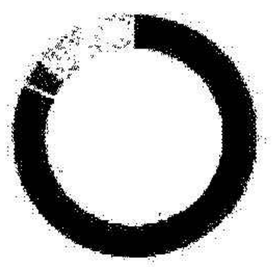
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

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.

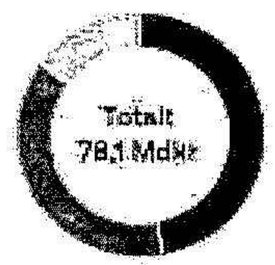
Läs mer på sidorna 22-42



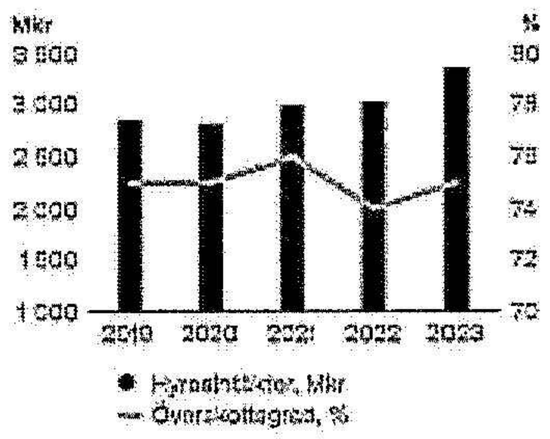
Hyresvärde per lokaltyp



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:
B7D9FE29DEAB1824811736BD0B1103141

2024071808836

2023 i korthet

Sveriges största uthyrning

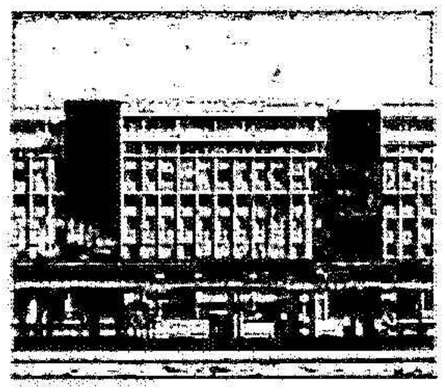
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 66 000 kvm i fastigheten Noten 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

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

JM flyttar sitt huvudkontor till Haga Norra

JM har tecknat avtal på 6 500 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.

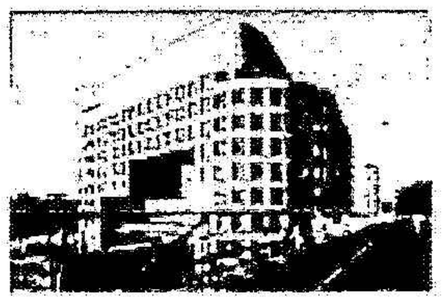


Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

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

NKI-Index på 81

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



Poolen utsedd till årets bygge

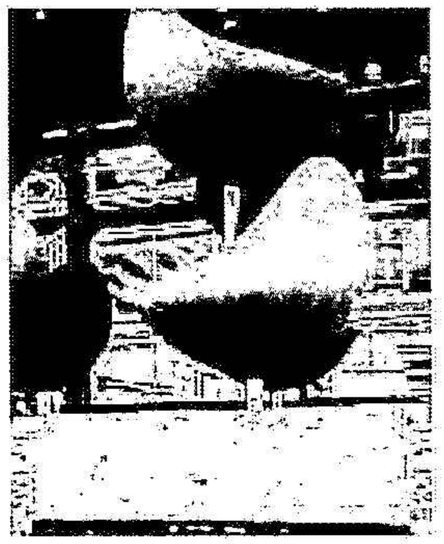
Kvarteret Poolen är en innovativ byggnad med badanläggning och kontorshus och är resultatet av ett framgångsrikt samarbete mellan Solna stad och Fabege. Årets Bygge är byggbranschens mest prestigefyllda tävling som lyfter alla aspekter och aktörer i ett framgångsrikt byggprojekt.

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

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

Återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, installationer, utrustning och möbler som ska återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Återbrukshubben är en viktig hämsten 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
Värdeförändring fastigheter, %	−8,2	2,4
Överskottsgrad, %	75	74
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad, %	42	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	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.
Document ID:
B7D1FE3E-DFAA-4298-A7A9-E4B41C3111

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 riskutgande och inte minst god kostnadskontroll. De stigande räntorna slår igenom på stigande avkastningskrav vilket syns i siffrorna, då vårt resultat efter värdeförändringar blev negativt för 2023. Hyresmarknaden är svagare, våra projekt kämpar med lönsamheten, byggkostnaderna har inte sjunkit, yieldema går upp och kapitalmarknaden är utmanande. Våra kunder påverkas självklart av marknadsläget och osäkerhet, därför är det viktigare än någonsin att vi alltid finns nära dem.

Mycket positivt att se tillbaka på

Givet denna långa lista på oro och utmanande omvärldsförutsättningar tycker jag att vi har utgått oss igenom året på ett bra sätt. Vi har fått sitta 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 känna en stor stolthet. Det vi kan arbeta med – och påverka – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största uthyrningar och nettouthyrningen uppgick till 185 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade i identiskt bestånd med 11 procent mycket påverkat av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Överskottsgraden ökade till 75 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntetuppgången, var i stort sett oförändrat mot föregående år. Vår valutagrund sjönk till 9 procent. Vi har stärkt och utvecklat organisationen och blev utsedda till en av Sveriges bästa arbetsgivare av Great Place to Work (GPTW). Vi har gjort några större förvärv och har en i grunden stark balansräkning. Listan av positiva händelser och styrkor är lång.

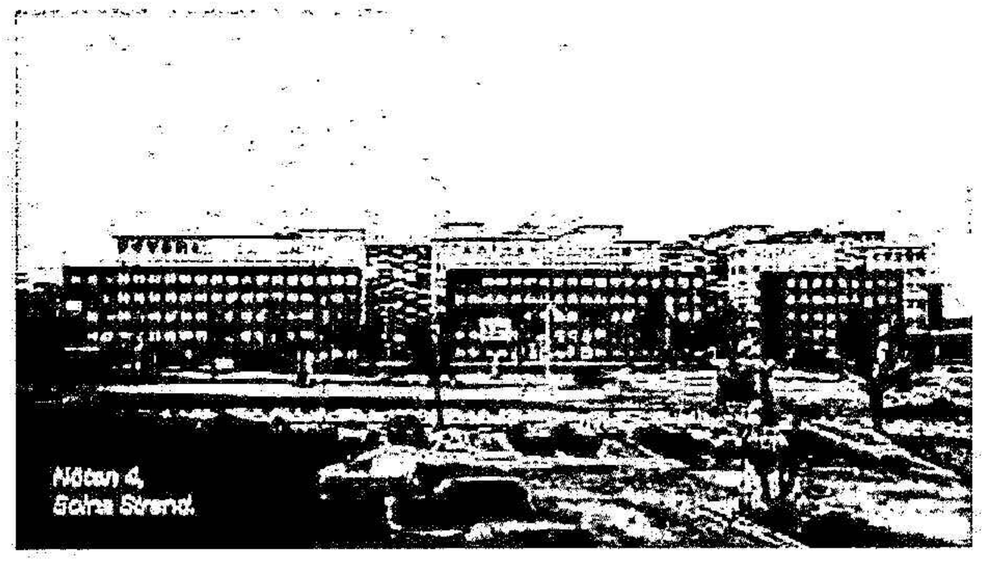
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
87DDFE3B0AAB62A2117385D6B41C311

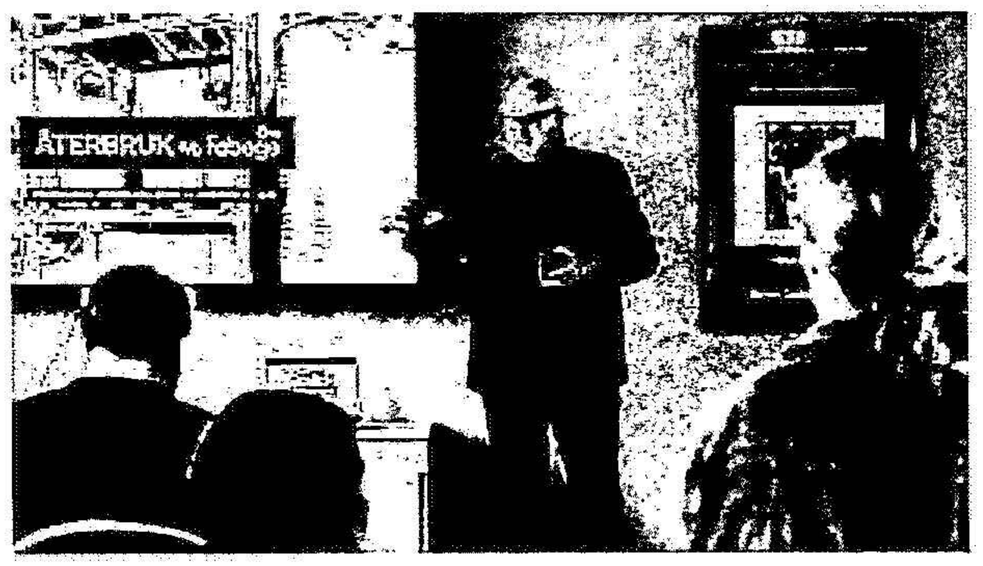
Vår strategi är en styrka
Även om det är tuffare förutsättningar och villkor är vi liksom merparten av de större fastighetsbolagen rustade med hanterbara nivåer och relativt låg belåning. Jag har under året vänt mig mot att det alltför ofta talas om fastighetsbolagen och fastighetsmarknaden i alltför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





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

mycket under flera kvartal. Den trenden motverkas samtidigt, till viss del, av att utbudet av nya kontor kommer att vara väldigt lågt, både i år och 2025. Efter pandemin har det varit många diskussioner om kontorens utveckling. Det vi kallar kontor har en central funktion i många liv. Kontoren är viktiga för att skapa gemenskap, tillhörighet och engagemang. Det är också viktigt för oss alla att vara lyhörda och öppna för utveckling, inte minst med tanke på ny teknik. Jag upplever att intresset för 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 nådgivare 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 WOW. Att skapa flexibla lösningar med olika kontraktstider och servicenivåer 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 nationell nivå 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 nu hela fastigheten Nöten 4, totalt 88 000 kvadratmeter till en årshyra om 155 miljoner kronor exklusive tillägg. Inflyttningen planeras till hösten 2025. Denna uthyrning är både väldigt rolig och betydelsefull, för oss i allmänhet, men för Solna Strand i synnerhet.

Transaktionsmarknaden avvaktande
Totalt sett var transaktionsmarknaden kraftigt ner 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 till hör 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.

Med tanke på marknadsläget och de få transaktioner vi sett på marknaden har vi, sedan slutet av 2022 och under 2023, värderat en större andel än normalt av våra fastigheter externt. Under årets fjärde kvartal 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:
B7D0FF55DF4A4B2A11796EC0B410C211

”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 Brabo, de sista lägenheterna i Arenastadenyfraga Nonas första etapp. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året beslutade vi att fortsätta vår utveckling av området och började då bygga ytterligare 286 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. Ringen 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 rådde i marknaden sent 2022 och under 2023 känns idag gurska obefogad, åtminstone när det gäller Fabege. Vi har, tack vare långa upparbetade relationer, ett stort förtroende hos våra banker och på finansmarknaden. Likviditeten i obligationsmarknaden är åter bra och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har utnyttjat detta och sedan i höstas åter emitterat obligationer som en del av vår finansiering. Ränteutvecklingen är självfallet den främsta orsaken till att räntekostnaderna har stigit kraftigt. Under året har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera ränterisken på ett lyckat 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 är att vara nära och ha kontinuerliga samtal med våra kunder för att kunna vidareutveckla våra fastigheter så att det passar kunden. Utfallet för Nöjd Kund Index (NKI) för året var höga 81, upp från 78, vilket bekräftar vårt engagemang i våra kunder.

Totalt uppgick projektinvesteringar till 1 902 mkr för helåret. Tyvärr är kostnadsutvecklingen för projekt fortsatt utmanande. Som marknaden ser ut nu med höga kostnader och nuvarande ramnläge så har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. I Flemingsberg pågår arbetet med Diporas/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

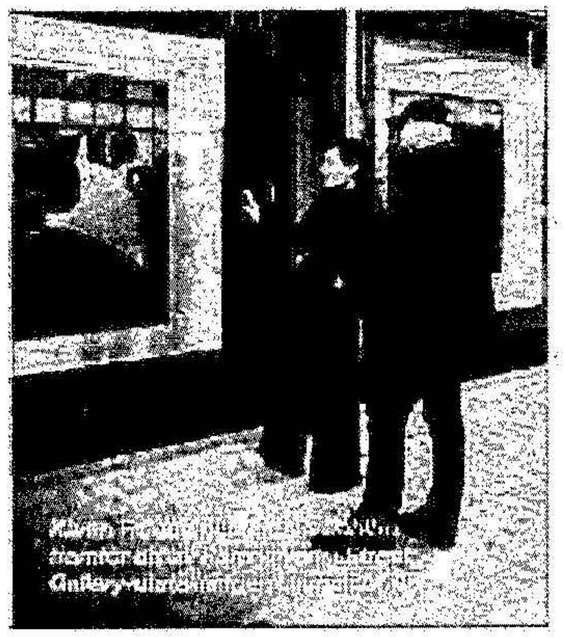
Hållbarhet har länge genomsyrat allt vi gör och är viktigt för att driva utvecklingen av verksamheten. Jag är väldigt stolt över arbetet vi gör och har gjort inom alla delar av hållbarhetsområdet. Det betyder mycket att slå fast detta på ett eller annat sätt är delaktiga och det är ett väldigt viktigt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

Sedan 2019 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-certifierade. I år vann även vår fastighet Ackordet 1 i Hagastaden, utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023. Priset ges till fastighets- 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 återbrukesstrategi. 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 klimatanpassning, miljöcertifieringar, energieffektivisering och grön finansiering är vår gröna märkning på 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 slutänden 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.

Hallbarhetshuset, Haga Norra



Kvarter 1, Hagastaden

”Förvänta dig alltid det oväntade.”

JAMES PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

Jag hyser hoppfullhet inför 2024, inte minst, tack vare lägre räntor, men är ödmjuk inför att det tar tid innan vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, orosmoln och geopolitisk oro ligger bardin. 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 hänsyn till 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:
B7DDFE35D0A8162431173B8C9B1C314

2024071808838

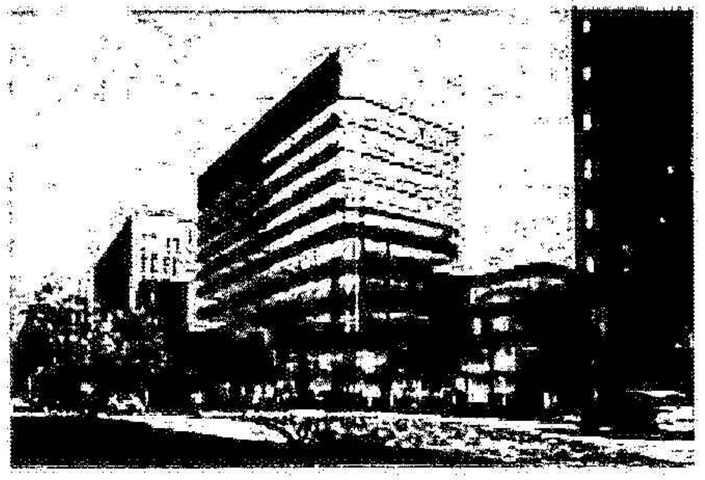
Strategi för hållbar tillväxt

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

Utvalda delmarknader

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

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



Kommersiella fastigheter

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

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

Helhetsperspektiv

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

Utveckling och förädling

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE5D-D[illegible]

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.

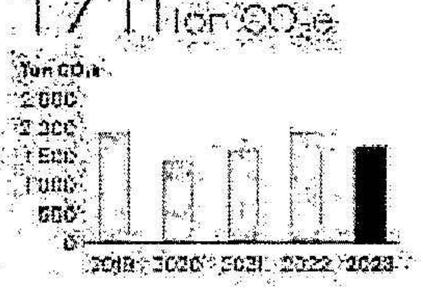
Med vår fastighetsportfölj, strategi, affärsmodell och kompetens ska vi skapa och realisera värden.

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

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) är 2030

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

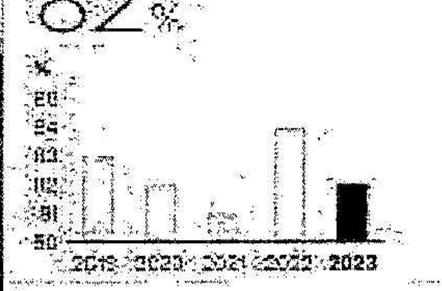
Resultat 2023
171 ton CO_2e



Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

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

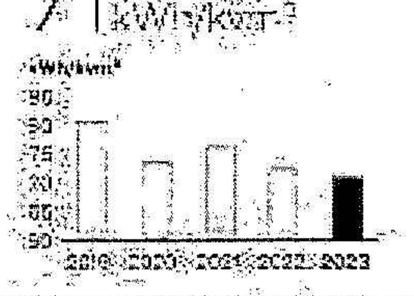
Resultat 2023
82 %



Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm²

Mål
Energieffektivisering med målom minst 70 kWh/kvm Atemp till 2025.[1]

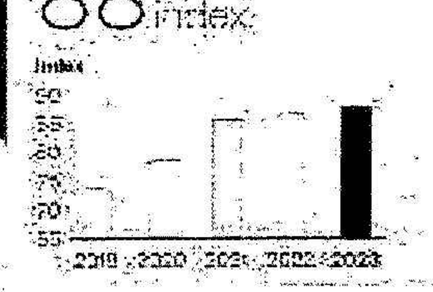
Resultat 2023
71 kWh/kvm²



Nöjda medarbetare (GPTW)

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

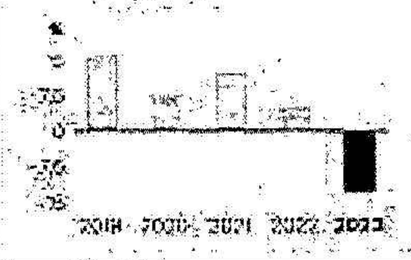
Resultat 2023
88 index



Avkastning på eget kapital

Mål
Att uppnå ett värde bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen.

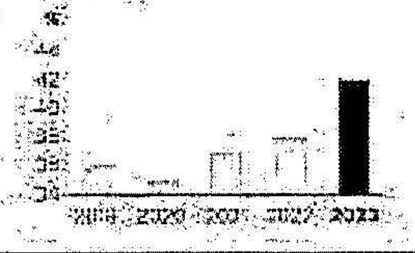
Resultat 2023
−13 %



Belåningsgrad

Mål
Belåningsgrad max 50%.

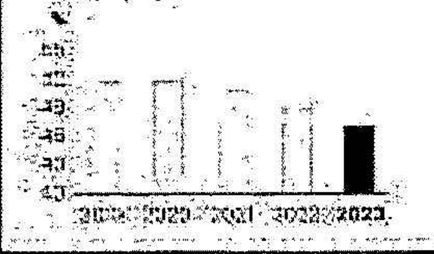
Resultat 2023
42 %



Soliditet

Mål
Lägst 35%.

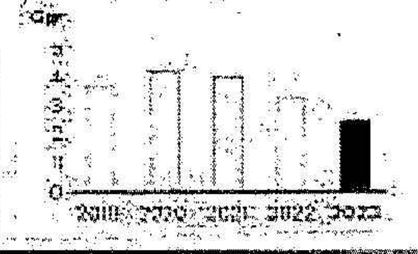
Resultat 2023
47 %



Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,2 gånger.

Resultat 2023
2,5 ggr



Skuldkvot

Mål
Lägst 15,0 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:
B70DFE39DAB162A911736EDCB1C311

Stockholms fastighetsmarknad

Stockholms fastighetsmarknad präglades av en nedgång i regionen och ökad osäkerhet under 2023 var tydlig bland [illegible] med anledning av [illegible] fortsatt [illegible] Den [illegible] [illegible] [illegible]

Stockholms fastighetsmarknad forts.

Flexibla kontorslösningar
Kontorsmarknaden har traditionellt präglats av långa kontraktstider och varit relativt trögrörlig. Under senare år och framför allt under 2023 har inslag av ökad flexibilitet tillagts vilket lett till något minskade 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 Kista på cirka 20 procent, till CBD Stockholm på ungefär 5 procent. Även inom områden finns det stora variationer på A och B-lägen. En god arbetsmarknad för 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.

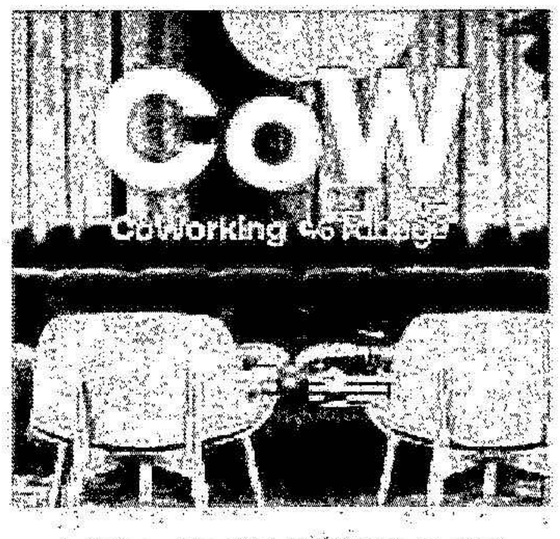
Den ekonomiska utvecklingen utmanar oss
Högre marknadsräntor, hög inflation och lägre tillväxt ställer allt högre krav på fastighetsbolagen. Indexerade hyresintäkter kompenserar inte fullt ut effekten av högre byggkostnader och räntekostnader.

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

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

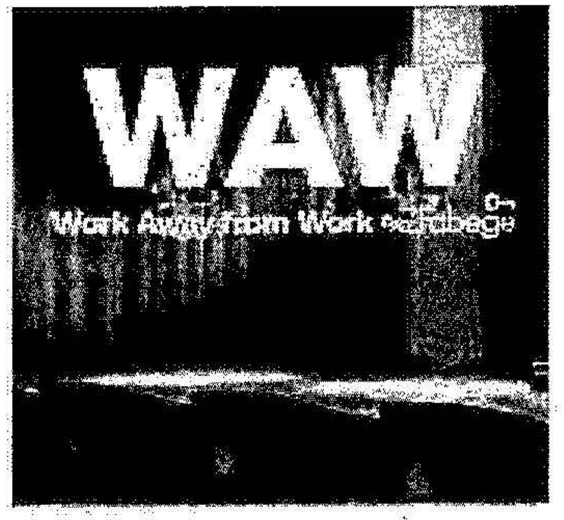
Vi erbjuder ett antal flexibla lösningar för att underlätta våra kunders vardag

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, egen skrivbord eller egna kontor. Här erbjuds ett sammanhang med organiserade arbetsplatser, loungeytor, mötesrum med mera.

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



WAW c/o Fabege är en exklusiv förmån för våra kunder som ger dem tillgång till 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 via drop-in. Som hyresgäst hos Fabege har man förtur vid lediga platser.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7DDFE35D6AB162A8173B8C0B1C311

2024071808840

Convendum Kungsgatan

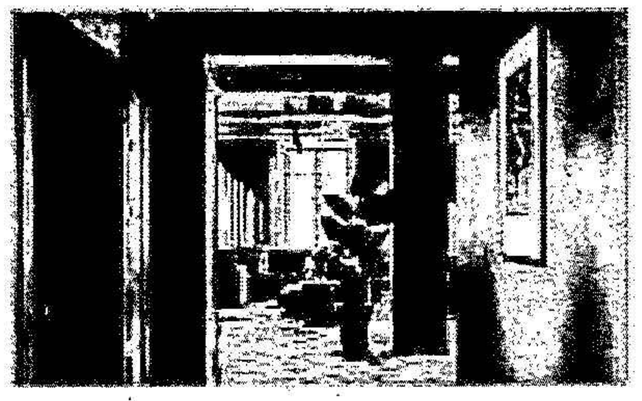
Mitt på Kungsgatan i Stockholms CBD har vi skapat Convendums nya flaggskepp för coworking. På en yta om 8500 kvm möts historiska detaljer, toppmodern inredning och ett kafé som är öppet för allmänheten.

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

– Här utför vi på Stockholms paradgata nummer ett. Det ger en otrolig exponering och ett helt nytt sub-rum varumärket. Vi ser det nästan som ett före och ett efter Kungsgatan för oss. Detta har blivit vårt självklara flaggskepp, säger Oscar Limbäck, COO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt i city på tio år, berättar Oskar Skeie, marknadsområdeschef på Fabege. En fastighet med så stor yta och så många våningsplan passar förstås inte alla. Men för Convendum, som ryr 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 bidra till framgång och kännas genomtänkt och professionellt – från inredning och kontat till akustik och service. Hela resan måste vara helt. Och det blev väldigt bra, konstaterar Oscar Limbäck.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0E35D-AB62A811-735BD0B4-0314

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

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

Solna Business Park
Solna

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

Stockholms innerstad
Stockholm

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

Hammarby sjöstad
Stockholm

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

Flemingsberg
Huddinge

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

Fastighetsvärde, %

Antal fastigheter, %

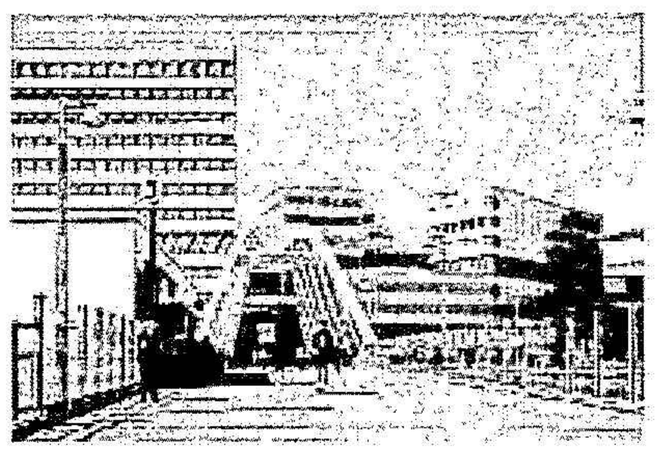
Uthyrningsbar yta, %

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE33D6A9162A9117A6E6DBF1C311

2024071808841

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra
Stockholm



Arenastaden har blivit en av Stockholms mest dynamiska stadsdelar, med nära nationalarenan för fotboll och Nordens största shoppingcenter, Mall of Scandinavia. Här ligger huvudkontoren för Tele2, ICA, Tieto Evry samt BEB 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.

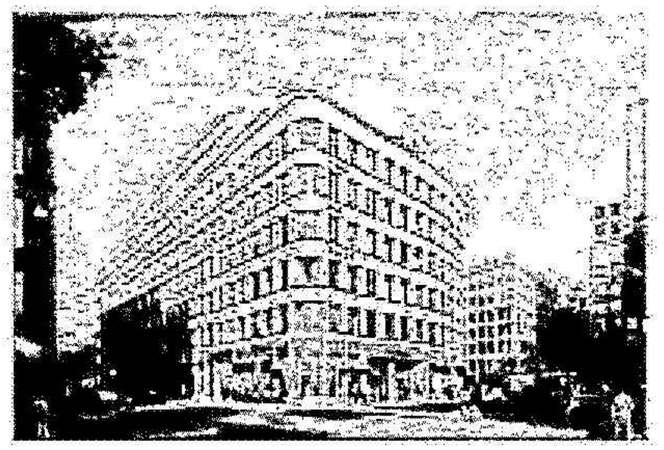
I Haga Norra kommer det första kontorskvarteret, om cirka 26 000 kvadratmeter, på idé för inflyttning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förvärvad inflyttning 2025/2026.

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

HENRIK BONELL
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 modern stadsmiljö med ett ökande utbud av restauranger och service i en dynamisk mix av företag och myndigheter. I december 2023 invigdes Spenån konferens, som drivs av Coor, med konferensrum för upp till 160 deltagare samt mindre rum för möten och en lounge.

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

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

SUSANNA ELVÉN
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:
97C0FE3ADC94B623A1173E6D1BB1C314

Våra stadsdelar forts.

Stockholms innerstad
Stockholm

Det är en självklarhet för oss med vårt Stockholmsfokus att vara en del av fastighetsmarknaden i innerstaden. Stockholms innerstad domineras av långsiktiga 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 spännande och expansiva områden, och på Västra Kungsholmen.

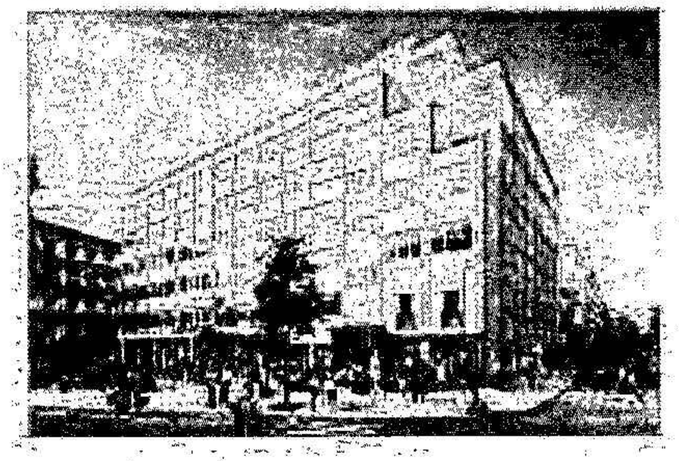
Vårt bestånd i innerstaden uvator får ungefär 37 procent av vårt fastighetsvärde och utgörs primärt av kommersiella lokaler. Men vi har även inslag av boutiker, hotell, butiker och restauranger.

"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 SKOLD
MARKNADSOMRÅDESCHEF, STOCKHOLMS INNERSTAD

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

Hammarby Sjöstad
Stockholm



Allt fler företag söker sig till Hammarby Sjöstad för den dynamiska miljön, närheten till både innerstaden och naturområden samt goda kommunikationer. Med att attraktiviteten av innerstadskvarter och allt vackrare läge präglas området av entreprenörsanda, hållbarhet och kreativitet.

Kombinationen av helt nya hus och förädlade äldre industribyggnader skapar en unik och egen atmosfär och lockar arkitektkontor, caféer, utvecklare, reklambyråer och app-utvecklare som inspireras av det unika läget vid vattnet.

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 smidigare att förflytta sig till Stockholms södra och östra delar.

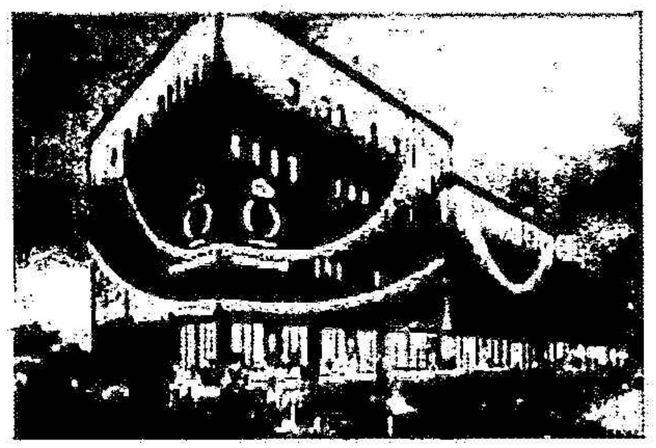
"Närheten till innerstaden, naturområden, vattnet och goda kommunikationer skapar en attraktiv stadsdel."

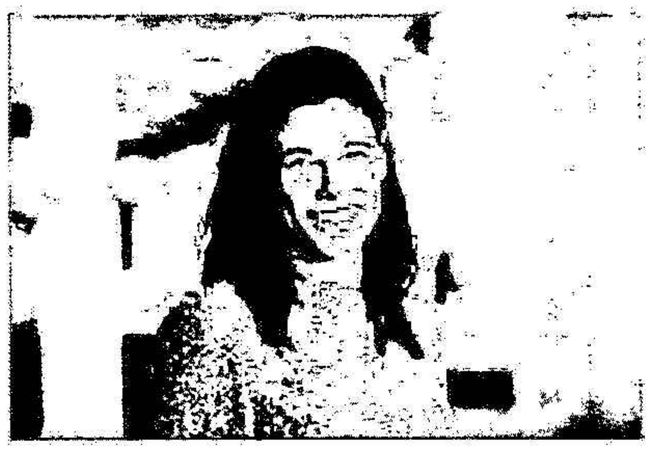
PER TYRÉN
MARKNADSOMRÅDESCHEF, HAMMARBY SJÖSTAD

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3D6AB162A8117308D9910C311

Flemingsberg
Huddinge





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

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

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

Under 2024 färdigställer vi vårt projekt åt Kungliga Dramatiska Teatern och Kungliga Operan på 12 300 kvadratmeter och byggnationen av Alfa Laval kontor och laboratorium fortgår med inflyttning i våren 2025.

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

THERESE FRISKMAN
MARKNADSOMRÅDESCHEF, 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 ansöka om att kräver en ny eller ändringar av gällande detaljplan måste en ansökan till kommunen göras för att avgöra om planarbetet får påbörjas eller inte.

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

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

4. Granskning av detaljplan
När området är klart kungörs förslaget till detaljplan, och de som är berörda får möjlighet att under minst två veckor granska och lämna synpunkter på planen. Ägaren gärna eventuella justeringar av förslaget om inkomna synpunkter föranleder det, inkomna synpunkter och kommentarer till dessa, samlas i ett granskningsutlåtande. Därefter godkänna 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 lämnade in skriftliga synpunkter.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C1FE37D4AB1027A811A9BBB41C311

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 i egen regi får vi större möjlighet att skapa värdeskapande effekter högre upp i värdekedjan.

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.

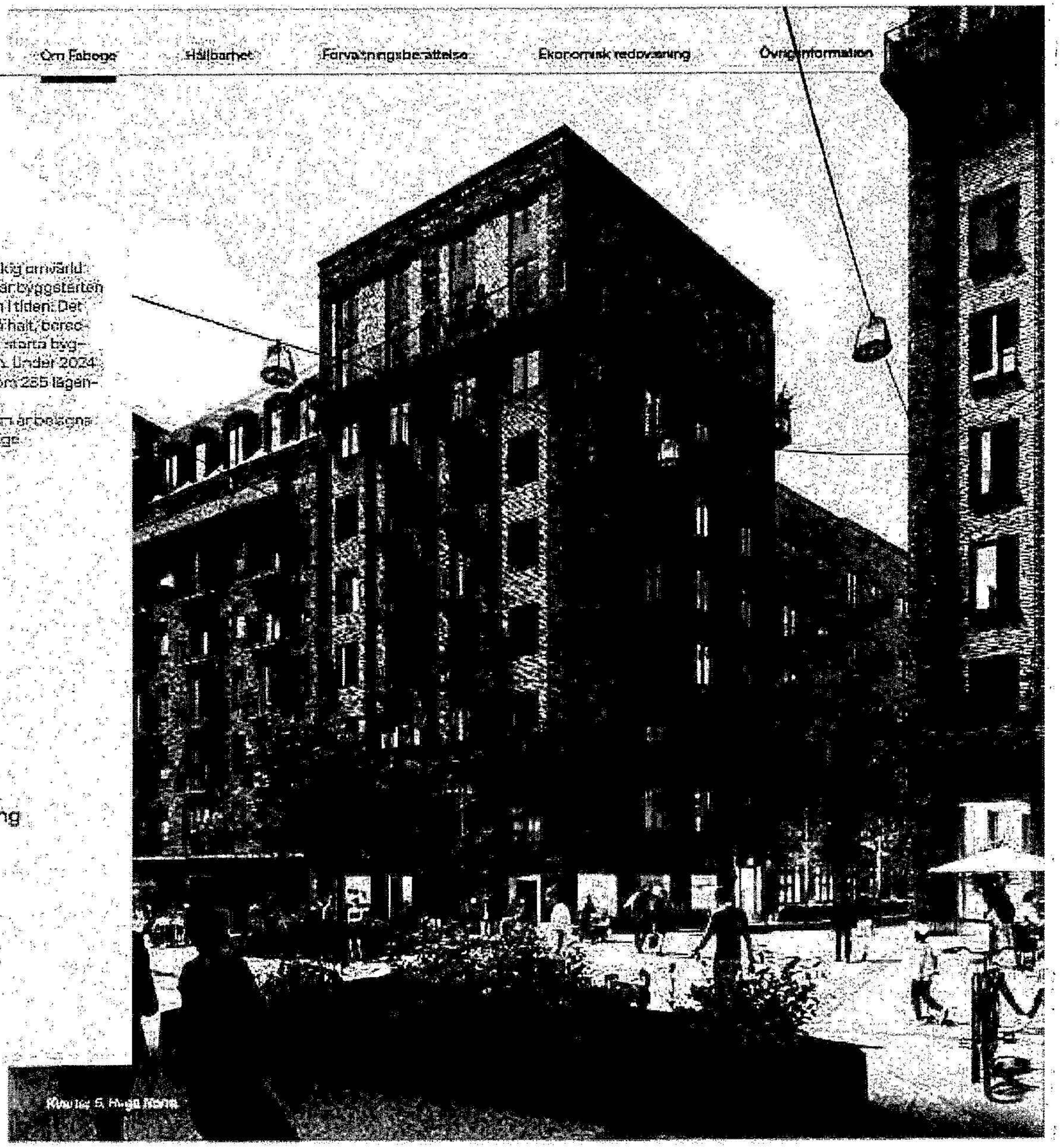
Under det senaste året, med en skakig omvärld och en tuffare marknad som följd, har byggstarten för flera bostadsprojekt flyttats fram i tiden. Det betyder dock inte att de har satts på hall, beredningsarbetet fortsätter för att kunna starta byggandet så fort marknaden är mogen. Under 2024 påbörjas nästa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

Våra projekt i och för 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:
87D0FE33DAA816243117368BD6B11C311

2024071808843

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 sin utlåning till Fabege. I dagsläget utgör banklån cirka 60 procent av vår upplåning. Under hösten förväntrades dock villkoren på obligationsmarknaden och vi har varit mer aktiva igen med flera emissioner. Belåningsgraden ligger på 42 procent, väl under vårt maxtak på 50 procent.

Har ni känt att det funnits förtroende hos kapitalmarknaden att ni ska kunna nå era långsiktiga finansiella mål trots pressat marknadsläge?
Vi känner att det som en följd av vår fokuserade affärsmodell och vår finansieringsstrategi finns ett starkt förtroende för oss. Vi är transparenta och har inte ru eller historiskt tagit nög 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 välkonsoliderade med en stark balansräkning. Våra planer för våra utvecklingsprojekt ligger fast och vi har utrymme att fortsätta investeringarna i våra projekt. Men självklart har vi en mer försiktig hållning till nya investeringar i dagens marknad.

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

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

Nå har ett mål om en uthyrningsgrad på 95 procent, finns det anledning att se över era mål givet de förändringar vi sett på marknaden med krav på ökad flexibilitet och ökade vakanser?
I dagsläget ligger uthyrningsgraden på 91 procent och målet är fortsatt 95 procent. Att realisera den potential vi har i förbättrat kassaflöde genom att hyra ut vakanserna är fortsatt högt prioriterat. En viktig del i det är att säkerställa att våra stadsdelar är attraktiva genom olika investeringar mellan husen och genom att se till att stadsdelarna innehåller den service som våra hyresgäster efterfrågar. Flexibla kontor fyller ett behov på marknaden och är ett komplement till mer traditionella hyresavtal. Generellt så leder inte 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.

