20240419044863

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege V 152 AB
559341-7032

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 12 april 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 12 april 2024

Stefan Dahlbo

20240419048864

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege V 152 AB
559341-7032

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

Fabege V 152 AB
559341-7032

ÅRSREDOVISNING FÖR FABEGE V 152 AB

Styrelsen för Fabege V 152 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger andelar i flera bolag.

Bolaget har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året koncerninternt förvärvat flera bolag.

Under året har Fabege V 152 AB:s dotterbolag Fabege V 153 AB, org nr 559341-7040, genom en nedströms fusion absorberats av sitt dotterbolag Fastighets AB Solna Lagern 2, org nr 556784-8717. Fabege V 152 AB äger sedan dess därför andelarna i Fastighets AB Solna Lagern.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 100 000 tkr.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 100 000 tkr till Fastighets AB Solna Lagern 2, org nr 556784-8717.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2023	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-100 000	-
Soliditet	33%	100%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25	-	-	-	25
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-	-	0
Erhållet aktieägartillskott			100 000		100 000
Årets resultat				-100 000	-100 000
Utgående balans	**25**	**0**	**100 000**	**-100 000**	**25**

20240419044865

Fabege V 152 AB
559341-7032

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	100 000 000
Årets förlust	-100 000 000
	0

Då bolaget inte har några vinstmedel att disponera lämnas inget förslag till resultatdisposition.

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

Fabege V 152 AB
559341-7032

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-10-20 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelseresultat		**0**	**0**
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-100 000	-
Summa finansiella poster		**-100 000**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**-100 000**	**0**
Resultat före skatt		**-100 000**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**-100 000**	**0**

20240419044866

Fabege V 152 AB
559341-7032

BALANSRÄKNING	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	75	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**75**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**75**	**0**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	25
Summa kortfristiga fordringar		**0**	**25**
Summa omsättningstillgångar		**0**	**25**
SUMMA TILLGÅNGAR		**75**	**25**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		**25**	**25**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		100 000	-
Årets resultat		-100 000	-
Summa fritt eget kapital		**0**	**0**
Summa eget kapital		**25**	**25**
Långfristiga skulder	4		
Skulder till koncernföretag		50	-
Summa långfristiga skulder		**50**	**0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**75**	**25**

Fabege V 152 AB
559341-7032

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 Solna AB, org nr 556721-5289, som har sitt säte i Solna. 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 Andelar i koncernföretag

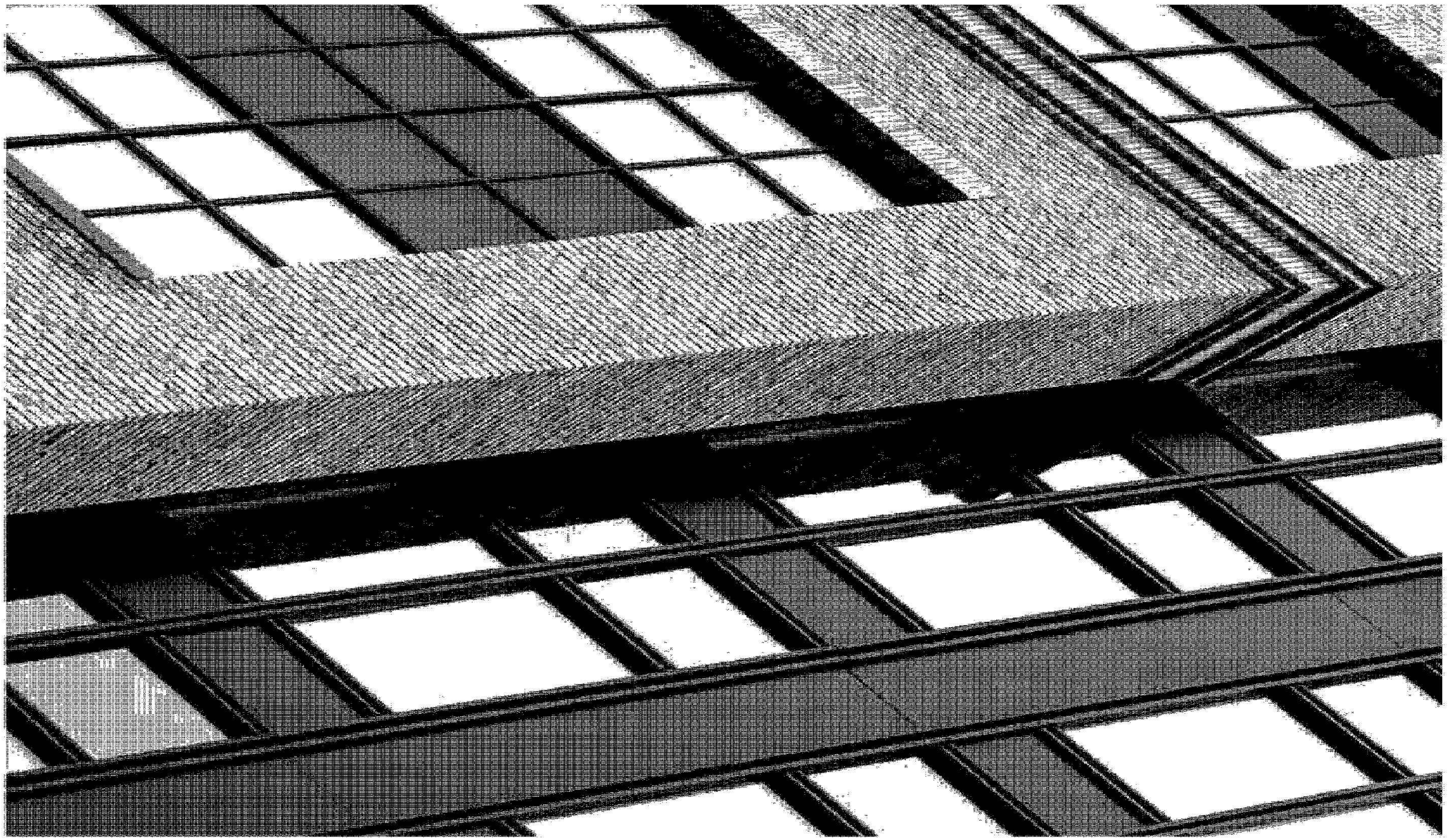
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Förvärv	75	-
Lämnade aktieägartillskott	100 000	-
Utgående anskaffningsvärden	100 075	0
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-100 000	-
Utgående nedskrivningar	-100 000	0
Redovisat värde	**75**	**0**

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	50	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	**50**	**0**

Solna den 12 april 2024

Stefan Dahlbo



Fabege

ÅRSREDOVISNING

2023

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 Årneby	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: B7DDF-E35D6A8462A811736B1B0B41C314

Fabege årsredovisning 2023

Om Fabege

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

Hållbarhet

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

Förvaltningsberättelse

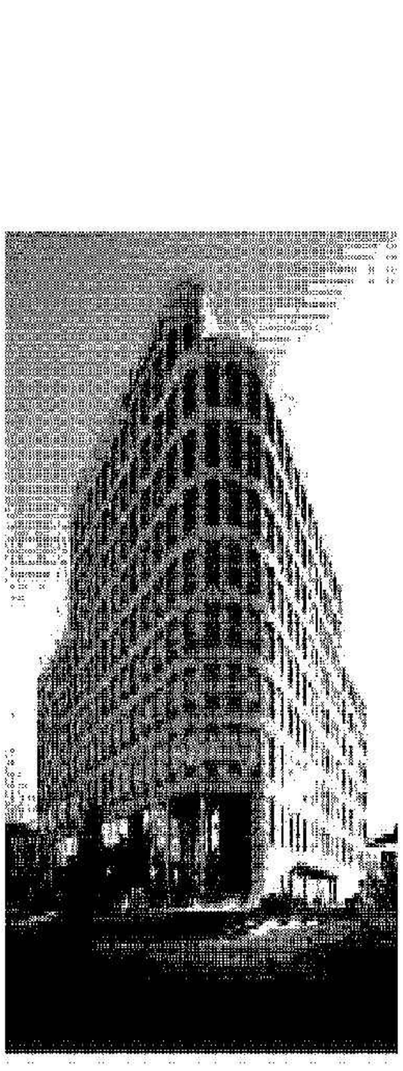
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och riskhantering 50
Bolagsstyrningsrapport 61
Ordförandes ord 61
Fabeges styrelse 69
Koncernledning 71
Hållbarhetsansvar 73