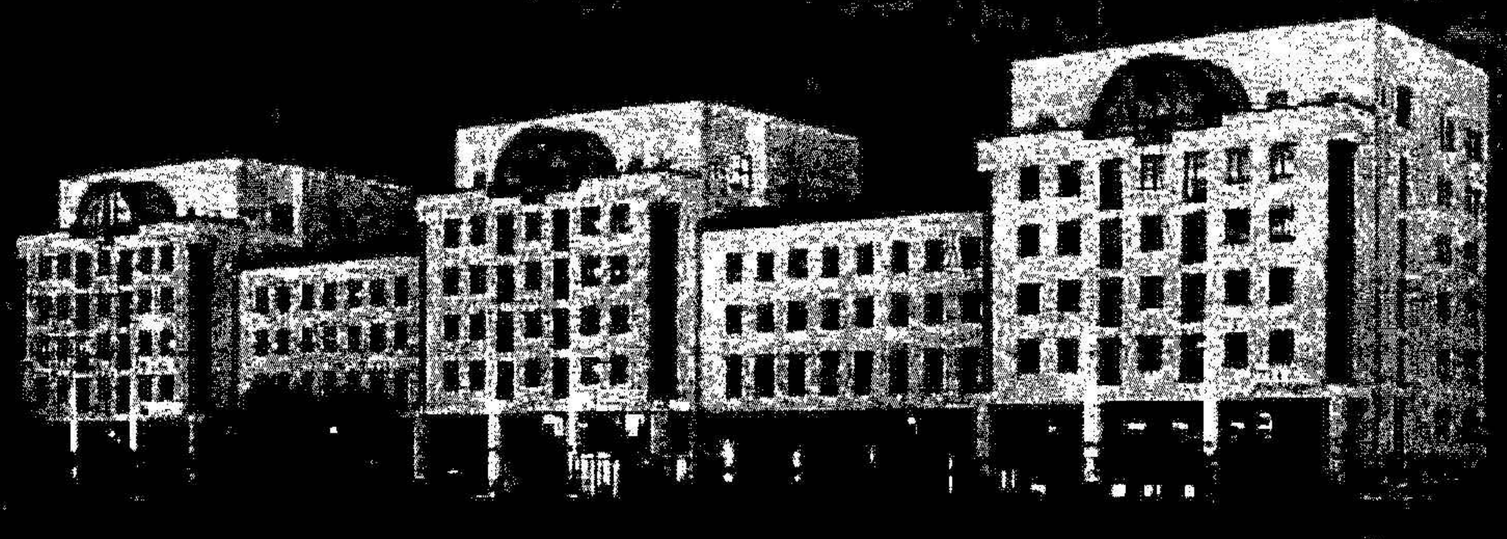
Vad tror du kommer vara de främsta drivkrafterna på fastighetsmarknaden 2024?
Konjunkturutvecklingen kommer att vara mycket viktig. Än så länge har vi inte sett så stora effekter av nuvarande läge men det finns risk för viss avmattning vilket kan påverka efterfrågan på kontorslokaler. Vi ska fortsätta att bygga förtroende, utveckla stadsdelarna och säkerställa goda relationer med både befintliga och nya kunder. Även finansiering och bibehålna goda relationer med våra finansiärer kommer fortsatt vara i fokus.

Åsa Bergström, CFO

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35E1A8B6A2A1178BE0B41C314

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.

Storstadsregionen 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 i dag en stabil finansiell position med upplåning från primärt lokala banker. Våra nyckeltal är starka och vi är väl positionerade för att fortsätta leverera på vår strategi.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE35D8A2402A911782BCABA1C311

2024071808844

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 högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under året genomfördes inga återköp. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 16 208 048. 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 driftskostnaderna och 67 procent av investeringarna på Fabege klassificeras som gröna. Fastigheterna erhöll rating Medium och bolagsstyrningen Excellent.

Största ägare

Största ägare 1, 2023-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Second AB	52 108 715	15,76	15,58
Joen Magnuson	37 767 631	11,42	12,00
Nordea Fonder	13 626 486	4,12	4,33
Försäkringar Fonder	12 745 388	3,85	4,05
Vanguard	10 347 686	3,13	3,29
BlackRock	9 742 504	2,95	3,10
Handelsbanken Fonder	8 060 066	2,43	2,56
Tredje AP-fonden	7 875 425	2,38	2,50
E.N.A City Aktiebolag	7 144 706	2,16	2,27
Folksam	6 940 425	2,10	2,21
Nordea Bank	6 488 250	1,96	2,06
AP6 Asset Management	5 298 685	1,60	1,68
AFA Försäkring	5 250 793	1,59	1,67
SEB Fonder Asset Management	3 882 474	1,20	1,27
Carnegie Asset Management	3 003 692	0,91	0,95
Totalt 15 största aktieägare	**190 346 868**	**57,54**	**60,31**
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 Ägarlista från Modular Finance AB. Sammanställd per bestämd dag från bland annat Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen och Nasdaq.

Aktiehistorik

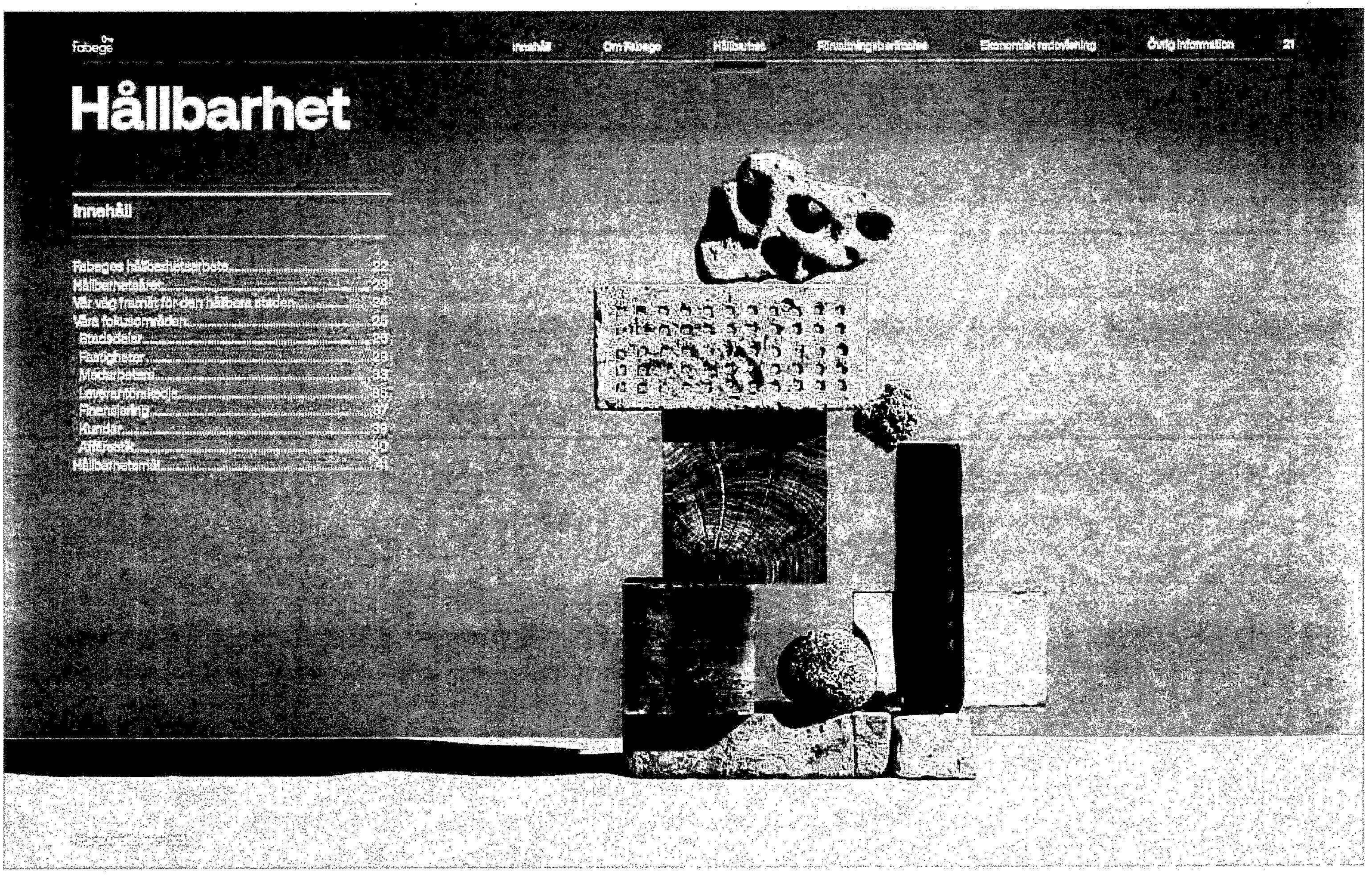
År		Förändringar antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2018	Split 2:1	165 391 572	330 783 144	5 097 386 249	15,41
2014–2017		–	165 391 572	5 097 386 249	30,82
2013	Indragning av återköpta aktier	-3 228 400	165 391 572	5 097 386 249	30,82
2009	Konvertering av förlagslån	3 418	168 320 972	5 236 886 087	30,10
2008	Konvertering av förlagslån	5 306	168 311 664	5 066 274 609	30,10
	Indragning av återköpta aktier	-5 150 873	168 306 345		
2007	Split 2:1	83 223 081	173 453 021	5 065 079 249	29,50
	Konvertering av förlagslån	25 783			
	Inlösenerbjudande Klövern AB	-5 948 205			
	Indragning av återköpta aktier	-5 441 100			
2006	Konvertering av förlagslån	52 436	100 849 382	5 020 699 100	50
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 331 370			
2005	Konvertering av förlagslån	5 170	96 165 676	4 807 775 080	50

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0FE3B-DABA-462A-A170-B6DABA1C311

Hållbarhet

Innehåll

Fabeges hållbarhetsarbete 22
Hållbarhetsåret 23
Vår väg framåt för den hållbara staden 24
Våra fokusområden 25
Byggnader 28
Fastigheter 29
Miljöanpassad 33
Leverantörskedja 35
Finansiering 37
Kunder 38
Anställda 40
Hållbarhetsmål 41



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

Document ID:
B7DDFE3CDAB162A81178EBD8411C314

2024071808845

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. Vårt 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 höjdpunkt 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 PQ – Utmärkt Projektkvalitet.

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

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

Långsiktigt arbete med hållbarhet

- Science Based Target sedan 2020
- 100% grön finansiering
- GRESB – högsta betyget bland noterade bolag i Norra Europa 2023
- 100% miljöcertifierad förvaltningsportfölj
- 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:
B3D0FE350AB4624A11798BDBB1D911

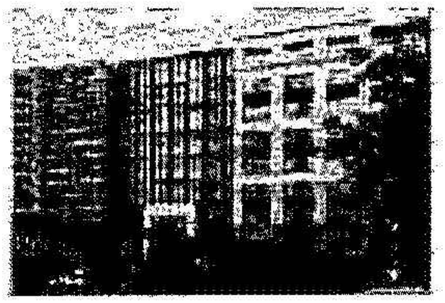
Hållbarhetsåret

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.

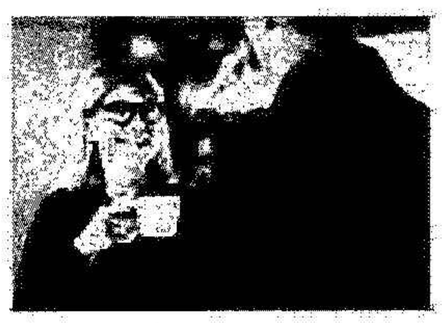
Fabege har Sveriges snyggaste kontor

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 erhållit extra med att minska koldioxidavtrycket, minska byggnadens energianvändning, innovation kring återbruk samt att välja cirkulära och klimatsmarta material.

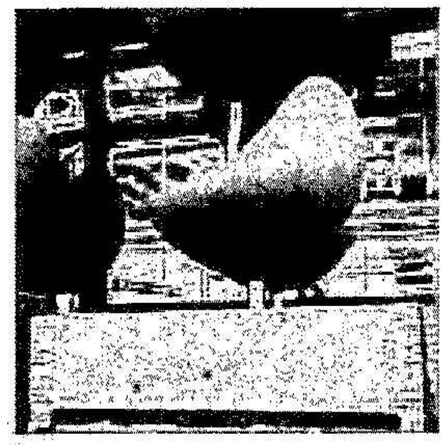


Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi är enhort 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 är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

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

2010–2023

- Visslöjder FNs Global Compact sedan 2010
- Certifiering enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på alla förvaltningsfastigheter
- Uppförandekod införd 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 lanserade 2016 och under 2023 uppnådde vi 96% på nytecknad yta och 91% på total yta.
- Minskning av energianvändning från 166 kWh/kvm Atemp (2010) till 77 kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.

2023

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

Mål 2025

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

Mål 2030

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

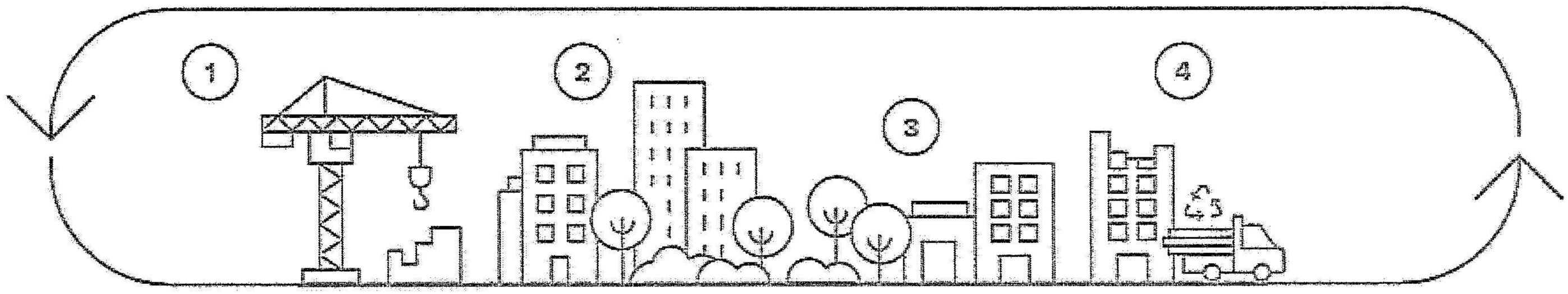
[1] kvm Atemp. Atemp är en mått på den uppvärmda ytan inom ett hus, vilket används vid beräkning av energiprestanda och klimatpåverkan som anges till exempel i kWh per kvm Atemp och år.
[2] Andel återbrukat material för byggnadsrelaterat material till våra byggnadens LCA-projekt som klimatredovisats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D8AB0229117965D8410C311

2024071808846

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 kolcykling 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 förnybarbar energi och en flexibel serviceklassning. 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 andra aktörer kan vi indirekt bidra till en trygg stadsmiljö och ett balanserat 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:
B7D0FE33-E0AA-4F11-A88D-B1C2C11

Våra fokusområden

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

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder
Väsentliga frågor	• Energibalans • Exploateringsetablissemang • Jämlikhet • Utsläpp • Värdefulla miljöer • Trygghet	• Energiomställning • Klimatutsläpp • Avfall	• God hälsa • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Klimatutsläpp	• Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive miljö- och människorättsfrågor	• ESG-finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energiförbrukning • Klimatutsläpp
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hållbar framtagning för varje stadsdelsområde • Fokus på socialt hållbarhet i utveckling av stadsdelsmiljö • Hållbarhetskrav ställs på samarbetspartners • 100% återanvändning av mark	• Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt hantering av indirekta utsläpp (scope 3) per SBTi till 2030 • 100 % miljöcertifierad fastighetsbalans • Energiprestanda under 70 kWh/kvm/år till 2025 • Cirkulär ställhöjd på 20% vid större ombyggnationer	• Låg sjukfrånvaro • Förtroendeindex > 80% • Arbetsmiljöutbildningar för chefer och medarbetare	• 100% hållbarhetsgranskning av samtliga leverantörer • Ställ krav på upplysningsskyldighet för underleverantörer • Verka för miljömässiga riktlinjer och mål för alla entreprenörer vid projekt	• 100% grön finansiering • Hållbarhetsanknuten lån och obligationer	• 100% gröna kontrakt • NKI på minst 85 • Över 150 förbipasserande kundmätningar • Hållbarhetsutbildning för personal

	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Antikorruption • Skatt
Exempel på mål och aktiviteter	• Årlig utbildning i vår uppförandekod • Samtliga samarbetsavtal innehåller och anbudsgivare måste godkänna vår uppförandekod för leverantörer • Visselblåsarfunktion där såväl externa som interna parter anonymt kan rapportera misstänkt oegentlighet • Transparens och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0F3E3D0AB162A811796BD0B11C314

2024071808847

Fokusområde – Stadsdelar

Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär

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

Stadsdelsutveckling för oss innebär att vi tar ansvar för helheten, från arbetet med förvärv och detaljplaner till förbättringsåtgärder i den fysiska miljön och 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 utgår 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 CERO där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste resevaneundersökningen bland medarbetarna i Solna Business Park reser hela 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 brett 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
- Utsläpp av växthusgaser
- Jämlikhet
- Utsläpp
- Mångfald i bestånd
- Trygghet

Mål
- Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader.
- Fokusera på ett gott klimat och socialt hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för att våra stadsdelar.
- Göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vi ha 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:
B7C0FE3A6E4B62A811706BD4B41C7111

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 kemtvätt, 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 lett till en allt större belastning på elnäten. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att underlätta 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 Strömflex, 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 flaskhalsar i elnäten under perioder av stor efterfrågan.

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

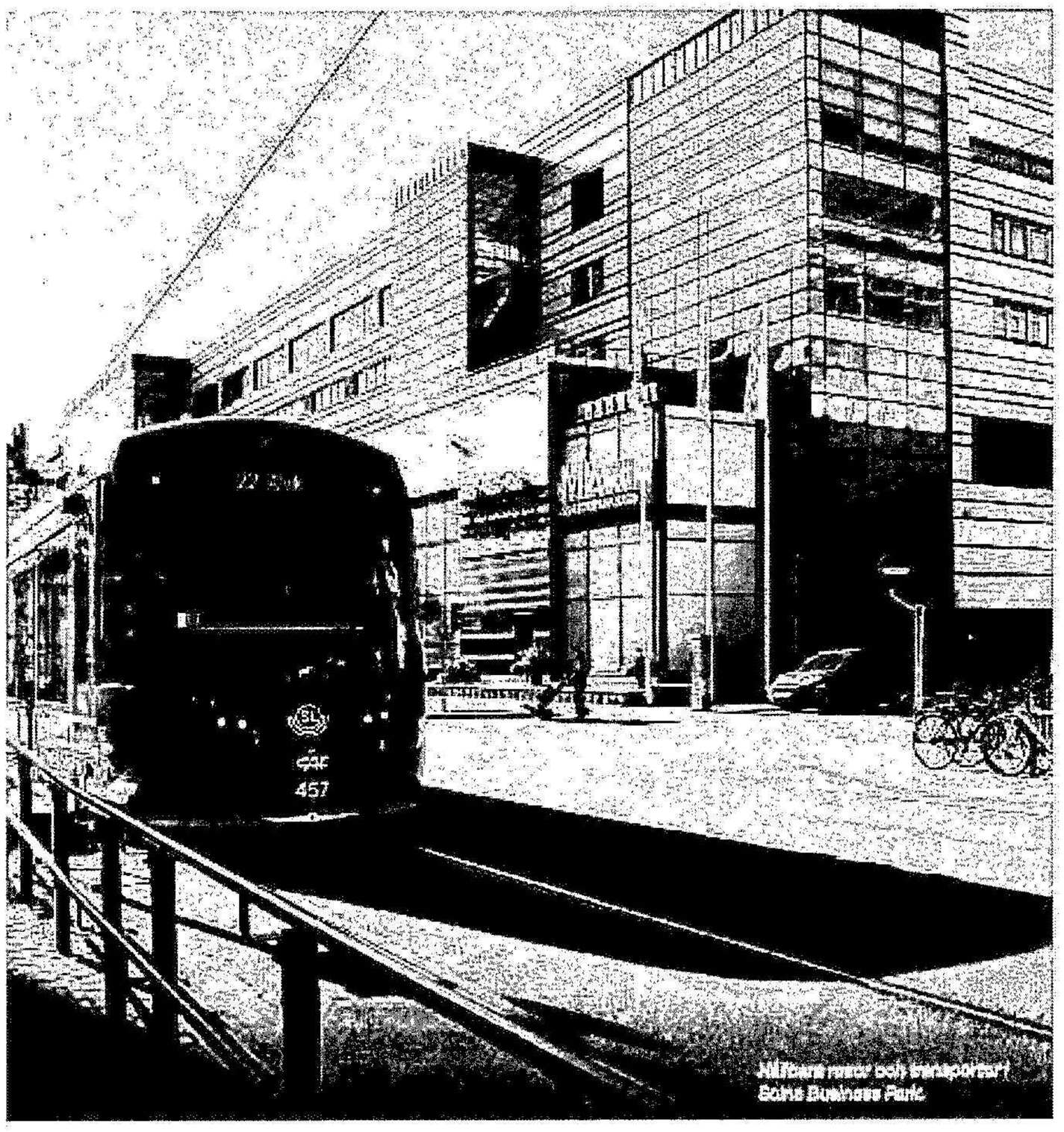
”Genom Urban Services samtransporterar vi fossilfritt och tyst varor och avfall in och ut ur Arenastaden.”

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 skötsel samt aktiviteter dag- och kvällstid bidrar till trygghet. Därför vill vi skapa förutsättningar för bra och blandat utbud av butiker, arbetsplatser, service, kultur och rekreation inom stadsdelen.

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

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



Jällbanans rester och transportvägen i Solna Business Park.

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

Exempel på initiativ

- SID Flemingsberg (Business Improvement District)
- Lokala idrottsföreningar såsom H.A.N.G.
- Pop Parlör
- Samarbete med Charger's Hub
- Stadsrumscoach
- Stiftelsen Uppfälten
- Steles Gallery
- KalungAkademin i Huddinge

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
87DDFE2ED8A8102A811730BDCBA16C314

Fokusområde – Stadsdelar forts

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

Då säkerhet och trygghet är av största vikt kan vår driftscentral ta emot och agera på felanmälningar och larm genom 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 ekobarn 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 ekobarn i närområdet genom Operans verksamhet för barn och unga (unga på Operan) för att bidra till att fler barn och unga får uppleva Operans konstformer.

"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 fysisk rörelse är konceptet Pop Parker. Det är aktivitetsparker som är anpassade för alla åldrar och som utvecklas i samarbete mellan Fabege, Generation Pep och Solna stad.

Framväxten av Flemingsberg som en attraktiv stadsdel är viktig för utbyggnaden av regionen Stockholm. Inom ramen för BID Flemingsberg (Business Improvement District), som är en metodik för samverkan med fokus på skola, fritid och jobbskapande aktiviteter, har det bland annat skapats kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn och unga, byggts pulkabacke, anlagts nya övergångsställen, installerats bättre belysning, nattvandrats 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 tangerades 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 svänger sig på trapetserna under Regnbetongen i samarbete med konstnärskollektivet Streetcorner under Flemingsberg Block Party.

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 Pep arbetar vi även med Childhood Foundation, som arbetar för barns rätt till sin 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 Läxhjälpen. 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 TulangAkademin i syfte att skapa fler praktikplatser och jobb. Via en social klausul i våra ramavtal har ett 20-tal leverantörer hittills skrivit under och flera har tagit emot praktikanter.

Medborgardialog

Att ha en kontinuerlig dialog med medborgarna i de stadsdelar där vi är verksamma är viktigt, både inom stadsplanering generellt, men särskilt inom ramen för detaljplaneprocessen. När vi ansökt och fått ett beskedet tar kommunen fram ett planförslag och då finns det utrymme för berörda parter att lämna synpunkter. Samråden omfattar både dem 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67C0CF83-DA8A-4211-95EL-0B41C911

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

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

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

I korthet

Väsentliga frågor
- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall

Mål
- Hälso- och miljöanpassade material, byggnader och stadsdelar samt ge vuxna gåda att leva, verka, vistas och växa i klimatsmart.
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara koldioxidneutral 2030 mätt i CO_2e/m².
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår nyproduktion med hälften jämfört med 2018.
- 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 FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling (SDG). Målen stödar av vår köldmedelspolicy, 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 vision att ställa om verksamheten för att bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet ansökte 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 utsläppen 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 nu samarbete med energileverantörerna som 2023 stod för alla utsläpp i scope 1 och 2.

Våra köldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med cirka 96 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 1 700 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende infångning av biogen koldioxid kallat Bio-CCS och framtida köp av minusutsläpp för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta utmaningen inom energiförsörjningen ligger i tillgången till förnybara bränslen och trygghet i försörjning 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 2,5 kWh/kvm Atemp per år.

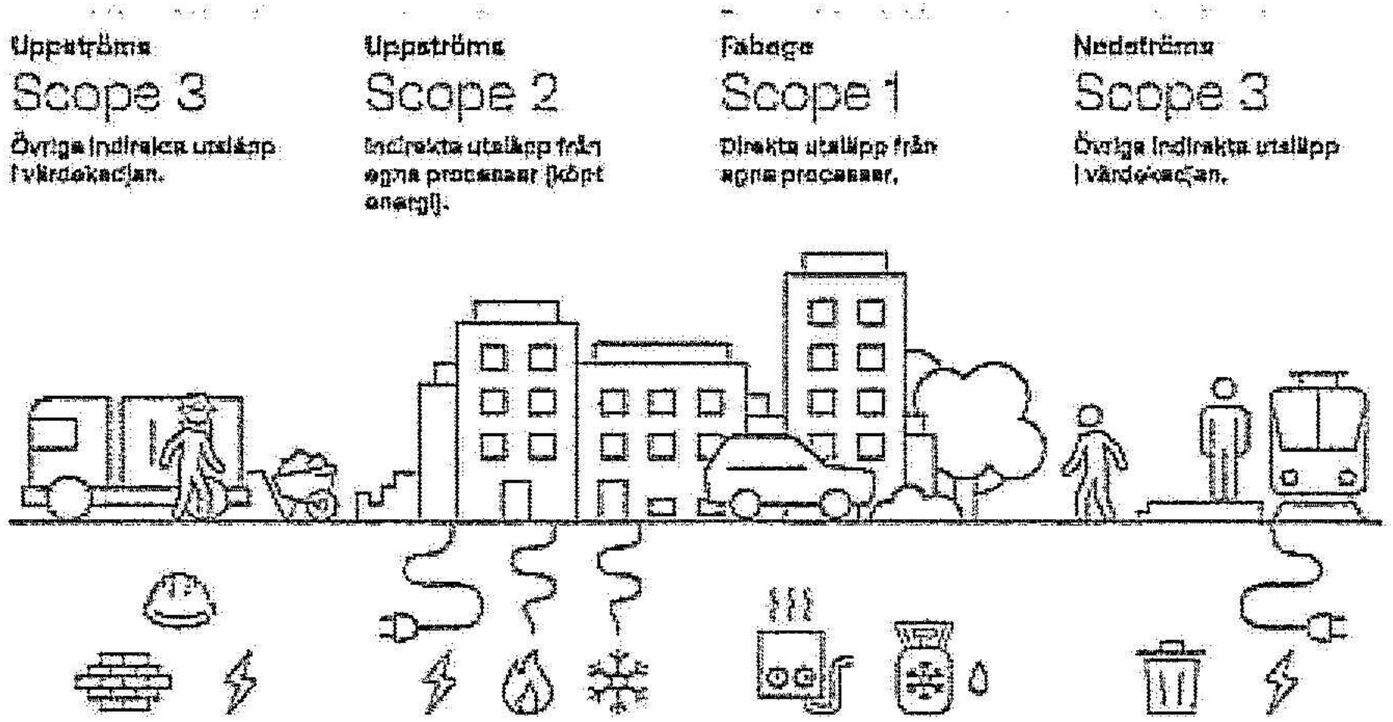
För nyproduktion är målet det dubbla, 5,0 kWh/kvm, och solceller ingår alltid i planeringen av nya fastigheter. Utfallet för 2023 på 17 kWh/kvm Atemp visar att vi är på god väg mot vårt mål.

Vårt goda resultat 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, effektbesparande åtgärder och lastmatchningsåtgärder. Vi arbetar aktivt i enlighet med vår köldmediepolicy 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 Klimatkollen 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:
B7DDFE35DBAB62AB1733EC9B1C314

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



Utsläpp från inköp av varor och tjänster

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

Användning av köpt energi

- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

Förbränning i egna fordon, anläggningar och fastigheter

- Läckage av köldmedia
- Egna och leasade fordon

Utsläpp relaterade till kundens lokalanvändning

- Hyresgästens egna elabonnemang
- Hyresgästens och leverantörens avfall och pendlingsresor

Växthusgasutsläpp, (ton CO_2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2022	Metod för calculation
Scope 1	Totalt	0	84	Fuel-based
	Köldmedieläckage	0	83	Fuel-based
	Serviceplan[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	3 861	Fuel-based
	Värme	1 711	1 966	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elektricitet[2]	1 740	1 895	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 256	28 796	
	Avfallshantering	87	105	Spend-based
	Leasingbilar och tjänstekörda bilar i tjänst	5	3	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsverksamhet[3]	11 909	27 450	Average-based
	Fastighetsenergi	670	227	Fuel-based
	Pendlingsresor	95	95	Average-based
	Elförbrukning hyresgäster	488	494	Average-based
Summa		14 979	30 716	
Klimatkompensation av tjänsteresor/evenemang		-1 535	-1 817	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation		13 512	28 899	

[1] Tre serviceplan som inkluderar påfyllnad under 2022
[2] Emissionsfaktor för Nord El som är mest relevant för Fabeges del av marknaden, 2021
[3] Innefattar hyresgästens och hyresgästernas elförbrukning. Det långsiktiga övergripande målet är att samtliga fastigheter ska ha en egen elmätare. Läs mer i Fabeges fastighetsägarnas rapport "Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare"

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE31DCAB402A811795EC4B1[illegible]

2024071808849

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 likaom byggnadsdelar omfattas av beräkningen. Våra CO_2-beräkningar ska vara linjerade med EU-taxonomins kriterier och även uppfylla kriterier enligt BREEAM.

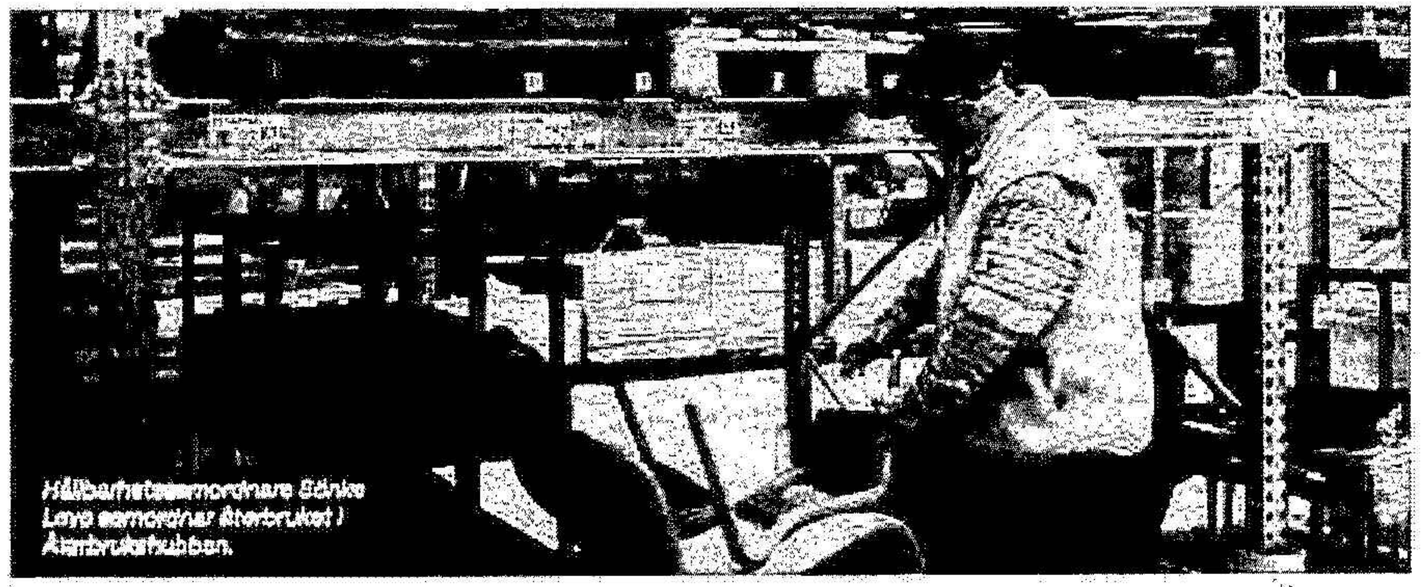
Cirkularitet och resurseffektivitet
Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat
För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra huvudentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 63 av våra fastigheter, en mindre del hämtar 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 inrapportering av avfallsstatistik. För fastigheter som är BREEAM-certifierade gäller dessutom särskilda regler för hur återvinning och avfallshantering ska skötas.

Medvetna materialval och återbruk
Klimatpåverkan från produktion av byggmaterial är hög, därför arbetar vi för att i allt större utsträckning tillvarata det material som kan återanvändas. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt säkerställer vi i tidigt skede att våra projekt väljer rätt material och använder rätt metoder. Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljöanpassade 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 likaom att ta tillvara material från våra ombyggnationer. Vi inventerar möjligheten att återbruka i marparken av våra tomträtter fastigheter likaom 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 Hållbarhetshuset i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den höga återbrukandelen medförde att minskat klimatavtryck med 105 ton CO_2. Det cirka 1 000 kvm stora huset inrymmer kontor, mötesytor samt showroom och har därmed en funktion både som etableringskontor och som mötesplats för att skapa kunskap kring projektet och återbruk.


Hållbarhetsansvarig Sönke Lenz samordnar återbruket i Återbrukshubben.

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, möbler, utrustning och möbler som ska återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Målet är att skapa en fungerande återbrukskedja med minskade klimatutsläpp för fastighetsbranschen. Återbrukshubben är en viktig hörnsten i återbrukssatsningen och en förutsättning för att skala upp återbrukarbetet 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 använda av de internationella systemen i Europa. Systemet omfattar projektledning, byggnadens användning, innemiljömiljö, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM-SE har tagits fram för att kunna certifiera nybyggnationer enligt svenska regler och BREEAM In-Use används för befintliga byggnader.

FITWEL
Det internationella certifieringssystemet Fitwel skiljer sig från andra certifieringssystem genom att fokusera på människans välmående i byggnaden. Certifieringen syftar till att öka social hållbarhet och jämställdhet, välbefinnande, fysisk aktivitet och säkerhet samt reducera olyckor 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 ökad kunskap inom hållbar stadsutveckling organiserat av Sweden Green Building Council (SGBC). Ansatsen och effekterna är fastställda av SGBC, medan projekten och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För att certifiera hållbarhetsarbete ska även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

SVANEN MÄRKNING
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 låg miljöpåverkan. I jämförelse med övriga certifieringssystem som idag finns på marknaden ställer Svanen ut mäkin när det gäller krav på innemiljö och material.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35DBA81624311780BE0B41C314

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

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

Minskat energibehov

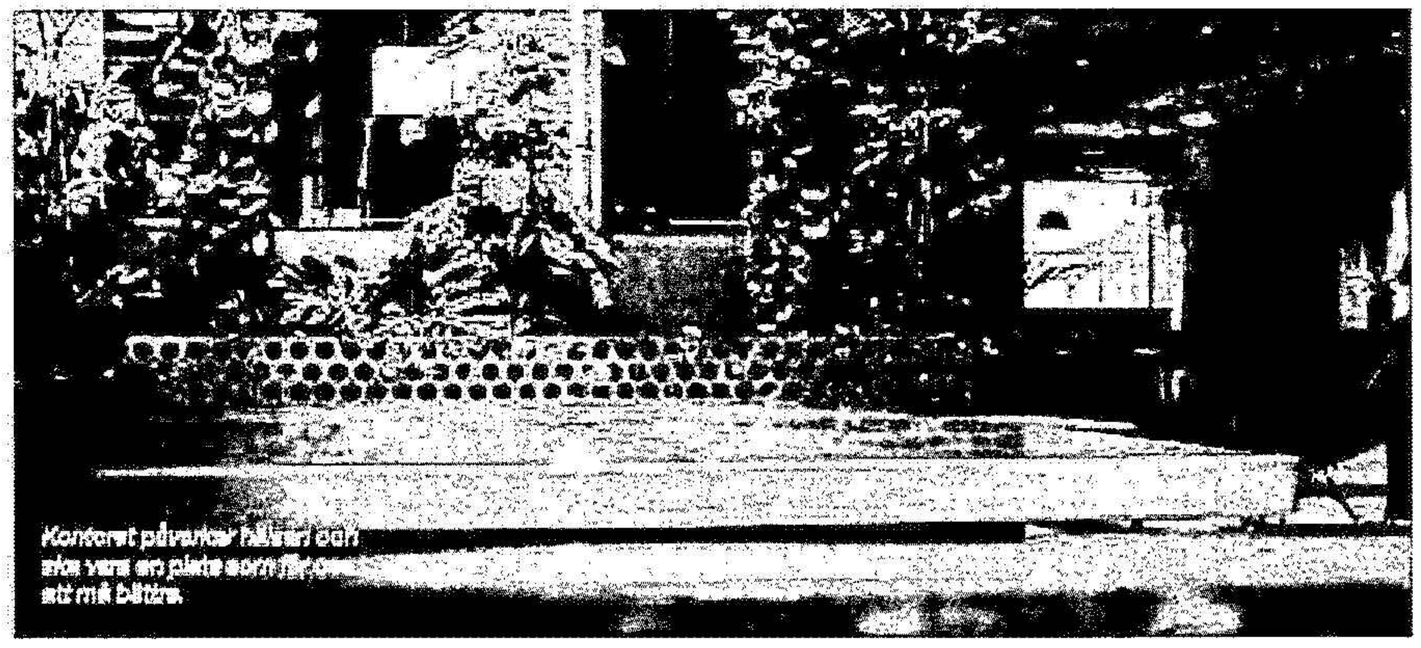
Energieffektivisering i verksamheten
Vår energistrategi innebär att vi tar ett helhetsgrepp om energifrågan i våra fastigheter, projekt och stadsdelar. Vi har högt ställda miljökrav vid inköp av energi och behovsstyrning med hjälp av digitalisering viket spelar en viktig roll i vårt arbete att minska energiförbrukningen. Vi bevakar och analyserar energiförbrukningen på timnivå för att tidigt identifiera avvikelser i prestandan och effektuttaget. På byggnads- och områdesnivå 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 Järfälla 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 andra resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattennivå och reducerad tillgång på färskvatten. Utfallet 2023 blev 384 l/kvm viket är 11 procent högre än 2022, detta beror främst på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt sänkt under början av året på grund av låg aktivitet under pandemin.


Kontoret påverkar hälsan och ska vara en plats som främjar att må bättre.

Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna
Framtida risker
Parallellt med vårt arbete för en minskad klimatpåverkar 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 beteenden och att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala lösningar får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energiförbrukningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människan står i centrum. Tack vare dessa kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förenkla säkerheten i huset och på så sätt skräddarsy förvaltningen mer proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fibernätverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till ett mer hållbart och effektivt resursnyttjande.

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 cykeltjänster, 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 kunders önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av certifieringen Fitwel. SEB:s kontor i Arenastaden liksom vårt eget kontor i Solna är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

Certifieringar[1]

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	27	713 454	66
BREEAM-SE	13	348 080	33
BREEAM Bostäder	2	19 284	1,8
Miljöbyggnad	1	5 430	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 297	100

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67CDFE35E0A8162A9117965DB41C911

Fokusområde – Medarbetare

Tillsammans är vi Fabege

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

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

Styrning och ansvar
Värdegrunden är tillsammans med vår uppförandekod basen för alla våra medarbetares agerande. Klimat såväl som arbetsmiljö är centralt hos oss och styrs genom vår arbetsmiljöpolicy samt hållbarhets- och miljöpolicy. Vi eftersträvar att företaget 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 86 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 adresserade på resultatet integreras sedan i planer och målsättning för det kommande året.

Hållbart arbetsliv
Vi har en djup ansats kring den hållbara medarbetaren och arbetsmiljöfrågor. Vi vill inte bara ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska känna att de även har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, genomför friskvårdssatsningar 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 arbetstid 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 medarbetarenkäter. 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 annan arbetsuppgifter med fallrisk där rekommenderad skyddsutrustning ska användas. Inhyrd personal går under samma premisser som våra fastighetstekniker.