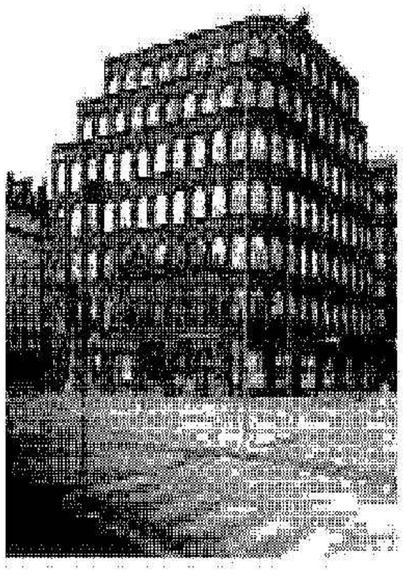
Ekonomisk redovisning

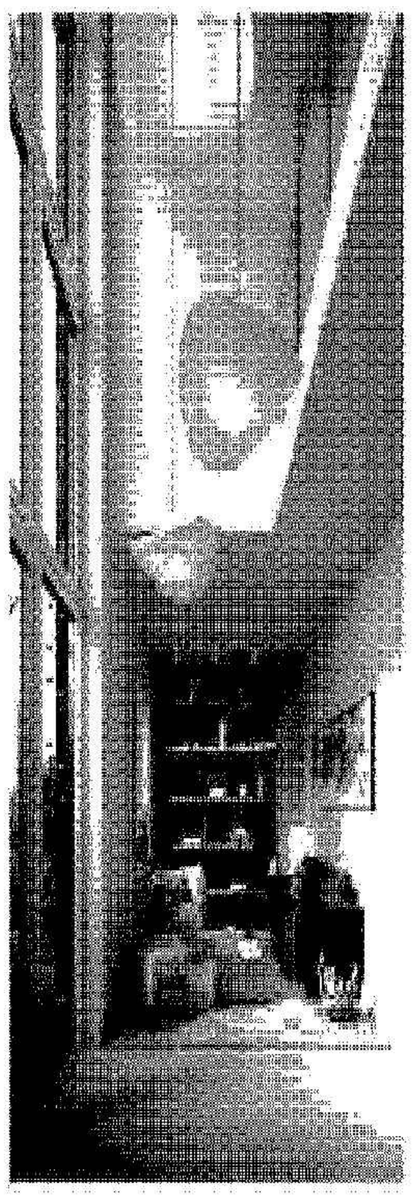
Koncernen 82
Moderbolaget 98
Noter 100
Årsredovisningen 116
Underskrifter 117
Revisionsberättelse 117

Övrig information

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



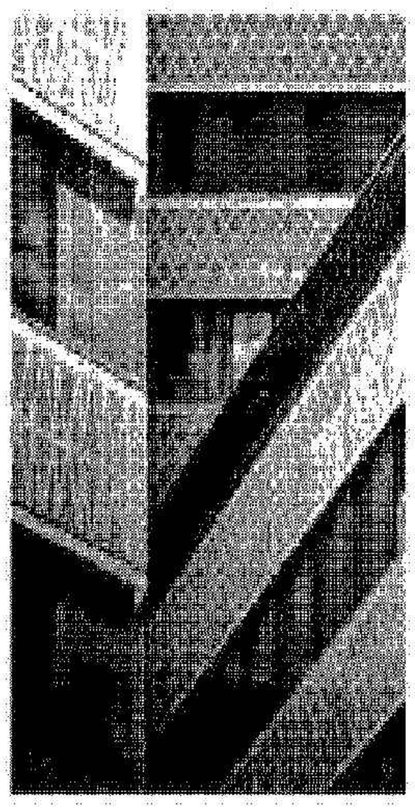




Om denna rapport

Den här årsredovisningen är en del av Fabeges [illegible]

Läs mer på fabege.se/ar2023



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

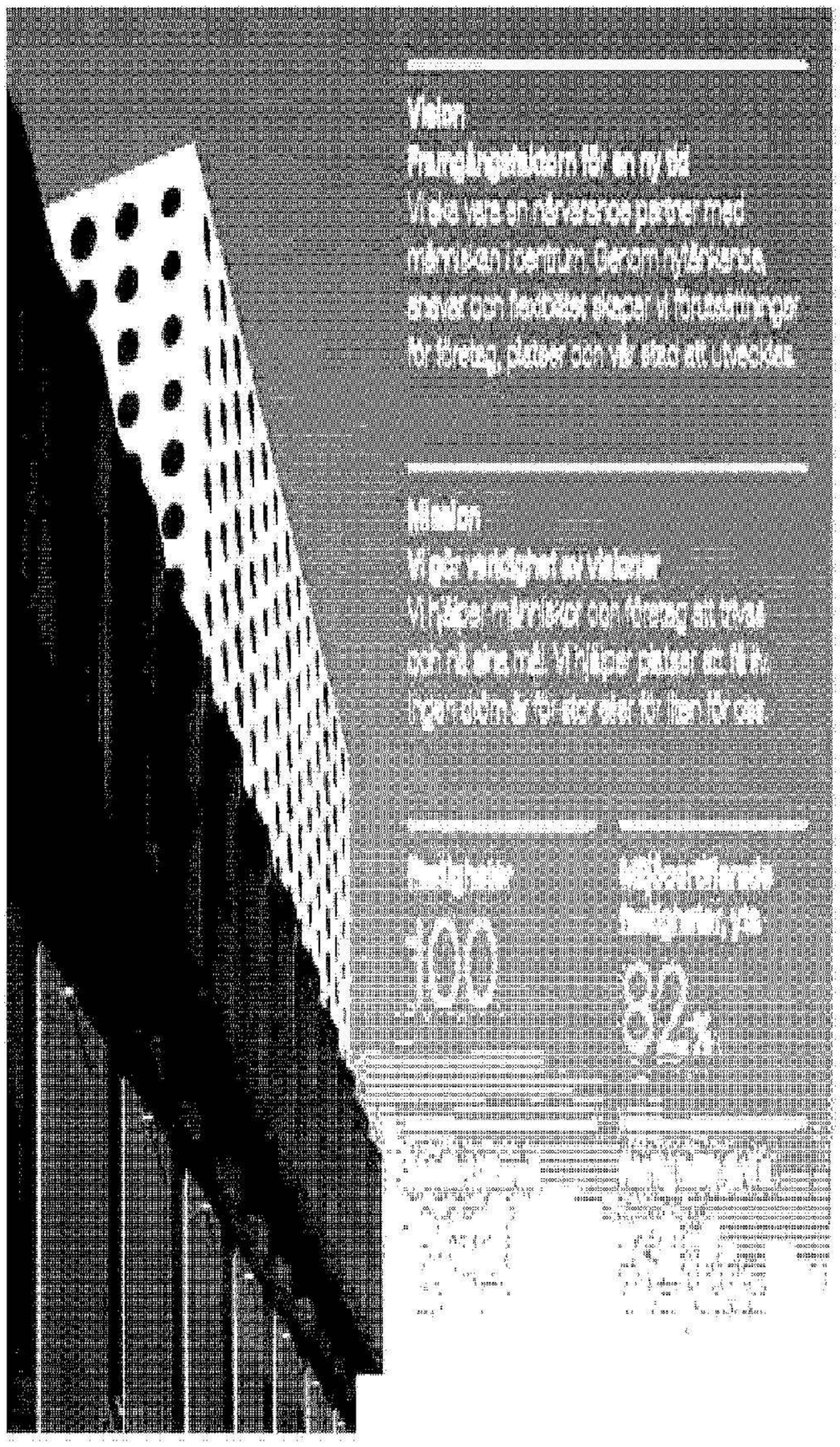
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på attraktiva stadsdelar som alla erbjuder goda möjligheter att parera konjunkturbundet. Genom att samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar för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

→ Läs mer på sidorna 13-17

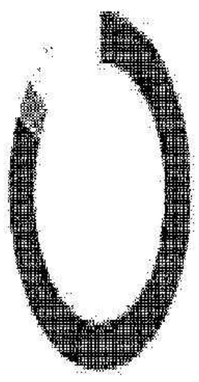
Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

Tack vare vårt stora ägande i våra stadsdelar kan vi ta ett helhetsansvar för att dels främja tillgång till grönområden, restauranger och service. Hållbarhet är en central del av vårt arbete. Vi har bland annat en energieffektivitet och klimatpåverkan av god nivå i våra fastigheter. Alla våra förvaltningsfastigheter och projekt miljöcertifieras enligt BREEAM-SE eller BREEAM In-Use.

→ Läs mer på sidorna 22-42

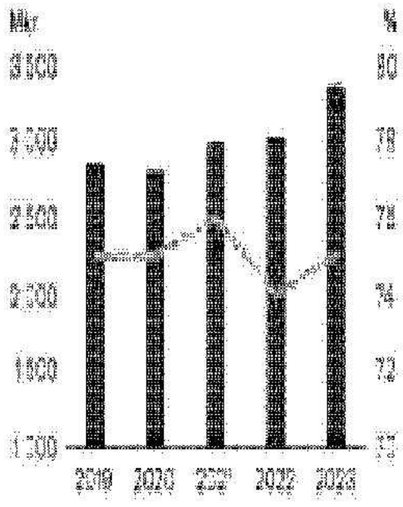


Hyresvärde per lokaltyp

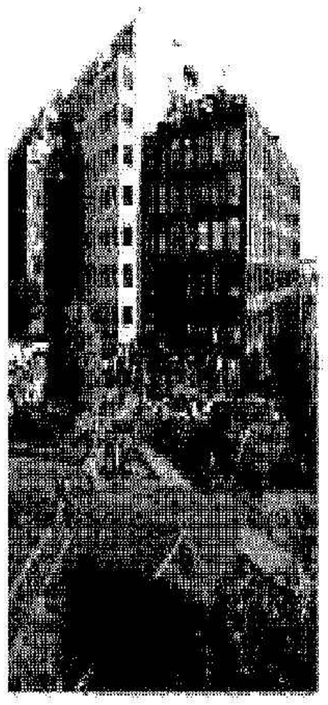


Fastighetsvärde per område

Hyresintäkter och överskottsgrad



2023 i korthet



Sveriges största uthyrning

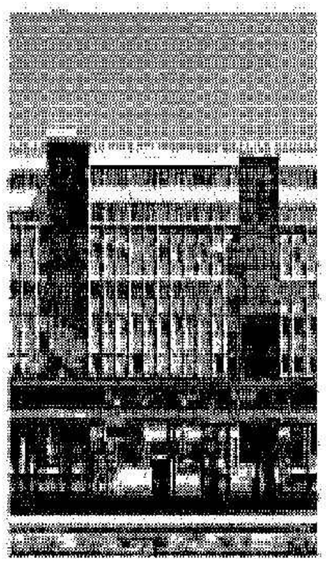
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 86 000 kvm i fastigheten Notorn 4 i Solna Strand med inflytt inleds under första kvartalet 2025. Avtalet löper fram till 2046 med ett hyresvärde som uppgår till 165 Mkr per år exklusive tillägg.

Fortsatt topplacering i GRESB

Vi uppgraderades till 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 som enda bolag i Norden och tredje bästa fastighetsutvecklare i norra Europa.

JM flyttar sitt huvudkontor till Haga Norra

JM har tecknat avtal på 6 500 kvm för sitt huvudkontor i fastigheten Ackordet i med inflyttning av sitt huvudkontor under 2025. Vi säljer även byggrätten i Hovstaden till JM om knappt 42 300 kvm med totalt cirka 450 bostäder.



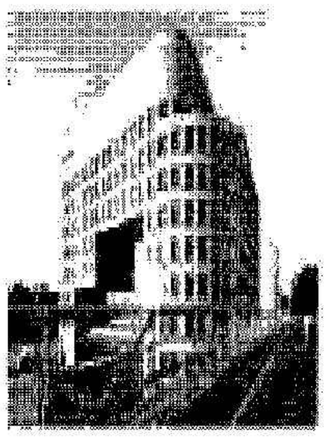
Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

Vi tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastighetsbolaget Örbyhus i Sundbyberg och Gredbyn 2:1 i Stadshagen för en affär om 3,4 Mdkr.

NKI-index på 81

Vi överträffade vårt mål och ökade från 79 i senaste undersökningen som gjordes 2021. 9% procent av kunderna svarade att det är troligt att de skulle rekommendera Fabege som hyresvärd. Alla våra mognadsområden förbättrade sina resultat.

Läs mer på sidorna 16–17



Poolen utsedd till årets bygge

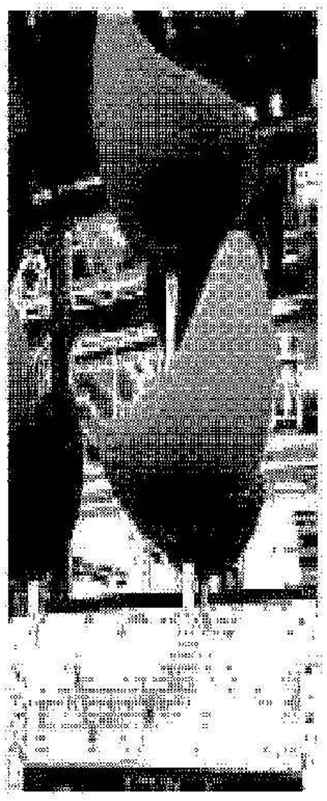
Kvarteret Poolen är en innovativ byggrätt med banbrytande och komplexitet och är resultatet av ett framgångsrikt samarbete mellan Solna stad och Fabege. Arvas Bygge är byggentreprenörens mest prestigefyllda uppdrag som nyttjar alla aspekter och ambitioner i ett framgångsrikt byggprojekt.

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

Vi rankades till plats 26 i rankningen Sveriges Bästa Arbetsplatser för medelstora organisationer i Great Place to Work:s årliga medarbetarundersökning med ett Trust Index om 89.

Återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, installationer, utrustning och möbler som ska återbrukas och allt dokumenteras på en digital marknadsplats. Ansvarig kontraktören är en viktig hörnsten i Fabeges återbruksstrategi och syftar till att halvera CO2-utsläppen i byggprojekt till 2030.



Grön aktie

Vi erhöll märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gör att aktien redovisar transparent inslag som 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	2,9	3,4
Skuldränta, ggr	13,5	15,8

Hyresintäkter

3 366 Mkr

2022: 3 032 Mkr

Substansvärde/aktie

(EPRA NRV/aktie)

150 kr/aktie

2022: 173 kr/aktie

Förvaltningsresultat

1 458 Mkr

2022: 1 327 Mkr

Andel grön finansiering

100 %

2022: 100 %

Väl rustade för framtiden efter ett år präglat av oro

När vi nu går in i 2024 så ligger 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 gäller detta inte bara för fastighetsmarknaden, där vi har det tuffa - och dramatiska - bostadsmarknaden har varit och är mycket och den svenska ekonomin har fortsatt att försvagas. I tider med så mycket osäkerhet och oro blir så väldigt bred, inflationen och med osäkerhet. Detta innebär, inte minst, i investeringsbeslut. Hos slutet av året kunde vi se tecken på att kronan stärkts något, ett annat bidrag till att på bättre humör.