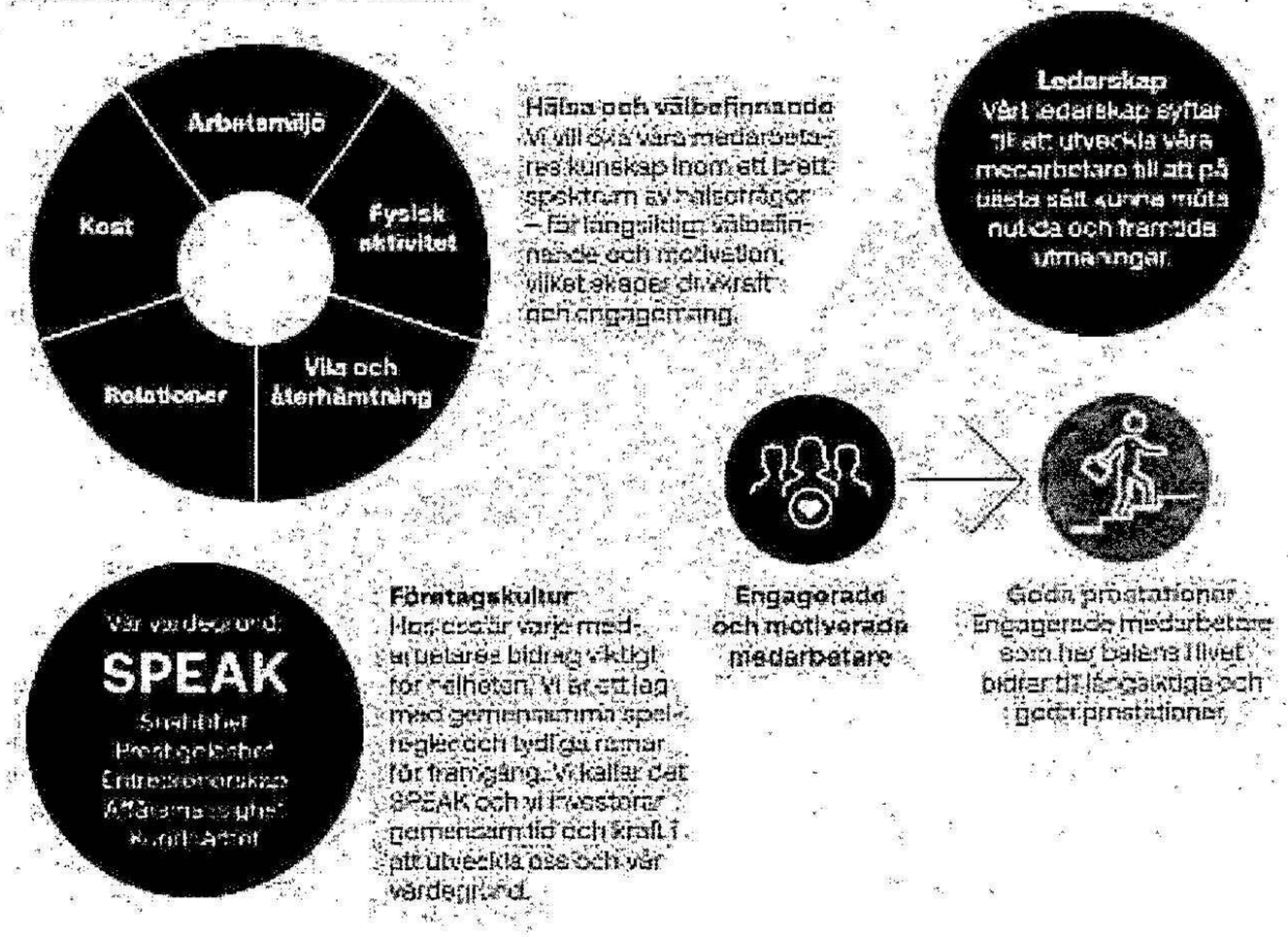
På vårt intranät kan alla medarbetare rapportera faktiska och potentiella incidenter. Dessa går igenom av arbetsmiljösamordning och följs upp av arbetsmiljökommittén. Det genomförs alltid en analys för att undersöka orsaken till incidenten och hur den kan undvikas i framtiden. Ett omfattande utvärderingsarbete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

I korthet

Väsentliga frågor
- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kompetens

Mål
- Bibehålla medarbetarnas att hållbart arbetsliv
- Nå ett nytt 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:
B7DDFE39DBAB02A3179DBDDB416314

2024071808851

Fokusområde Medarbetare

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 påsamtalen. 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 Fabegee 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 upgår 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

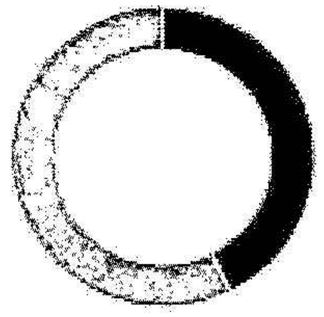
Great Place to Work

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

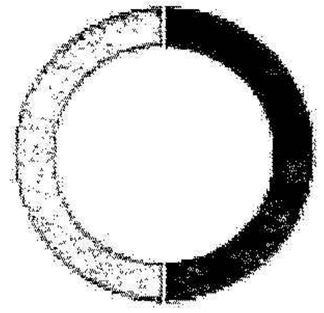
88 index

Könsfördelning

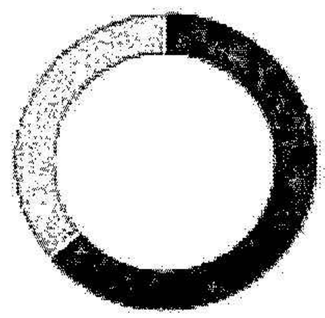
Styrelse



Koncernledning



Fabege totalt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B701FE35DEAB462A8117BBCBB1173114

Fokusområde – Leverantörskedja

Nära samarbete en förutsättning för hållbarhet

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

Vi strävar efter att bedriva ett ansvarsfullt företagande, minska vårt klimatavtryck och säkerställa mänskliga rättigheter i alla led. Inom ramen för vårt arbete med leverantörskedjan är ett av våra mest prioriterade områden att begränsa utsläpp som innefattar material, transporter, byggenergi och avfall. Dessa klimatutsläpp som genereras indirekt i både leden av värdekedjan benämns som scope 3-utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och utgör den absoluta merparten av vårt totala utsläpp. Vidare verkar vi för att säkerställa att FN Global Compacts 10 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 likabehandling.

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

Under 2023 har vi även gjort platsbesök ute på byggarbetsplatser i utvalda projekt med våra entreprenörer med vilka vi har ramavtal. Vid platsbesöken har de hållbarhetskrav som vi ställer i ramavtalen följts upp. Platsbesöken har främst 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 96.

Därtill riskklassificerar vi våra kategorier av leverantörer och genomför utökade bakgrundskontroller av leverantörer där det enligt vår riskbedömning behöva och kontrollerna genomföra 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 TeknikAkademin. Hittills har ett 20-tal leverantörer skrivit under och flera har tagit emot praktikanter. Läs mer om våra mål 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 kundens 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 otillbörligt, där risker förebygga och minimeras är en mänsklig rättighet och en utmaning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få statistik avseende vilka för alla som arbetar i större projekt.

I korthet

Väsentliga frågor:
- Granskning av leverantörers hållbarhet, miljö och mänskliga rättigheter.

Mål:
- 100 % av våra leverantörer med ramavtal ska granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, 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:
B7DDFE35D0AB162A81736E0DB410C314

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 färdiga moment med informationstexter på olika språk. Entreprenörens skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt och för dessutom byggarbetarnas talan så att alla risker uppmärksammas och arbetsförhållandena är goda. Vi följer alltid upp avvikelser gentemot entreprenörer och de som drabbats.

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

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

Olyckor och tillbud

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

Leverantörer	2023
Olycksfallsfrekvens, entreprenör (LTAFR)*	2

* Rapporteringen avseende olyckor har entreprenörer är inte full utrullad på samtliga projekt och därmed inte rapporterar entreprenörernas olyckor i vårt system. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som ledde till * Antalet kan ofta flera avlokade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar (genom antalet timmar

Fabege Årsredovisning 2023

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan
Samtliga leverantörer som lämnar anbud för avtalsreglerande hållbarhetsgranskas. En frågeenkät måste besvaras baserad på vår Uppförandekod. Leverantörens åtkomst, kvalitet, miljö, säkerhet, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och etablering. Kraven gäller även för underleverantörer.

2 Vid kontraktstecknande
Uppförandekoden är en integrerad avtalsdel och ingår som en del av samtliga samarbetsavtal.

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

4 Löpande under avtalstiden
Samtliga leverantörer ska hållbarhetsgranskas. Granskningen får inte vara äldre än fyra år. Granskningarna kan genomföras både internt och av externa revisorer.

5 Resultat av hållbarhetsgranskning/revision:
Utan anmärkning: Samarbetet fortsätter.
Vid mindre anmärkningar: Gemensam åtgärdsplan tas fram.
Vid allvarliga anmärkningar: Samarbetet avbryts och ny upphandling påbörjas om inte acceptabla förbättringsåtgärder 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 samband 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:
B7DFEE3A-DA8B2A8117B6B6B4AC111

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. Baserat på 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 certifikatsprogrammet 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 sidkeringspolicy 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 "excellent" 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 målområde 1,2,3 och 5, även att vi inte är helt i mål med målområde 4 och 6, dels på grund av otillräckliga förtydliganden och tolkningar av kriterierna, dels för att branschen inte är tillräckligt mogen.

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

Ett annat viktigt kriterie i taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och löpande arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 67 kWh/(m² Atemp), så mycket som 85 procent av ytan i vårt ägande som vi förvaltar ligger inom eller 15 procent energiprestanda (definitionen i Fastighetsägarnas utredning visar att topp 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 80 kWh/(m² Atemp)).

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023
För 2023 bedömer vi att 66 procent av omsättningen, 53 procent av driftutgifterna och 23 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som miljömässigt hållbara. För mer information om 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 kompletterandes i juni 2021 med lån som är anpassade till taxonomin och som uppfyller EU-taxonomins krav för grön finansiering. Målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. I samband med förvärvet av Birger Sjöstad under 2021 minskade andelen till 93 procent. Under 2022 nådde vi återigen 100 procent när Birger Sjöstad-lån omvandlades till gröna.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin
Under 2023 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatmålens, att arbeta som på bästa sätt under 2021. Flera av våra studier i detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och

Förenlighet med EU-taxonomins krav

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

KPI	Total, MSEK	Omfattas av taxonomin, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	8 577	100	0	66	70
Driftutgifter	188	100	0	53	59
Kapitalutgifter	3 116	100	0	23	19

I korthet

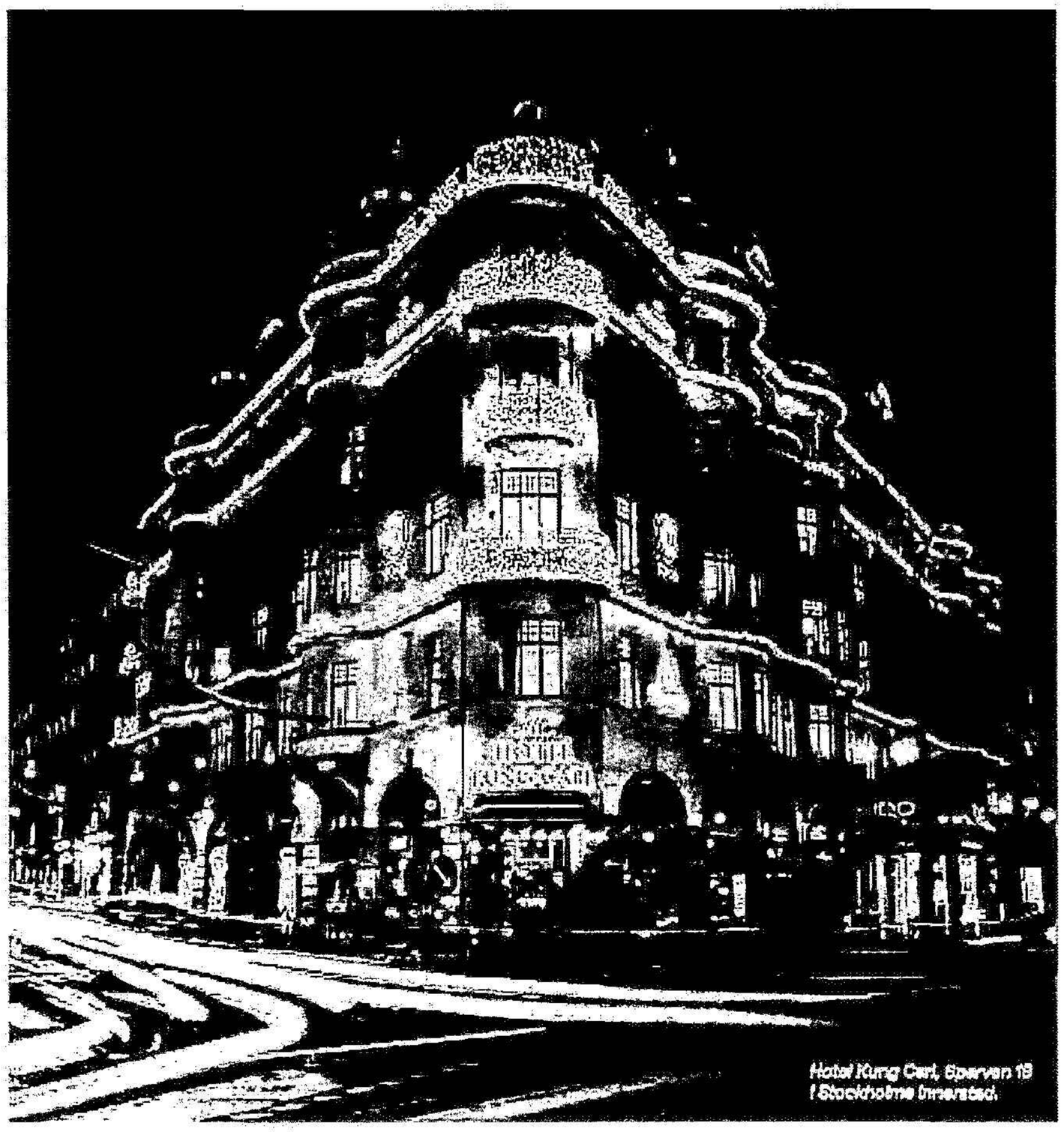
Väsentliga frågor
- Grön finansiering

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:
B7D0FE35D8AB1824911736E7CEB11C914

2024071808853

Fokusområde – Finansiering forts.


Hotel Kung Carl, Sparven 19 i Stockholms innerstad.

vår verksamhet. De aktiviteter som huvudsakligen av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader, men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning. Övriga fem miljömål hamnar under kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna bidra till mål 2 och 4, men samtliga väsentliga kapitalutgifter fångas av mål 7 och Fabege redovisar därför enbart mot mål 7. Vi uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens.

Kraven i EU-taxonomin ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete. Därför bedömer vi att vi möter taxonomins krav, se modell på sidan 37. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–86.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

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

Redovisning av driftsutgifter
Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsföra hyresgästanpassningar. Singer 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 3 101 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 Mkr är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 18 på sidan 109 respektive 111.

Grön aktie på Nasdaq

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

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

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
[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 fokusområden. Hållbarhetsnätverket i Arenastaden 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, bl.a. i skolorna i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Aktiviteterna kan bestå av rim, teater, musik eller något närmare produktionen/hantverket.

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

Vi har även upprättat en vägledning kring vad kunden kan beakta i samband med hyresgästanpassningar för att öka hållbarhetsprestandan i projekten och bidra till att höja eller bibehålla fastighetens nivå avseende miljöcertifiering. 2023 var 98 procent av total nyteckning yta även mark gröna avtal.

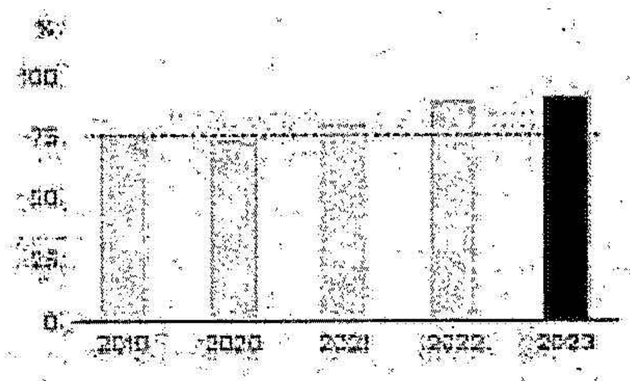
Flexibla lösningar med kunden i centrum
Vi är i dag hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta ett allt större behov av flexibilitet och vi strävar efter att vara lösningsorienterade och lyhörda för våra kundens önskemål. Vi utforskar kontinuerligt nya möjligheter kopplat till delningsekonomin för en ökad flexibilitet i såväl avtal som arbetsdagen 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 år genomför vi ett fördjupat kundmöte som ger oss en ännu bättre förståelse för våra kunders behov.

Vi har även regelbundna fokusmöten 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) Kvadratmeter uthyrbara ytor/avtal.

I korthet

Väsentliga frågor
- God miljö
- Säkerhet
- Inomhusmiljö
- Energianvändning
- Klimatanpassning

Mål
- Nöjd Kund index (NKI) 2023: 81% (mål: 80%)
- Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta 2023: 98% (mål: ång etc. 100%)
- Gröna hyresavtal, andel total yta 2023: 81% (mål: ång etc. 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 ärendegast 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:
B7DDFE35D6AB162A811736EDDB1C3141

2024071808854

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 ansvarsfullt företagande är väl förankrat hos såväl styrelsen, koncernledningen som övriga medarbetare. Våra åtaganden genomsyrar hela verksamheten, affärsrelationer samt hur vi agerar gentemot våra övriga intressenter.

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

Uppförandekod utgör basen
Vår värdegrund SPEAK och vår uppförandekod ligger till grund för samtliga medarbetares agerande. Alla chefer med personalansvar 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.

I korthet

Väsentliga frågor
- Antikorruption
- Skatt

Mål
- Årig utbildning av medarbetarna i uppförandekod 100%

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

Uppförandekoden tydliggör vår ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Alla medarbetare ska regelbundet genomgå utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar som har regelbundna möten. 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 hög 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 missförhållanden i organisationen, antingen via direkt eller anonyma rapporteringssystem. Våra medarbetare hålls uppdaterade om styrande policyer och riktlinjer via intranätet, informationsmöten och löpande informationsbrev.

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

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 skattekostnader 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.

Ramverk

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

Företagskultur

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D1FE34-DA2B-4311-B5C0-B410C314

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målkung elkr
Andel förnybar energi, %	90	94	100% energi från förnybara källor

Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målkung elkr
Energiprestanda totalenergi, kWh/kvm Atemp	71	73	70 kWh/kvm Atemp 2025
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	12	12	Producerad energi från solceller 2,8 kWh/kvm Atemp 2030
Materialåtervinning, %	90	84	90% materialåtervinning
Vattenanvändning, l/kvm Atemp	394	507	Minska vattenanvändningen per kvm Atemp med 2% per år jämfört med 2019
Miljöcertifiering, andel förvaltningsfastigheter	93	96	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av total ytа, %	100	100	100% av nyproduktion, enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsbestånd, andel av total ytа, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förvaltningsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionsnivå Very good
Andel miljöklassade ytor – serviceytor och tjänsteytor, %	98	98	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e			Klimatneutral fastighetsförvaltning (scope 1 och 2) år 2030. Investeringar i hållbara tillgångar (scope 3) ska minskas per BTA till år 2030 jämfört med 2019.
Scope 1	0	84	
Scope 2	1711	1888	
Scope 3	13 258	26 798	
Totalt scope 1–3	14 970	28 770	
Klimatkompensation av förvaltningsverksamhet	-1 628	-1 817	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	13 342	26 953	

[1] Från 2022 ingår avfallsförbränning i Sverige i scope 3 istället för scope 1 och 2.
[2] Korrigerad siffra på grund av felaktighet 2022.

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

MIA HÄGGSTRÖM, HÅLLBARHETSCHEF

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE350BAB102A911736B5B4B41C311

Hållbarhetsmål forts.

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål långsikt
Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index	88	87	GPTW Trust Index på minst 80
Rekommenderar Fabege som arbetsgivare, %	95	93	Över 80% av medarbetarna ska välja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	2,0	3,12	Sjukfrånvaro <3% med hänsyn av lagande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar
Jämställdhet ledning, % kvinnor	50	50	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet chefer, % kvinnor	38	47	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	30	34	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål långsikt
Granskning av ramavtalade leverantörer, %	96	90	Samtliga ramavtalade partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända

Finansiering

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål långsikt
Grön finansiering, %	100	100	100% grön finansiering

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål långsikt
Nöjd Kund Index	81	–[1]	NKI ska nå 80
Gröna hyresavtal[2], andel nytecknad yta, %	98	100	Gröna hyresavtal ska utgöra 100% av nytecknad yta
Gröna hyresavtal[2], andel total yta, %	91	89	Gröna hyresavtal ska utgöra 100% av total yta

[1] Nöjd Kund Index mäts genomförs varannat år.
[2] Ytor som mäter enligt lokala bestämmelser

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål långsikt
Årlig utbildning i vår uppförandekod	0[1]	100	Att hålla dialogen kring etiska frågor levande inom hela företaget genom aktiviteter och forum

[1] Under 2023 utbrödes ingen utbildning

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

DANIELLA CORNELL, CHIEF P

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7LDFE93-0FAB-4B46-9211-7655E0B81314

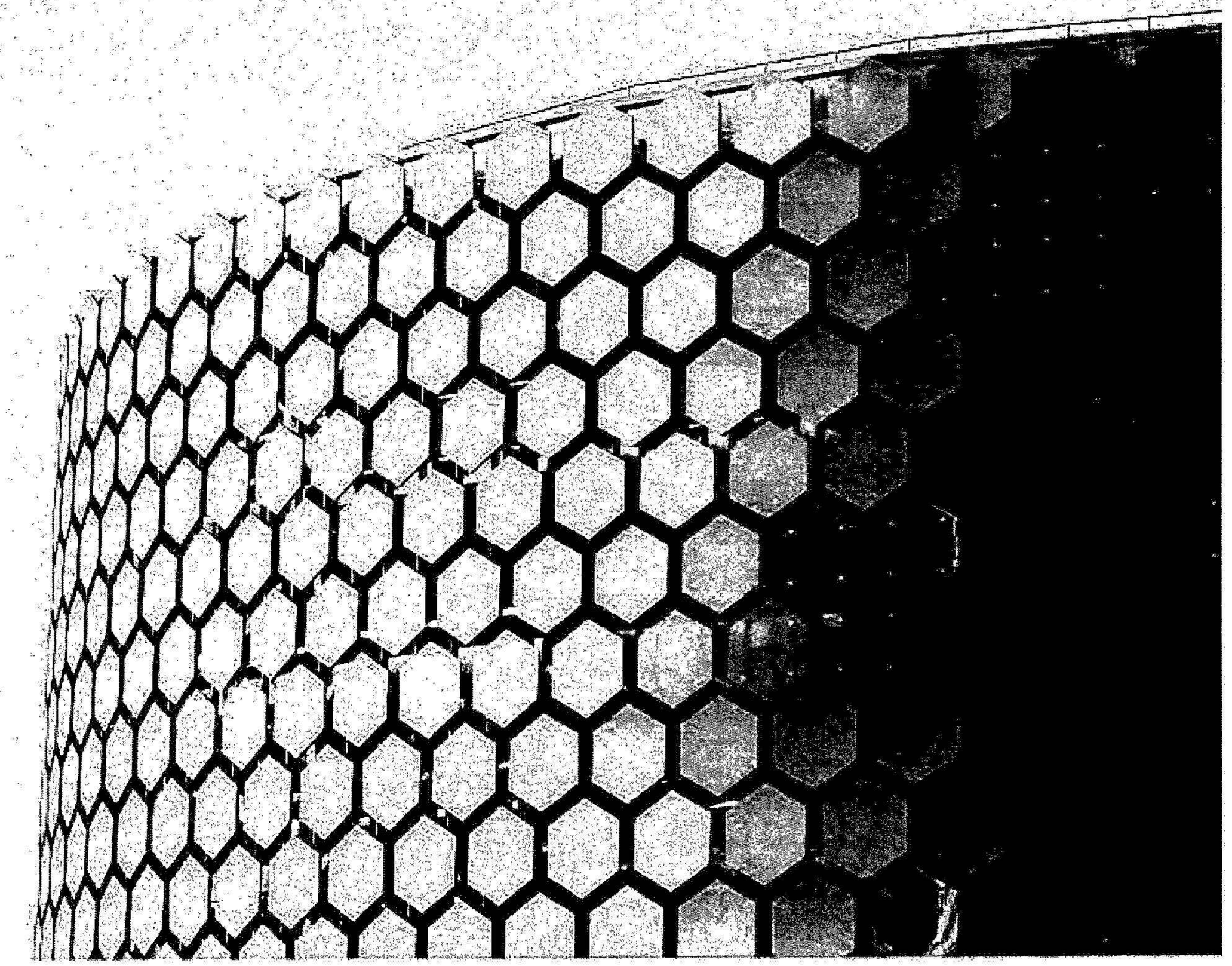
Förvaltningsberättelse 2023

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 ... 71

Hållbarhetsnoter
Hållbarhetsnoter ... 73
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor ... 75
Våra intressenter och påverkan ... 77
TCFD-rapport ... 78
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA ... 80
EU-taxonomin ... 82
GRI-index ... 87
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning ... 93



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE9DBA9162A91782BC0B1CC311

2024071808856

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 marknadskännedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Vårt fokus på de prioriterade delmarknaderna Stockholms Innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2023. Den 31 december 2023 ägde vi 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,9 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,3 Mdkr (86,3) varav förädlings- och projektfastigheter 14,3 Mdkr (14,4). Av hyresvärdet avsåg 84 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 91 procent (88).

Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, också upplever 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 levande och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastigheterna miljöcertifieras, att kunderna erbjuds gröna hyresavtal och att Fabege har en ambitiös målsättning för minskad energianvändning och minskat totalt klimatavtryck. Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för vår framgång och vårt förtroendeindex visar att något 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
Fabegos rapportering i enlighet med EU taxonomin framgår av sidorna 82-86.

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning

Låg risk med stabilt kassaflöde

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

Förädling

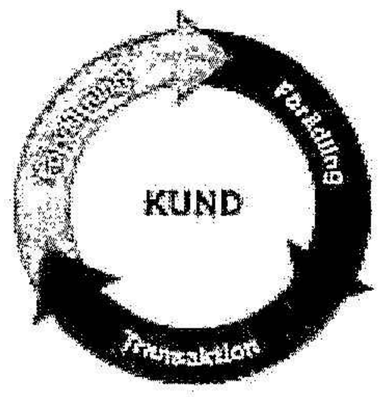
Skapar värden
– ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsutveckling och ny produktion är den andra viktiga förmågan i verksamheten. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till lokalt utvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov.

Transaktion

Finansierar projekt
– ökar potentialen i portföljen

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



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal fastigheter	100	102	94
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 248	1 260	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	88	93
Hyresvärde, Mkr	3 872	3 724	3 358
Nettouthyrning, Mkr	153	86	182
Översiktlighet, %	75	74	76

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
B7DDFE35CFAB1A2A311765DABA1F3114

Verksamhetens resultat forts

Förvärv och försäljningar
I februari förvärvades andra hälften av delägda Kraken 5, en garagefastighet i Råsunda. I april fördubblades bostadsbyggrätter i Huvudsta i en affär med JM om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Anoden 4, i Flemingaberg. I oktober fördubblades 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
Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under 2023 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende Nöten 4, Solna Strand i samband med att hyresavtal tecknades med Saab. Vidare fattades beslut om byggnation av nyproduktion av bostadslägenheter i Hagastaden.

Hyresgästanpassningen för Convendum i Hagaporten 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 viss kostnadsökningar då byggpriserna som ökat till följd av cron i omvärlden ligger kvar på en hög nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj uppgick till 3 104 Mkr (2 257) varav 2 094 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 1 607 Mkr (830), och avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott
Hyresintäkterna uppgick till 3 366 Mkr (3 032) och driftöverskottet uppgick till 2 524 Mkr (2 240). Övriga intäkter om 11 Mkr avsåg elnät. 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 in- och utflyttningar under perioden varav Convendums inflyttning i Solna 39 var den största. Detta möttes delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Nöten 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade värmekostnader i intäkningen av året. Driftsöverskottet 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 (–274), varav administrativa kostnader –25 Mkr (–24) och nedskrivning av byggrätter med –8 Mkr (–61). 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 sju 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 (2,38). Tomträttsavgälder uppgick till –45 Mkr (–42).

Resultat från intresseföretag
Resultatandelar i intresseföretag uppgick till 34 Mkr (–32) varav –30 Mkr (–54) avsåg tillskott till Arenaboletaget, 103 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projektet i Haga 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 79,1 Mdkr (86,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –7 831 Mkr (–233). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,44 procentenheter till 4,43 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre räntläget. I värderingarna motverkades det delvis av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

Skatt
Årets skatteintäkt/kostnad uppgick till 1 692 Mkr (–568) och avsåg uppskjuten skatt, varav 477 Mkr avsåg återförd uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Räntesvdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt
De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framtiden 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 skattaskuld/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	8 648	10 439
Derivatinstrument	-141	-348
Övrigt	-22	-19
Nettoskuld uppskjuten skatt	**8 305**	**10 196**

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	3	2
Fastighetsskatt	274	282
Markhyresskatt	12	15
Stämpelskatt	77	25
Energiskatt	21	23
Summa	388	322

Segmentrapportering
Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 363 Mkr (2 128) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (89). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 454 Mkr (1 418). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –6 228 Mkr (–157).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 126 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 66 procent (44). Förvaltningsresultatet uppgick till 29 Mkr (13). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –731 Mkr (–94).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om –852 Mkr (12). Projektvinster mötte 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 (9). Förvaltningsresultatet uppgick till 32 Mkr (–83). 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.

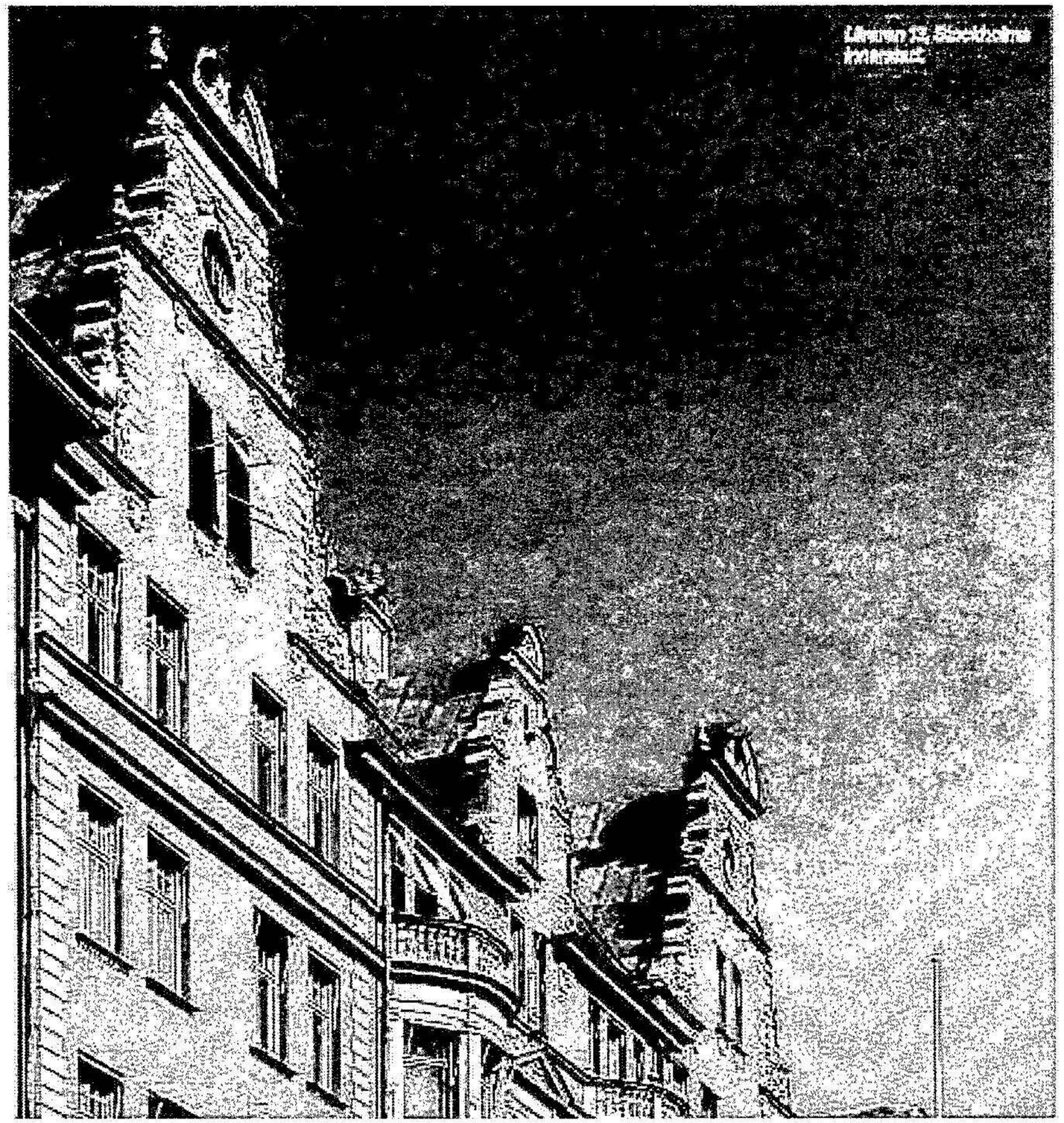
Fastigheter
Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 79,1 Mdkr (86,3).

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:
B7DDFE93D8AB482A3117B6BE08A1C314

2024071808857

Verksamhetens resultat forts



Fabege Årsredovisning 2023

Värdet uppgick per årsskiftet till 519 Mkr (892) varav pågående produktion 201 Mkr (573) och exploateringsfastigheter för kommunal 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). Beslutad, utbetald utdelning om 188 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (145). EPRA NRV uppgick till 150 kr per aktie (172).

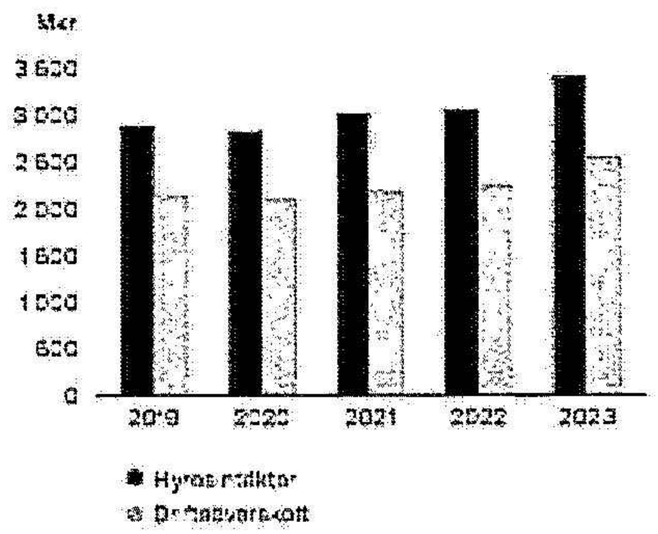
Kassaflöde
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 216 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 262 Mkr (503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –330 Mkr (–3 232), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –1 240 Mkr (1 198). I investeringsverksamheten drev kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

Moderbolaget
Omsättningen uppgick till 443 Mkr (352) och resultat före skatt till –309 Mkr (3 111). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 760 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 6 Mkr (0).

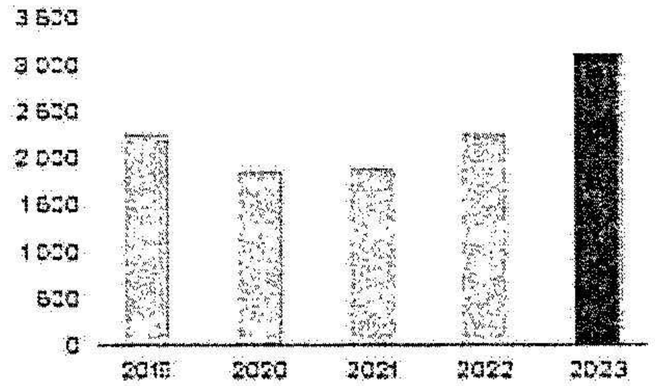
Styrelsens arbete
En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten på sidorna 67–72.

Personal
Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (208), varav 83 kvinnor (72). Medeltalet anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 93 (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



Värdeminskat 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:
B7DDFE35-D1A8-4B62-8A11-136BC4BA1C31

Finansiering

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

Finansiering 2023
Även på de finansiella marknaderna har mycket 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 3,7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter tecknades med befintliga långivare, det vill säga de nordiska bankerna. Certifikatmarknaden fungerade ora under större delen av året. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till 12 Mdkr. Vi garanterar, liksom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Inklusive backup-faciliteten för certifikatsprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,3). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade upplåggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 83 Mkr (21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2023-12-31

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

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	32 982	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 570	10 700
varav utestående SFF, Mkr	784	800
varav utestående certifikat, Mkr	1 835	2 787
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	8 980	7 230
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	3,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	60	65
Derivat marknadsvärden, Mkr	686	1 853
Genomsnittlig räntekostnad inkl. löften, %	4,19	2,59
Genomsnittlig räntekostnad exkl. löften, %	3,04	2,31
Ej pantsatta tillgångar, %	40,8	46,2
Belåningsgrad, %	42	38

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 570	9 570
Gröna obligationer via SFF, Mkr	784	784
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 656	1 865
Gröna lån, övriga, Mkr	27 853	20 993
Total grön finansiering, Mkr	39 942	32 982
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt gränt låneutrymme, Mkr	48 518	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	17 110	

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

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

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

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

Alla våra finansiärer, såväl banker som kapitalmarknad, erbjuder grön finansiering genom finansiering av miljöcertifierade fastigheter. Grön finansiering ger oss bättre villkor både i bank och på kapitalmarknad samt tillgång till fler finansieringskällor. Per årsskiftet var 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 koppling 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 ramen för certifikatsprogrammet är 5 000 Mkr.

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

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

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

Räntebindning
Räntebindning görs med hjälp av ränteswappar. 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 ränteswappar om totalt 18,5 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 8 Mdkr. De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan –0,18 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:
97D0FE36D6AB1628341736B0D2411C311

Finansiering forts

swapparna ligger med förfall upp till tio 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 698 Mkr (1 689). Värdeförändringen är av realiseringskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivaten samt värderingen av dessa i not 3 på sidorna 100-104.

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

Innehav 2023-12-31

	Andel av röstetalet, %
Backahill AB	18,6
Gavarnin	12,9

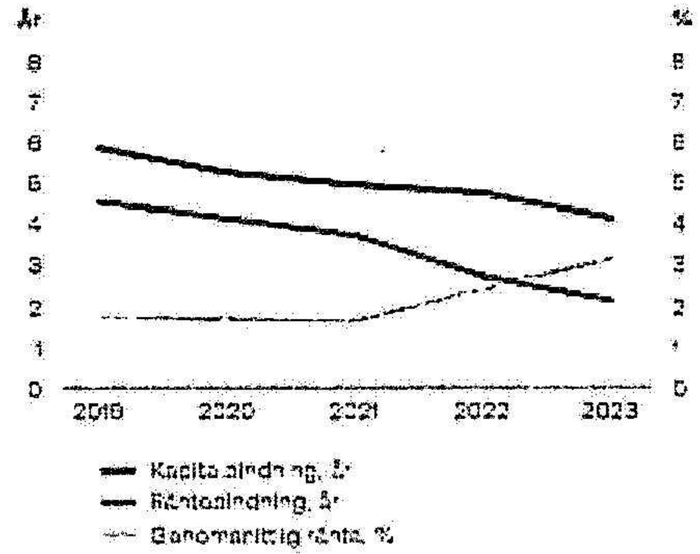
Anställda ägde per årsskiftet via Fabegas värdepappersfond och Wihlborgs motsvarande fastighetsfond totalt 1 357 157 aktier motsvarande 0,42 procent (0,42) i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier
Årsstämman 2023 gav styrelsen bemyndigat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Fabegas innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 208 048. Återköpen har gjorts till en anskaffningskurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Under 2023 genomfördes inga återköp.