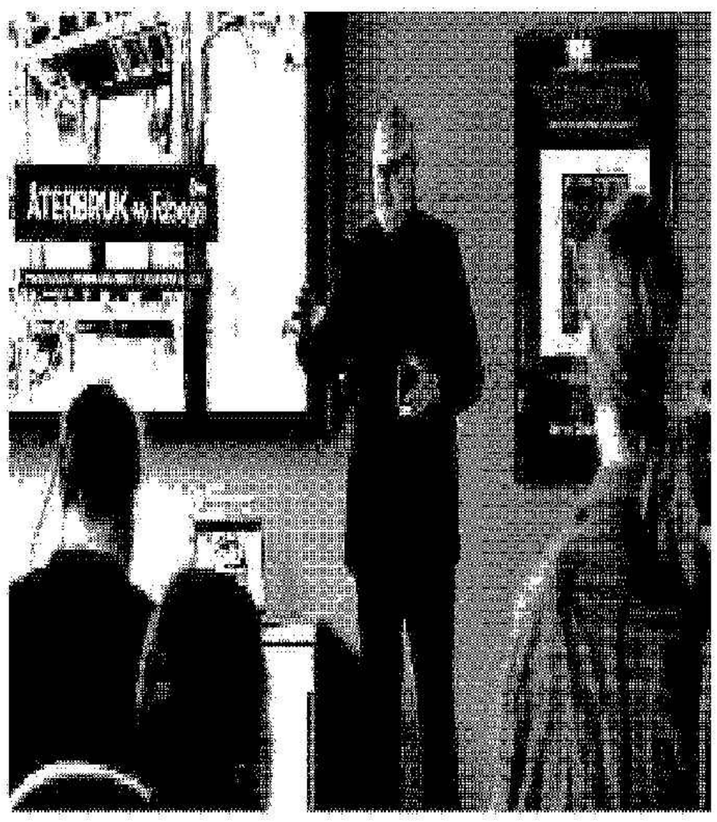
Vi har haft många år med otroligt stora förändringar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har dopat fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka till en verklighet som innebär balanserade finanser, innebär risktagande och inte minst god kostnadskontroll. De stigande räntorna, där genomslaget successivt ökat under året, har haft stora effekter, då värderingarna av fastigheter påverkas negativt. För 2023 har fastighetsmarknaden förändrats, våra projekt kämpar med försämrad lönsamhet, byggkostnaderna har inte sjunkit, ytterligare går upp och kapitalmarknaden är ansträngd. Våra kunder påverkas på olika sätt av marknadsläget och osäkerhet, därför är det viktigare än någonsin att vi skapar förutsättningar för långsiktiga och hållbara relationer.

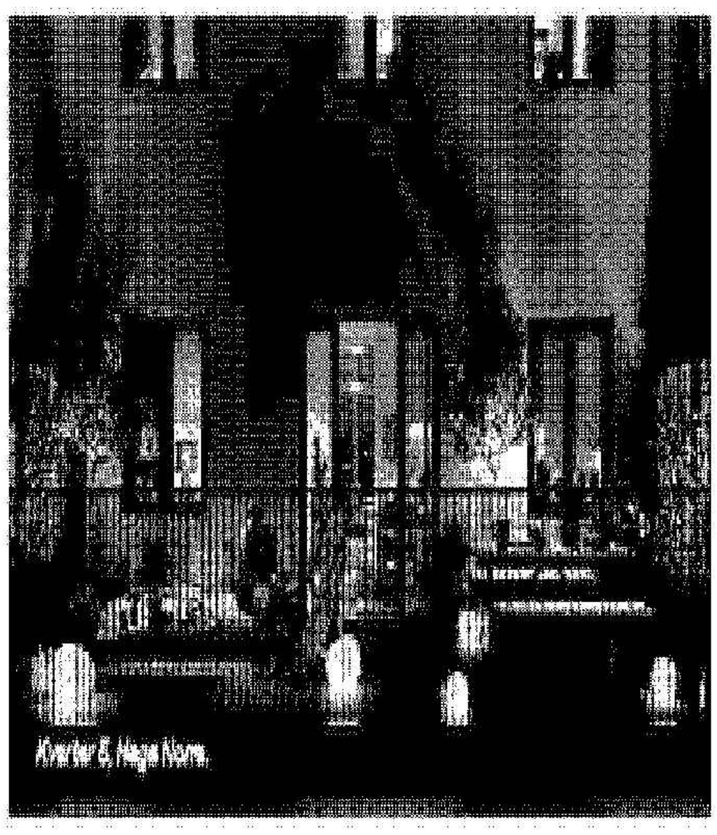
Mycket positivt att se tillbaka på

Givet dessa långa listor på oro och ansträngda omvärldsförutsättningar tycker jag att vi har lagt bra grunder som är väl på ett bra sätt. Vi har fått sälja med viktiga frågor, men har också kunnat fortsätta vårt intensiva arbete med fokus på den långsiktiga förvaltningen av

> **”Det är bra att vara optimist, men samtidigt viktigt att vara realist.”**
>
> STEFAN DAVIDSSON

våra fastigheter, utveckla ingången av våra större projekt, vår förvaltning och inte minst hållbarhet, ett område där vi kan skilja en stor del. Det vi kan arbeta med – och påverka – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största uthyrningar och nettouthyrningen uppgick till 155 miljoner kronor, vilket är en av de högsta nivåerna i fastighetsbolagens Sverige i förhållande med 7 procent mycket påverkan av den indexomräkning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Överskottsgraden ökade till 73 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntekostnadsökningen, var något större än föregående år. Vår verksamhetsgrad stärkte till 9 procent. Vi har också som huvudsakligt organisationen och bevarandet till en av Sveriges bästa arbetsgivare av Great Place to Work (GPTW). Vi har gjort några större förvärv och har en grund för en stark balansräkning bland av positiva nyckeltal som avslutar året





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

SOCRATES

Vår strategi är en styrka

Även om det är lätt att fokusera på utmaningar och vilket år vi ibland mer portalen av de större fastighetsbolagen vuxande med hantera dessa risker och relativt låg belåning. Jag har under året varit mycket mot att det alltför ofta talas om fastighetsbolagen och helt glömt bort marknaden i alltför generella termer. Fastighetsmarknaden är olika för olika typer av bolagens finansiella exponering för att förstå de olika bolagens och marknadernas utmaningar och möjligheter måste vi fortsätta att bryta upp bolag för bolag, segment för segment och delmarknad för delmarknad. Här är vår strategi med fokus på Stockholm och att ett par delmarknader i regionen är 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 många också förhålla oss till en ny förutsättningarna på ett klokt och ansvarsfullt sätt samtidigt som vi arbetar för att vara kunder och medarbetare drivs. Vi har varit bra på att hantera utmaningar samtidigt som vi lyckats ta vara på möjligheter. Det är generellt en bra fabe utbyningsmarknad och bevis i att långsiktig och förnöjsam på många år med vi sett att omsätt kommersiella lösningar som

m nskar under flera kvarts. Den trenden motverkas samtidigt, till viss del, av att utbudet av nya kontor kommer att vara väldigt lågt, både i år och 2025. Året 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 gränser för att kunna ligga i framkant när det gäller att vara nära våra kunder och potentiella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för människliga möten, samtal, koncentration samt utveckling av individer och företag. Vi har under året också testat mer på våra flexibla koncept, NOW, CoW, RUM, WMW och WOW. Att skapa flexibla lösningar med olika kontraktstider och servicenivåer till är en viktig del av vårt erbjudande. Även samarbeten med andra aktörer, till exempel specialister på coworking, är viktiga.

Tyvärr har kommunikationen och transparensen kommit i ytterligare fokus under året, och då inte i positiv mening. Stockholm har trafiken under året drabbats av stora störningar. Vi har påtalat för beslutsfattare på regional och nationell nivå precis som det ska ske för privatpersoner och företag, men det är dessvärre ett återkommande tema. För den långsiktiga utvecklingen av Stockholm vidare det en avgörande 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 ca. halva fastigheten Nyfors 4, totalt 68 000 kvadratmeter till en årshyra om 185 miljoner kronor exklusive tillägg. Inflyttningen planeras till hösten 2025. Denna uthyrning är både väldigt roligt och betydelsefull för oss, för Solna kommun, men för Solna Strandstad i synnerhet.

Transaktionsmarknaden avvaktande

Totalt sett var transaktionsmarknaden fastigheter från tidigare rekordår. De transaktioner som genomförts, våra marknader har dock svett till bra nivåer, men marknaden är splittrad och det krävs skilja stort kvalitet för kvarter eller skadat för mindre delar). centrala Stockholm tillhör merparten av fastigheterna. Långsiktiga investerare, fastighetsägare och utländska aktörer saknas helt på marknaden.

Vi avyttrade två kontorsfastigheter under året för våra prisfantasier stämmer till att bokföra värde om totalt 3,4 miljoner kronor, plus moms för ytterligare drygt 400 miljoner. Allt tillsammans med tillhörande avtal för att skapa investeringsuthyrning.

När vi tänker på marknaden något och de transaktioner vi sett på marknaden när vi, senaste tillsammans 2022 och under 2023, värderas en stämma andel än normalt av våra fastigheter avsevärt. Under årets fjärde kvartal extern värderade vi 70 procent av vår portfölj, medan övriga fastigheter värderades internt i dialog med externa parter. Sedan det tredje kvartalet 2022 har vi sänkt vårt värderingsnivån med cirka 10 procent. Det högre avkastningskravet har till viss del uppvägts av högre hyror

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

WOODROW WILSON

Under 2023 sålde vi vårt joint venture (JV) med Brasa, de sista ägarbenämningarna i Arenastadsområdet Nomas första etapp. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I stället har året präglats av att fortsätta vår utveckling av området och påbörjade då bygga ytterligare 286 lägenheter varav 75 hyresrätter. De planeras vara klara för inflyttning under 2026. Den underliggande efterfrågan på bostäder i Solna är fortsatt god, särskilt som utbudet av nya bostäder är litet. Även Bostad rätt även haft bra försäljning i sina mindre projekt.

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

STEFAN DAHLBO

Den som för möjligheterna till finansiering och ränteläget i omvärlden sedan 2022 och under 2023 känns idag gamla obefogade. Inflationstakten har minskat, vilket gynnar Fabege. Vi har, tack vare långsiktigt uppbyggda 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, mycket tack vare detta och sedan i höstas även emitterat obligationer som en del av vår finansiering. Räntekostnadsökningen är synkroniserad över finansieringsmixen så att räntekostnaderna har stigit snabbt. Under året har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera ränterisken på ett kostnadseffektivt sätt.

Med kunden i centrum

Stadsdelsutveckling är en relationell del av vår affär och har alltså ramverk för hur vi bedriver vår verksamhet med fokus på den miljö vi lever och verkar i – vår livsmiljö. Vi har kunden i centrum och det är viktigt för oss att vara nära och ha kontinuerliga samtal med våra kunder för att kunna utveckla våra fastigheter så att det passar dem. Ute i det för Nöjd Kund Index (NKI) för året var högre än 78, vilket bekräftar vårt engagemang i våra kunder.

Totalt uppgick årets investeringar till 1 002 mkr för året. Hyllen är kostnadsutvecklingen för projekt för stadt kommande. Som marknaden ser ut nu med höga kostnader och nuvarande ränteläge att har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. Flemingatorg pågår arbetet med Spanska Ambassadens nya hus och inflyttning ska ske i juni. Alfa Laval's nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2025. Under 2025 kommer även inflyttningar av Ackordat i Solna Strandstad, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

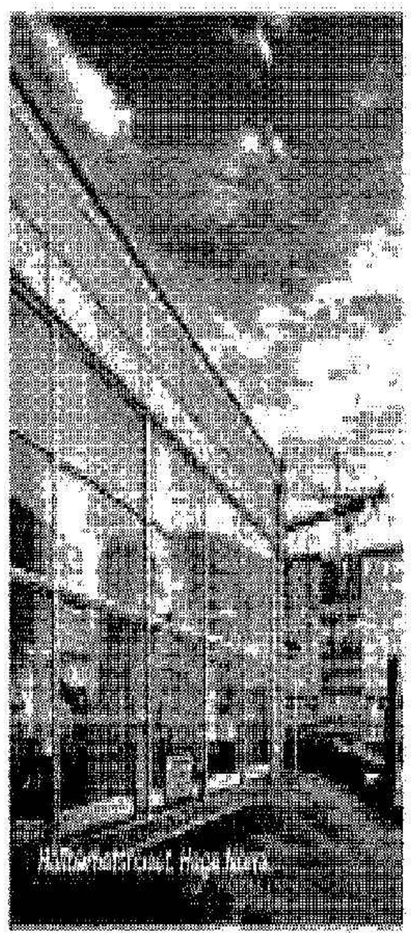
Fortsatt fokus på hållbarhet

Hållbarhet har länge genomsyrat allt vi gör och är viktigt för att driva utvecklingen av verksamheten. Jag är väldigt stolt över alla de beslut vi gjort som har gjort insatser inom alla delar av hållbarhetsområdet. Det betyder mycket att vara ambitiös på ett eller annat sätt är önskvärt och det är ett väldigt viktigt arbete för att bygga ett starkt och konkurrenskraftigt bolag.

Sedan 2018 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-In-certifierade. I år vann även vår fastighet Ackordet i Hagastaden, Arenastadsområdet Årets BREEAM-byggnad 2023. Priset togs till fasta av som vinden vägen inom hållbarhet. Fastigheten är idag Sveriges största projekt med återbrukat tegel. Just återbruk är något som ligger oss varmt om hjärtat och Fabege lanserade under året en återbrukskatalog inom ramen för vår återbrukssatsning. 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 hållbarhetsarbetet och vi är verkligen stolta över det.

Ett annat kvitto på sätt gedigna arbetet inom bland annat klimatområdet, miljöcertifieringar, energieffektivisering och grön finansiering är den gröna markningen Nasdaq Green Equity Designation-märket 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 arbetar bland annat mycket med trygghetsskapande insatser, övervägande fysiska och utemiljöer. I år ring är det en självklarhet att vi som bransch också bidrar till samhällsutvecklingen i områden där vi är aktiva såsom med platsutveckling och även hyresgästmiljön, med ökad gemenskap, sociala engagemang i samarbete med andra intressenter och aktörer. Det leder i förlängningen till bättre och mer attraktiva områden, lägre kostnader och högre intäkter. Vi har ett stort antal sociala evenemang 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 med våra stadsdelar. Vi måste till exempel prata med – och inte om – de som bor och verkar i de olika områdena.



Hållbarhetsarbetet, Hagastaden

"Förvänta dig alltid det oväntade."

JAMES PATTERSON

Ömsjuk syn på framtiden

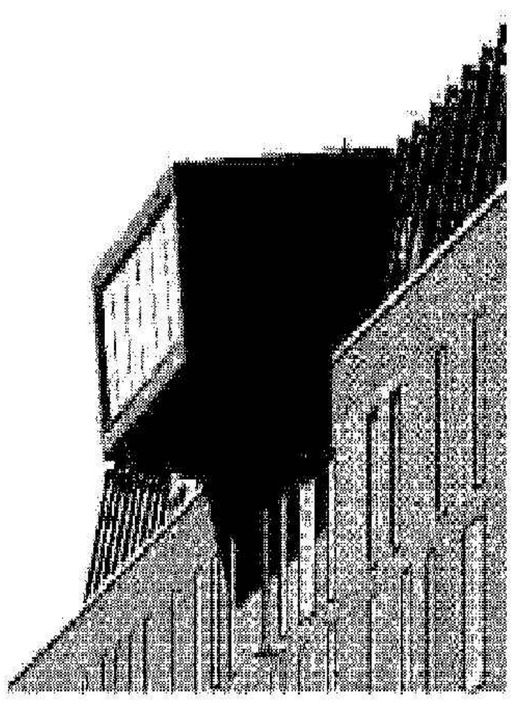
Jag hyser knappt någon tvekan om att 2024, inte minst tack vare lägre räntor, även är ömsjuk inför att det tar tid innan vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, osäkerhet och geopolitisk oro läggen samtidigt. Vi måste också vara förberedda på att det kan dyka upp nya svårigheter.