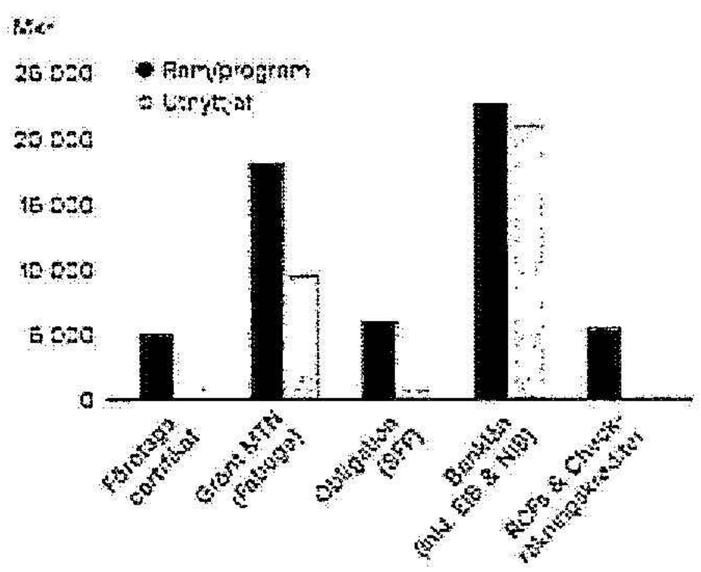
Finanspolicy
Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställts av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omsättningstillgångarna vid varje givet tillfälle. Eventuella valuta-exponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och regelrar 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.

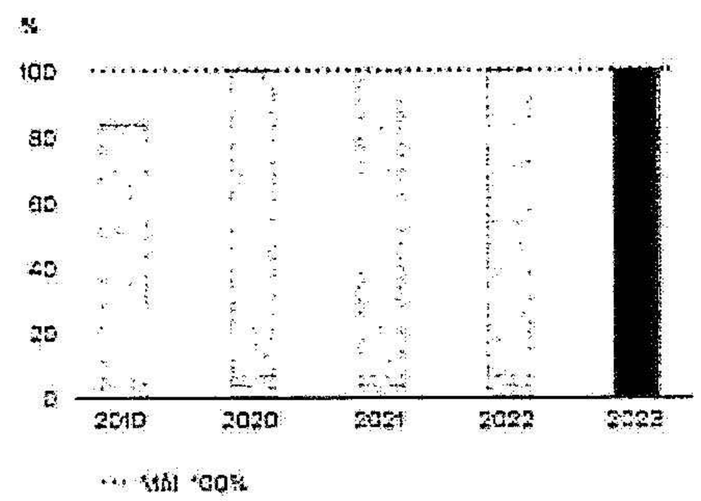
Finansiering



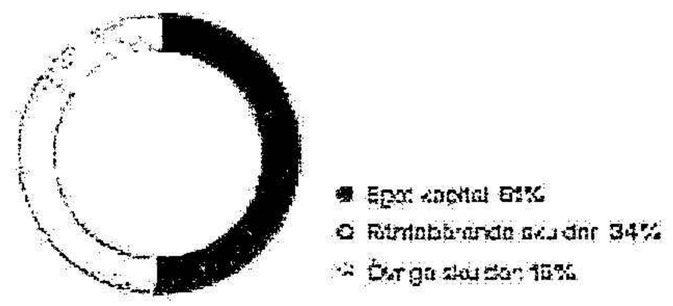
Fördelning finansieringskällor



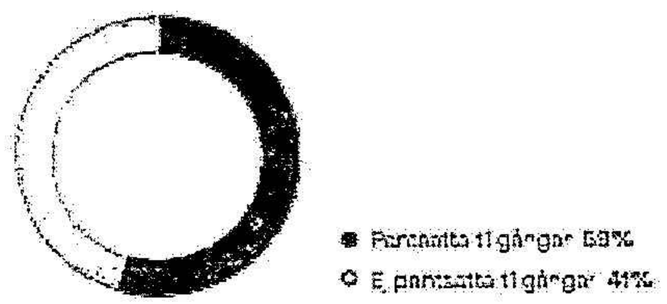
Grön finansiering



Kapitalförsörjning



Säkerhetsfördelning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE33-D6AB-462A-811A-966C9B411211

2024071808858

Finansiering forts

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 835	1 835
<1 år	7 179	7 169
1–2 år	7 419	3 919
2–3 år	11 500	8 060
3–4 år	760	760
4–5 år	2 525	2 525
5–10 år	5 150	5 150
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 186	1 186
Totalt	39 942	32 982

Räntelöftallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år*	16 555	5,07	50
1–2 år	2 500	0,97	8
2–3 år	3 100	0,95	9
3–4 år	3 260	1,04	10
4–5 år	3 275	1,57	10
5–6 år	2 000	0,80	6
6–7 år	500	0,38	2
7–8 år	500	0,72	2
8–9 år	500	0,81	2
9–10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
Totalt	32 982	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 obligationsmarknaden finns kapital tillgängligt och priserna har stabiliserats under hösten. Fortsatt är dock obligationsfinansiering dyr vilket driver fastighetsbolagen inom vårt ratingsegment mot ökad andel bankfinansiering. Vidare får stigande marknadsräntor successivt en negativ effekt på räntenettot. Fabegas bundna andel uppgår till 80 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 affärsavslut 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 Biger Bostad hösten 2021 tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Fabege präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, stabila kunder och engagerade medarbetare. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kr	
Balanserat resultat	3 386 688 009
Årets resultat	–139 655 426
Summa	3 245 732 583

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	566 238 773
I ny räkning balanseras	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 avstämningsdagen 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 dess 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 bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med –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:
87DDFE3C0BAB4624B1793EDCB41C311

2024071808859

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin med fokus främst på tjänstesektorn i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt tillgång till finansiering. Vi strävar efter att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag, vilket innebär hantering av risker förknippade med bland annat klimatpåverkan, miljöbelastning, etiskt beteende och mänskliga rättigheter. I 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 digitalisering och teknikutveckling, särskilt avseende styrning och uppföljning av driften av fastigheterna. Det övergripande ansvaret för vår riskhantering vilar på styrelsen medan det operativa arbetet har delegerats till VD och ledning. Riskhanteringen är integrerad i den dagliga verksamheten och väl förbetade 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
Hyresnivåer – konjunkturläge	●	●
Hyresnivåer – vakansgrad		
Hyresnivåer – hyresnivå	●	●
Framtidens kontor		
Geografisk koncentration	●	●
Fastighetskostnader		
Fastighetsnära drift och funktion	○	●
Projekt – tidplan och kostnader*		
Projekt – pågående projekt	●	○
Planprocesser*		
Samhällsutveckling		
Fastighetsvärden		●
Fastighetsförsäljningar	●	○
Fastighetsförvärvsmöjligheter	●	○

Finansiellt

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

Miljö

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

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning		
Hållbar skattehantering	○	○

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutbrott, politisk otolerance	○	○

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning	●	●
Bevarande av nyckelpersoner		○

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Osunda arbetsvillkor, trakasserier	○	

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Informationsläckage, bärvarogabarat	○	
Media, varumärke	○	
Informationssäkerhet, intrång	○	
Systematisk tillgänglighet		

● Låg ● Måtta ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
S20UFF3VDKAB162A91V3EBE4B1N1V11

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader
Med moderna fastigheter i bra lägen är risken för strukturella vakanser i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar kassaflödet under den period det tar att hyra ut och eventuellt renovera vakanta lokaler. Osäkerheten på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med avseende på utveckling av hyresnivåer och marginalerna behöver av kontorshotell. 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 och förväntas öka under kommande år med index och färdigställda projektfastigheter.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, index	±1	33,1
Hyresnivå, kommersiella lokaler	±1	32,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1	35,9
Fastighetskostnader	±1	±5,9

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Hyresintäkter – kreditförlust, konkurser	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kundernas betalningsförmåga påverkas av olika makrofaktorer och det allmänna affärsläget. Negativt utfall av risken för utebliven betalning och kundförluster i vår portfölj är följd av svårlösta konkurser och tvångsförsäljningar. Risken har dock ökat för företag i utsatta branscher som är känsliga för lågkonjunktur.	Kontraktsportföljen är spridd över många olika branscher och riskerar på företag. Drygt 25 största hyresgästerna är väl etablerade företag som utgör drygt 40 procent av totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är historiskt små, vilket vara god kreditvärdighet, och tvekar vara goda exempel på hårdare kreditprövningar.
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vår bedömning är att risken för strukturella vakanser är låg. Dock kan enskilda större uppsägningar få en negativ ekonomisk effekt på kort sikt. Förändring i vakansgrad i portföljen påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt mot den utgående. Nyproduktion av kontorsmarknader och utvecklingen på kontorsmarknaden påverkar hyresnivåer och vakansgrad. Bedömningsmodeller för digitalisering och pandemins effekt på trögheten om kontorens framtid diskuteras. Vår bedömning är att det även långsiktigt kommer att finnas behov av kontor som är bekväma och möjliggör affärer och möten mellan människor. I attraktiva lägen kommer det vara gynnsamt.	Risken för strukturella vakanser i fastighetsportföljen bedöms vara låg med hänsyn till bostädernas centrala lägen, moderna lokaler och stabila kunder. Fastighetsportföljen ger ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten i utvecklingsområden tenderar ibland under längre perioder, vilket påverkar kassaflödet negativt under perioden. Detta gära medvetet för att långsiktigt skapa större värden. Våra vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, ingen vakanser är strukturella utan det handlar om att hitta rätt yta till rätt hyresgäst. Uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick till 88 procent (88). Hyresvärdet i jämförbar bestånd uppgick under året till 0 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Marknadsanalyser tyder på kontorsmarknaden i Stockholm-Farsgårdsområdet under det fjärde kvartalet genomslag i hyresnivåerna som förväntades under året men på planet till 2023 års index förväntas dessa hyresnivåerna från årsskiftet. Vi bedömer risken för sjunkande hyresnivåer i centrala Stockholm som låg på kort sikt. På våra delmarknader finns risk för att indexvägen inte når igenom fullt ut på marknadshyrorna. På längre sikt påverkar hyresnivåer av faktorer som utbudsnivån på kontorslokaler och tillkommande nyproduktion med mycket lägre driftkostnader än befintliga hyresnivåer.	Efterfrågan på kontor i Stockholm har under året varit mycket varierande med stigande hyresnivåer i dagslaget råder en stärga osäkerhet kring framtida behov och attraktiva regler kontorslokaler. Eftersom hyresnivåer generellt sett ligger på 3–5 år för förlängda marknadshyresavtal genomslag i våra hyresnivåer 2023 och framåtsen vi en lyft om till M-index en genomsnittlig förändring på 3,2 procent. Detta förväntas hyresintäkterna om 340 Mkr till årsbasis. Utöver indexhöjningen om 3,5 procent eller igenom från januari 2024. Vår bedömning är att förutsättningar för ökade hyresnivåer i omförhandlingar på är begränsat och att det finns risk för sjunkande hyresnivåer på vissa delmarknader.

● Låg ● Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3CD0A816243117382D0B410C314

2024071808860

Risker och möjligheter forts

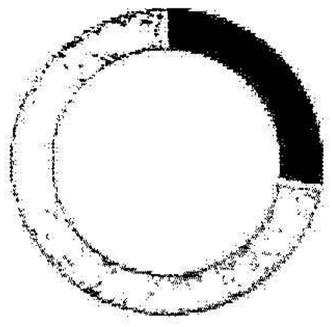
Marknad och affärer forts.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodår	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024[1]	379	552	17
2025	303	518	16
2026	387	530	17
2027	334	467	14
2028	99	170	5
2029-	80	874	28
Kommersiella	1 447	3 109	98
Bostadsavtal	109	33	1
Garage- och parkering	838	34	1
Totalt	2 393	3 176	100

[1] Varav drygt 162 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



- Tio största kunderna 29%
- Övriga kunder 72%

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Framtidens kontor	Sannolikhet: Konsekvens: Den stigande utvecklingen och möjligheten att arbeta hemifrån påverkar efterfrågan på kontorsarea och platser i framtiden. Samtidigt som många företag vill ha en utökad närvaro på kontoren med fler gemensamma ytor så minskar behov och vill minska sin yta. Bilden är lång mixad och ingen tydlig trend när denna utlåtelse författats.	I alla våra områden finns vi nära våra kunder och har en tät dialog. Arbetssätt och behov förändras löpande vilket påverkar kontorens utformning. Vi erbjuder såväl nya som befintliga kunder attraktiva lösningar som möter upp dessa behov. Vi erbjuder flexibilitet och möjlighet att växa och krympa i attraktiva lägen. Våra flexibelt utformade kontor under konceptet NOW och våra kunders tillgång till flexibla arbetsplatser via vårt WAW-koncept är exempel på hur vi kan erbjuda ökad flexibilitet.
Geografisk koncentration	Sannolikhet: ■ Konsekvens: ■ Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsregionen, vilket innebär att egendomsvärden och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Mot bakgrund av Stockholms starka tillväxt, tillväxt och branschstruktur med högt tjänstenäringsinslag bedömer vi risken som låg. Antalet sysselsatta inom kontorsverksamhet i Stockholm har haft en tillväxt under en lång rad år. 2023 minskade för första gången antalet kontorsanställda på Stockholms kontorsmarknad.	Vår strategi ger många skalfördelar och bidrar till både stort utbyte och bred värde på fastigheterna. Med fokus på stadsutveckling i attraktiva lägen kan vi påverka stadsbilden och utbudet i stadsdelarna. Vi har god kunskap om våra destinationer och kundernas behov och efterfrågan.
Fastighetskostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Risken för oväntade fastighetskostnader avseende värmekostnader. Temperaturberoende, fördröjande marknadspriser och elnätsavgifter påverkar kostnadsbilden. En stor andel av kostnaderna avser fastighetsnära och förvaltningsnära tjänster där möjligheten att påverka kostnaderna marknadsmässigt är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och tillsynsbundna kostnader samt el och värme bärs på primärnät och förbrukning. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för allmänna index. Kala och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning.	Vi bevakar och analyserar arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Vi genomför också löpande energieffektiseringsåtgärder och uppföranderåtgärder för att sänka kostnaderna. Entreprenadavtalen innehåller kontinuerligt med kostnadseffektivitet och besparingsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktigt hållbar kostnadsbas. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Stockholms förvaltningsområdet är hög, vilket innebär att kostnader för uppvärmning 2023 uppgick till 75 procent.
Fastighetsnära drift och funktion	Sannolikhet: ■ Konsekvens: ■ Att några krav ställs på en driftnära förvaltning är kundanpassbar, ekonomisk perspektiv och miljöanalysering. För vår portfölj som helhet bedöms risken vara låg medan den för enskilda fastigheter kan vara hög.	Vi har en kontinuerlig förvaltning och ett systematiskt för dagligt uppföljning av enskilda fastigheterna och kundernas förändringar. Vi arbetar med långsiktiga planer, miljöcertifieringar och höga miljökrav inför energiförvaltning, avfallshantering etc. Samtliga fastigheter är uppkopplade och vi tillgängliggör hyresgäster och gäster att använda digital teknik för styrning och uppföljning av fastighetens löpande drift.

■ Låg ■ Medel ■ Stor

This there is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
E701EF3-D6AB-4928-8179-BCCBB1C7411

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer forts

Stadsutveckling och Projekt
Vi driver stora stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär att stor beroende av att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva stora ny- och ombyggnadsprojekt. Byggkostnader avseende material och tillgång på personal har ökade kraftigt under 2022 och har stabiliserats på en högre nivå. Förseningar i övriga handläggandet av större delen av ansökningar för användning hyresgäster i kombination med högre ränta eller svårare genomförandeförhållanden. Med vår erfarenhet och vårt fokus på uthyrning av storstadsnära icke konjunkturkänsliga projekt bedömer vi att risken för strukturell vakans efter färdigställande är låg.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Tidplan och kostnader	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstorrisk. Eventuella förseningar och fördyringar i upprendrigar kan motverkas genom att större delen av projekten är beståndsnära fastigheter i projektportföljen är "lättare" relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upprendrigar av byggnationer. Med en mer projektportfölj och övriga investeringar om 2–2,5 Mdkr bedömer vi det som viktigt för oss att noggrant bevaka dessa projektrisker på lite sikt.	Vi utvecklar större nybyggnads- och ombyggnadsprojekt vilket innebär att vi exponeras för väsentlig värdeökning. Långa genomförandeprojekteringar av dessa projekt. Ansvaret för dessa ligger på förvalt projekt vilket innebär att vi har kompetens och erfarenhet av att driva och följa upp större och små projekt. Upprendrigar görs med stöd av tidsprogram, ramavtal och avtalsmallar. Beslutade pågående investeringar om 50–60 Mdkr fattas av VD och ändrarna är samma. Investeringsbeslut överstigande 60 Mdkr fattas av styrelsen
Outhyrda projektytor	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Vår större nybyggnadsprojekt innebär risk att projekterade ytor inte hyrs ut. Vår bedömning är att risken är låg med tanke på att projekten är attraktiva lägen och att graden av projekt på projektstadiet är låg.	Uthyrningsgraden i projekten uppgick per årsskiftet till 84 procent. Större projektutvecklare kännetecknas av långsiktighet och ett nära samarbete med hyresgäster. Vi arbetar aktivt med att förbättra kundupplevelsen och projekterar för att kunna möta framtidens hyresgästers behov.
Planprocesser	Sannolikhet: ● Konsekvens: Medelhög risk då planprocesserna är långa och kan överklagas. Planprocesser är tidskrävande och personalintensiva samtidigt som möjligheterna att realisera byggrätter i dessa är till en lång nivåer.	Lagändringar för planprocesserna är långa, samt överklagande. Vi arbetar nära kommunerna där kommunen som partner. Vi arbetar med öppen portfölj med hög kompetens och erfarenhet av projektledning. I portföljen ingår 877 000 kvadratmeter detaljplanelagda kommersiella byggrätter varav 21 procent är planlagda. I detaljplan ingår också 600 100 kvadratmeter detaljplanelagda bostadsbyggrätter varav 31 procent är planlagda.
Bostadsutveckling	Sannolikhet: ● Konsekvens: Svårsålda bostadsrätter i upprendrigar och marknadsanpassning av lägenheter kan ha betydande påverkan på projektresultat, likaså projektprojekten är fortsatt relevanta till kommande bostadsbyggande och marknaden för bostadsrätter. Projektens genomförande på kommande tidsplaning är lägenheter. Projektens genomförande på kommande tidsplaning är lägenheter normalt sker i attraktiva centrala Stockholmslägen med god tillgång till kollektivtrafik, service och grönområden.	Försäljningsgraden för ett projekt påverkar projektets lönsamhet. Under 2023 uppgick försäljningsgraden för bostadsprojekten till 85 procent vilket medför lägre intäkter för dessa projekt än förväntat. Genom förvärvet av Brygg Bostad har vi tillgång till en bostadsutveckling och god förmåga att bedöma risken i bostadsprojekten. Bostadsprojekten utgör i dagsläget en begränsad risk då merparten av projekteringen är klar i dagsläget innebär med att starta nya bostadsprojekt. Vår bedömning är att byggnationen av dessa bostäder i Hagastaden kommer att vara väsentligt påverkad av att vi är delvis kommer att vara väsentligt påverkade.

● Låg ● Måttlig ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35E0AB102A911736EC0B11C341

2024071808861

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden
Mot bakgrund av låga marginalvärden 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 högre avkastningskrav finns risk för fortsatt sjunkande fastighetsvärdena under 2024.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	320	47,6	42,0
0	0	47,2	42,2
-1	-320	46,8	42,4

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	±10 %	7,0
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 oftast fastigheter med någon form av potential att utveckla genom att tillskapa byggrätter, uppgradera standard, höja hyresnivåer att

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Fastighetsvärden	Sannolikhet: Konsekvens: ■ Hög risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastigheternas värdering. Marknadsrisker påverkas också av tillgång och villkor för finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av vår externa omvärldsutveckling, av förändring och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. Vår fastighetsportfölj med mobila kunder och moderna lokaler i bra lägen utgör attraktiva investeringsobjekt även i svårare konjunkturer. Fortsatt utveckling av projekt- och förädlingsfastigheter kommer också innebära att nyckeltal påverkas. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i resultatet över förvaltningsnettot. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av de externa värderingarna minst en gång per år. Under 2023 har en betydligt större andel av portföljen externvärderats inför varje kvartalsskifte. Det sammanlagda marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 73,7 Mdkr (68,3) motsvarande ungefär 82 700 kr/kvm (67 000). Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 4,48 procent (3,89).
Fastighetsförvärv	Sannolikhet: Konsekvens: ■ Medelhög risk för externa yttre faktorer såsom kommande valresultat, miljöpåverkan med mera.	Fastighetsförvärv bedöms ha stabil påverkan. Förvärv stärker Fabeges strategi och bedöms möjliggöra att tillföra framtida värde till våra områden. Vi har väl etablerade rutiner för due diligence-processen.
Fastighetsförsäljningar	Sannolikhet: Konsekvens: ■ Risk att fastigheter avyttras till fel pris.	Fastighetsförsäljningar bedöms ha låg påverkan. Interna due diligence-processen borgar för att eventuella behov av åtgärder hanteras. Fastigheterna externvärderas löpande och vi har en tydlig uppfattning om eventuellt värde och potential i framtida utveckling.

■ Låg ■ Måttlig ■ Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7C0FE37-DFAB-4B10-A511-17A85C4B1A11

Fabege Årsredovisning 2023

Risker och möjligheter forts

Finansiellt

Finansiering
Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i såväl bank som på kapitalmarknaden. Genom räntesäkring av 60 procent av låneportföljen får räntefördröjningar begränsad genomslag i upplåningskostnaden.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader (inkl derivat)	+1 %-enhet	-123
Räntekostnader, längre perspektiv	+1% enhet	-329,3

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Sannolikhet: Konsekvens: ■ Likviditetsrisk avser det långsiktiga behovet som kan täckas genom nyinlåning eller nyupplåning i att strategiskt marknadsläge. Risken bedöms vara måttlig då kreditvärdigheten är kapitalstarka och tillgången på fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för oss. Under 2023 har den höga prisnivån på obligationsmarknaden och svårt fastighetsmarknad medfört försämrad finansiering. Vilken nivå den succesivt förbättras under hösten	Vi arbetar med kort, alternativa finansieringskällor samt arbetar aktivt med långsiktig bindning och en jämn förfallostruktur, långt ifrån innevarande med på kortsikt finansiella villkor samt motverka vid förfallotider när tidsmån mot längsiktiga för att minska likviditetsrisken. Omgivande ägarförhållanden är att gälla till omstruktureringen är att avsluta, när den är klar kommande 12 månaderna. Dock vare längre och tidsmässiga relationer med finansiärer längre eventuella tillgångar riggar vad i att tillgå banker. Fabege godkänt bra långsiktiga samarbeten med nordiska banker att ge utökad tillgång till kapital. Moodys bekräftelse även betygsat Fabege långsiktiga kreditbetyg för kommande och stärkt tillgång till kapitalmarknadsfinansiering. Mot bakgrund av de höga marginalerna på obligationsmarknaden valde vi under första halvåret att använda befintliga med positiva värden. Senare, vilket på marknaden förväntats under hösten har förbättrats gentemot obligationsmarknaden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på våra lån uppgick till 4,1 år (4,7) och tillgängliga outnyttjade kreditlöften uppgick till 7,8 Mdkr (7,3)
Ränterisk och värdering av räntederivat	Sannolikhet: Konsekvens: Räntorisken avser risken för att räntenivåerna förändras påverkar vår kapitalkostnad. Räntorisken består av att kassaflödet påverkas på kort sikt och värdeförändringar på långa löptider i form av orealiserade värdeförändringar. Risken bedöms vara måttlig då förändringar i marknadsräntor påverkar kassaflödet och värdeförändringar påverkar resultatet	Räntebindning eller enligt kapitalplan utifrån bedömd kassaflödes- och värdeförändringsrisk. Vi använder oss av räntederivat, huvudsakligen i form av ränteswappar. Obligationsmarknaden till fast ränta fungerar också i mindre omfattning. Nya ramavtal och tecknas löpande på längre löptider i syfte att sprida förfallostrukturen på längre sikt. Det är också möjligheten att teckna enstaka räntederivat i syfte att förlänga kassaflödet. Derivatportföljen värderas med utgångspunkt från omkostnadsvärdet. Räntoförändringen i derivatportföljen uppgick under året till en kostnad av 127 och påverkade därmed justerad räntetäckning negativt. Skuldräntan uppgick till 3,1 år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3CDAB1129341736BC0B11C314

2024071808862

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat

Miljö och klimat
Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för Fabeges fastighetsbestånd på kort sikt, 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) rekommendationer. För mer information kring TCFD se sidorna 78–79.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Föroreningar och miljöskador	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk med avseende på fastigheternas standard och läge. Ett gott miljöarbete ansvarar verksamhetsutövare för exempelvis föroreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för återställandeåtgärder. Miljöbalken föreskriver även att den som verksamhetsutövare inte kan bekosta åtgärdsansvaret av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana återställandeåtgärder skulle alltså kunna ställas på oss. En bristfällig hantering i arbetet med miljörisker kan påverka Fabeges lagefterlevnad, varumärke samt direkta kostnader.	Vi bedömer dagsläget som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler. Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Fabege arbetar mot hållbarhetscertifiering enligt BREEAM och Fikon för att minska miljö- och hälsorisker, 100 procent av förvaltningsbeståndet är certifierat. En aktsiv förvaltning med fokus på en riskad fastighetsutveckling minskar risken för höga kostnader, miljö- och hälsoskadeverkan samt ger kunderna en god arbetsmiljö. Under 2023 har inga incidenter som orsakat betydande skador eller föroreningsanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.
Klimatförändringar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstor risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka ökade kostnader. Omställningsrisker: Högre krav för utsläpp av växthusgaser, högre kostnader för energi. Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom förändringar, regn, värst, översvämningar och andra som kan påverka fastigheter. Till de mer akuta riskerna här relaterar vi även [illegible]. Vidare finns regulatoriska risker såsom ökade krav gällande byggnaders klimatpåverkan och utökade krav på rapportering av klimatpåverkan.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use innehåller bedömningskriterier som syftar till att göra översvämningsriskbedömningar och att minska påverkan från externa utomståendeklimat orsakade av klimatförändring. Översvämning via inträngande vatten från marksystem förhindras bland annat genom tätning av markytningar, hvalvningar och pumpning av vatten från lägenheter. Vi har genomfört klimatriskanalyser på byggnadsnivå i stadsdelarna Solna Business Park, City, Alelandsstaden och Hammarby Sjöstad. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid fastighets- och stadsutveckling eftersträvar vi att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade risker, såsom dag vattenhantering. Vi arbetar i övrigt med termisk komfort för att förhindra ökade risk för överhettningsproblem. Genom att generellt minimera värmeöverföringen baserat på byggnadens faktiska konstruktionsegenskaper, så minskar behovet värmebehovet under varmare mer torra. Vi arbetar med riskanalys och resiliens utformning av exponerade byggnadsdelar samt en strategi för att undvika en ökad risk för materialnedbrytning och större underhållsbehov.

● Låg ● Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7B0FE3E-0FAB-4624-811-76BE5-B41E3314

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat forts.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Klimat-påverkan från förvaltning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Utgör risk att följa av att andra delar av portföljen driftkostnader och värdeutveckling avviker från förväntningar. Ökade klimatrelaterade kostnader och andra konsekvenser på fastighetsförvaltningen.	Bolagen många åtgärder vidtas för att minska sin klimatpåverkan från energianvändning, avfallshantering och drivmedel från fordonsflotta. Bland annat genomförs energieffektiviseringsåtgärder för att bidra till att uppfylla gemensamt och individuellt satta mål för Fabege och dess dotterbolag. Målsättningen är klimatneutral fastighetsförvaltning 2030. Hela förvaltningsportföljen är därtill certifierad, huvudsakligen genom BREEAM-systemen och delvis genom andra certifieringssystem. Den genomsnittliga energiförbrukningen uppgick 2023 till 71 kWh per kvadratmeter, värmeåtervinning ej 70 kWh per kvadratmeter år 2022.
Klimat-påverkan från projekt	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Högre risk att följa av ökade klimatanpassningsåtgärder, byggmaterial, energi, avfall och resurseffektivitet för byggprocessen. Ökade krav från kunder och andra intressenter på klimatanpassning och miljöprestanda. Kostnader för anpassning till byggnormer med högre miljöpåverkan. Andra risker kopplade till ökade priser på till exempel energi, avfallshantering med mera.	Samtliga nybyggnadsprojekt omfattas av en ambition att uppnå BREEAM-SE med målsättningen att nå nivån Excellent. 2022 implementerades ett nytt mål avseende användningen av fossilfritt diesel för att 20 procent av materialtransporterna i större nybyggnationer ska vara fossilfria. Målet är den övergripande målsättningen och miljökrav tillämpas i samtliga pågående projekt. ESA från projekt till 2030 har projektorganisationen arbetat till samtliga nivå 4. Entreprenadavtalen med huvudentreprenörer innehåller miljökrav som ska följas. Entreprenörerna ska lämna in en miljöplan till projektledningen för godkännande innan arbetena påbörjas. Miljöplanen ska bland annat innehålla en plan för hur miljökraven ska uppfyllas och hur avvikelser ska hanteras. Miljöplanen ska uppdateras löpande under projektets gång. Miljöplanen ska innehålla en plan för hur miljökraven ska uppfyllas och hur avvikelser ska hanteras. Miljöplanen ska uppdateras löpande under projektets gång.

Skatt

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Skatte-lagstiftning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medför risk att bolagets ställningstagande på skatteområdet kan få negativ effekt på bolagets finansiella ställning. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar förutsägbarhet, fastighetsvärdering, skattekostnader, samt andra finansiella mått.	Inga kända planerade förslag på förändringar bedöms för närvarande ha väsentlig påverkan på bolagen.
Hållbar skatte-hantering	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risken för anmärkningar på skatteområdet bedöms som låg. Risken vid fastställande av skattevärden bedöms som låg för oss.	Vi är verksamma endast i Sverige och vi betalar 100 procent av skatterna i Sverige. Vår skattepolicy gäller som riktlinje för bolagens skattehantering. Där slås fast att vi ska följa alla regler och myndighetskrav som gäller på skatteområdet och att regelverket är styrande för alla våra transaktioner och inte företagets skattemål. Vi ska ha en öppen, ärlig och professionell relation med skattemyndigheterna.

● Låg ● Måttlig ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3E8E4B162A811736BC0EB1C911

Risker och möjligheter forts

Etik och antikorruption

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 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 tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer. Flera od. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar är det många leverantörskedjan svårt att överblicka och risk för avsteg finns som strider mot våra värderingar finns.	Vi accepterar ingen form av mutor, hot eller oetiskt beteende. Etiska frågor diskuteras löpande internt vid personalmöten och workshops. Vi har sedan många år utbildning mot bland annat för att fånga upp och hantera etiska frågeställningar internt. Samtliga medarbetare utbildas i vår uppförandekod och regelbundet återkommande. Vi har också en visselblåsarfunktion där både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstanke om oetiskt beteende. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla entreprenadavtal innehåller formuleringar om att fastställda beting. Samtliga leverantörer står även under granskning av ett kreditupplysningsföretag, för att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser samt eventuella förändringar i ägarstruktur. Vår bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen äger vi leverantörerna att efterleva vår uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina motparter under upphandlingar 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 fall göra företaget sårbart.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Kompetensförsörjning	Sannolikhet: ◐ Konsekvens: ◐ Låg risk, dock nära kanterna om vissa yrkeskategorier. I takt med den tekniska och digitala utvecklingen ökar kravet på tillräcklig kompetens hos sin personal. Det råder idag brist på denna typ av kompetens på marknaden för vissa yrkesgrupper såsom tekniskt personal och projektledare både hög konkurrens på marknaden.	Vi investerar för den kraft i den gemensamma värdegrunden SPEAK med ambitionen att vara branschens most attraktive arbetsgivare. Vi arbetar med strukturerade rekryteringsprocesser och utbildning av befintliga medarbetare. Inom koncernen uppmuntras en väg att rekrytera är via samarbete med utbildningshuvudet för att på så tidigt stadium skapa ett intresse för företaget som arbetsgivare. Under 2023/2024 genomgår samtliga anställda på Fabege ett utbildningsprogram som omfattar ledarskap och arbetsmiljö. Vidare har vi under året arbetat med ett internt mentorsprogram.
Beroende av nyckelpersoner	*Sannolikhet: Konsekvens: ◐* Medelhög risk. Vi har en relativt platt och generalistisk och vissa nyckelfunktioner är sammanlagda.	*Vi strävar alltid efter att det ska finnas backup i form av personal som kan ersätta vid avsaknad till exempel semester. Vissa tjänster kan också tillfälligtvis av konsulter.* Vid pensionsavgång ska alla pensioner med förstad 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:
B1D1FE7E-6DE4-4B0A-9471-7BBE6BB41C21

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 specialit anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår hållbarhet mot osunda arbetsvillkor och kränkningar.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk för kränkningar av mänskliga rättigheter och osunda arbetsvillkor i vår egen verksamhet. Vi har dock identifierat att det finns en risk för att kränkningar förekommer i leverantörskedjan.	Vi accepterar ingen form av kränkning av mänskliga rättigheter eller annan form av oetiskt och olagligt beteende eller osunda arbetsvillkor varken i vår egen eller hos våra samarbetspartners. Vi gör bedömningen att det finns en risk för att kränkningar förekommer i våra leverantörskedjor. Vi har därför identifierat ett antal områden som är särskilt viktiga att ha koll på och som vi arbetar med att förebygga, förhindra och åtgärda. Dessa är: Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet, Diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling, Arbetstider och ersättning, Föreningsfrihet och kollektivavtal, Barnarbete, Tvångsarbete och människohandel samt Korruption. Vi har under året fortsatt att arbeta med att implementera vår uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners. Vi har bland annat genomfört utbildningsinsatser för upphandlare och andra nyckelpersoner i leverantörskedjan. Vi har också fortsatt att arbeta med att säkerställa att våra leverantörer och samarbetspartners har accepterat vår uppförandekod. Vi har under året tagit fram en ny process för att följa upp att leverantörer och samarbetspartners efterlever vår uppförandekod. Den kommer att implementeras under 2024.

● Låg ● Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE35DBAB82A31179EDBB1C341

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, bidragsbrott	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering	Vi har tydliga och väletablerade rutiner för informationshantering med bland annat policyer och riktlinjer för kommunikation och riskhantering samt system/stöd för känsdatainformation.
Media, varumärke	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering och hög transparens	Vi efterfrågar ett aktivt ansvarstagande i enlighet med vår uppförandekod. Vår målsättning är snabb återkoppling och hög transparens vid frågor från media och omgivning.
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Digitalisering och ökat användande av IT-tjänster utgör en medelhög risk. Den fysiska accessen till våra fastigheter utgör en risk. GDPR ställer krav på informationshantering.	Vi arbetar strukturerat med IT-säkerhetsfrågor, skalskydd och personuppgifter. Vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och policyer och riktlinjer för att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som arbetar i vår IT-miljö är medvetna om och kan hantera risker. Vi har ett av marknadens mest utförliga skydd mot så kallade ransomware- och Malware-attacker.
Systemstöd tillgänglighet	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Behovet av kontinuerlig tillgång till våra system ökar både internt och från våra kunder.	Vi har flera lösningar med redundans för infrastruktur, system, tjänster och personer. Allt för att minimera oavsiktliga avbrott i leverans och funktion.

● Låg ● Medel ● Stor

Fabege Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE33-DAAB-4629-B111-7B5D4B411311

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 ett gott samarbete 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:
B7DDFE3E06A8162A811738BD9B1C314

2024071808865

Styrningsstruktur

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

1. Aktieägarna
Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 203 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarstyrande överväganden vid bolagsstämmor 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 tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stämmoordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Förslaget som avser styrelsearvode ska vara fördelat på styrelseordförande, ledamöter samt representanter som de tar

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 fler ledamöter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

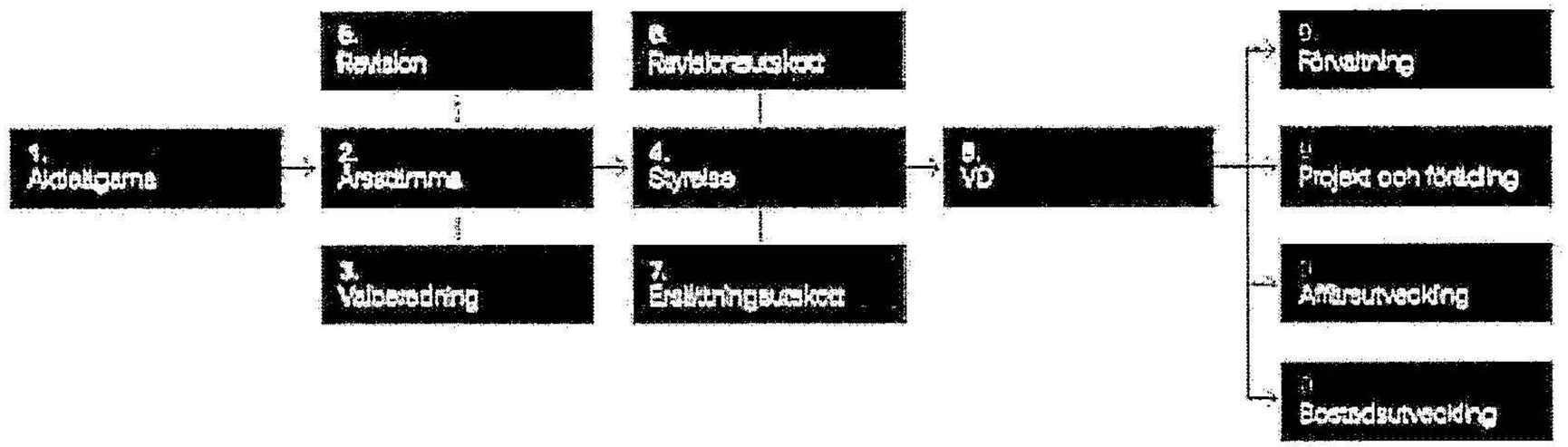
5. Revisorn
Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDns förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2023 utsågs revisionsföretaget 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 ett uppdrag som valda revisor även bistått oss i revisionsnära uppdrag främst relaterade till annan revisionsnära verksamhet. Vidare genomför Deloitte en översiktlig granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en sagestadgad genomgång 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:
B70DFF36-D6A8-4AA1-A5F3-8B1F...214

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. 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 reglerar 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 iaktttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

Koncernledning
VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna ska koncernledning fastställa och förankra tydliga samlar 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 beslutsmöten. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsutfärer, 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 förvärv och försäljningar i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Samlade fastighetskluster ger nära marknadskännedom och goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Inom affärsområdet Förvaltning är ansvaret uppdelat på två chefer: chef förvaltning och chef teknisk drift. Respektive verksamhetsområdeschef är medlem av koncernledningen och har ansvar för den operativa styrningen och uppföljningen.