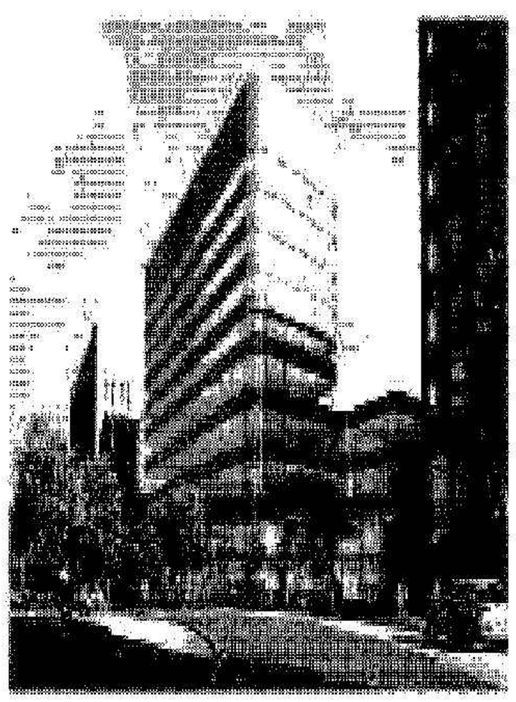
Möjligheterna är många. Det gäller att ta till vara på dem med kunnskap, passion, nyfikenhet och driv, så att vi gör Fabege till en framgångsaktier för framtiden. Vi ska, helt enkelt, göra verklighet av visionerna. Samtidigt fortsätter vi, som alltid, att ta hand om våra kunder, medarbetare, partners,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

Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

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 Storstockholm med hög tillgänglighet och goda tillväxtmöjligheter.

Vi har en egen förvaltnings- och serviceorganisation 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 hur mellan husen med ett så litet klimatavtryck som möjligt. Vi strävar efter att öka energieffektiviteten, minska miljöpåverkan samt utöka vårt sociala ansvar.

Utveckling och förädling

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

Genom transaktioner och projektutveckling koncentrerar vi beståndet, ökar flexibiliteten och anpassar fastighetsmix allt eftersom kundens behov förändras.

Mål som styr verksamheten

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

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

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

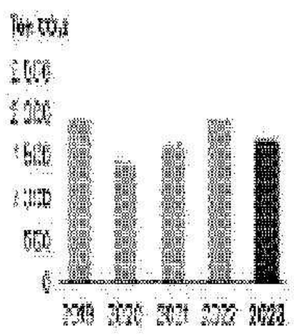
Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

Mål

Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

Resultat 2023

1711 ton CO_2e



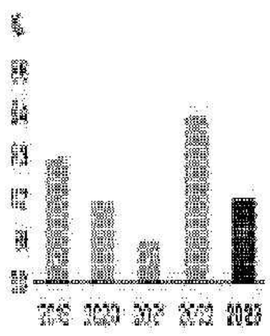
Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

Mål

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

Resultat 2023

82 %



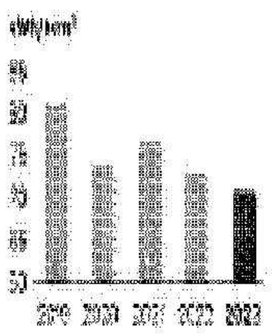
Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm^{-1}

Mål

Energieffektiviseringsarbete med mål om minst 70 kWh/kvm Atemyta till 2030.

Resultat 2023

71 kWh/kvm^{-1}



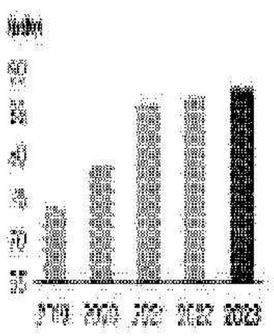
Nöjda medarbetare (GPTW)

Mål

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

Resultat 2023

88 i Trust Index



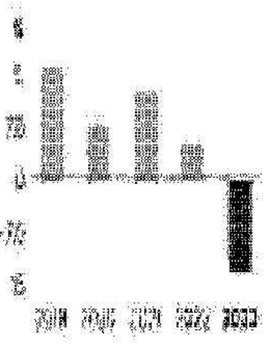
Avkastning på eget kapital

Mål

Att uppnå en långsiktig totalavkastning som är bland de bästa bland fastighetsbolagen på börsen.

Resultat 2023

−13 %



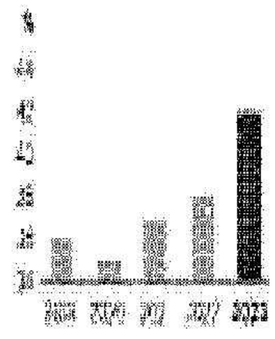
Belåningsgrad

Mål

Belåningsgraden max 50 %.

Resultat 2023

42 %



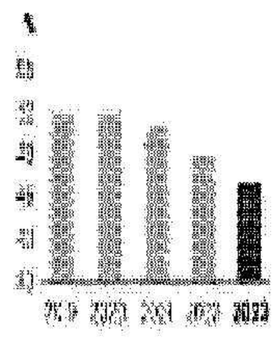
Soliditet

Mål

Lägst 35 %.

Resultat 2023

47 %



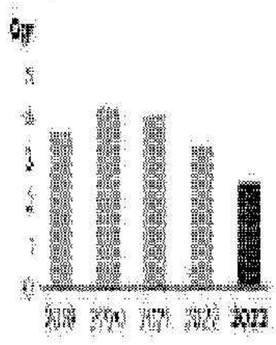
Räntetäckningsgrad

Mål

Lägst 2,2 gånger.

Resultat 2023

2,5 ggr



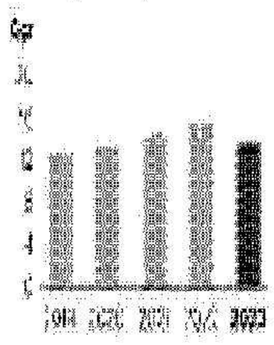
Skuldkvot

Mål

Lägst 15,0 gånger.

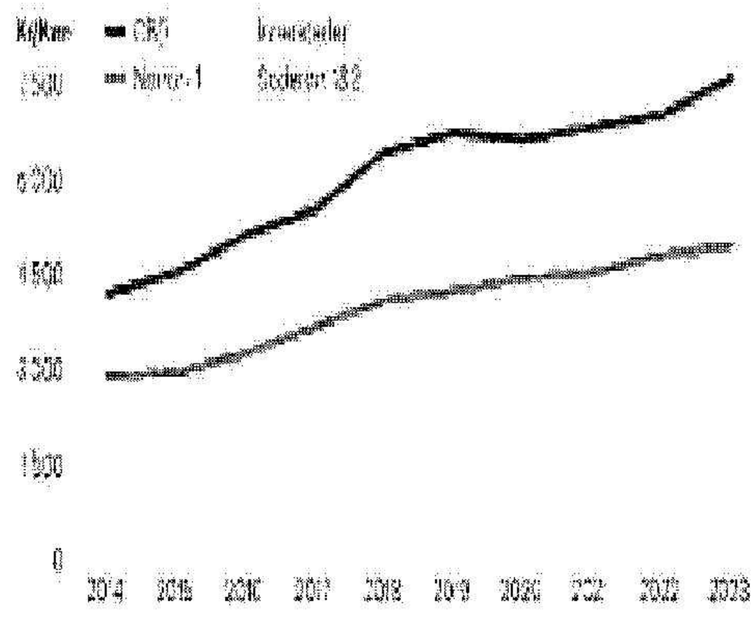
Resultat 2023

13,5 ggr

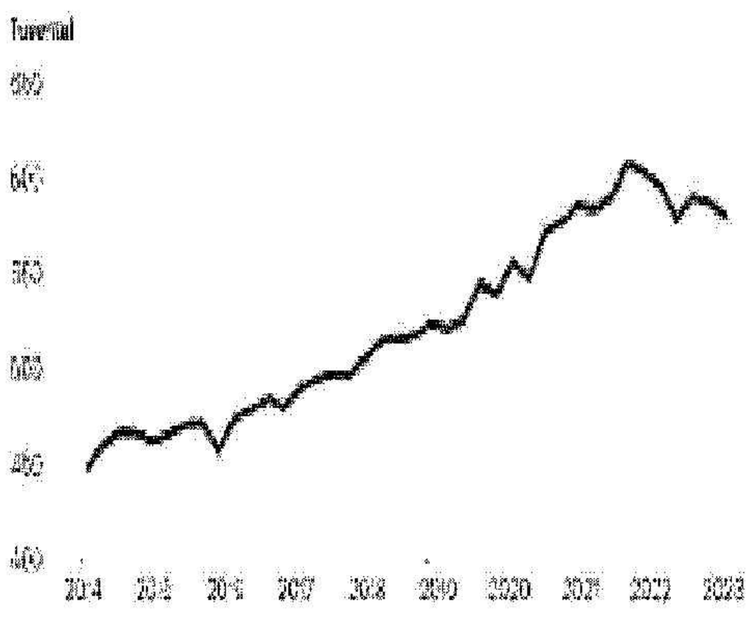


Stockholms fastighetsmarknad

Hyresutveckling de senaste 10 åren[1]