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE33D0AB182A911739ED0B10C314

2024071808866

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

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

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

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

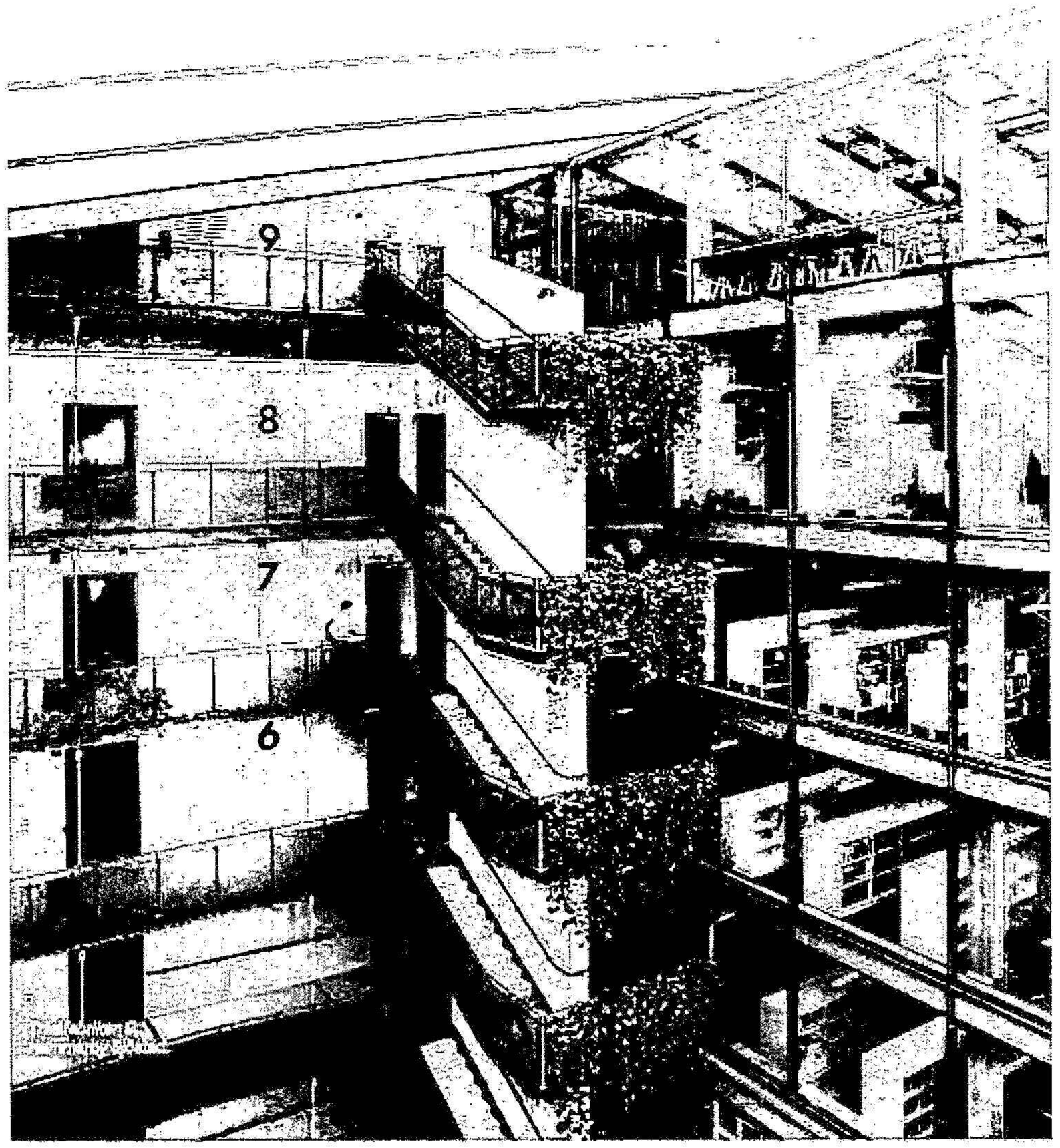
Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, 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 företagsinterna 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 visselblåsarfunktion som kan nås via nätsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och lösenordsskyddade. Under året har visselblåsarfunktionen 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:
5701FE34-0A48-4623-B11F-B6B1AB41E114

Bolagsstyrningen 2023

Årsstämman
Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2023 på Filmstaden Scandinavia, Westfield Mall of Scandinavia. Samtliga aktieägare gavs även möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 177,6 miljoner aktier motsvarande 58,5 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på 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 Anne Ämeby. 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 erhållande 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 5 april 2023, 5 juli 2023, 5 oktober 2023 respektive den 11 januari 2024.

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

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.

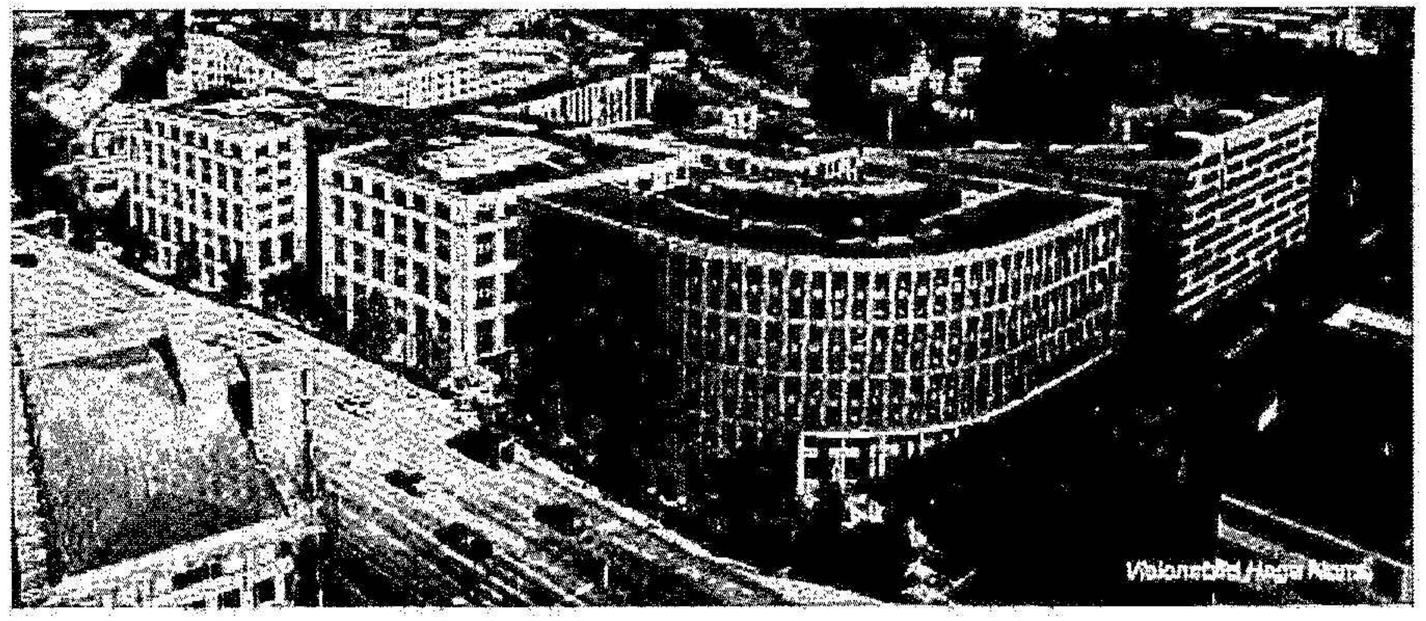
REVISION
Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2023. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering 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 46 på sidan 116.

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

Valberedningens sammansättning 2024

	Representant	Andel av röster, %
Göran Hallström, ordförande	Backahill AB	16,8
Håvard Rønning	Gevaria	12,0
Katarina Hemmer	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, Märtha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Mattias Johansson samt nyval av Bent Oustad och Sofia Watt. Stina Lindh Hök och Anne Ämeby 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, Hagen Malmö

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 capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte 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 uppdatering av grundprospektet för Fabeges MTN-program. Delårsrapporterna och bokslutskommuniké behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden.

Under 2023 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt större investeringar i befintliga fastigheter. Vidare fattade styrelsen beslut om försäljning bostadsbyggrätter till JM samt försäljning av två fastigheter i en affär med Nrep. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelseutvärderingen görs 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:
B7DDFE93D8AB02A91796BDB91C911

2024071808867

Bolagsstyrningen 2023 forts

sammanställa 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, mångfaldspolicy och finanspolicy.

Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas kontinuerligt genom det löpande arbetet. Kritiska frågeställningar kommuniceras till styrelsen vid behov. Under året har styrelsen tagit del av bolagets dubbla väsentlighetsanalys och gapanalys inför kommande CSRD-rapportering som för Fabeges 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 inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att beakta bolagets verksamhet, mognadsfas och övriga förutsättningar samt eftersträva 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 erhåller 800 000 kronor, övriga ledamöter, 255 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 220 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 110 000 kronor och två ledamöter 55 000 kronor vardera samt 175 000 kronor för arbete i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 80 000 kronor och två ledamöter 47 500 kronor vardera.

Fabege Årsredovisning 2023

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

Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare följs. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 8 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), Mårtha 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-taxonomrin, 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 avrapporterade löpande till styrelsen.

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

BOLAGSLEDNINGEN
Koncernledningen bestod under 2023 året av åtta personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 71–72. Koncernledningen har en fast 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, försäljningar, tillträden och återköp av egna aktier. Totalt hölls 14 styrelsemöten under året inklusive sex extrainsatta möten.

Kv1

30 januari
Extra möte – styrelsen godkände ägartillskott till JM

6 februari
Ordinarie möte
- bokslutskommuniké
- utdelningsförslag mm

7 mars
Per capsulam – årsredovisning 2022

Kv2

28 april
Ordinarie möte, konstituerande möte

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

Kv3

7 juli
Per capsulam – delårsrapport kv2

13 september
Ordinarie möte.

Kv4

14 november
Ordinarie möte.

14 december
Ordinarie möte, strategidagen och budget

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE33-0FAA-4623-A117-3680C1B4F214

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

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

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (inklusive utskott) och verkställande direktören (samt koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 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 redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning samt för upphandling av revisionsnära tjänster. Bolagets policies ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga policies har förankrats och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare och i organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I mera 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 hyresadministration. Kundrelation och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster.
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk arbetsmiljö och fysisk byggnad.
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Planprocess och projekt, genomförande, upphandling/ inköp.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, räntarisk, 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 ställs 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:
57EDFE55D0A816324811736B6B2B1C3A1

2024071808868

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

genom avstämning mot fastående system/specifikationer 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 pågående.

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

I oktober genomförs 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 affärsprocess, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontroll-systemet. Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den inre styrningen och kontrollen.

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

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

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

Styrelsen har genom revisionsutskottet informerat sig om riskområden, riskhantering, finansiell rapportering och intern kontroll och diskuterat risker för fel i den finansiella rapporteringen efter område 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:
B7DFFE35DEAB4D2A311706BCB841C311

Fabeges styrelse

Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2019 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1951

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

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

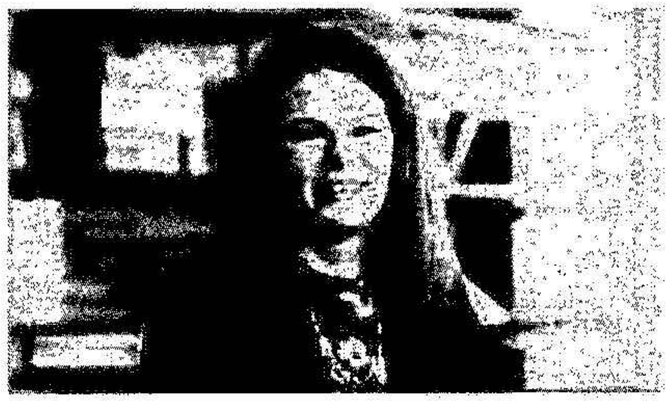
Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Arcadis 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: 385

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 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 Creasund

Utbildning: Fil. kand. i nationalekonomi

Aktieinnehav: Med make 268 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

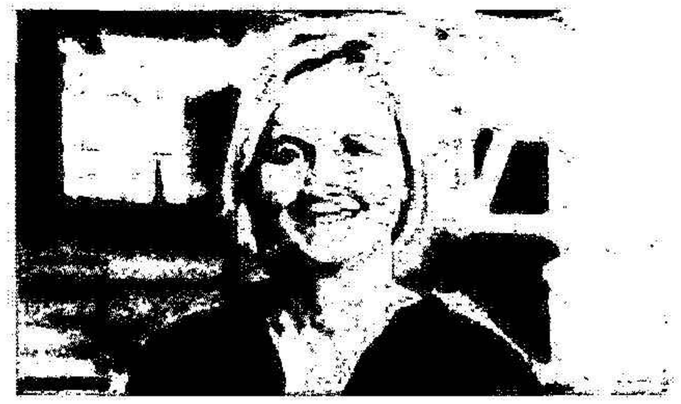
Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

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:
67DDFE5EDBAB192AA1179B1D6B41C314

2024071808869

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, Rögle 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: 1971

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0F33D-AB40-4A11-9B50-BA1C311

Koncernledningen

Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1959

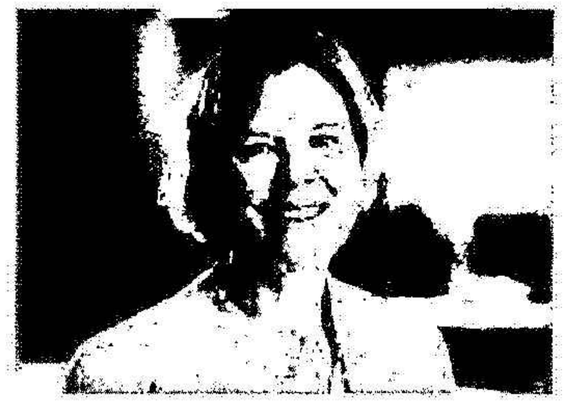
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2019. Tidigare styrelseledamot i Fabege 2003-2007

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) samt Sweden Green Building Council. Medlem i Norstjernan 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 John Mattson Fastighetsföretagen AB.

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 690*

Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1959

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

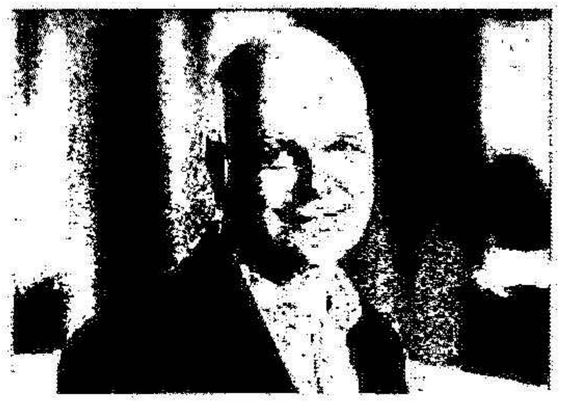
Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB

Tidigare anställningar: Fabrikschef Cementa AB Slitebanken, produktionschef Cementa AB Slitefabriken samt Degerhamnsfabriken, processoperatör Cementa AB Slitefabriken

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 310*



Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2001 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggföretagen

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

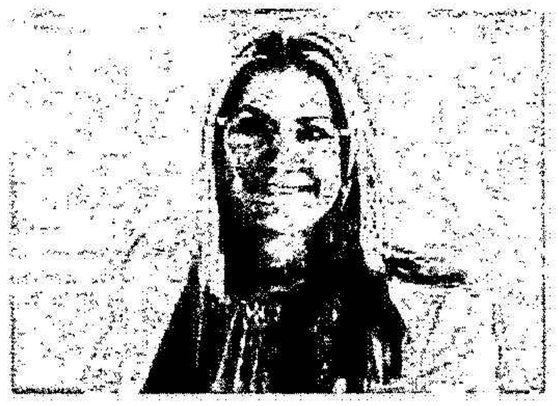
Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 300*

*Avser innehav per den 2024-02-19.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE33EEA8162A31179EBDCB41C311

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 000*

*Aktieinnehav per den 2024-02-16. ** Medlem sedan 2014-01-01.

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

Document ID:
B1DDFE3-DFAB462A8117BB0B41C311

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen
Detta är vår trettonde hållbarhetsrapport enligt GRI:s 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 hållbarhetsavsnittet 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 intressebolag utanför rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data, hållyande utövas genom ägarrepresentation.

Vårt GRI-index på sidorna 87–89 innehåller hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standards 2021, samt upplysningar relevanta 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 kan påverka Fabeges hållbarhetsarbetsstrategi och övergripande hållbarhetsmål genom en årlig genomgång och uppföljning. Väsentlighetsanalysen från 2020 omarbetades under 2022 utifrån den uppdaterade definitionen av väsentlig fråga enligt GRI standards 2021, för att även omfatta styrelsens ledamöter.

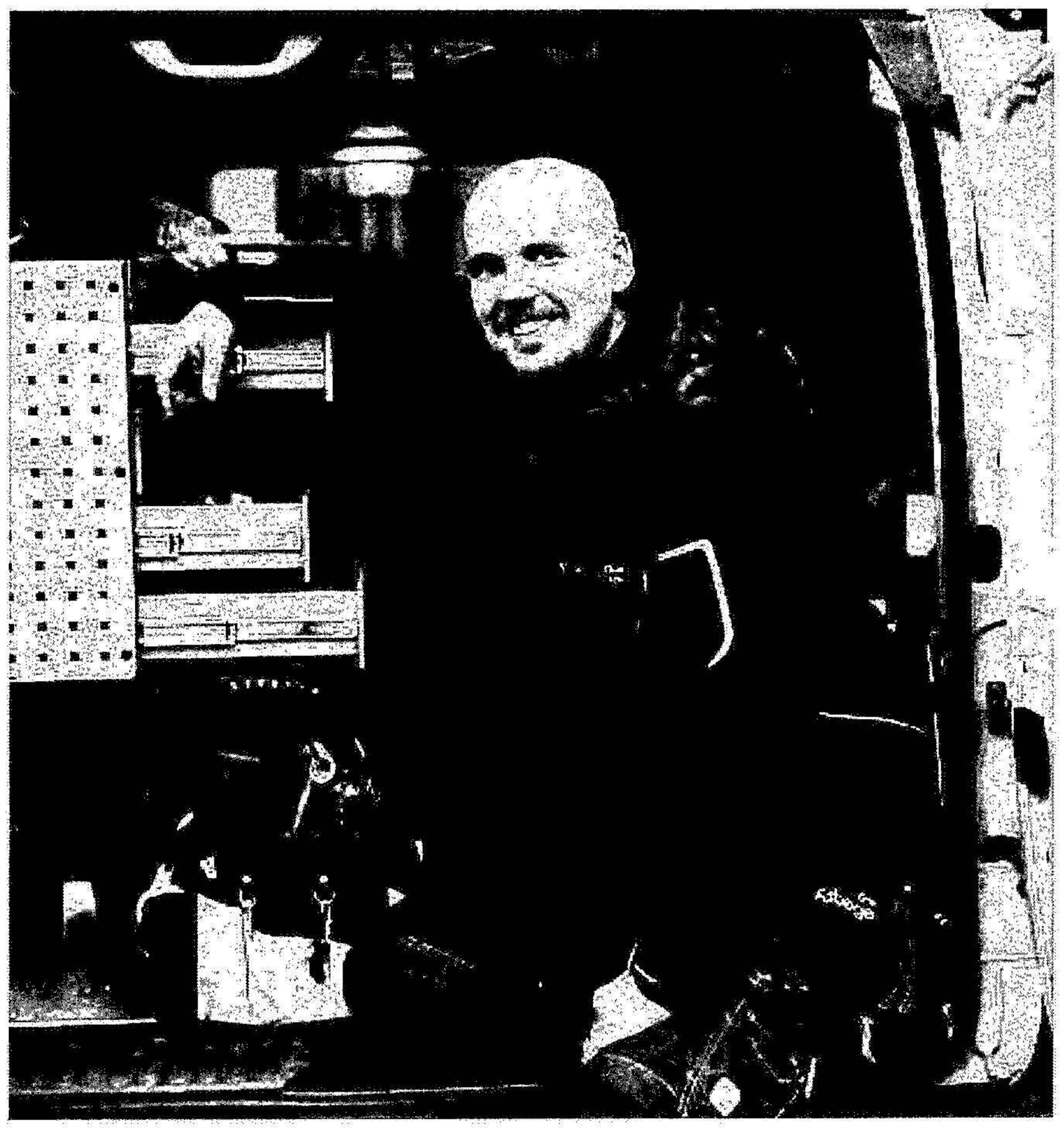
Intressentdialog och väsentlighetsanalys
Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, kreditgivare, ägare och analytiker, leverantörer samt kommuner där bolaget är verksamt. Kontinuerliga dialoger förs med samtliga av dessa intressentgrupper. Under 2020 genomfördes en omfattande intressentdialog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

Därefter genomförde vi en intern workshop för att kalibrera de sju högst 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 synsätt 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:
B7DDFE33DBAB162A91178BBD6B1C314

2024071808871

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

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

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

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

Beräkning av växthusgasutsläpp
För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till ekvivalenten koldioxidekvivalenter (CO_2e). För att beräkna mängden utsläpp använder vi emissionsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO_2e till följd av ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har vett finansiell control och vi fokuserar på market-based method (men rapporterar även location-based method). Detta eftersom vi som ägare kontrollerar fastigheternas energiprestanda och energikällor medan 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 30 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar 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 2022 och framåt. Vi redovisar även utfallet som location-based method. Utsläpp från köldmedia (scope 1) hämtas från respektive fastighets enligt lag obligatorisk köldmediarapport. Tjänstebilarnas utsläpp (scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil. Idag har vi 100 procent elbil.

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 nordisk elmix 1. Från energiuppföljningssystemet hämtas förbrukning av el (scope 2) samt fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2). CO_2-beräkningen justeras inte utifrån SMHIs graddagar. Emissionsfaktorn från respektive fjärrvärme- och fjärrkyleleverantör används för CO_2-beräkningen.

Våra scope 3 innefattar avfallshantering där 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 (DERO) och hyresgästers elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av hyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 6,5 g CO_2e/kWh utifrån Nordisk elmix om 7,8 g CO_2e/kWh. I år innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men ikt 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. Energistrategen stödjer 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 data uppmätt data.

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

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

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

Kunder
Det övergripande ansvaret för kundnöjdheten och mätningarna 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, trende 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 lagstiftning 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:
B7D0FE3C-D4A6-4A11-98EC-9B1C3211

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energisystem • Utvecklingskraft i lokalkvarteren • *Attraktivitet*	• Energianvändning • Klimatutsläpp • *Avfall*	• God hälsa • Säkerhet • *Mångfald och jämställdhet* • Klimatutsläpp
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-1: Samverkansinitiativ • Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Arbetsmiljö och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 406: Icke-diskriminering
Påverkan i värdekedjan	• Fysisk påverkan av stadens fysiska och sociala rum. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och olika samverkansinitiativ.	• Klimatpåverkan i byggskede, energi och klimat i användningsskede och cirkulära möjligheter i slutskede. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundanpassning, fastighetsdrift, byggnation, ny- och ombyggnad.	• Direkt påverkan på medarbetarnas 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. • Göra aktiva i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vara på barn och unga, en bra skolgång, en meningsfull fritid, kulturella inslag och en väg in på arbetsmarknaden.	• Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda miljöprestanda att välja och agera klimatsmart. • Vår förvaltning ska vara klimatneutral 2030. • Vår klimatpåverkan i byggskedet ska halveras till år 2030.	• Medarbetarna anser att Fabege som arbetsgivare underlättar livspusslet. • Vi ska placera oss på tallen över Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 80% i Great Place to Work.
Vad vi gör	• Genom planprocess, förvaltning och bemötande verkar vi för en hållbar fastighets- och stadsutveckling. • Medverkar till hänsyn och dialog, gnist inom hållbar stadsutveckling. • Skapar upplevelsebaserade, attraktiva, och levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur och rekreation i enlighet med Citylab Action. • Utvecklar klimatförbättrande energisystemlösningar för hållbara stadsdelar. • Skapar förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö genom planutveckling, belysningsprojekt, skötsel/underhåll och närvaro dygnet runt. Med god trygghet skapar vi förutsättningar för alla människor, oavsett ålder, kön, etnicitet, sexuell läggning eller funktionsnedsättning, att vilja jobba, bo och vistas i våra områden dygnet runt. • Har samverkans- och aktivitetsparkerna Kistagången och Tegelviksparken. • Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polisen för kunskapsinhämtning samt ökad säkerhet och trygghet. • Samverkar med Kistadistriktet samt har bekostat och bidrar med 190 kkr till finansiering av tunnelbanestudyggnad till Akalla station.	• Förhåller utvecklar tjänster för minskat klimatavtryck. • Bygger en nollenergibyggnad certifierad enligt FEBY Guld Fluchus. • Minskar energianvändningen och ökar andelen förnyelsebar energi. • Bidrar till ökad klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, miljöanpassning samt ett attraktivt stadsrum genom nära samverkansinitiativ med fastigheter. • Vi undersöker för hållbar mobilitet och erbjuder klimatsmarta logistiklösningar i våra fastigheter. • Utformning av lokaler sker via produktval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och hälsosamma 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 ställning på arbetsmarknaden i stort. • Säkerställer lika möjligheter för alla oavsende av t.ex. exempel kön, etnicitet, religion, funktionsnedsättning, ålder och annan särställning. • Motverkar diskriminering exempelvis genom lönekartläggning och samverkan med medarbetarna genom arbetsmiljökommitté. • Medverkar till trivsel och delaktighet inom hållbar stadsutveckling. • Genomför konferenser med fokus på vår värdegrund SPEAK. • Friskvårdsbidrag.
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Uppförandekod • Upphandlings- och inköpspolicy • *Säkerhetspolicy* • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Kärdmedelspolicy • 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 samhälle. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Arbetsplatskontor för vår projekt.	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. • Uppföljning av miljöcertifieringssystem. • Energiuppföljning • Utvärdering av produktansvar via egenkontroll, BREEAM-certifieringar, Byggvarubedömningen och klimatberäkningar. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Årlig medarbetarundersökning 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:
B7DDFE359AAB62A8117365E0DA1C311

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor forts

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Granskning av leverantörens hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God hälsa • Klimatet • Inomhusmiljö • Energianvändning • Klimatanpassning	• Antikorruption • Skatt
GRI Standarder	• GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället • GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan	• Fabege-8: Andel grön finansiering • Fabege-7: EU-taxonomin	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-4: Miljöcertifiering • Fabege-2: Tryggerställande åtgärder • Fabege-6: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	• Ställer krav på leverantörer och underleverantörer om miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter	• Genom en hög ESG-prestandaskala vi vara en del av att öka andelen grön finansiering i samhället	• Direkt påverkan på kundens inomhusmiljö och indirekt på deras affär.	• Genom god affärsetik främjar vi hållbar och rättvis konkurrens.
Vi vill uppnå följande	• 100% av våra nyanvändade leverantörer ska granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policyer och internationella konventioner	• Vår finansiering ska fortsatt vara 100% nätbar och grön	• Vi ska vara en attraktiva 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 antikorruptionsarbete.
Vad vi gör	infört ett nytt system för hållbarhetsgranskning av nyanvända leverantörer för att: • Säkerställa arbetsrätt på områdena löner, övertid och arbetstider. • Motverka bristande affärsetik och korruption • Hindra barnarbete och tvångsarbete • Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö • Motverka negativ påverkan på luft/klimat i anläggningstillfället till följd av utsläpp av farliga ämnen i vatten, luft och/eller mark. • Säkerställa hög affärsetik och upplåtandekod • Uppnå energieffektivitet, resurshushållning och goda materialval utifrån kemiskt innehåll, miljö- och klimatpåverkan • Följa hälso- och miljöskyddsföreskrifter. • Klimatutsläpp ska redovisas.	• Öka andelen hållbara investeringar som minskar klimatrisken i tillgångarna. • Sprida kunskap inom hållbarhet till finansiärer och investerare. • Deltagit i utveckling av bankens gröna finansprodukter, hållbarhetslänkade lån samt nya hållbara produkter så kallade marknadslån. • Lösenade hållbarhetsambassadörer och rapportering gentemot finansiärer.	• Utformar lokaler med fokus på hälsa, inomhusklimat, klimatanpassning, återbruk, miljösmarta materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och återvinning som är de tre största.	• Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning såväl vår uppförandekod som näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och andra samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö enligt med Global Compact och FN:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter, arbetsliv. • Som stöd i det dagliga arbetet finns vår riskgrupp med representanter från olika avdelningar. Gruppen, som rapporterar till koncernledningen, har till uppgift att leda och driva arbetet med riskfrågor 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 • Upphandlings- och inköpspolicy • Uppförandekod för leverantörer • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kreditpolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Uppförandekod • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Uppförandekod • Policy för visselblåsarfunktion • Skattepolicy • Insiderpolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Utvärdering	• Lösenade leverantörsmöten och hållbarhetsgranskning av nyanvända leverantörer • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen. • Arbetsplatskontroller vid projekt.	• Utvärdering kvartals- och årsvis avseende grön finansiering • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Analys av Nöjd Kund-Index (NKI). • Analys av löpande kundenkäter • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen.	• Uppföljning 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:
B7D0FE3A0A4B16A9117A3BE4B411C311

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsmätvärk tillsammans med företag i Arenastaden. • Resvaneundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arenastaden. • Lösande kundmöten. • Kundnöjdhetsundersökningar. • Nyhetsbrev. • Samverkan gröna nyanspvid. • Frukostmöten om hållbara medarbetare och arbetsplatser • Serviceanmälan och synpunkter digitalt.	• Underlätta för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta och bytes-logistlösningar i stadsdelarna. • Utformning av lokaler vid hållbara materialval, förmåga att flexibilitet, energieffektivisering, innemiljö och kvalitetsmätning. • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service-tjänster, dagligvaruandel och upplevelsebaserade mötesplatser. • Öka grönytefaktorn för allmän platsmark genom att skapa parker, torg och gatuutrymmen som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel. • Efter avslutat projekt får kunden besvarade vår dialog och vårt utförda arbete.	• Hälso- och miljöanpassade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart. • Fortsatta utveckla kollektivtrafik och tjänster för minskat klimatavtryck. • Bidra till en hållbar livsstil. • Motverka ej lämplig och dåligt inom hållbar stadsutveckling. • Utveckla nollvisning byggnader. • Minska energianvändning och öka andelen förnybar energi. • Bidra till bland annat ökad klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, ökad folkhälsa och livskvalitet samt ett attraktivt stadsrum. • Våra kunder ska ha en hållbar vardag där serviceanmälan och dialog bidrar till fortsatt utveckling av byggnader, tjänster och arbetssätt.
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Café Fabege (mötesforum) • Konferenser • Avdelningsspecifika hållbarhetsutbildningar	• Underlätta rekrytering • Uppföranderegler • Great Place to Work • Värdegrund SPEAK • Kompetensutveckling • Friskvård • Anställningsvillkor • Mänskliga rättigheter	• Friska och engagerade medarbetare. • Bidra till hållbara arbetssätt och Fabeges övergripande hållbarhetsmål. • Utföra kompetensutveckling som innebär att medarbetarens förmågor ökar och därmed ökar sin möjlighet på arbetsmarknaden i stort. • Säkerställa lika rättigheter för alla oberoende av kön, ålder, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning. • Motverka diskriminering. • Motverka ej lämplig och dåligt inom hållbar stadsutveckling.
Ägare och analytiker	• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Roadshows och analytiska möten • Redovisning för revisionsutskott och styrelse	• Initiera diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete. • Prioriterade globala hållbarhetsmål med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen. • Styrelsens arbetsordning innehåller öppenhet hållbarhetsuppföljning.	• Bidra till att kapitalflöden styrs i riktning mot en mer hållbar ekonomi, göra hållbarhet till en nyckelfaktor vid riskhantering samt minska öppenhet, insyn och därmed förutsättningar för långsiktighet i investeringar. • Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling.
Kreditgivare	• Samarbeten med kreditgivare och obligationsinvesterare kring hållbarhetsrapportering. • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, Web • Möten, fastighetsbesiktningar och samtalsmöten • Kapitalmarknadsdagar	• Delta i utveckling av bankens gröna låneprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden. • Löpande hållbarhetsdiskussioner med finansiärer.	• Kan påskynda omställningen till en mer hållbar ekonomi. • Öka andelen hållbara investeringar som innehåller miljö-, klimat- och sociala hållbarhetskriterier i tillgångarna. • Sprida kunskap inom hållbarhet. • Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling
Leverantörer	• Control upphandlingsramavtal med krav att leverantörerna följer vår uppförandekod. • Möten med ramavtalade leverantörer. • Leverantörsdag med inspirationsföreläsningar.	• Krav på hög etik och uppförandekod. • Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna. • Långsiktiga krav på bland annat energieffektivitet, resursanvändning, redovisning av klimatavtryck och materialval • Skattja hälso- och miljöanpassningssystem.	• Skyndsamt arbetande på områdena löner och övertid. • Motverka bristande arbetsmiljö och korruption. • Främja jämställdhet och tvångsarbete. • Trygga barnsäkerhet och arbetsmiljö. • Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närområdet till följd av utsläpp av giftiga ämnen i mätton, luft och/eller mark.
Samhälle	• Regelbundna möten med kommuner och myndigheter. • Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum etc). • Samarbetsavtal med organisationer såsom Unga Örnar. • BID Fleminggatan • Klimatkvarts Stockholm • Solnas klimat- och hållbarhetsnätverk	• Genom planprocess, förvaltning och förhållning verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling. • Street Gallery, Hjärtat och Changers hus riktade mot ungdomar. • Flertalet med behörighet till gymnasiet. • Beslut att bilda med IBC Mer till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden. • Bygg och anläggning ska på före och halvera utsläppen i Stockholm till 2030.	• Bidra till att nå FN-målsättningarna för Agenda 2030. • Klimatsikta med gemensam målsättning att accelerera klimatomställningen i Region Stockholm. • Skapa upplevelsebaserade, levande närområden med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur, mötesplatser och naturområden. • Arbeta för hållbar mobilitet genom infrastruktur för cityrden, samverkan med kollektivtrafiken och förbättrade förutsättningar för cyklister. • Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv livsmiljö.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE35D2AB162A811738EBB2B1C914

2024071808873

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

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

Arbetet har utgått från TCFDs rekommendationer avseende klimatrelaterade risker och möjligheter. Vi har analyserat verksamheten för att säkerställa att bolaget står väl rustat för att möta de klimatrelaterade utmaningar som redan nu är uppenbara, men även de risker som troligen kommer att påverka verksamheten i framtiden. Hanteringen av ett förändrat klimat och den pågående omställningen i linje med Parisavtalet skapar också stora möjligheter för aktörer som 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 klimatdata med regn-, snö-, vind- och temperaturvariationer. Vi identifierar och hanterar kontinuerligt klimatrelaterade risker och möjligheter och deras påverkan för verksamheten, fastigheter och stadsdelar. I analysen har vi utgått från de risker och möjligheter som vi identifierat som mest betydelsefulla för den framtida verksamheten. Resultatet visar att många av de risker som vi har identifierat sannolikt kommer att vara betydande i framtiden, men att deras finansiella påverkan troligen kommer att variera beroende på omfattning.

Omställningsrisker

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

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

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

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

Fysiska klimatrisker

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9101E358-AA8A-4A31-9B3C-0B4103314

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 ytvattnet innan det kan ge upphov till exempelvis växter och träd. Vi har genom klimatresilienzanalyser 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 betraktar vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatutsläppen från verksamheten som ett sätt att framtidssäkra fastigheterna, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Därigenom kan vi också förbli ett attraktivt bolag för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att hela tiden öka andelen egenproducerad energi. Målet genom solceller. Syftet är att stärka till ökad andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

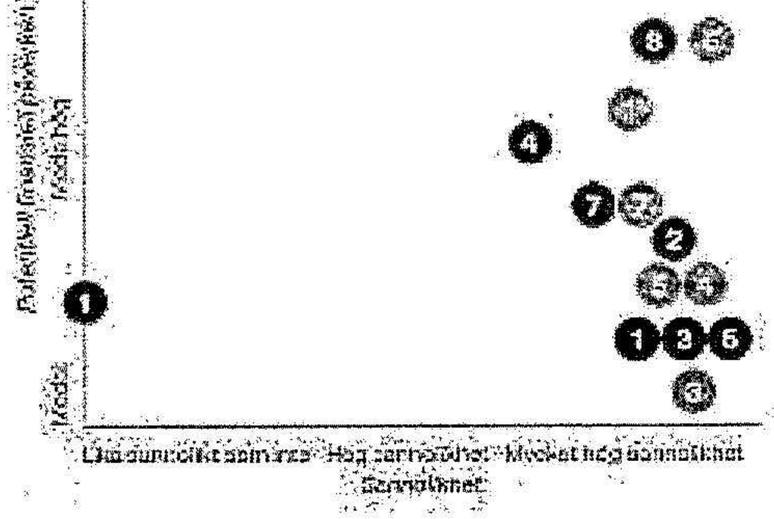
Att miljöcertifiera fastigheter och skapa mer hållbara byggnader är ett viktigt strategiskt mål. På kort sikt vill vi möta kundernas efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedda inför nya och tuffare krav som sannolikt kommer att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) och ställer därmed FN:s klimatmål. Vårt mål är att till 2030 uppnå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt en 50 procent reduktion av scope 3 per BTA från basår 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 Sida 50–60, 67	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som vi har identifierat Sida 56, 78–79	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker Sida 50, 78–79	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 29–32, 37–38, 41–42, 80
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 67–68, 74	b) Beskrivning av hur väl verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats Sida 26–32, 37–38, 56	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker Sida 50, 56, 67–68, 78–79	b) Rapportering av scope 1, 2 och Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) Sida 80
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 56, 78–79	c) Beskrivning av hur processerna är integrerade i organisationens övergripande riskhantering Sida 50, 67–68	c) Beskrivning av mål som använts för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa Sida 29–32, 41–42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker
- Ökade koldioxidutsläpp
- Politiska beslut inom energiområdet som leder till ökade energipriser, eller hindrar tillväxt
- Ökade lagkrav på fastighetsutveckling
- Ökade hyres- och lånekostnader
- Klimatrelaterade processer hos kunder, kommuner och finansiärer

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

Klimatrelaterade möjligheter
- Minskad energianvändning i byggnader
- Ökad andel egenproducerad energi
- Lägre koldioxidutsläpp
- Ökad efterfrågan på certifierade fastigheter
- Högre krav på hållbar stadsplanering
- Grön finansiering ger bäre finansieringsvillkor

Fabege Årsredovisning 2022

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D6A8102A811738BD6B11C314

2024071808874

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	32 337	33 871	31 035	33 438	-9
				(sub)metered exclusively to tenants	29 534	27 638	26 877	26 809	4
				Total landlord-obtained electricity	51 721	51 409	48 693	49 988	-2
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	51 721	51 409	48 693	49 988	-2
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	89	88	86	88	–
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	–
	DHC-Abs, DHC-LfL	MWh	District heating & cooling	for and ord shared services	63 867	63 537	60 486	61 030	-1
				(sub)metered exclusively to tenants	6 619	6 511	6 545	6 384	9
				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	88	86	88	–
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	–
	Energy-Int	kWh/m²/year	Energy intensity		74,0	72,8	71,6	73,9	-3
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Total scope 1	0	54			
				Total scope 2 market-based	1 761	1 886			
	GHG-Ind-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Total scope 2 location-based	3 461	3 861			
				Total scope 3	15 253	28 736			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2]	81	84			
		%		Proportion of GHG estimated[3]	17	11			
		kg CO_2e/m^2/year	GHG intensity	(scope 1 + scope 2) kg/m²	4,3	4,3			
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	441 038	382 980	412 345	386 845	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	89	88	86	88	–
		m³/m²/year	Building water intensity		0,324	0,327	0,38	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	88			
CERTIFIED ASSETS	Cert-Tot	%	Sustainability certified buildings	% of portfolio certified by floor area	100	100			
				% of portfolio certified by number of properties	100	100			
		No. of applicable properties			83	86			

[1] Avser avvikelser mot EPRA-definitioner, vanliga tolerans avviker de ange om ej annat anges.
[2] Inrapporterat över mark- och byggnadsytor som har ett klimatskal.
[3] Schablonvärde hyresgäster och fastighetsdrift (enbart hyresgästernas assenti gemal i scope 3
[4] Avfall från fastighetens (hyresgästerna och Fabeges verksamheter) drift.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE3-EDA-Ab0-2A11-7B6E-9B1[illegible]

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	2,56	-22
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	57	57	0
				Executive Management	50	50	0
				Managers	38	47	-19
				All employees	38	38	-5
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	23	31	-23
				Proportion new employees, %	10	13	-23
			Departures = Turnover	Total number of departed employees	25	16	56
				Proportion of departed employees, %	11	8	38
			Total employee number		228	231	-1
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body[1]		7	7	0
			Executive		0	0	0
			Non executive		7	7	0

[1] Genomen tillgänglig är i stycket 6 år.

Jämlikhet/jämställdhet[1]

	2023					2022				
	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	>50 år
Styrelse, antal	4	3	–	2	5	4	3	–	2	5
Koncernledning, antal	4	4	–	2	6	4	4	–	2	6
Storaledningsgruppen (exkl. koncernledningen), antal	11	18	–	17	12	14	18	–	20	10
Alla anställda, antal	83	145	18	151	61	88	143	28	154	51

[1] Sammanställning av ovan uppgifter på kön och ålder för olika nivåer inom företaget. Vi följer inte anställdas mål om totalt lön gap.

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	25,9	31,1	28,1	8,3	45

Andel kvinnor inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	21
Projekt & Affärsutveckling	45
Affärsstöd	65
Bilgar Bostad	64

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

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	–[1]	4,11	3,78
Ålder 30–49	4,89	3,10	3,65
Ålder 50 –	1,03	1,47	1,33
Summa	3,64	2,81	2,90

[1] Redovisas ej på grund av undersökningsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte får lämnas om andelen anställda i gruppen är högst två eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Med grupp avses både ålderskategori och könsfördelning inom åldersklassen.

Olycksfall
Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera påföljande arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2023 var 418 058. För våra leverantörer bedömer vi de viktigaste riskerna av skär- och klämskador. Dock är dessa alltid förekommande i det dagliga arbetet.

Medarbetare	2023
Antal dödsfall	0
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	5
varav färdolyckor (till och från jobbet)[1]	3
varav olyckor med frånvaro	2
varav allvarliga olyckor[2]	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR)[3]	0,48

[1] Färdolycka är en trafikolycka i frånvaro eller bestående men.
[2] Allvarliga olyckor med frånvaro från arbetet längre än sex månader.
[3] Antal olyckor för egen personal med frånvaro, exklusive färdolycka.

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

- BELOK, Bostadsgruppen Lokaler – Energimyndighetens nätverk för energieffektiva lokaler
- BREEAM och Sweden Green Building Council
- Byggherrarna Sverige AB
- Fastighetsägarna i Stockholm samt i lokalföreningarna i City-Kungsholmen, Hagastaden och Norrmalm
- Arena Huddinge – ett forum för kunskapsutbyte och dialog mellan Huddinge kommun och näringslivet
- Samverkan i Huddinge – ett forum för trygghetsskapande åtgärder lokalt
- Accoloy – ersättarens 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
- 225 heltidsanställda och 3 deltidsanställda
- snittlen anställda med heltidstjänst 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:
67DDFE93E0A2102A911738BDCB41C314

2024071808875

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 EUs taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal som visar andel av omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med taxonomin.

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tilläggsintäkter. Inga 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 Miljömål 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 ett fåtal fastigheter som ej är kontor utan räknas som hotell eller flerbostadsfastigheter, där används Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare statistik blir tillgänglig, exempelvis från Boverket, lämnar vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter utifrån energiutfallet 2023 genom en beräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenway. 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 fastigheters aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 7.1) att energibehovet 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 att 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 värmebölja, temperaturförändringar och erosion/sättningar. Dessa risker bedöms i nuläget påverka vår portfölj väldigt lite.

Vi har beslutat att genomföra ett antal 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 tillräckligt 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 förberedas för materialåtervinning som ska beaktas och det ser vi generellt att vi uppfyller i våra befintliga projekt.

Därutöver lägger vi starkt fokus på flexibilitet och cirkularitet i våra projekt för att säkerställa att våra byggnader är resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och nedmonteringsbara. Vi anser att vi i stort uppfyller 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 och bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)

Vi kan ännu inte styrka dessa krav då vi inte har alla dessa i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi inväntar nya funktioner i Byggvarubedömningen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta, tills dess väljer vi att inte använda 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 Ackordet 1, Kvarter 1, Regulatorn 4, Samreferenten 1 samt Separatorn 1. Dessa projekt har ökat sin uppfyllnad av taxonomin sedan 2022 och uppfyller nu 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:
67CDFE35DCA4624A11736BF4B41C214

EU-taxonomin forts

krav, men då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats har vi valt att göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin. Dock är det vårt mål att dessa ska prioriteras 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 byggstartats och som därmed omfattas av kraven i COM 72. 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 FNs deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO's kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FNs konvention mot korruption.

Vi hållbarhetsgranskar alla samarbetade 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 marknadsmissbrukanden 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 utsläppspåverkan.	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, eftersom tillgängliga produkten, vara 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, utöver vad som produceras från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av elproduktionsanläggningar 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	88	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	29	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	53	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

Förkortningar av EU-taxonomins mål i enlighet EUs standard, Fabege redovisar endast mot 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:
B7DDFE35DAB162481173695CDB1CA14

EU-taxonomin forts.

Omsättning

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

Ekonomiska verksamheter	Kod	Absolut omsättning	Andel av omsättning, år 2023	Väsentlig negativ påverkan på klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Väsentlig negativ påverkan på vattenresurser	Förorening	Förorening av luft, vatten eller mark	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Förnybara energikällor	Anpassning till klimatförändringar	Vatten- och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Miljömässigt hållbara	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		MSEK	%	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	Ja/Nej/N/EL	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	2 233	68%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	62%	–	–	
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		2 233	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	1137	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)		1144	34%	34%	–	–	–	–	–								38%			
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		3 377	100%	100%	–	–	–	–	–								100%			
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																				
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:
B7D0FE35-DAB4-42A8-11766B0B1C311

EU-taxonomin forts.

Kapitalutgifter

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

				Kriterier förväsentlig bidrag						Kriterier som innebär att ingen annan betydande skada (DNSH)								
Ekonomiska verksamheter	Koder	Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter, år 2023	Bidrag till begränsning av klimatförändringen	Anpassning till klimatförändringen	Vattenrelaterade resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Bidrag till begränsning av klimatförändringen	Anpassning till klimatförändringen	Vattenrelaterade resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddskriterier	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) kapitalutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		MSEK	%	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej/ N/EL	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	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 (e] 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	930	37%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								15%		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1 647	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 [e] taxonomiförenliga) (A.2)		2 577	77%	77%	–	–	–	–	–								52%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A2)		3 101	100%	100%	–	–	–	–	–								100%		

B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D8A962A911780BD0B41C314

EU-taxonomin forts

Driftsutgifter

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringen	Anpassning till klimatförändringen	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringen	Anpassning till klimatförändringen	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsnivå	Andel förenlig med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) driftsutgifter, 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	83	53%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	Ja	–	–	–	–	Ja	53%	–	–
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		83	53%	53%	0%	0%	0%	0%	0%							Ja	53%		
Varav 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	1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								2%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej 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:
B7C0FE46E8AB162A911A9BCF8B410211

GRI-index

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

GRI 1-standard
GRI 1: Fundament 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu.

				Avsteg		
GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringsprinciper	2-1	Information om organisationen	100			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	75			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	75, 134			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt granskande	80, 117–118			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3, 24, 28, 30			
	2-7	Medarbetare	48, 81, 109			
	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	82–86, 89–90, 93			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	82, 86–88	2-10-a-iv	Inte tillämpligt	Valberedningen tar inte hänsyn till kompetenser på hållbarhetsområdet.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	89			
	2-12	Högsta styrande organens roll gällande översyn av hantering av påverkan	83, 118			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	75			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	75			
	2-15	Intressekonflikter	89–90			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	88			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	86			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	86–88, 75–76			
	2-19	Ersättningspolicy	86–88, 106–107	2-19-b	Inte tillämpligt	Styrelsens arvoden redovisar inte till hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	86–88			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information kommer inte sammanställas.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5–7, 81			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	35–38, 40, 64			
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och arbetsrutiner	35–38, 40, 64			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	35–38, 39–40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	58, 74			
	2-28	Medlemskap i organisationer	27, 81			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	25, 73, 77			
	2-30	Kollektivavtal	81			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE5D9A6122A8117B8E0B41C2214

GRI-index forts

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	73-77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	26, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	28-29			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	28-29			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	35, 40, 58, 64, 73-76			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsrelaterade döntar och vidtagna åtgärder	40			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	40, 67, 75-76			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattemässig	40, 67			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	40, 67, 67			
	207-3	Engagering av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	40, 45, 67, 73			
	207-4	Land-för-land-rapportering av skatt	44, 45, 67, 82-83, 100, 109			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29-32, 73-76			
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 för detta kvartalet, istället för 1 förhållår.
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, 73-76			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	29-32			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	29-32			
	306-3	Genererat avfall	80			
Leverantörsbedömning - Miljökriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33, 73-76			
GRI 308: Leverantörsbedömning - Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	33			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33-34, 73-76			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	108, 81	401-1	Information saknas	nto 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:
B7C0FE3E-0AB6-4B29-8117-6BE9B4102111

GRI-index forts

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	33–34, 68, 73–76			
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	33–35			
	403-3	Företagshälsovård	33–35			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-5	Utbildning gällande hälsa och säkerhet	33–35			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	33–35			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetsaspekter på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	33–35			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	33–35, 61			
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	61, 109			
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, 18, 27–28, 73–76			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	27–28			
	Fabege-3	Bostadsbyggande	17			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	8, 29, 32, 73–76			
	Fabege-4	Fitwel-certifiering	32			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	32			
Finansiering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	37–38, 73–76			
	Fabege-6	Andel grön finansiering	47			
	Fabege-7	EU-taxonomin	37–38, 62–66			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE36D0AB1924911796BD6B410314

2024071808879

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 utifrån 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. Det uttalade slutsatser grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definierats ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

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

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de 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:
B7DDFE32-D9AB-4628-811F-3B5E7BB1C3F1

Ekonomisk redovisning

Innehåll

Koncernen ... 92
Moderbolaget ... 98
Noter ... 100
Årsredovisningens undertecknande ... 116
Revisionsberättelse ... 117

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

Document ID:
870DFE90DAB16243173B2D0B1CB11

Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	7	3 385	3 032
Omsättning serviceutveckling	8	553	505
Övriga intäkter		11	–
Nettoomsättning	6	3 930	3 537
Fastighetskostnader	9	-653	-702
Kostnader serviceutveckling	10	-540	-374
Bruttoresultat		2 529	2 161
Värdeförändringar fastigheter – orealiserade		2 524	2 240
Värdeförändringar serviceutveckling		-4	-79
Central administration och marknadsföring	11	-97	-102
Resultat från långa värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	22	14
Räntekostnader	14	-4	-3
Resultat från andelar i intresseföretag	20	34	-32
Räntekostnader	14	-698	-628
Övriga finansiella poster	20	-48	-42
Förvaltningsresultat	1-6, 10, 45	1 458	1 073
Realisation värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	3	74
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12, 17	-7 891	-259
Orealiserade värdeförändringar, derivatinstrument	8, 21	-1 003	1753
Värdeförändringar, aktier	13, 15	-4	-3
Resultat före skatt		-7 380	2 084
Aktuell skatt	18	-1	-3
Uppskjuten skatt	18	1 883	-595
Årets resultat		-5 518	2 378
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av tjänstepensionsplan		3	23
Årets totalresultat		-5 515	2 401
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-5 515	2 401
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		-17,54	7,49
Antal aktier vid balansdagen utgående, miljoner		314,5	314,5
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:
9200FE35-CBAA-4028-8178-6BCBB41C2114

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	18	205	205
Förvaltningsfastigheter	17	76 033	88 348
Nyttjanderättstillgång	28	949	1 243
Inventarier	19	35	35
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	139	140
Fordringar hos intresseföretag	21	426	213
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	9	12
Derivatinstrument	31	426	1 658
Andra långfristiga fordringar	23	703	88
Summa anläggningstillgångar		**81 521**	**92 943**
Projekt- och exploateringsfastigheter	24	810	930
Kundfordringar	25	89	72
Fordringar hos intresseföretag	21	16	299
Skattefordran		5	3
Övriga fordringar	26	442	493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		457	424
Kortfristiga placeringar		35	28
Likvida medel	30	85	87
Summa omsättningstillgångar		**1 899**	**2 117**
Summa tillgångar		**83 220**	**93 060**

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		6 037	6 037
Övrigt tillskjutet kapital		3 817	3 817
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		31 120	37 400
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	28	**39 244**	**45 614**
Räntebärande skulder	29, 30, 31	29 813	30 329
Leasingskuld	28	949	1 245
Derivatinstrument	31	240	5
Uppskjuten skatteskuld	32	9 329	10 166
Avsättningar	33	153	157
Summa långfristiga skulder		**40 484**	**42 902**
Räntebärande skulder	29, 30, 31	7 159	2 419
Leasingskuld	28	0	5
Leverantörsskulder		155	345
Avsättningar	33	0	5
Skattekulder	18	11	16
Övriga skulder		349	355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	831	1 119
Summa kortfristiga skulder		**8 511**	**4 044**
Summa eget kapital och skulder		**83 220**	**93 060**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67E0DF53DDAB1623811736BD0B1103141

2024071808881

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				2 376	2 376	0	2 376
Övrigt totalresultat				25	25	0	25
Summa totalresultat för perioden				2 401	2 401	0	2 401
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-951	-951		-951
Reglering av emitterat kapital utdelning				-314	-314		-314
Utdelade utdelar				-705	-705		-705
Summa transaktioner med ägare				-2 081	-2 081		-2 081
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				-5 519	-5 519		-5 519
Övrigt totalresultat				3	3		3
Summa totalresultat för perioden				-5 516	-5 516	0	-5 516
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag				-566	-566		-566
Reglering av emitterat kapital utdelning				-189	-189		-189
Avyttrad utdelar				–	–		–
Summa transaktioner med ägare				-755	-755	0	-755
Utgående balans per 31 december 2023		5 007	3 017	31 129	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
B1C1CF75-D1A6-4A81-A831-7B5E5EB41C11

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Driftnettot		2 528	2 151
Central administration		-97	-120
Återläggning av utdelningar och nedskrivningar*		11	99
Erhållen ränta		24	16
Erlagd ränta	38	-1 152	-674
Betald inkomstskatt		3	-3
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 318	1 469
Förändring av rörelsekapital			
Förändring projektverksamhetens tillgångar		378	-185
Förändring av kortfristiga fordringar		-41	848
Förändring av kortfristiga skulder		-183	8
Summa förändring av rörelsekapital	37	254	503
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 570	1 972
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		–	32
Investeringar i befintliga och nya fastigheter		-2 078	-2 214
Förvärv av fastigheter		-78	-1 268
Avyttring av fastigheter		2 977	1
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-233	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten		592	-3 425
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till bolagsägare		-691	-651
Återköp aktier		–	-798
Upptagna lån		23 875	28 535
Amortering av skulder		-22 634	-23 159
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		550	3 927
Årets kassaflöde		-2	-14
Likvida medel vid årets början	30	87	101
Likvida medel vid årets slut	30	85	87

* Fabege presenterar en förlängd upplysning till den av IASB utgivna standarden för att ge en mer rättvisande bild av koncernens kassaflöde från förvaltningsverksamheten under året. Förlängda upplysningar innebär att det i raden för Återläggning av utdelningar och nedskrivningar ingår utdelningar från intressebolag och gemensamma verksamheter om 11 (99) Mkr samt återläggning av nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar om 0 (0) Mkr.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D3FE9D0AB102A211738DDBA1C314

2024071808882

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	43	443	359
Rörelsens kostnader	44	-448	-422
Rörelseresultat	1–3, 8, 19, 46	**-5**	**-70**
Resultat från andelar i koncernföretag	45	885	1125
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	19, 39	-3	-3
Värdeförändringar, nettoeffekt	3, 31	-1023	1753
Ränteintäkter	14	902	664
Räntekostnader	14	-1079	-848
Bokslutsdispositioner	45	186	308
Resultat före skatt		**-306**	**3111**
Aktuell skatt	16	0	0
Uppskjuten skatt	16	160	-428
Årets resultat		**-146**	**2683**

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:
B7B0FE39DAAB02A911758D0B11C911

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 värdepapper i koncernföretag	48	13 430	13 403
Andelar i intresseföretag	20	—	—
Fordringar hos intresseföretag	21	—	—
Fordringar hos koncernföretag	27	48 299	44 928
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	0	15
Derivatinstrument	31	925	1 838
Uppskjuten skattefordran	12	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**60 833**	**60 733**
Summa anläggningstillgångar		**60 844**	**60 741**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		7	8
Övriga fordringar		330	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135	131
Summa kortfristiga fordringar		**472**	**153**
Likvida medel	28	1	24
Summa omsättningstillgångar		**473**	**197**
Summa tillgångar		**61 317**	**60 938**

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 087	5 087
Reservfond/Överkursfond		3 188	3 188
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 388	1 485
Årets resultat		-142	2 883
Summa eget kapital	31	**11 509**	**12 404**
Avsättningar			
Avsättningar	32	98	70
Uppskjuten skatteskuld		134	305
Summa avsättningar		**230**	**382**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	30, 35, 36	25 640	30 175
Derivatinstrument	31	240	0
Skulder till koncernföretag	37	16 792	13 972
Summa långfristiga skulder		**42 681**	**44 146**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	30, 35, 36	3 392	2 405
Leverantörsskulder		5	6
Övriga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	380	547
Summa kortfristiga skulder		**6 702**	**2 967**
Summa eget kapital och skulder		**61 117**	**59 896**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE35D3AB162A81738BD0B11C314

2024071808883

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	29	5 007	3 168	3 612	11 787
Årets resultat				2 693	2 693
Koncernbidrag				-951	-951
Skatteeffekt av utnyttjad kvittning				-314	-314
Återköp egna aktier				-706	-706
Eget kapital 31 december 2022		5 007	3 168	4 141	12 404
Årets resultat				-143	-143
Koncernbidrag				-656	-656
Skatteeffekt av utnyttjad kvittning				-188	-188
Återköp egna aktier				–	–
Eget kapital 31 december 2023		5 007	3 168	3 249	11 509

Fabege Årsredovisning 2023

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

Document ID
B7C0FE3-D6AA8A2931178-BEAB4C-111

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Reglering av ej kassaflödespåverkande poster		-2	-69
Erhållen ränta		307	554
Erlagd ränta		-1 075	-548
Erhållet koncernbidrag		—	—
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-77	-160
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-339	-50
Kortfristiga skulder		-47	69
Summa förändring av rörelsekapital	37	-386	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-463	-141
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		—	-11
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-7	-9
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1 041	-2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 034	-2 020
Finansieringsverksamheten			
Utdelad utdelning		-961	-961
Erhållna och lämnade koncernbidrag		0	0
Upptagna lån		22 085	23 095
Amortering av lån		-22 801	-20 186
Återköp egna aktier		—	-706
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 676	1 243
Förändring likvida medel		-93	82
Likvida medel vid årets början	39	94	12
Likvida medel vid årets slut	39	1	94

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE8DEAB162A8117ACEDDB41C314

2024071808884

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556042-4523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Gårdsvägen 8. Vi har att av Sverige ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

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

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen. Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och balansräkning är upplåtta enligt Årsredovisningslagens schemon. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter, inkl eventuella transaktionsutgifter.

Koncernbidrag lämnades 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 nedan angivna ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft 1 januari 2023 har påverkat koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med standard IAS 1. Övriga nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2023 har inte haft någon märkvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på 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 se genom att kontrollera att kapital och lånat kapital är riktigt för bolaget. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,2 gånger.

Vår kapitalförvaltning hänför sig till tre olika egna kapitalräntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 38 244 Mkr (36 514), räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 341) och övriga skulder till 10 888 Mkr (9 226). Vårt åtaganden gällande covenanter är liknande i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom försäkring, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen av avsedda belåningsgrad ligger 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	5,2
Soliditet, %	högst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	2,6	3,4
Skuldsatt, ggr (på sikt)	max 13	13,5	15,8
Belåningsgrad, %	högst 50	42	39

* Målet för avkastning på eget kapital är att utfallet ska vara i linje med de finansiella långsiktiga fastighetsmålen.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vi är i ägarskap av rätta årsstagare expanderar för finansiella risker. Framför allt utsätts vi för finansieringsrisk, räntorisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella risker skall hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabeges riskexponering ska vara begränsad och, så långt som möjligt, kontrollerad vad avser val av motpartsobjekt, nyttjandegrader och avtalsvillkor, finansieringsval samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk

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

Vi strävar efter att balansera mellan kort- och långfristig kapitalförfallostruktur på ett antal finansieringsaktiviteter. Vår finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långsiktiga kreditavtal med så förmånliga villkor samt revolverande 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 återstående räntebärande finansiella skulder och 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. Möjligheten utnyttjades uppgick vid årets slut till 1 865 Mkr (2 767). Vi har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Vi hade vid årsskiftet outnyttjade kreditramar uppgående till 6 950 Mkr inklusive checkkrediter avsatt för utestående certifikat. 2018 etablerade vi ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, den programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023

År, förfall	Lånebelopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatprogram	1 865	1 865
<1 år	7 179	7 189
1–2 år	7 419	9 019
2–3 år	11 800	8 050
3–4 år	750	750
4–5 år	2 826	2 826
5–10 år	5 150	5 150
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 186	1 196
Totalt	**39 042**	**32 982**

Låntidsfördelning

Tabellen på nästa sida (sid 124) visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl. derivat) samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. Av denna information framgår att skulder med både kort och lång återstående har ökat markant under 2023 med en marginell ökning som följd. Beloppen i dessa tabeller är odiskonterade nominella värden, dvs exklusive framtida räntebetalningar.

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:
5F7D7E3-DEAA-B3A8-1736-BE1BFC311

Not 3 forts.

Löptidsfördelning

	2023-12-31					2022-12-31				
	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	152	3 247	8 791	8 813	20 993	0	1	8 334	10 039	18 374
Skulder till koncern-företag	3 005	12 420	6 564	—	11 989	3 747	1 420	8 900	0	14 067
Leverantörsskulder	185	—	—	—	185	144	—	—	—	144
Övriga kortfristiga skulder	1 245	—	—	—	1 245	991	—	—	—	991
Totalt	3 587	5 667	15 345	8 813	33 412	4 282	1 421	15 134	10 039	33 848

Räntorisk
Räntorisken avser risken för att förändringar i framtidigt påverkar koncernens upp låningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens största kostnadsslag. Räntab nöning ska, enligt koncernens finanspolicy ske utifrån sedvanlig räntestrukturkning, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella instrument, i form av ränteswappar, i syfte att begränsa räntarisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid och omsättning. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntan vän påverkar resultatet på kort och lång sikt. De ränteförfallna skulderna uppgick den 31 december till 32 982 Mkr (33 941) med en medelränta om 3,04 procent (2,91) exklusive låneliften och 3,18 procent (2,98) inklusive kostnader för låneliften. Av de totala skulderna utgjorde 1 855 Mkr (2 737) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 83 Mkr (21) swappade projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kvarstående bindningstiden uppgick till 4,3 år (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden i vår skuldportfölj uppgick till 3,1 år (2,7) inklusive effekter av ingångna räntederivat. Om derivatportföljens återstående svappar inkluderas uppgår den kortlivade räntebindningstiden till 3,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 80 dagar. Derivatportföljen bestod av fixed to float ränteswappar om totalt 16,5 Mdkr samt säkringsbara swappar om totalt 6,0 Mdkr. De fixed to float 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 räntebundna lån uppgick till 80 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet, netto, i portföljen uppgick per 31 december till 668 Mkr (1 588). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisnings- karaktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde noll kr. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till –1 003 Mkr (1 764).

Marknadsvärdeförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 37 Mkr (30), huvudsakligen avseende periodiserade upplåningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kvartalsbindningstid, 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.

Räntefallstruktur per 31 december 2023

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
<1 år[1]	16 556	5,07	50
1–2 år	2 600	0,97	8
2–3 år	3 100	0,38	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	600	0,39	2
7–8 år	800	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 förfallen del av långfristig marginalkredit för vilken kreditavtalet, på grund av att ett egetkapitalkrav inte uppfyllts, gjorts med tillkap av finansiella swappar, vilka med sin tur upphörde.

Likviditeten

		Beräknade per 2023-12-31				Beräknade per 2022-12-31			
År	Mkr	Förfall krediter	Ränte krediter	Ränte derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränte krediter	Ränte derivat	Totalt
2023						–9 180	–837	223	–9 654
2024		–8 824	–1 603	556	–9 771	–3 359	–778	202	–3 935
2025		–3 919	–1 136	416	–4 639	–1 865	–584	148	–2 391
2026		–5 060	–589	333	–5 316	–5 060	–462	115	–5 367
2027		–781	–571	267	–1 105	–781	–347	87	–1 041
2028		–2 708	–533	196	–3 045	–2 708	–279	67	–2 921
2029		–1 162	–416	112	–1 466	–1 162	–231	40	–1 354
2030		–65	–397	61	–401	–82	–137	22	–247
2031		–67	–383	40	–438	–82	–184	13	–253
2032		–2 380	–376	18	–2 738	–2 380	–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
2035–39		0	–271	0	–271	0	–189	0	–189
2040		–1 188	–86	0	–1 274	–1 168	–11	0	–1 197
Totalt		–32 982	–7 897	1 960	–38 819	–33 341	–4 425	913	–36 854

För att beräkna likviditeten för krediter samt för de rörliga benen i räntoswapparna har 5-årsräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara densamma som per bokslutsdagen fram till respektive kredits förfall, då de antagits slutamorteras. I tillägg till ovan har vi ramtidsåtaganden, utfästelser uppgår för närvarande till 48 Mkr (42).

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

Kreditrisk
Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken mot finansiella motparter begränsas dels genom nettningsavtal (ISDA-avtal) och dels genom en spridning i såväl finansieringskällor som kreditförfall. Kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande kontrollerad. På motsvarande sätt erbjuds även kreditvärdigheten bedömande de leverantörer och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar motsvarar av dessa redovisade värde.

Betalfärdiga kundfordringar anses goteyn att godvärdiga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare historiska, 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:
B7DDFE25D6AB482A81179BBD0B10C314

2024071808885

Not 3 forts

Kvittningsavtal

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

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

Avstämning av skulder härrörliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	IB 2022	Kassaflöden från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	UB 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	33 820	-5 118		28 813
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 413	4 757		7 169
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 869		1 233	-636
Summa skulder härrörliga till finansieringsverksamhet	31 953	-359	1 003	32 298

Avstämning av skulder härrörliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	IB 2022	Kassaflöden från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde	UB 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 179	-4 524		25 640
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 430	3 390		6 300
Upptagna lån				
Amortering av skuld				
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 869		1 233	-636
Summa skulder härrörliga till finansieringsverksamhet	30 884	-534	1 003	31 352

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D1FE3C-D8AB-4624-9117-BCCB4107...

Not 5 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		46 238					0	46 238		44 629					0	44 629
Fordringar hos intresseföretag	449						449	0	476						476	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			0	0			0	0			12	15			12	15
Andra långfristiga fordringar	709						709	0	86						86	0
Kundfordringar	183						83	0	70						70	0
Derivatinstrument			926	835			835	835			1 889	1 889			1 889	1 889
Övriga fordringar	884	533					884	533	242	4					242	4
Upparbetade intäkter		81					0	81		63					0	63
Kortfristiga placeringar			98				98	0			88				88	0
Likvida medel	185	1					85	1	87	24					87	24
Summa	1 888	46 751	1 032	934	0	0	2 700	47 685	982	44 717	1 707	1 704	0	0	2 759	46 421
Finansiella skulder																
Skulder till koncernföretag						18 702	0	18 702						13 972	0	13 972
Räntebärande skulder					32 962	32 963	32 962	32 963					33 341	32 673	33 341	32 673
Derivatinstrument			340	340			340	340							0	0
Leverantörsskulder					185	5	185	5					144	6	144	6
Övriga kortfristiga skulder					238		238	0					309		309	0
Upparbetade kostnader					343	389	343	389					461	460	461	460
Summa	0	0	340	340	33 728	19 084	34 068	19 424	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																
Ränteintäkter	34	802					34	802	16	654					16	654
Räntekostnader					-1 011	-1 075	-1 011	-1 075					-819	-848	-819	-848
Värdeförändringar, derivat			-1 003	-1 003			-1 003	-1 003			1 753	1 753			1 753	1 753
Valutaförändringar, övrigt			-4	-8			-4	-8			-3	-3			-3	-3
Summa	34	802	-1 007	-1 011	-1 011	-1 075	-1 084	-1 284	16	654	1 750	1 750	-819	-848	1 948	1 858

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D3FE3CD6A8102481173E5D6B41C914

2024071808886

Redovisningsprincip

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. För derivat tillämpas säkringsredovisning och för aktier och andelar i övriga företag tillämpas anskaffningsvärdemetoden.

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för koncernföretagsfordringar, 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.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via rapporten över totalresultat.

Aktie innehav värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

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

Bestämning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument bestäms med hjälp av diskontering av framtida kassaflöden med noterade marknadsräntor för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan det fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita slutpräntan för respektive period. De kommande räntenivåerna som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita sluträntekurven. Vi tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument.

Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser för innehav som är noterade och för övriga gör en bedömning av verkligt värde. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat angivet i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Nedskrivningar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar, reverslordringar, 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 inte skett betydande ökningar av kreditrisken redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens tolvmånadersperiod (den generella modellen).

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

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

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar som sannolikt kommer att påverka den förväntade storleken av återstående fordringar.

Koncernen har historisk information som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att vidta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och misslyckade betalningar. Dessutom anses fullföljande föreligga när betalningen är 90 dagar sen om det inte föreligger särskilda skäl att beloppet kommer att erhållas. Koncernen skriver bort en fordran när ingående möjligheter till ytterligare inkasso 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 klassificeras normalt som tillgångsförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av reskbevarande vilken är tillgodosedd för när transaktionen ska redovisas.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

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

För finansiella anläggningstillgångar såsom andelar i intressebolag, reverslordringar på intressebolag och andra bolag görs en bedömning av värdet på respektive andel och eventuella reverslordringar vilket bedöms som förväntas nyttjas.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D7FE36-0A16-2A11-736B-B41[illegible]

Not 5. Segmentsredovisning

	2023					2022				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bilger Bostad	Totalt
Hyresintäkter	3 381	227	35	23	3 666	2 780	160	53	10	3 002
Omvärdering bostadsutveckling	—	—	—	553	553	—	—	—	295	295
Övriga intäkter	8	2	1	0	11	—	—	—	—	—
Summa nettoomsättning	3 089	229	36	576	3 930	2 780	160	53	305	3 327
Fastighetskostnader	–729	–103	–21	–3	–853	–652	–105	–33	–2	–792
Kostnader bostadsutveckling	—	—	—	–540	–540	—	—	—	–374	–374
Bruttoresultat	2 360	126	15	34	2 535	2 128	54	20	–71	2 131
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	2 360	126	15	30	2 531	2 128	54	20	6	2 240
Överskottsgrad, %	77	56	42	87	75	77	44	38	80	74
Varav bruttoresultat bostadsutveckling	—	—	—	4	4	—	—	—	–79	–79
Central administration	–82	–8	–7	—	–97	–85	–10	–7	—	–102
Personalkostnader	–808	–80	–86	–1	–862	–510	–57	–33	–12	–612
Temporalisering gård	–45	—	—	—	–45	–40	–1	–1	—	–42
Resultatandelar i intresseföretag	24	—	—	10	34	–75	–1	44	—	–32
Förvaltningsresultat	1 454	29	–58	33	1 458	1 418	15	23	–83	1 373
Realiserade värdeförändr. fastigheter	—	—	—	0	0	—	—	74	—	74
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	–5 238	–731	–852	–20	–7 831	–157	–94	12	6	–233
Resultat före skatt per segment	–4 774	–702	–910	13	–6 373	1 261	–79	109	–77	1 214
Värdeförändr. derivat exkl. ej skatt					–1 017					1 750
Resultat före skatt					–7 390					2 964
Marknadsvärde fastigheter	83 583	7 431	6 830	543	78 003	70 341	7 848	7 196	283	86 348
Projekt & exploatering pågående	—	—	—	510	510	—	—	—	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 segmentinformation 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 samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med planerade nyproduktion- eller ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas av uthyrningsgraden för förestående förädling. Pågående projekt avser fastighet som är under projektutveckling. Som markfastigheter ingår i detta segment, även nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förändra fastighetens driftöverskott i förhållande till förvärvstillfället omfattas. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten tillhört segmentet. Central administration och poster i finansnettot har schablonfördelats 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 resterande 50% av fastigheten Klacken 2 i området Solna och kategoriserats som förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Aneden 4 i området Flemingsberg och fastigheten kategoriserats som förädlingsfastighet. Utöver detta ägdes fastigheten Huvudsta 31 i Solna och fastigheten kategoriserades som projektfastighet. Under tredje kvartalet ägde inga fastighetstransaktioner rum och ingen fastighet ändrade segmentskategori.

Under fjärde kvartalet ägdes fastigheterna Siddjen 12 (Innerstaden) och Orgeln 7 (Solna). Båda fastighetarna 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:
B7 0DFE3DBAB102A91179EEDBB1C3141

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Moderbolaget	198	88	184	88
Dotterbolag	21	14	23	14
Koncernen totalt	217	82	207	72

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder –29	1	4,11
Ålder 30–49	4,39	3,1
Ålder 50–	1,23	1,47

Redovisas ej om antalet anställda i gruppen är mindre än tio, eller om uppgiften kan härledas till enskild person

Personalomsättning och sjukfrånvaro, %	2023	2022
Personalomsättning	11,20	9,00
Total sjukfrånvaro	3,80	3,00

Mkr	2023 Löner och andra ersättningar	2023 Sociala kostnader	2022 Löner och andra ersättningar	2022 Sociala kostnader
Moderbolaget	192	93	152	122
varav pensionskostnader		38		43
Dotterbolag	18	11	22	11
varav pensionskostnader		2		4
Koncernen totalt	180	110	170	113
varav pensionskostnader totalt		40		44

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	2023 Styrelse	2023 Ledande befattningshavare	2022 Styrelse	2022 Ledande befattningshavare
Män	3	4	3	4
Kvinnor	4	4	4	4
Totalt	7	8	7	8

Ersättning till ledande befattningshavare
Med 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 teknik och drift, chef förvaltning, chef HR samt chef stads- och fastighetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare betalas ut från moderbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 71–72.

Fabege har en ledande befattning som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på lyckades avsättning på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2023 har avsättning gjorts med drygt 6,0 Mkr (11,8) motsvarande 0,6 (1,1) prisbasbelopp per anställd exklusive årsskifte. Övriga förmåner avser tjänstebil, hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

Pension
Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsplaner 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 i likvärdig och pensionsålder 65 år.

Avgångsvederlag
VD har en rätt till avgångsvederlag om sex månader och att 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.

Beredningsunderlag
Styrelsen beredar frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, tkr	2023 Lönsårsvode	2023 Övriga förmåner	2023 Pension	2023 Summa	2022 Lönsårsvode	2022 Övriga förmåner	2022 Pension	2022 Summa
VD	11 118	97	3 131	14 316	11 740	83	2 918	14 721
Vice VD, Ekonomi- och finanschef	4 567	123	710	5 400	4 385	117	302	5 804
Andra ledande befattningshavare	13 745	591	3 434	17 710	12 296	457	3 855	16 608

Ersättning till styrelse

Tkr	2023 Arvode, styrelseledamot	2023 Arvode, revisionsutskott	2023 Arvode, ersättningsutskott	2023 Summa	2022 Arvode, styrelseledamot	2022 Arvode, revisionsutskott	2022 Arvode, ersättningsutskott	2022 Summa
Jan Litborn (ordförande)	600	63	60	723	675	62	75	702
Anette Asklin	358	113	–	465	250	106	–	356
Mattias Jonasson	358	–	48	393	250	–	46	296
Mariha Josefsson	255	58	–	313	250	62	–	312
Stina Lindmark	358	–	–	358	250	–	–	250
Lennart Mauritzon	358	–	48	393	250	–	46	296
Anna Åneby	255	–	–	255	250	–	–	250
Summa	2 190	230	156	2 575	2 075	210	185	2 470

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen i Fabege. Med bolagsledningen avses dess verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Styrelsen
Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2023 uppgick arvoden till totalt 2 525 tkr (2 460). Därav har styrelsens ordförande erhållit 735 tkr (702), och övriga ledamöter 1 790 tkr (1 758). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ledande befattningshavare
Årlig ersättning har utgått med 3 317 tkr (3 836) till VD, 1 327 tkr (1 573) till vice VD samt 2 913 tkr (2 780) till sex (sex) andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D1FE34-0FAA-4024-811F-3EBC4BA1C311

Not 6 forts.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet
Vi arbetar med hållbar ersättningsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Vi skapar värden genom förvaltning, förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen.

Vårt övergripande mål är att – i kraft av vår välbelägna portfölj, vår affärsmodell och vår kompetens – skapa och realisera värden för att ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Vi ska skapa lönsamhet genom att vara ett utvecklande och kundorienterat bolag.

- med engagerade medarbetare
- med nöjda kunder
- som är det naturliga valet för befintliga och potentiella kunder på Stockholmsmarknaden
- som bidrar till Stockholms hållbara utveckling och 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.

Former 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 pensionsstiftelse. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Den fasta lönen omprövas varje år. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas och följas upp årsvis (kalenderår).

Den rörliga kontantersättningen får uppgå till max nio månadslöner motsvarande högst 75 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Pensionsåldern ska vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara avgiftsbaserad med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande.

Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av 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 kvalifikationsvillkor som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till kvalifikationsvillkoret baseras på upparbetad avsättning på eget kapital och är maximerad till två basbelopp per år och anställd.

Upphörande av anställning
Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Uppsägningstid och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.
Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att avspegla en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Arbets- och utförda prestationer som sammanställer med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen.

Mål	Andel, %	Kriterier/mål
Verksamhetsmål	70	Bruttoresultat: 2 606 Mkr
		Överskottsgrad: 74%
		Resultat före skatt: >10 Kvinkr
		Budgetavvikelse nettouthyrning: 115 Mkr
		Gröna Indexmin 93
		Miljöcertifieringsindex GPTW: min 97
		NKI-index: min 80
		Energiförbrukning: max 72 kWh/kvm
Totalavkastning fastighetsportfölj	10	Topp 2 av Fabege, Atrium Ljungberg, Castellum, Hufvudstaden och Wihlborgs
Utveckling aktiekurs	10	Överträffa index OMX Stockholm Real Estate GI 1/1–31/12
Övrigt	10	Diskretionär att beslutas av styrelsen

För uppföljning av utfall av ersättningsrapporten som publiceras med kallelsen till årsstämman. Mättidpunkt för samtliga mål utgår kalenderår. När materialet för upprättelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska Fabeges ingångsvärden fastställa i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Skett ewer finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt (för en period av minst tre år) investera minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt cirka 16 Mkr (inklusive 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 åkningstakt 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 avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna
Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. Utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna
Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter beaktats
Dessa riktlinjer har utarbetats i enlighet med de nya krav som gäller från och med årsstämman 2022. Kopplingen till bolagets affärsstrategi och lönsamt för rörlig ersättning har förtydligats. I övrigt gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets pensionsstiftelse, anställningsvillkor m.fl.

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda
Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Bestämmande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan delas klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas enligt den aktuariella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 eller ingen ytterligare upparbetning av denna pensionsskuld. Åtagandena betalningar avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndighet eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda har sina förmånsbestämda ITP-planer med tortfarande intjäningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ädare- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa räkenskapsår för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 110 Mkr (2021: 11 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva med anmärkningar i planen uppgår till 0,04485 procentiva 0,02877 procent (2021: 0,04205 respektive 0,02258 procent). Den kollektiva konsolideringsgraden 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 konsolideringsgraden ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. I syfte att stärka konsolideringsgraden som 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:
67D0FE3D8A8102A811726B0DB1C314

bef intliga förmåner. Om konsolideringsnivån överstiger 150 procent kan premiereduktioner införas. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas övertäckningsgrad för den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (2021: 172 procent).

Not 7. Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande.

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Förfall		
Inom 1 år	852	476
Mellan 1 och 5 år	1 793	1 676
Senare än 5 år	674	866
Bostäder, garage/parkering	197	186
Summa	3 516	3 178

Avvikelsen mellan total lägenhet hyra 31 december 2023 och intäkter enligt redovisningen 2023 beror på köpa/sälja fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2023. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkering sträcker sig till tills vidare. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en obetydlig del av de totala hyresmässorna. Vidarefakturering, service- och övriga intäkter utgör 112 Mkr (121), motsvarande 3,3 procent (4,5) av total a hyresintäkter för perioden januari–december 2023.

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som angivs i gällande hyreskontrakt. I de fall hyreskontraktet under avtalstiden medger en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive återstående kontraktstid. Rabatterna som lämnas för ospridningar, 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	863	286
Summa	863	286
Fördelning tidpunkt intäktsredovisning:		
Över tid	–	–
Vid en tidpunkt	863	286
Summa	863	286

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

Fabege (Berga Backar) utvecklar och säljer bostadsrättslägenheter bestående av bostadsrättsföreningar. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Projekt- och exploateringsfastigheter. Vi bedömer vårt nyttjande bostadsrättsföreningar som bestämmande varför dessa ej konsolideras. Detta innebär att det inte föreligger något kontrakt i enlighet med IFRS 15 förrän slutkunden har tecknat ett avtal. Slutkunden köper en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik lägenhet. Vår åtagandet innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Intäkter redovisas därmed när bostadema är färdigställda och kunden har tillträtt. Intäkten baseras på den fast sen intäkten för sålt bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad möts av bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande.

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och tomträttsavgälder	-338	-321
Fastighetsskatt	-274	-281
Marknadshyror	-10	-10
Fastighets-/Projektadm och uthyrning	-233	-200
Summa	-883	-792

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 849 Mkr (374) varav 28 Mkr (34) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter med 8 Mkr (81).

Not 11. Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncern och ej fördelbara kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som kommer hänger med bolagsformen.