Antal kontorssysselsatta i Stockholms län[2]



Fabeges kontraktsportfölj i korthet

700 kunder

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

5 år

Genomsnittlig kontraktstid är cirka 5 år

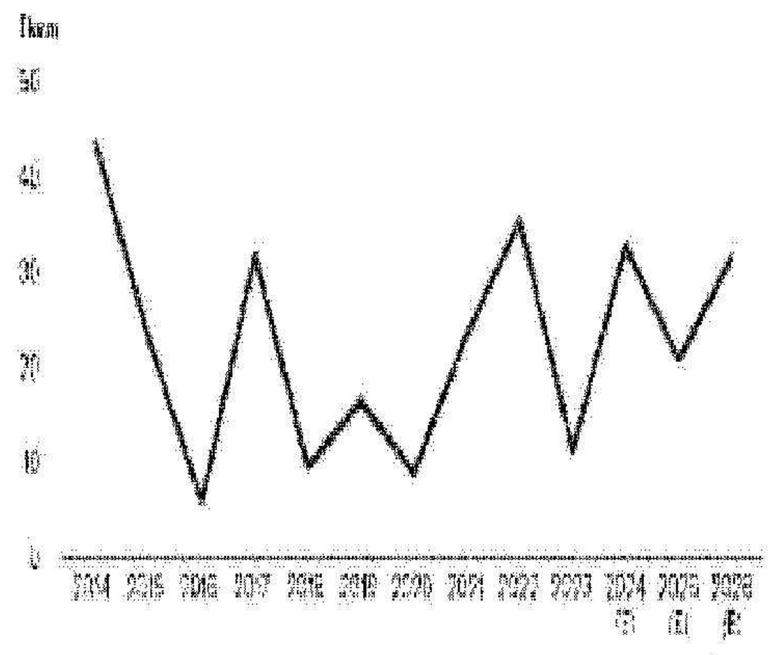
11 %

Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2023

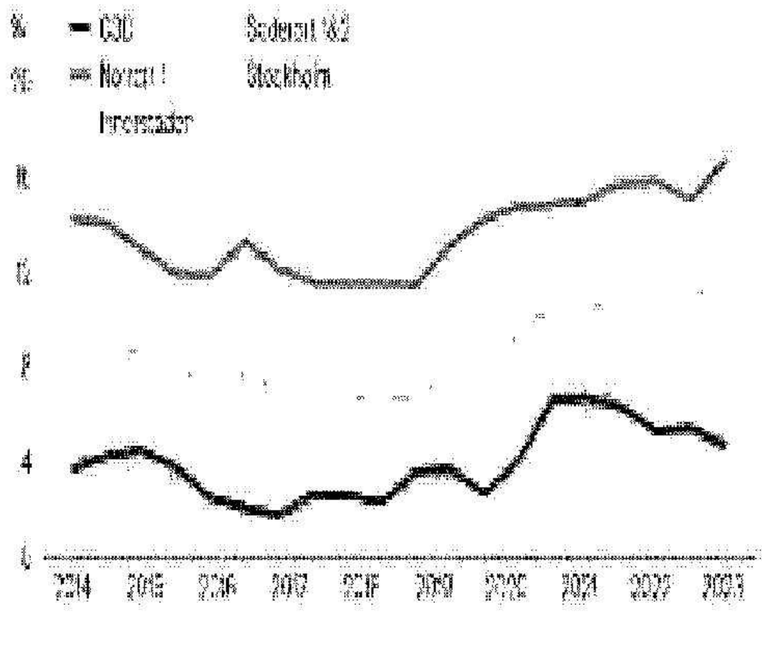
91 %

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

Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto[3]



Vakanser de senaste 10 åren[1]



Källa: Cushman & Wakefield

Stockholms fastighetsmarknad

Flexibla kontorslösningar

Kontorsmarknaden har traditionellt präglats av långa kontraktstider och har relativt trögrörlig. Under senare år och framför allt under 2020 har förändringstakten bytt skepnad till något mindre statiska. Det finns en önskan bland kunder att kunna ha tätare möjlighet att anpassa eller överlåta efter behov utan att behöva bryta kontrakt. Uthyrningarna har därför blivit längre till en tidigare osannolig storlek och kraven på anpassningsbarhet ökat. Generellt gynnas fastighetsägare som kan erbjuda attraktiva lösningar med flexibla ytor.

Det som efterfrågas mest är mötesarena och centralt belägna kontorslokaler som går att anpassa och som lämpar sig för evenemangsarenor, events. Både kreativitet, produktivitet och engagemang tycker om mer avancerade möten och samtidigt ökat kontorets. Många arbetsgivare märker därför om att tillhandahålla en attraktiv arbetsmiljö är ett 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 svajande under 2023 och vakansgraden uppgick till 12 procent under 2023 för hela Stockholm. Det är stora spridning på vakansgraderna mellan olika områden, från Klara på cirka 20 procent till City Stockholm på ungefär 5 procent. Även inom områden finns det stora variationer på A- och B-lägen. En god antagelse är att för kontorsinteriörer vi tycker mer under denna år ovanligt positivt, samtidigt som den efterfrågade ytan per anställd minskat. Omställningen på hyresmarknaden som Skedde efter pandemin har under 2023 planat ut.

Generellt har andelen uthyrningar som är nyavtalade till omvandling och premium för 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 Stockholm var lägre än tidigare år och det är inte trend som väntas bestå under 2024. Detta beror delvis på att Stockholm har ett stort och långvarigt investeringsintresse från utländska investerare.

Den ekonomiska utvecklingen utmanar även

Högre marknadsräntor, hög inflation och lägre tillväxt ställer allt högre krav på fastighetsekonomin. Fortsatt stigande hyresnivåer kompenserar inte fullt ut effekten av högre byggkostnader och räntekostnader.

Vakanta framtidsmarknader är också en fråga som

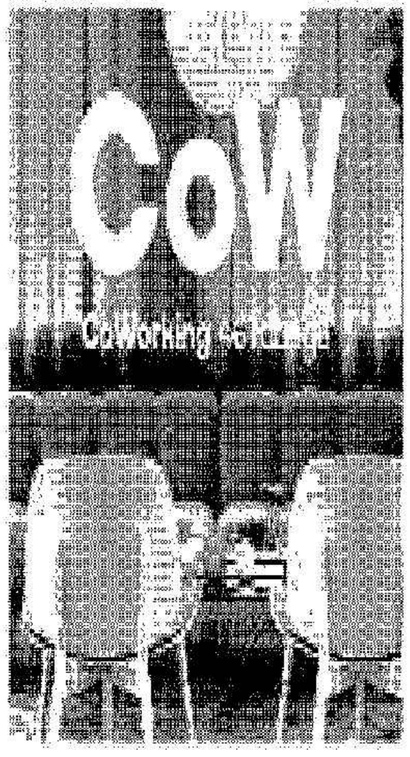
och en hållbar besöksnäringsgrad också för viktig. För att skapa förutsättningar för såväl långsiktig som lönsam tillväxt behöver fastighetsägare och hyresgäster arbeta med att minimera sina klimatavtryck.