Fastighets- och förvaltningsnivå samt administrativ personal ingår och redovisas bland fastighetskostnaderna.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	3 650	74
Bokfört värde och avyttringskostnader	-3 650	–
	0	74
Orealiserade värdeförändringar		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2023-12-31 respektive 2022-12-31	-7 357	-233
Värdeförändringar hänförliga under året avseende under året sålda fastigheter	-474	0
	-7 831	-233
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-7 831	-159
Fördelning av ian positiva och negativa resultat:		
Positiva	197	2 048
Negativa	-8 028	-2 207
Summa	-7 831	-159

Fastighetsförsäljningar är en intäkt enligt IFRS 15, belopp redovisas i sin helhet inom respektive segment och i enlighet med redovisningsprincipen redovisas hela beloppet på tillträdesdagen. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen nämnda 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
Ränteintäkter, koncernbolag	6	3	802	554
Ränteintäkter, leverant	20	14	–	–
Resultat från övriga värdepapper	-4	-3	-3	-3
Summa	15	11	884	551

Not 14. Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	4	2	0	0
Räntekostnader	-986	-828	-1 075	-847
Summa	-982	-826	-1 075	-847

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekostnader på derivat värderade i verkligt värde.

Redovisningsprincip

Lånekostnader

I koncernredovisningen har lånekostnader belastat resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom i den del de inräknats i att byggprojekts anskaffningskostnad. Vi aktiverar lånekostnader som är hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer av värdehöjande karaktär. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts.

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -4 Mkr (-3) avser främst värdeförändring för innehav i aktier i Accessy AB och A.K. Fotbol AB.

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

Document ID:
B7D0FE3F-0DAB-462A-9117-36BBD0B1C311

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-2	-3	0	0
Uppskjuten skatt	1 683	-585	150	-428
Summa skatt	**1 682**	**-588**	**150**	**-428**
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	1 820	-818	64	-841
Skatteeffekter jämförelsestörande poster				
Underskott och temporära skillnader för vilka uppskjuten skattefordran inte redovisats	-132	22	-66	-11
Nedskrivning andelar dotterbolag och intressebolag	—	-1	-15	-16
Justering av uppskjuten skatt till följd av fastighetsförsäljningar	477	3	—	—
Ej avdragsgilla ränteposter	-7	16	—	—
Ej avdragsgilla kostnader	-12	-13	-6	-6
Ej skattepliktig värdeförändring	—	—	155	-247
Övrigt	—	—	—	—
Summa skatt	**1 682**	**-588**	**150**	**-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 för beaktande 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 eller händelser 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 2000 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.

Då fastigheter som värderas delas in i följande kategorier.

- Förvaltningsfastigheter i normal drift klassificerade som
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnation eller nybyggnation och som har kontraktsenlig hyresgästers klassificerade som
- Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt ovanstående.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskottet minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en fem- 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. Riskpåslagen är individuellt och beror bland annat på hyresgästens etabliteter och kontraktslängd. Vidare förutsätter värderingskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 4,4 procent (4,0). Restvärdet vid kalkylperiodens slut, nuvärdesberäknas. Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognostiserade driftnettot för första året efter kalkylperioden.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödesberäkningarna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normaliserade driftskostnader, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderare med stöd av information från bolagen. Delar som underhållsreserver baseras på historiskt utfall samt på budgetsiffror och statistik över liknande fastigheter. Kostnaderna bedöms även i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen. Klassificeringsskillnader med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat vid långa hyreskontrakt.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöden under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+ Hyresintäkter enligt
– Driftskostnader (exklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld)
– Underhållskostnader
= Driftsöverskott
– Avdrag för investeringar
= Kassaflöde

Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information från bolagen om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar avseende, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserade 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:
B7EBFE3DBA91823811736BD0B1103A1

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 - 13 300 kr/kvm
Solna	2 000 - 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 250 - 4 600 kr/kvm
Farsta/Älvsjö	800 - 2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1 650 - 2 800 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter
För övriga projektfastigheter uppskattas värdet baserat på planförutsättningar och noterade priser vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.

Värderingsantaganden	2023	2022
Årlig inflation, %	2,0	2,2
Viktad kalkylränta, %	6,5	6,2
Viktad direktavkastningskrav marknad, %	4,4	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,5	4,7
Drift och underhåll, kostnadsslag, kr/kvm	388	330

Värderingsantagandena avser de väsentligaste då fastighetsmarknaden (där de väsentliga delarna av Fabeges kontorsfastigheter) och de långsiktigt geografiskt koncentrerade.

Marknadsområden 31 december 2023	Mkr	Viktad din. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	28 076	4,35	-5,4
Solna	36 930	4,31	-6,5
Hammarby Sjöstad	5 045	4,62	-5,6
Farsta/Älvsjö	2 823	5,19	-15,4
Övriga marknader	1 010	5,43	-7,8
Totalt	**78 883**	**4,43**	**-8,1**

Marknadsområden 31 december 2022	Mkr	Viktad din. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	31 986	3,85	1,6
Solna	42 565	4,16	-1,7
Hammarby Sjöstad	6 327	4,13	1,6
Farsta/Älvsjö	2 381	4,83	-2,2
Övriga marknader	1 087	4,86	-16,1
Totalt	**88 346**	**3,99**	**-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 unika hyror och ökande direktavkastningskrav förvaltningsbeståndet samt på förädlingsvärden projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 78,1 Mdr (88,3)

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående verkligt värde	88 348	83 257
Fastighetsförvärv	73	1 369
Investeringar, förvärv och omanläggning	–	2 258
Värdeförändringar, orealiserade på fastighetsbeståndet	-7 931	-233
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	3 151	0
Försäljningar, omläggningar och övrigt	-3 202	0
Utgående verkligt värde	**78 883**	**88 348**

Våra tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	38 211
Bocken 59	Norrmalm	20 458
Nationalarenan 8	Arenastaden	45 744
Bocken 35 & 48	Norrmalm	14 209
Luma 1	Hammarby Sjöstad	33 367
Barnhusbäcken 36	Norrmalm	25 984
Signalen 3	Arenastaden	31 482
Fläsklan 11	Solna Business Park	38 177
Smeden 1	Solna Business Park	44 643

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultateffekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	820	47,5%	45,0%
0	0	47,2%	42,2%
-1	-820	46,9%	42,4%

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

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvarta 1–4 uppstår utöver orealiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på föregående i stort av till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Vi har parterat vissa fastigheter, så även hos 36 Stiftelse- och Evenlundföretag.

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter
Fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultat för den period de uppkommer på raden Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i rapporten över totalresultat på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad, underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värdering. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 205 Mkr (205 Mkr) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Birger Sandzén (tidigare SHH Bostad). Goodwillen representerar de värden som förvärvet tillför Fabegakoncernen i form av förstärkt kompetens och marknadspositionen samt bostadsutveckling.

Goodwillen nedskrivningsprövas på årsbasis genom diskonterade kassaflöden (kassagenererande enhet) vilken för Fabegakoncernen är Birger Sandzén (tidigare SHH Bostad). I nedskrivningsprövningen jämförs det bedömda återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten Birger Sandzén med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 8,7 procent och en prognos av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antaganden om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som använts för att extrapolera kassaflödesprognoserna utöver den period som täcks av de annat gjorda budgeterna/prognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påvisar inget 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
E7D0FE7ADFA8482A811A6BD9B41C311

Not 19. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	91	40	19	13
Investeringar	15	11	6	0
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98	51	25	13
Ingående avskrivningar	–38	–18	–11	–10
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	0
Årets avskrivningar	–11	–7	–3	–1
Utgående ackumulerade avskrivningar	–57	–26	–14	–11
Bokfört värde	39	25	11	2

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	148	157	–	0
Tillskott	130	56	–	–
Tillkommande vid förvärv	–	–	–	–
Nedskrivningar	–	–4	–	–
Resultatandel	–78	–57	–	–
Utdelningar	1	–13	–	–
Omklassificeringar	–	9	–	–
Utgående redovisat värde	179	148	–	–
Bokfört värde	179	148	–	–

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Redovisat värde 2023, Mkr	Redovisat värde 2022, Mkr
Urban Services Sweden AB, 556936-8387	Stockholm	50,0	2	2
Projektbolaget Oscarsbaron AB 556796-3418	Stockholm	50,0	0	0
Haga Norra Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 559063-7650	Stockholm	50,0	10	10
Fastighets AB Sankt Eriksgatan 3 559122-6758	Stockholm	50,0	0	0
Vikram Fastigheter KB 969604-0793	Stockholm	50,0	1	2
Arenastaden I Solna KB* 969733-4580	Stockholm	66,7	131	111
Arenastaden I Solna AB 559742-6311	Stockholm	50,0	0	0
SHNREP Invest AB 559182-1053	Stockholm	50,0	0	0
SB Samråd i Stockholm AB 559084-9814	Stockholm	50,0	34	24
Summa			179	148

* Arenastaden I Solna KB ägs av Fabege Arena Vintage 66,7 procent i Arenastaden I Solna KB (Abs KB) som äger fastigheten Nationalarenan 1 (Friends Arena). Vikram ägs av Abs 50 procent i Arenastaden I Solna AB, som är komplementär i Abs KB. Till följd av avtal i bolagsordningen för Fabege Arena Abs KB redovisas innehavet som andel i intresseföretag och inte som del i det helägda bolaget som äger och driver fastigheten.

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 koncernlån. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerhetsMTN-program om 12 000 Mkr, ägarbolag är Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Flerie Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 25 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med panträtter i fastigheter. Per den 31 december hade vi utestående obligationer om totalt 764 Mkr (800) via SFF.

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då innehaven i att väsentligt avser tillgångar inom fastighetsförvaltning och utveckling.

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag, Mkr (100%)

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	199	58
Driftnetto/-kostnad	12	–18
Årets resultat	–103	–127
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 231	3 332
Omsättningstillgångar	5 418	202
Summa tillgångar	8 649	3 535
Eget kapital	3 457	1 728
Övriga skulder	5 192	1 807
Summa eget kapital och skulder	8 649	3 535
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 476	1 142

Gemensam verksamhet
Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedriver finansiell verksamhet genom det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av koncernlån. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerhetsMTN-program om 12 000 Mkr, ägarbolag är Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Flerie Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 25 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med panträtter i fastigheter. Per den 31 december hade vi utestående obligationer om totalt 764 Mkr (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 drifts- 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 i enskilt värde på individuella andelar.

Innehav i gemensam verksamhet
Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som 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:
B7D3FE35DDA8462A811736BDEB41C314

2024071808890

reglerat i avtal och föreligger enbart när det krävs att de parter som gör 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 elimin[illegible] koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenastaden Solna AB om 270 Mkr (210), Hagastaden Norra 6 Mkr (74), samt SB Sankt Eriksgatan Stockholm AB om 175 Mkr (154). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avgör att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, se vidare information i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	12	12	15	15
Omklassificering	–	–	–	–
Värdeförändringar	-4	-3	-6	-3
Övrigt	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 Fastigo AB – kapitalandel uppgår till 18,5% samt antal aktier 814 042 849 stycken	7
AK Fastighetsutveckling – kapitalandel 3,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förfallna ej reserverade				
Mer än 1 och 5 år efter balansdagen	703	85	0	0
Senare än 5 år efter 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 avgör att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	821	821
Tillkommande utbrutna	–	–
Anskaffningar och avyttringar	-279	152
Nedskrivning	–	-31
Utgående balans	518	821

Den utgående balansen består av 317 Mkr (315) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (575) pågående projekt.

Redovisningsprincip
Projekt och exploateringsfastigheter innebär att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfastigheter. Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 25. Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar

	Koncernen	
Mkr	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
Nya reserveringar	2
Återföringar	-1
Befarade förluster	10
Utnyttjade fordringar	2
Utnyttjade fordringar	0
Förändring i valutakurser	–
Utgående balans	12

Redovisningsprincip
Kundfordringar
Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av endast betalningar så kallade box upp och ränta. Förlustreserv redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansieringen avgör att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Betalflytande kundfordringar avgör att eventuella kreditförsämringar kan 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 (6). Momsfordringar uppgår till 87 Mkr (38), 12 Mkr (229) avser fordran på en bostadsrättsförening där inflyttning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 10 Mkr (8). Därtill ingår också upparbetade medel om 327 Mkr (0).

Redovisningsprincip
Långfristiga fordringar och övriga fordringar
Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består huvudsakligen av reversfordringar avseende försäljningskvitter för så kallade tillträdda fastigheter. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av ovillkorsbidrag för koncernens alla dotterbolag, dotterbolagen har inga egna bankkonton och transaktionerna sker via ett [illegible] mellan modarbolaget.

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	314 677 098	330 783 144
Antal aktier vid årets utgång	314 677 098	330 783 144

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En aktiens kvotvärde uppgår till 15,41 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 balanserade vinstmedel, till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa återmaktier 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:
B7D1FE34-0FA6-4A52-A911-79CB0B1FC311

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

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	7 180	2 449	8 300	2 400
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	17 300	20 892	16 826	20 134
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 013	10 000	8 013	10 039
Summa	32 492	33 341	32 939	32 573

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde. Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år. För räntebärande skulder, se not 3.

Finansiella skulder
Våra räntebärande skulder samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristiga övervärde	378	1 658	378	1 658
Kortfristigt övervärde	47	30	47	30
Summa övervärde	425	1 688	425	1 688
Kortfristigt undervärde	0	0	0	0
Långfristigt undervärde	–240	0	–240	0
Summa undervärde	–240	0	–240	0
Totalt	185	1 688	185	1 688

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument klassificeras som räntebärande skulder och tillgångar i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisas i resposten över totalresultat på separat rad, Värdeförändringar räntederivat.

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt har hänförts till:				
Underskottsavdrag	–113	–573	–	–
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	9 595	10 459	–	–
Derivatinstrument	141	348	141	348
Övrigt	–23	–10	–7	–45
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	9 305	10 185	134	303

Negativa belopp avser uppskjuten skattefordran.

De totala värdeposterna underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 2,0 Mdkr (2,8), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skattekostnader är –293 Mkr (–280) hänförligt till förbrukning av lösenade förvaltningsresultat och 1 613 Mkr (48) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats på 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 168 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (108). Övriga belopp avser stämpelskattar på fastigheter vilka förväntas till betalning på fastigheter säljs, 34 Mkr (36) samt avsättning för bostadsprojekt 23 Mkr (13).

Mkr	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2023-01-01	51	106	157
Tillkommande via förvärv	–	–	–
Årets avsättningar	15	–	10
Årets ianspråktagna belopp	–	–5	–5
Utnyttjats/återförts 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 pension se not 6.

Redovisningsprincip
Avsättningar
Avsättningar redovisas när bolaget har ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förskottsbetalda hyror	405	521	2	–
Upplupna förvaltningskostnader	165	149	150	144
Övrigt	331	442	208	433
Summa	901	1 112	358	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	22 568	20 492	–	–
Ventilgivningar dotterbolag	18 314	18 138	–	–
Garantier	–	–	16 817	15 929
Summa	41 881	38 630	16 817	15 929
Eventualförpliktelser				
Borgensåtaganden till dotterbolag	145	174	644	950
Borgensåtaganden och åtaganden till intressebolag	345	542	345	382
Summa	490	716	1 189	1 331

Koncernen har pensionsutfästelser om 14 Mkr (15) som trygga genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 131 procent (153). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 1 150 Mkr (874), varav 83 Mkr (29) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen räntebetalning skett.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring avl. hyresfordran	104	556	–338	336
Förändring fordringar resp. skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader, erlagd skatt samt ej ingående kassaflöden avseende försäljningar av fastigheter	130	–85	132	–307
Summa	234	503	–386	29

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE33D6AB4924811736EDBB1C314

2024071808891

Not 38. Leasingskulder

Termintter
Av koncernens leasingavtal är hantering av tomträttsavgälder av större betydelse. Leasingskulderna uppgår per den 31 december till 948 Mkr (1 242). Motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingskulden är framräknad genom en värdering i form av diskonterad tomträttsavgäld för året, vilket med undantag för avsaknad av 4 procent (som är att viktat antal år för avsaknad av tomträtterna). Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal
Övriga leasingavtal avser hyresavtal i Birger Sandzén. Per den 31 december uppgår dessa leasingskulder och nyttjanderättstillgång till 1 Mkr (1).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkkreditfaciliteter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 532 Mkr (550).

Redovisningsprincip
Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel hos finansiella institut. Likvida medel omfattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffelsetidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Backahill AB ett bestämmande inflytande över Hansen AB. Under 2023 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2023 har även konsulttjänster om 5 Mkr (3) från Born Advokater köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Inköp från Ernestus, där Mattias Johansson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 3 Mkr (5). Tillsvidare om 60 Mkr (55) har lämnats till Annabolagat Solna KB. Nya Svenska FastighetsFinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Dios Fastigheter AB, Fabege AB, Pretzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med panbrev 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 (600). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,80 kr/aktie (2,40) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 565 238 773 kronor. Utbetalningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 314 577 238 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsdagen beroende på återköp av aktier.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 8 mars 2024. Årsstämma hålls den 8 april 2024.

Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Personalkostnader	-291	-277
Administrations- och driftskostnader	-156	-145
Summa	-448	-422

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Redovisning av aktieägartillskott	-85	-75
Koncernbidrag	198	358
Utdelning	733	1 220
Summa	881	1 623

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	16 452	16 377
Försäljning och likvidation	65	75
Förvärv	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 517	16 452
Ingående redovisningar	-3 052	-2 977
Nedskrivning	-65	-75
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 117	-3 052
Bokfört värde	13 400	13 400

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %*	Bokfört värde, Mkr
Birger Sandzén AB 556007-1824	Stockholm	100	883
Hilton Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	3 728
L&T Holding Company AB 556647-7284	Stockholm	100	2 790
Fabege Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	3
Fabege Holding Mia AB 556785-2639	Stockholm	100	0
Fabege Holding NB AB 556334-5429	Stockholm	100	0
Fabege Holding Ladis AB 556124-3253	Stockholm	100	0
Fabege Finansiering AB 556170-5214	Stockholm	100	0
Fabege Holding Generatorn AB 556170-5255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd SBD Utveckling AB 559173-6248	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering II AB 556933-7601	Stockholm	100	0
Summa			13 400

* Även övervägande bestämmande med andra ägare av rösterna för totalt antal, andel i Arg vad kapitalandel innebär andra koncernmed ägaandel. Totalt finns i koncernen 247 koncernföretag (248).

Redovisningsprinciper
Dotterföretag
Dotterföretag är de företag där koncernen har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerat för, eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Förekomsten och effekten av potentiella rättigheter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande.

Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med 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 rörelse förvärvat värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, övertagna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill. I rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på att förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67DDFE7B-D9A6-4293-A786-9B41C311

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]	-3 836	-3 407	-3 360	-3 407
Annan revisions-verksamhet	-556	-150	-350	-150
Skatterådgivning	—	—	—	—
Övriga tjänster	-53	-53	-53	-53
Summa	-4 083	-3 610	-4 083	-3 610
PwC				
Revisionsuppdrag	-672	-860	—	—
Summa	-672	-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 bistånd 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	3 585 568 008
Årets resultat	-138 865 426
Summa	3 246 732 583

Styrelsen och VD föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	568 238 775
I ny räkning balanseras	2 678 493 808
Summa	3 246 732 583

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:
67DDFE25DBAB182A811736BD82416214

2024071808892

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

Anne Åmeby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2024
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

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

Document ID
B7117E3:DeA2B10:2A311:236B0:B41C:311

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabege AB (publ) organisationsnummer 556049-1523

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 45-116 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen 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 revisionskommitté 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vår ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 är upptaget till 78 893 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 inbetalningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till delar och redovisning på sidorna 80-82 samt not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av Fabegas rutin för framtagande av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av konsekvent tillämpning av rutinerna och att inregistrerat överlåggar i processerna.
- Granskning av hela i värderingsmodellen för att urval av fastigheterna för bedömning av fullständighet och riktighet
- Utvärdering av rimligheten i de antaganden som ligger till grund för bolagets värdering genom att jämföra mot externa datakällor samt tidigare års antaganden med faktiskt utfall.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 3 101 Mkr i nyproduktion och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till den senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Projektfastigheter som genomgår omfattande om- eller nybyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kansefördelvärderas, övriga projektfastigheter värderas enligt ortsprismetoden. 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 80-82 och not 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning av Fabegas 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 01-72. 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 ingen att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om uppgifter, 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 professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera risker 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:
B7D0FE95DBAB162A8117968E0B1C9314

2024071808893

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 har oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelse ledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 lagstadgade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet
Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi har 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 utifrån oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten. Allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören har tagit fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL 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 18 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

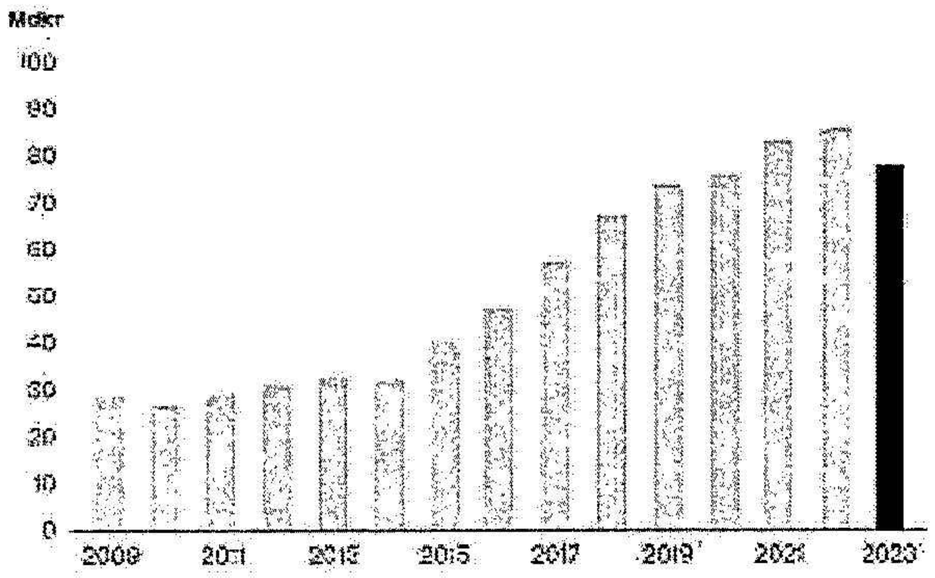
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3E-D0AB-4E2A-811F-6E9E4DB41C11

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

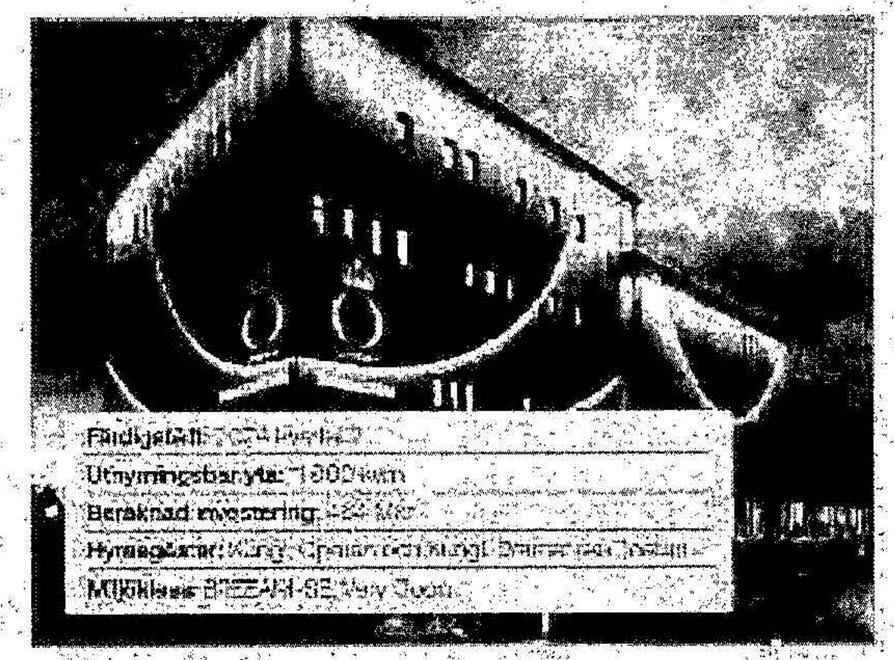
Värdeförändringar på fastigheter
Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år och minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna vid behov. Den externa värderingen utförs av Cushman & Wakefield, Newsec och Svefa.

Fastighetsvärde 2009–2023



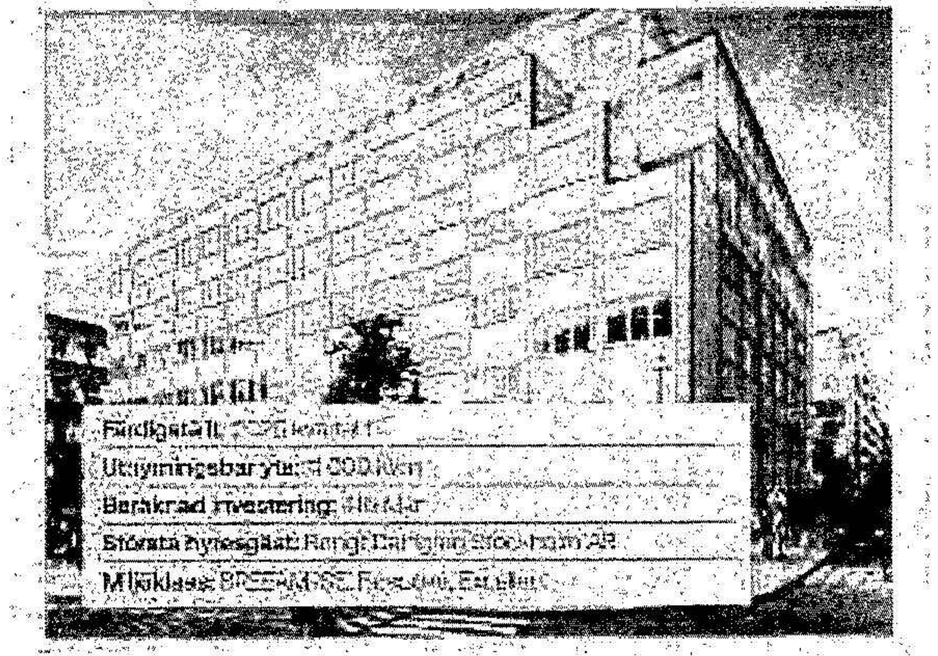
Regulatorn 4
Flemingsberg

Kationalekonomia Dramaten och Kungliga Operan flyttar gemensamt arena verkstäder, ateljéer, repetitionssalar och arkiv till Flemingsberg. Dramaten och Operan är viktigt viktiga pusselbitar när den nya stadsdelen i Flemingsberg utvecklas. De flera olika typer av aktiviteter kommer pågå samtidigt i byggnaden ställs höga ljudkrav på avskiljande väggar. Det gäller även krav på fungerande logistik inom byggnaden då dekorateljén 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 Mårtensdals tvärbanehållplats. Här finns gott om trevliga restauranger och annan service, till exempel butiker, träningsanläggningar, vårdcentral, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby kaj, där du kan njuta av båtlivet med en kaffe i handen eller ta en härlig promenad på lunchen.



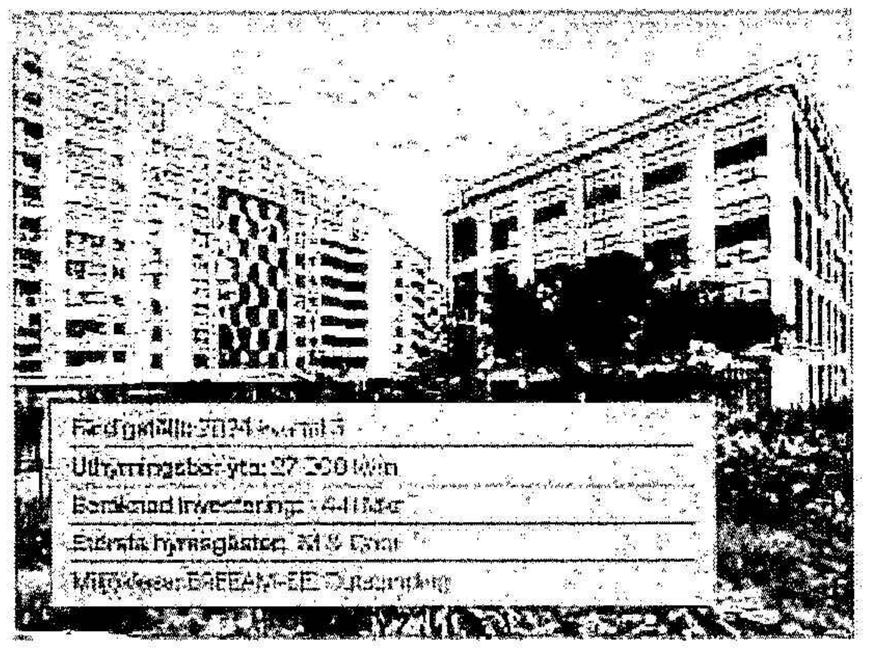
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3D6AB162A811738BD0B1C914

2024071808894

Fastighetsbestånd forts.

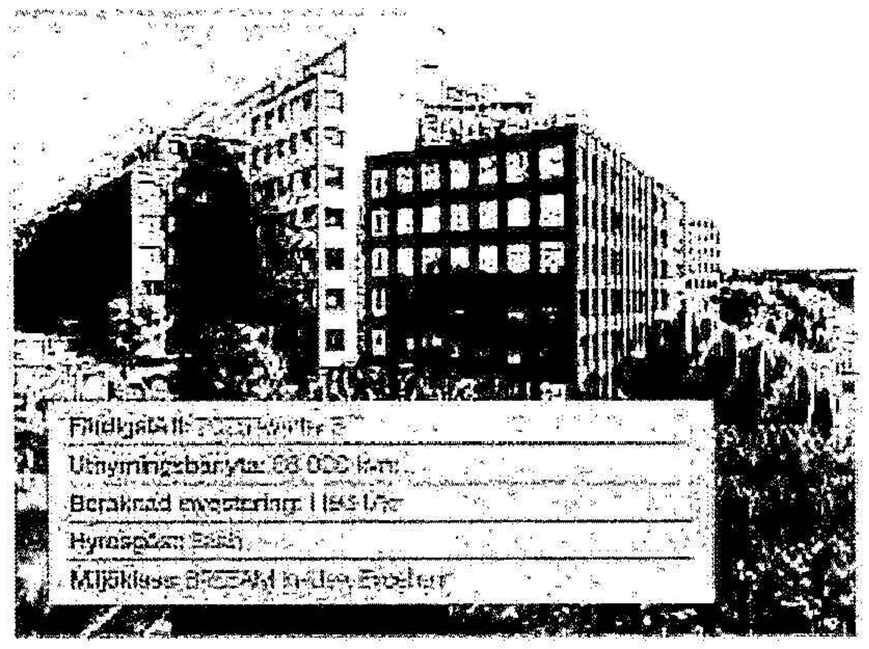
Ackordet 1
Arenastaden / Haga Norra

Haga Norra är Arenastadens nya stora satsning, ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av 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



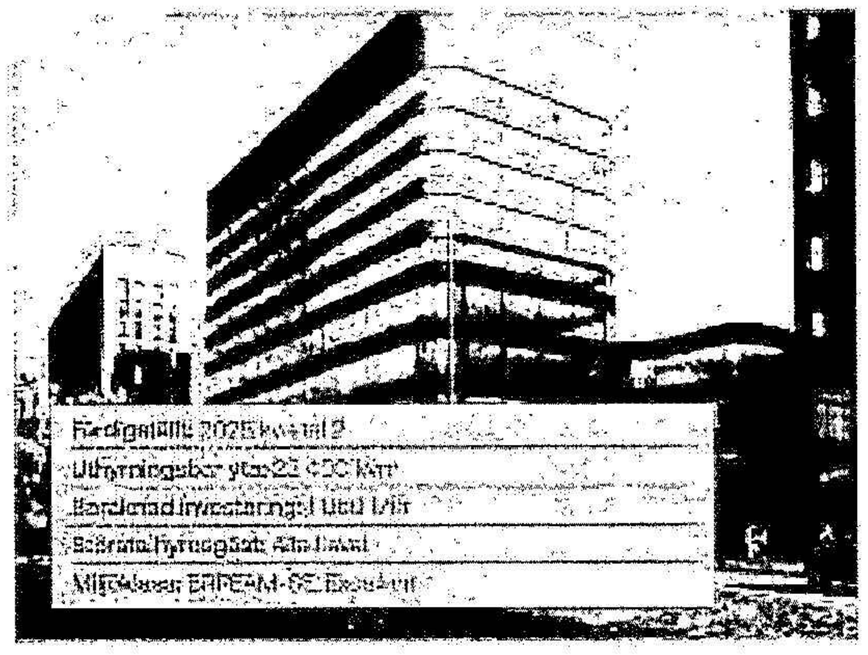
Nöten 4
Solna Strand

Saab 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 nu att anpassas för att möta Saabs behov. Det är i huvudsak Saabs verksamhet i lärfälla med 1 600 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av arkitektur 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 blir så lågt 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 Lavel är till 2047.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE3ADBAB4A3117A6DAB1C911

Fastighetsbestånd forts.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	100	102	94	94	97
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 246	1 290	1 247	1 245	1 255
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 572	3 734	3 389	3 242	3 195
Överskottsgrad, %	79	74	76	76	76

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,05
Solna	4,21
Hammarby Sjöstad	4,63
Flemingsberg	5,13
Övriga marknader	5,12
Genomsnittlig avkastning	**4,43**

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klockan 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Ärenden 4	Flemingsberg	Kontor	592
Totalt			**592**

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1:			
Ingen försäljning			
Kvartal 2:			
Huvudsta 3:1	Huvudsta	Mark	0
Kvartal 3:			
Ingen försäljning			
Kvartal 4:			
Gladan 12			12 693
Orgen 7	Sundbyberg	Kontor	39 207
Totalt			**51 890**

Största kunder

Kund	Andel, %[1]	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	5,8	2037
Ica Fastigheter AB	5,8	2030
Canvendum Stockholm City AB	5,8	2034
Tele Sverige AB	5,8	2031
Tiota Sweden AB	2,7	2028
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2027
Bilia AB	1,7	2041
Stallone Skolverk	1,6	2024
Syna Bank AB	1,3	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	Aranastaden	Kontor	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	29 211
Boxen 39	Norrmalm	Kontor	20 496
Nationalkronan 8	Aranastaden	Kontor	45 744
Boxen 36 & 46	Norrmalm	Kontor	14 296
Luma 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	58 957
Barnhusvädurku. 36	Norrmalm	Kontor	25 984
Signalen 8	Aranastaden	Kontor	31 482
Fribeten 11	Solna Business Park	Kontor	39 177
Smedan 1	Solna Business Park	Kontor	44 645
Noten 4	Solna strand	Kontor	52 178
Paolan 1	Aranastaden	Kontor	28 145
Fribeten 12	Solna Business Park	Kontor	37 970
Garda 1 (Hus A)	Aranastaden	Kontor	24 368
Fågeln Mindre 7	Norrmalm	Kontor	13 582

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd, År
Stockholms innerstad	28	584	3,69
Solna	51	405	5,86
Hammarby Sjöstad	10	272	2,66
Flemingsberg	9	78	2,79
Övriga marknader[1]	4	60	1,86
Totalt/genomsnitt	**100**	**1 403**	**4,53**

[1] Två bostadsfastigheter ingår (Övriga marknader) ingår ej i tabellen.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfaller	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024[1]	579	592	17
2025	309	518	15
2026	287	590	17
2027	134	487	14
2028	58	170	5
2029+	80	974	28
Kommersiellt	1 447	3 149	95
Bostadsavtal	169	39	1
Garage- och parkering	539	134	4
Totalt	**2 285**	**3 318**	**100**

[1] Varav drygt 182 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	68 345
+ Förvärv	75
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	3 100
– Försäljningar	–3 603
+/– Orealiserade värdeförändringar	–7 835
Utgående värde 2023-12-31	**79 063**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE93DBAB102A81179BED0B1C314

2024071808895

Fastighetsbestånd

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industrilager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	223 850	19 814	19 537	9 347	7 436	32 687	312 471
Solna	514 414	28 520	32 580	36 864	903	74 960	687 141
Hammarby Sjöstad	100 723	7 517	20 584	0	691	8 770	138 585
Flemingsberg	15 642	1 774	51 755	0	0	1 149	68 220
Övriga marknader	20 690	485	2 075	0	4 989	11 833	40 102
Totalt	873 219	58 410	126 631	46 311	14 019	128 929	1 246 519

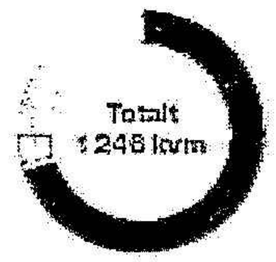
Fastighetstabell

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	61	948	53 525	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	1 812	91
Varav Solna	51	687	36 930	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	139	8 045	431	91
Varav Flemingsberg	9	68	2 925	73	–
Varav Övriga	4	40	1 018	84	73
Summa	100	1 246	78 093	3 872	91

Hyresvärde per kategori

- Kontor: 82%
- Butiker: 4%
- Industrilager: 4%
- Övrigt: 10%

Uthyrningsbar yta per kategori

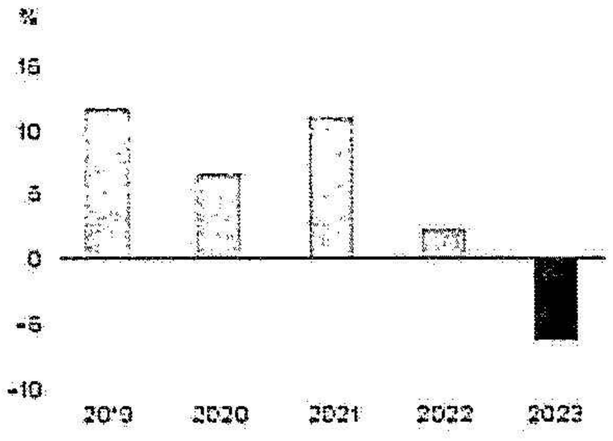


- Kontor: 70%
- Butiker: 5%
- Industrilager: 10%
- Övrigt: 15%

Fastighetsvärde per område

- Solna: 47%
- Innerstaden: 38%
- Hammarby Sjöstad: 10%
- Flemingsberg: 4%
- Övriga marknader: 1%

Totalavkastning fastighetsportföljen, %



Alla Lanvera nya kontor i Flemingsberg, klart hösten 2025.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
57B0FE31-DAB162A8-11718650-B41C311

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta[a]	Hyresvärde, Mkr[b]	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Värde uppkommet, Mkr
Regulatorn 4	Verksamheter mm	Flemingsberg	Q2 2024	11 900	100	24	426	486	388
Ackordet 1	Kontor	Hagastaden	Q3 2024	27 000	68	96	1 300	1 441	580
Pånnan 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	11 000	19	36	535	416	252
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2025	5 900	83	10	330	193	105
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2025	28 400	91	58	518	1 080	620
Nåtan 4	Kontor	Solna Strand	Q3 2025	66 000	100	135	1 829	1 156	284
Summa				145 100	84	364	5 406	4 771	2 534
Övriga mark- och projektfastigheter							2 034		
Övriga förädlingsfastigheter							6 731		
Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

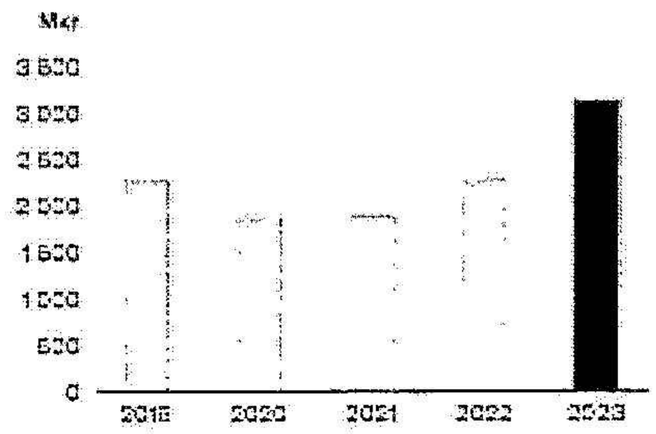
[a] Operativ uthyrningsgrad per 2023-12-31.
[b] Hyresvärde i kulna tillägg. För de största pågående projekten kan årsvärden ökat till 384 Mkr (fullt uthyrd) från 6 Mkr i basår årsvärden per 31 dec 2023.

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lega kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	32 400	19	9 000
Solna	307 500	21	7 000
Hammarby Sjöstad	49 000	76	8 000
Flemingsberg	288 700	8	4 700
Birger Jarlstad	–	–	–
Övriga	20 000	100	1 600
Summa	677 600	21	5 900

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lega kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	3 600	0	0
Solna	209 900	44	8 400
Hammarby Sjöstad	24 600	18	14 900
Flemingsberg	284 500	0	5 200
Birger Jarlstad	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:
B7DDFE35D8A8192A31736B0B41C911

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	Taxvärde tkr, 2023-12-31
O	1	Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungsholmsg 21–23, Rådmansg 40, 42, Tulegg 7 A–B *3	1902/2002	28 180	880	1 398	0	0	955	29 211	1 186 000
O	2	Barnhusväderkvarnen 38	Norrmalm	Rådmansg 61–63	1953	15 807	1 168	2 376	0	0	5 828	25 964	675 000
O	3	Bocken 35	Norrmalm	Linnégatan 22–24	1951	14 607	127	194	0	0	0	*4 928	1 295 000
O	4	Bocken 38	Norrmalm	Linnégatan 20, Kungsg 7–*5	1931	16 946	2 095	1 459	0	0	58	20 486	*151 378
O	5	Bocken 48	Norrmalm	Regeringsgatan 58	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
O	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
O	8	Draperiet 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	6 370	0	249	0	0	0	6 619	245 000
O	9	Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 504	48	*98	0	0	0	3 750	*37 888
O	10	Gefingen 13	Vasastan	Sveavägen 142	1953	11 090	838	2 930	0	0	2 415	17 174	409 000
O	11	Gefingen 14	Vasastan	Sveavägen 143–*47	1953	6 340	2 605	940	0	0	1 123	12 905	284 000
O	12	Gefingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1953	19 405	2 602	4 577	0	0	5 001	26 486	434 000
O	13	Hagern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27–29	1971	3 851	*3*2	746	0	0	2 167	*3 582	535 429
O	14	Islandet 3	Norrmalm	Holländargatan 11–15	1904	9 249	0	*2	0	0	265	8 510	290 148
O	15	Järnet *3	Norrmalm	Torsgatan 4	1904/1928	6 539	0	1	0	0	0	6 540	292 000
O	16	Mimer 6	Vasastan	Hagagatan 28 A–C, Vanadisvägen 9	1957	11 749	0	18	0	0	5	*1 772	0
O	17	Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5–7	1951	6 346	0	218	0	0	523	7 087	425 000
O	18	Ormtråskot 10	Vasastan	Sveavägen 168–*70, *98	1952/1967	15 402	1 537	783	0	0	2 071	20 073	51* 000
O	19	Oxen Minore 33	Norrmalm	Luntmakarg 18	1978	6 894	0	231	0	0	3 320	10 245	352 000
	20	Oxen Minore 36	Norrmalm	Mariehällsvägen 47 A, B	1978	122	0	0	2 822	0	3	2 947	*58 384
O	21	Paradiset 23[1]	Stadshagen	Stranneborgsg 65–67	1944	10 282	58	880	0	0	2 509	13 939	260 000
	22	Paradiset 27[1]	Stadshagen	Stranneborgsg 68–66	1959	*9 3*2	2 06*	1 844	0	0	2 229	25 346	535 000
O	23	Plan 27	Norrmalm	Byggarg 12A	1907	1 858	0	182	0	0	0	2 057	124 *80
O	24	Plan 31	Norrmalm	Samuel Brogg 27–29, Vasag 38	1958	4 510	888	229	0	3 642	571	9 550	601 000
O	25	Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21–23, Kungsg 2	1929	1 626	1142	40	0	5 805	0	8 632	550 000
O	26	Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 25, 27, Karlav 58–60	1929	7 078	1 252	400	2 401	0	525	11 654	449 000
		Summa Stockholms innerstad				223 660	19 814	19 687	7 435	9 447	32 687	312 470	11 248 290

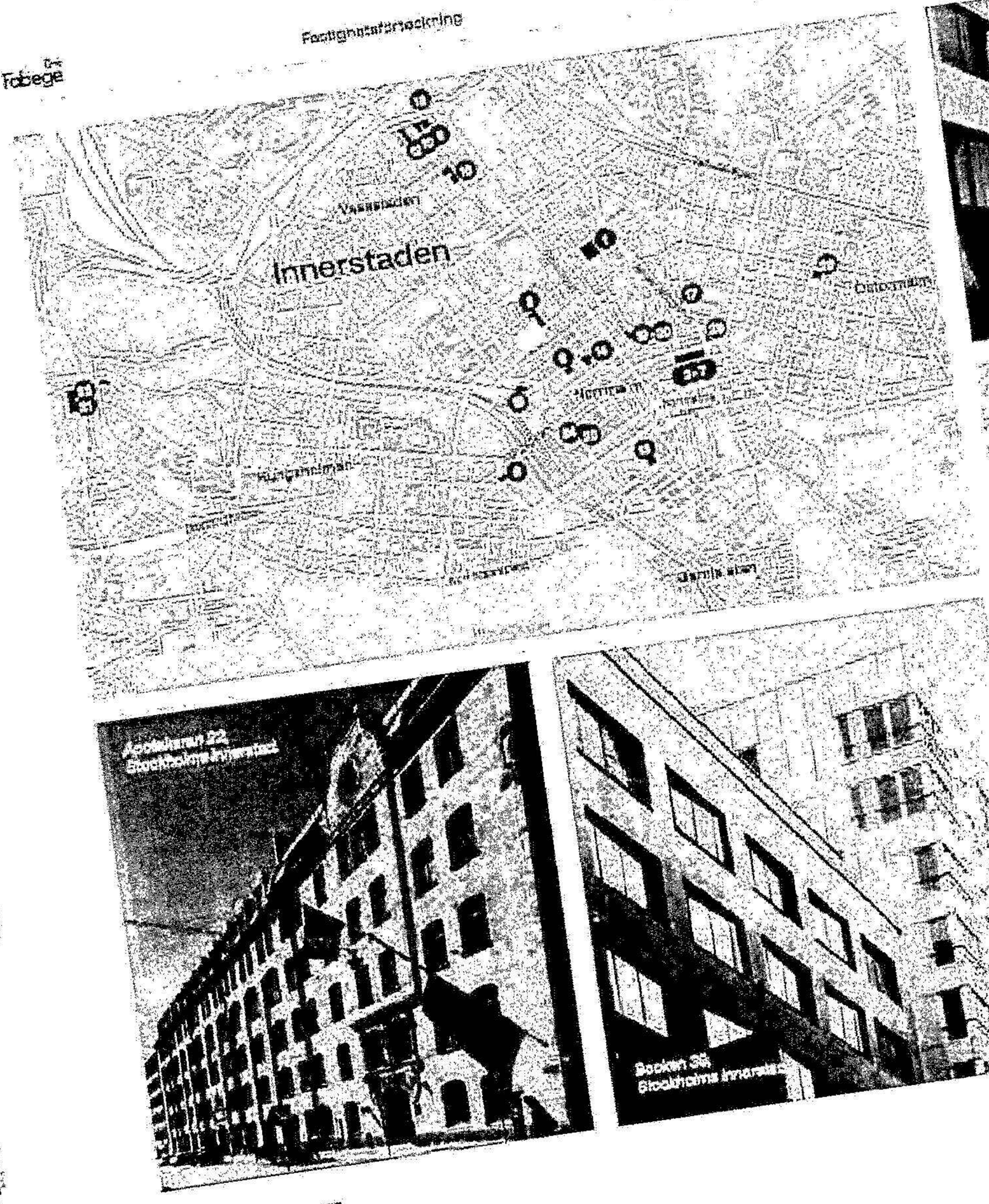
O Certifierad/Registrerad för certifiering

[1] Fastighetsgränsfastighet
[2] Mark- & projektfastighet

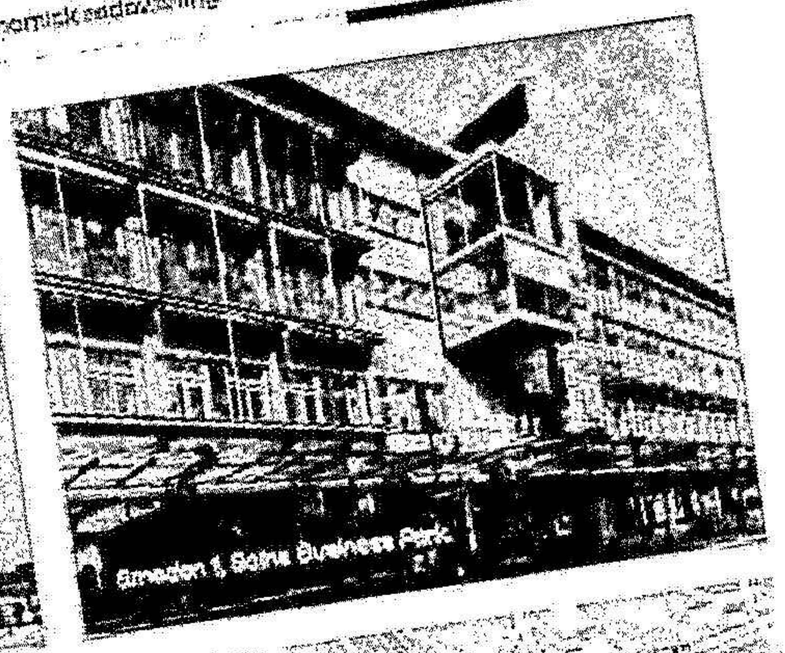
Fabege Årsredovisning 2023

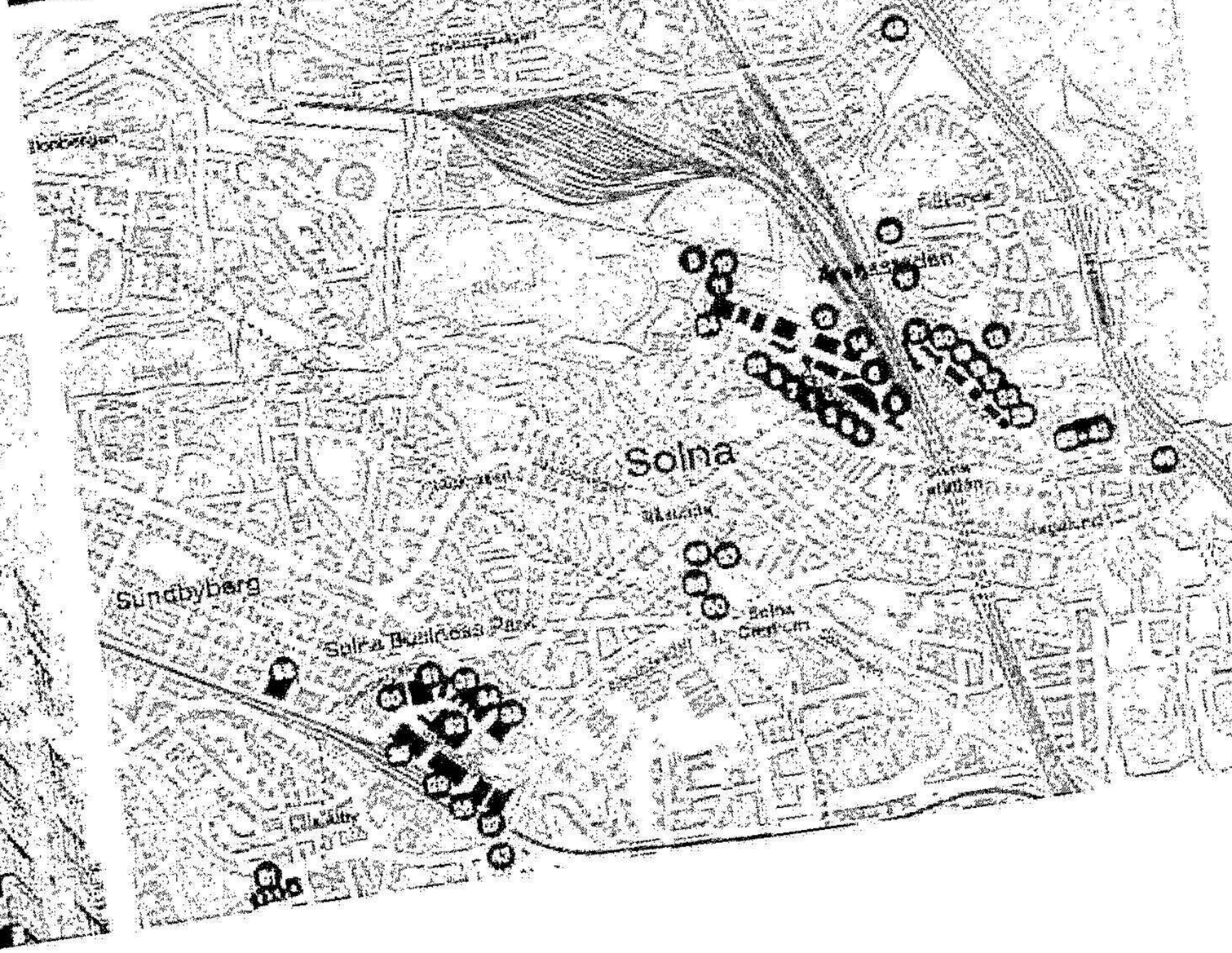
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7C0E35D-AB16-2983-1736-E0B41C3141

Fabege



Pyramiden 4, Arenastaden


Smeden 1, Solna Business Park



Åsögatan 22, Stockholms innerstad

Bocken 36, Stockholms innerstad

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE3D0A4B2A81179EBDB1C3111

2024071808897

Solna per 31 december 2023

Solna, Arenastaden

		Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
	1	Faran 14[2]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1987	0	0	0	0	0	0	0	78 330
	2	Faran 15[1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	8 427	723	1 001	0	0	1 020	9 171	74 200
	3	Faran 16[1]	Arenastaden	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1975	2 792	1 297	1 722	0	0	0	5 811	47 041
	4	Faran 17[1]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 180	786	2 861	0	0	385	7 192	47 600
	5	Faran 18[2]	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
⊙	6	Faran 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1984	7 280	0	198	0	0	375	7 831	208 000
⊙	7	Faran 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 1	2001	5 839	0	347	0	0	0	6 186	142 000
	8	Järva 3:7[2]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	822
	9	Karo 1[1]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	84 200
⊙	10	Nationalarenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		2 488	0	0	0	16 677	0	19 165	574 000
	11	Nationalarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	74 200
⊙	12	Nationalarenan 6	Arenastaden	Stjärntorget 1, Råsta strandväg 130, Evenemangsgatan 22	2018	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1 134 000
⊙	13	Fasan 1	Arenastaden	Kalendvägen 24	2022	27 108	612	122	0	0	0	28 143	488 000
⊙	14	Pyramiden 4	Arenastaden	Stjärntorget 3–5, Pyramidvägen 4–22, Magasinsvägen 6–12, Råsta strandväg 5–9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 081 000
	15	Samariten 1	Arenastaden	Gustav [illegible] boulevard		0	0	0	0	0	159	159	0
⊙	16	Signalen 3	Arenastaden	Kalendvägen 22	2018	31 119	0	378	0	0	0	31 492	784 000
⊙	17	Stigbygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1955	7 648	96	328	0	0	349	8 418	233 000
⊙	18	Stigbygeln 5[1]	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1960	5 047	282	638	0	0	0	5 917	97 525
⊙	19	Stigbygeln 6	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 734	0	50	0	0	670	7 414	143 000
⊙	20	Stigbygeln 8	Arenastaden	Gårdsvägen 12–18	2001	8 880	581	372	0	0	0	9 933	248 000
⊙	21	Tygan 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13–21	2001	2 437	0	0	0	0	5 280	7 727	131 599
⊙	22	Tärnan 1[1]	Arenastaden	Gårdsvägen 2–4	1982	3 063	0	1 320	0		2 650	7 033	27 643
	23	Tärnan 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
⊙	24	Järva 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Pyramidvägen 33	1987	22 601	1 248	490	0	0	30	24 369	855 000
⊙	25	Järva 4[1]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1982	6 529	0	1 333	0	0	0	7 862	143 196
		Summa Solna, Arenastaden				278 077	5 904	11 084	0	16 677	38 895	350 640	7 344 559

⊙ Certifierad/Registrerad för certifiering

[1] Fastighetsägarlighet
[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:
67D8FE3C-DA8B-4A89-B11F-B8C1C211

Solna Business Park

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
	26 Fotoaren 9[1]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1982	4 405	0	5 810	0	0	0	9 715	29 449
⊕	27 Fotoaren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1984	7 224	4 241	138	0	0	9	11 612	191 000
⊕	28 Fotoaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1982	33 544	265	924	0	1 842	8 314	36 177	672 000
⊖	29 Fotoaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12–16, 20, 20A	1984	19 403	15 103	884	0	0	6 540	37 570	652 000
	30 Silvaren 1[1]	Solna Business Park	Ekonomivägen 1B, Svetsarv 1–3	1985	382	0	3 032	0	0	1 388	4 782	23 000
⊕	31 Silvaren 2	Solna Business Park	Ekonomivägen 3B, Svetsarv 5–9	1984	17 437	544	704	0	0	3 316	21 900	281 287
⊖	32 Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 9–14, Smidesv 5–7, Svetsarv 8–17	1987	34 938	4 168	1 779	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	195 000
	34 Svetsaren 2[1]	Solna Business Park	Englundavägen 9–13		15 212	328	1 979	498	2 491	3 280	24 107	293 897
	35 Yrket 3[1]	Solna Business Park	Smidesvägen 2–8	1982	2 584	0	3 336	0	0	1 470	7 410	38 000
	Summa Solna Business Park				146 219	20 253	19 066	803	4 331	25 635	213 685	3 072 180

Solna, Haga Norra

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2023-12-31
⊕	36 Ackordet 1[2]				0	0	0	0	0	0	0	365 040
	37 Ackordet 2[2]				0	0	0	0	0	0	0	181 200
	38 Kvarten 1[2]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	359 155
	39 Kvinten 1[2]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	485 548
	40 Tersan 1[2]	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	90 109
	41 Hagalund 21[2]	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
⊕	42 Hagalund 21[1]	Haga Norra	Kolonnvägen	2021	15 017	168	180	0	0	0	15 365	284 800
	Summa Solna, Haga Norra				15 017	168	180	0	0	0	15 365	1 775 852

Solna, Övrigt

	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
	43 Distansen 4[2]	Ulriksdal		2018	0	0	0	0	0	0	0	15 900
⊕	44 Distansen 6	Ulriksdal	Kolonnvägen 43–55	2018	10 500	638	0	0	0	0	11 038	162 200
	45 Distansen 7	Ulriksdal	Kolonnvägen 57–59	2018	0	0	0	0	0	9 810	9 810	41 762
⊕	46 Fartet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1–3, Hagavägen 1	1956	0	0	0	0	7 535	17	7 552	72 000
⊕	47 Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31–35, Gerda Carlssons gata 1–9	2018	15 688	750	32	0	0	0	16 480	487 000
⊕	48 Järnvägen 8	Frösunda	Enköpingsvägen 1	2018	0	0	0	0	7 423	0	7 423	280 000
	49 Kocken 2	Råsunda	Gerda Carlssons gata		0	0	0	0	0	0	0	14 000
	50 Lagern 2[2]	Råsunda	Solnavägen 37, Idrottsgatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
⊕	51 Norden 4[2]	Solna Strand	Solna strandväg 2–20	1971	48 203	988	2 535	0	0	0	52 178	978 000
	Summa Solna, Övrigt				76 192	2 226	2 552	0	14 958	9 827	104 452	2 017 862
	Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt)				814 414	28 525	32 881	803	55 954	74 860	887 142	14 210 887

⊕ Certifierad/Registrerad för certifiering

[1] Förvaltningsfastighet.
[2] Mark- & projektfastighet.

Fabegi Årsredovisning 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
97DDFE3B0AAB102A9117B85E0B410314

2024071808898

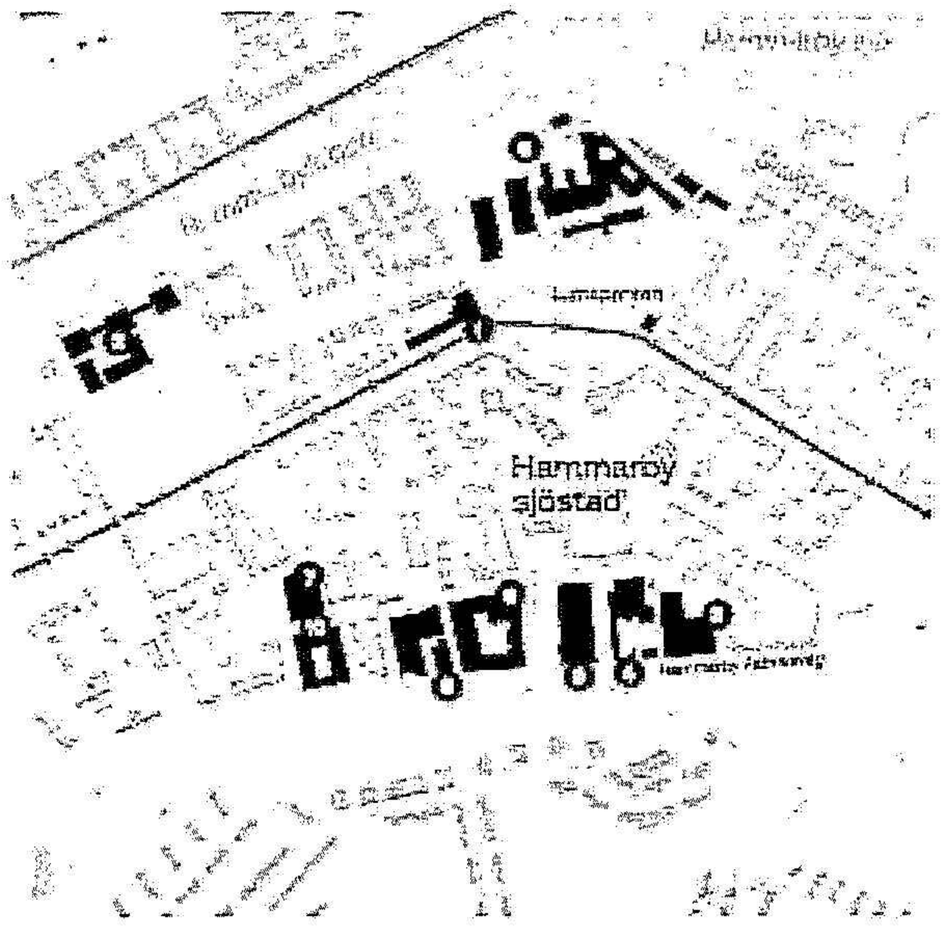
Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

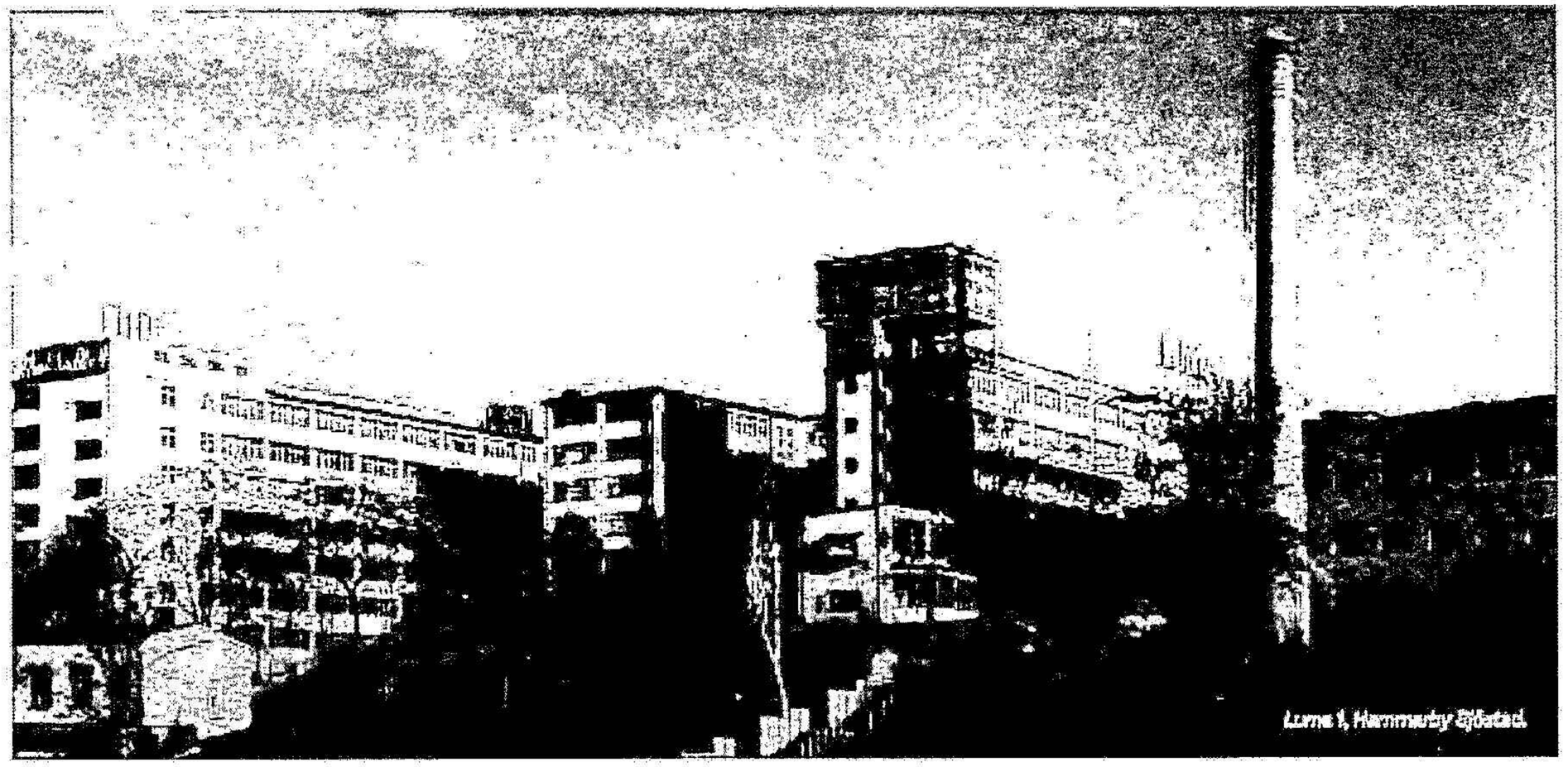
		Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
⊙	1	Partygatan 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1959	9 771	1 340	199	0	0	6	9 725	131 000
⊙	2	Bältet 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kv. 12, Hammarby Kaj 1:4-13	1957	18 099	376	467	0	0	1 230	19 082	621 000
⊙	3	Korshoppet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-28	1946	8 473	576	3 676	0	0	1 244	14 167	186 450
	4	Korshoppet 3[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37-39	1966	0	0	0	0	0	0	0	3 400
⊙	5	Korshoppet 9	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1958	0	426	4 284	0	0	0	4 882	55 000
⊙	6	Luma 1	Hammarby Sjöstad	Lumaringen 1-17, 2-26, Gröddomsgränd 1-6, Lumaparken 2-16, 6-16, Kåkring 3	1950	30 069	2 304	1 386	591	0	2 846	35 387	605 696
⊙	7	Pågen 14	Hammarby Sjöstad	Textilgatan 41-43		8 425	0	3 061	0	0	384	11 869	109 073
	8	Tråkfabriken 12[1]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8-10	1942	4 632	891	4 291	0	0	976	10 792	168 604
⊙	9	Tråkfabriken 8[1]	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Halsingegatan 1-3	1930	11 523	1 037	3 849	0	0	12	16 321	251 000
⊙	10	Tråkfabriken 6	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1928	14 671	376	477	0	0	1 065	13 588	348 000
		Summa Hammarby Sjöstad				100 723	7 818	20 584	591	0	8 770	138 584	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:
B7D0FE35DEAB162A211ABBCBB1C311

Flemingsberg per 31 december 2023

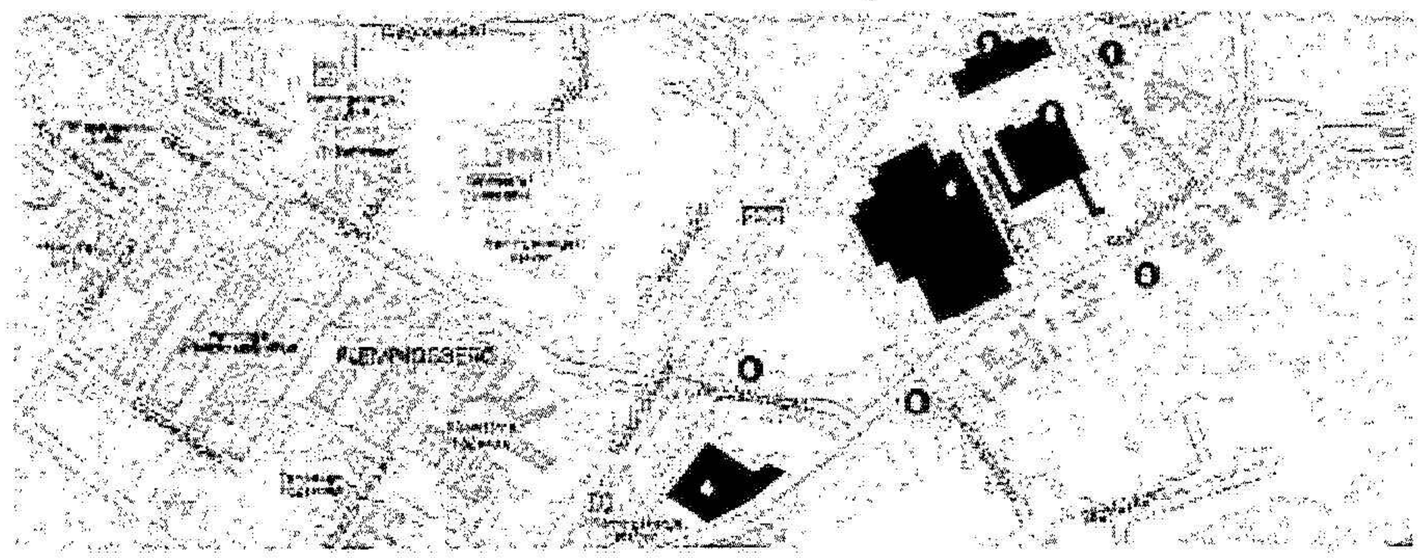
	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
1	Anoden 4[1]	Flemingsberg			0	0	1 000	0	0	0	1 000	12 914
2	Batteriet 5[2]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1981	0	0	800	0	0	0	800	5 726
3	Batteriet 4[2]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 804
4	Generatorn 10[2]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5	Generatorn 11[2]	Flemingsberg	Björnkullavägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6	Reguljatorn 3[1]	Flemingsberg	Jonsvägen 1, 3; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorvägen 6, 8	1963	9 675	1774	11 938	0	0	0	23 387	111 136
7	Reguljatorn 2[2]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 987	0	35 017	0	0	1148	40 033	175 606
⊛ 8	Reguljatorn 4[2]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 500
⊛ 9	Separatorn 1[2]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	29 369
	Summa Flemingsberg				13 662	1774	61 755	0	0	1148	68 220	349 154

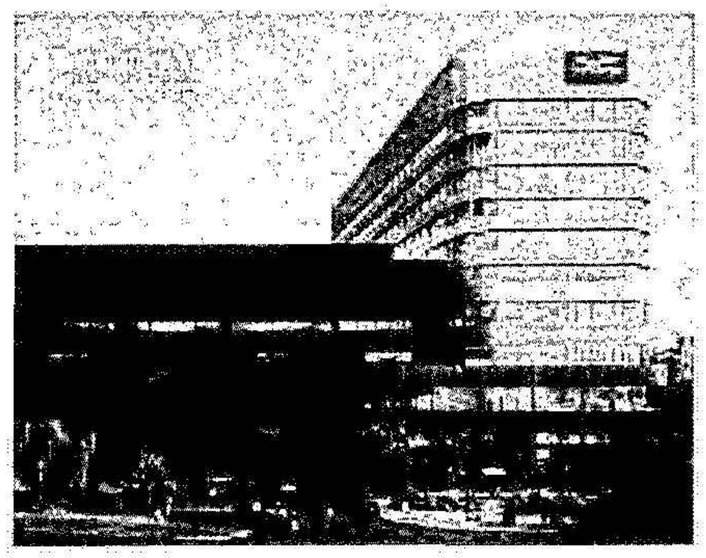
Övriga per 31 december 2023

Solentuna och Borås

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxevärde tkr, 2023-12-31
1	Taktrissan 1[2]	Solentuna			0	0	0	0	0	0	0	135
2	Kabelverket 2	Älvsjö	Blästbergsgatan 2–4 mfl	1935	19 115	486	2 075	0		11 683	33 338	251 030
3	Daggkåpan 2	Borås	Backadalsgatan 4 A–D, 6 A–F	2021	1 775	0	0	3 705	0	0	5 480	106 525
4	Solrosen 16	Borås	Druvsockervägen 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	26 550
	Summa Övriga				20 890	486	2 075	4 989	0	11 683	40 102	384 248

⊛ Certifierad/Registrerad för certifiering





Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i vårt ägor per 31 december 2023.
Om inget annat anges kallas fastigheter som en förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

[1] Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsbetydelse. Driftsbetydelsen påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förändra fastighetens driftsbetydelse i förhållande till förvärvstillfället.

[2] Mark- & projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående rivning/nybyggnation för byggrätt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE350AAB162A8117366D0B41C314

2024071808899

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 385	3 032	2 689	2 606	2 856
Bruttoresultat	3 035	2 161	2 172	2 112	2 144
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning-enhetsområden	3 624	2 240	2 185	2 112	2 144
varav bruttoresultat bostadsutveckling	4	-79	-9	–	–
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	0	74	56	49	0
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-7 831	-233	4 696	2 715	5 743
Förvaltningsresultat	1 435	1 373	1 537	1 474	1 532
Resultat före skatt	-7 380	2 864	6 712	4 007	7 034
Resultat efter skatt	-5 516	2 378	5 400	3 167	6 006
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	200	205	208	–	–
Fastigheter	78 093	86 348	93 267	76 648	74 250
Nyttjanderättstillgång tomträtt	946	1 243	1 063	597	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	25	22	15	8
Derivatinstrument	625	1 889	121	20	58
Finansiella anläggningstillgångar	1 319	456	832	1 108	510
Projekt- och exploateringsfastigheter	510	882	821	–	–
Övriga omsättningstillgångar	697	1 042	1 411	350	318
Kortfristiga placeringar	98	98	98	109	134
Likvida medel	85	87	131	20	24
Eget kapital	39 344	45 814	45 174	41 542	40 068
Avsättningar	5 305	10 196	9 803	5 288	7 613
Räntebärande skulder	32 852	33 541	30 389	28 689	28 474
Leasingskuld	949	1 243	1 063	597	942
Derivatinstrument	240	0	186	617	428
Ej räntebärande skulder	1 342	1 633	1 336	870	1 079
Balansomslutning	83 220	92 383	87 888	79 186	76 642

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Uthyrningsgrad, %	73	74	75	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4	4,1	4,3	4,4
Soliditet, %	47	49	51	52	52
Skuldkvot, ggr	13,6	16,6	14,7	13,2	12,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,6	0,7
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38	33	36	38
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2	12,5	7,8	15
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,13	2,31	1,82	1,57	1,72
Totalavkastning fastigheter	-6,2	2,4	8,7	6,5	11,5
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintlig fastighetsbestånd, Mkr	3 161	3 325	2 826	1 854	2 568
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	3 859	–	–	3 641	1 701
Medelantal anställda	217	208	186	160	172
Data per aktie, kr[1]					
Resultat	-17,64	7,49	16,73	9,65	18,15
Eget kapital	123	145	141	127	121
Kassaflöde från löpande verksamhet	4,39	6,23	4,7	4,11	6,1
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	128,38	159,5
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	328,2	330,5
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,8	314,8	321,3	328,2	330,5

[1] Nyckeltal, baserade på genomsnittligt antal aktier, eget kapital samt räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnittliga talet efter split 3:1.
[2] Kortfristbedömning 2023 enligt förslag att utbetala en 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:
B7D1FE31-D6AB-4624-A117-96BE4B410311

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	-5 618	2 578
Genomsnittligt kapital, Mkr	42 379	46 344
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	5,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	38 240	46 514
Balansomslutning, Mkr	85 330	92 063
Soliditet, %	47	49
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	32 052	33 341
Bokfört värde fastigheter, Mkr	79 083	86 349
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	613	392
Belåningsgrad fastigheter, %	42	38
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 529	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Central administration, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	2 437	2 110
Räntebärande skulder, Mkr	32 052	33 341
Skuldkvot, ggr	13,2	15,8

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 529	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	8	51
Tomträttsavgäld, Mkr	-45	-42
Central administration, Mkr	-97	-102
Summa, Mkr	2 392	2 068
Räntenetto, Mkr	-993	-812
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	32 052	33 341
Eget Kapital, Mkr	38 244	46 514
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7
Totalavkastning fastigheter		
Driftnettot, Mkr	2 524	2 240
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-7 831	-169
Marknadsvärde inkl. periodens investeringar, Mkr	86 624	86 607
Totalavkastning fastigheter, %	-6,2	2,4

Finansiella mål

Fabeges finansiella mål är fastställda av styrelsen:

- Soliditeten ska vara lägst 35 procent.
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.
- Skuldkvoten ska högst vara 13 gånger.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE8D0AB1624811796EBC0B1C311

Härledning av nyckeltal forts

	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	47 032	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	150	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 628
EPRA NTA, kr/aktie	140	173
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	39 228	45 623
EPRA NDV, kr/aktie	125	145
EPRA Vakansgrad, %	3	4
EPRA Hyresmässig förändring jämförbart bestånd, %	9	5
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 456	1 373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-756	-787
Summa, Mkr	**700**	**606**
Nominell skatt, Mkr	614	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	48 514
Återläggning av belopp, ej utbetald utdelning, Mkr	188	314
Återläggning räntederivat, Mkr	-855	-1 882
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 305	10 105
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 032	54 334
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NRV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**150**	**173**
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-208	-208
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-2 970	-3 500
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	**44 177**	**50 628**
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**140**	**161**
Avdrag av räntederivat	-855	-1 882
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-5 034	-6 605
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	39 228	45 623
Antal aktier, miljoner	314,6	314,6
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	**125**	**145**
EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta ytor, Mkr	318	365
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	3 408	3 313
EPRA Vakansgrad, %	**9**	**11**
EPRA investeringar		
Förvärv, Mkr	79	1 066
Investering - Förädlings- och projektfastigheter, Mkr	2 094	1 427
Investering - Förvaltningsfastigheter, Mkr	1 007	830
Övrigt, Mkr	–	–
EPRA investeringar totalt, Mkr	**3 179**	**3 326**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE33D9AB162A31736BDB41C311

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 uppräkningsinsats.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie
Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde[1]
Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och hyrestillägg.

Mark- och projektfastigheter[1]
Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning[1]
Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

Resultat/vinst per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad
Bruttoresultat minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter
Periodens driftsöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt
Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 60 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

Återköpsgrad[1]
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[1]
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltalet är operativt och anses inte vara alternativ till nyckeltal enligt IFRS-definitioner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE9E0DAB162A811736BD0B11C314

2024071808901

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 (f.d. 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 dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast torsdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren sitt önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas i samband med anmälan.

Poströstning
Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller till 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 skriftig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar insändas i samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare
Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabege.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

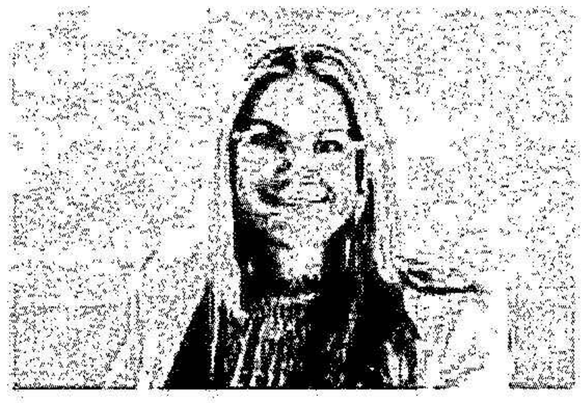
Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.

Kalender 2024

Viktiga datum	
Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport jan–mar 2024	25 april 2024
Delårsrapport jan–jun 2024	5 juli 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	22 oktober 2024

Kontaktinformation

Peter Kangert
IR-ansvarig
08-555 148 40, peterkangert@fabege.se



Mia Häggström
Hållbarhetschef
08-555 148 64, miahaggstrom@fabege.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5701FE3400A4A4624A11A9BC4B4102A4

Fabege

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

Document ID:
B7DDFE3E06AB162A311739BDC841C311

Form och produktion Sthlm Kommunikation & IR