Nya koncept med kunden i fokus

Vi arbetar nära våra kunder för att erbjuda lösningar som skapar värde. Den ökande efterfrågan på flexibilitet och behov för våra olika Fabege-koncept som ger möjlighet att snabbt anpassa sitt lokal och service efter behov. De nya koncepten står för en relativt liten av de av omställningen men också är mycket viktig komponent av vår helhetsansvarsområde.

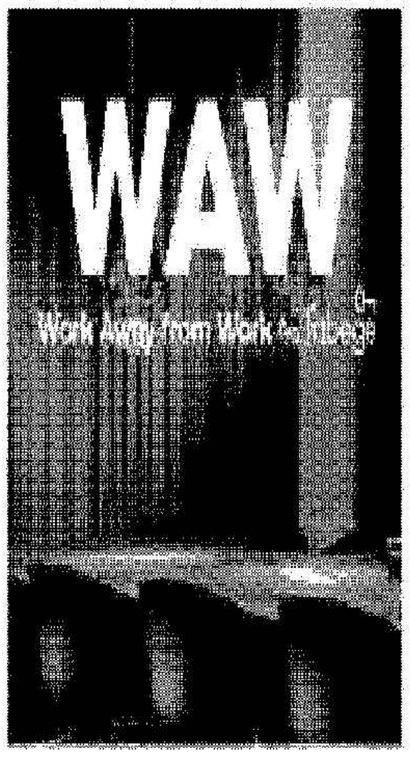
Vi erbjuder ett antal flexibla lösningar för att underlätta våra kunders vardag

NOW c/o Fabege är inflyttningsklara kontorslokaler. Här erbjuds all bästa service på samma ställe, från reception, lås, larm, wifi, städning med mera till en möblerad och med fiber uppkopplad

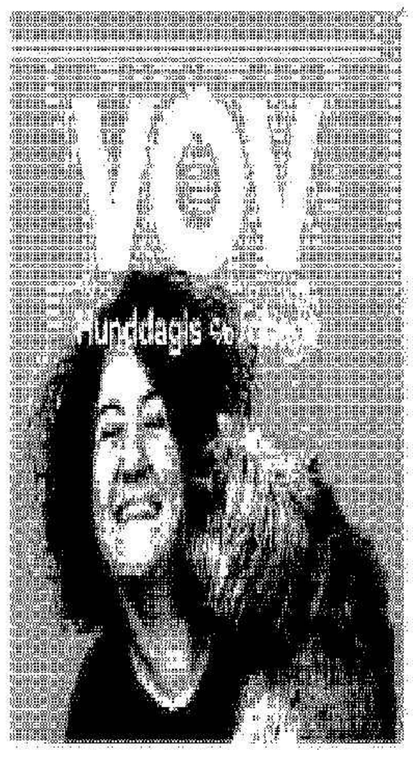


CoW c/o Fabege är coworking med flexibla arbetsplatser, både skrivbord eller eget kontor. Här erbjuds ett samarbetsvänligt med engagerande gemenskap, lounge för möten med mera

Rum c/o Fabege erbjuder heltäckande kontorsanpassning av enskilda rum upp till 30 personer



WAW c/o Fabege är en enkel lösning för mindre företag som ger dem tillgång till arbetsplatser runt om i Stockholm, utan långa kontrakt



WOW c/o Fabege erbjuder kundanpassade, kommunbaserade Drop Zone Stockholm. Här erbjuds plats i ett inspirerande som en alternativ för hybridarbetande som vill slippa

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 kanske något att två fabeger avgör vilket på sin fastighet något något, något och något. Skälet: Vill vara så nära nyckeln som möjligt när man besöker Convendums nya kontor.

– När vi flyttar till Stockholms mest digitala kontor vill det ge en stadig kompetensmässig som att bolaget nytt kunskapsutbyte. Vi ser det möjligheten som att flytta ett till vårt Kungsgatan för ögon. Detta har bolaget vårt nätverkare Fastighetschef, miljön Oscar Lundstedt, 500 på Convendum.

– Detta är vårt största projekt hittills på så kort, berättar Oscar Skälla, medan medarbetare på Fabege. En fastighet med så stor yta och så många olika verksamheter passar Convendum som hand i handske. Men för Convendum, som nyligt utökat sina kontor med öppna coworkingytor till andra företag, var möjligheten bara en försmak av vad Convendum även till 2014.

– Vårt mål är att konstant vara en attraktionsmiljö för alla. En plats där olika aktörer, nya och etablerade företag får tillgång till olika typer av nätverk. Alla ska även till hemgång och känna gemenskap och professionalitet – från inredning och konst till akustik och service. Helhetsen måste sitta hela. Och det tror vi det är, konstaterar Oscar Lundstedt.

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

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

Solna Business Park
Solna

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

Stockholms Innerstad
Stockholm

Fastighetsvärde	29,2 Mdkr
Antal fastigheter	26 st
Uthyrningsbar yta	212 Tkvm

Hammarby sjöstad
Stockholm

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

Flemingsberg
Huddinge

Fastighetsvärde	2,5 Mdkr
Antal fastigheter	9 st
Uthyrningsbar yta	68 Tkvm

Fastighetsvärde, %

Antal fastigheter, %

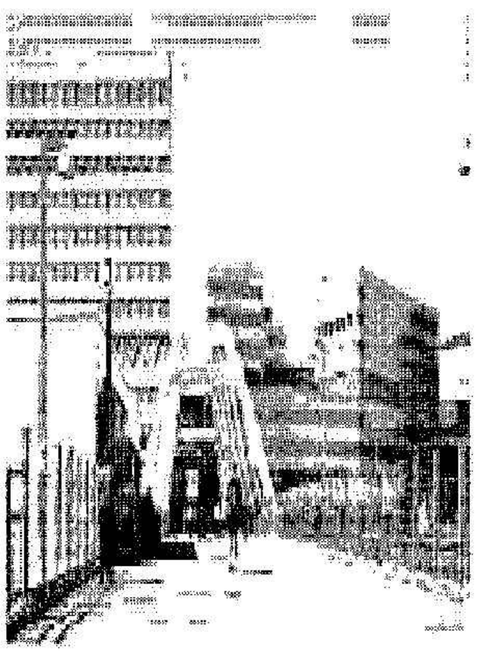
Uthyrningsbar yta, %

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

Våra stadsdelar

Arenastaden/Haga Norra

Stockholm



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

En ny detaljplan har antagits under året, vilket möjliggör förutsättningar för 45 000 kvadratmeter nya bostäder och 78 000 kvadratmeter kontor.

I Haga Norra kommer det Fabege kallar kvarteret, som omfattar 78 000 kvadratmeter, stå klart för inflytt i slutet av 2028. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 285 bostäder med förväntad inflytt 2026/2028.

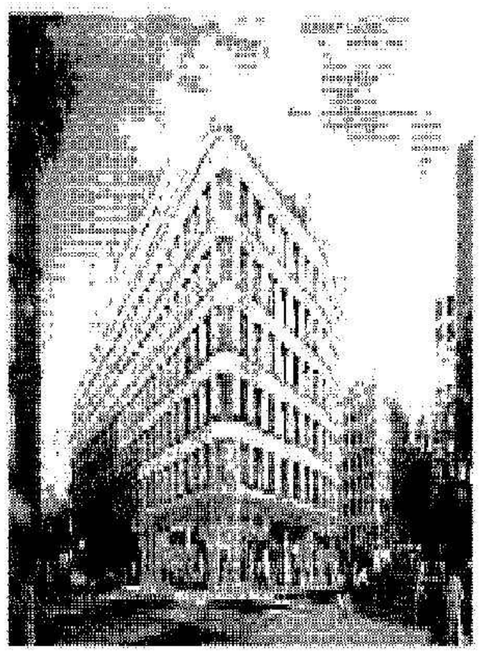
"Med nya detaljplanen är vi redo för nästa fas i utvecklingen av Arenastaden."

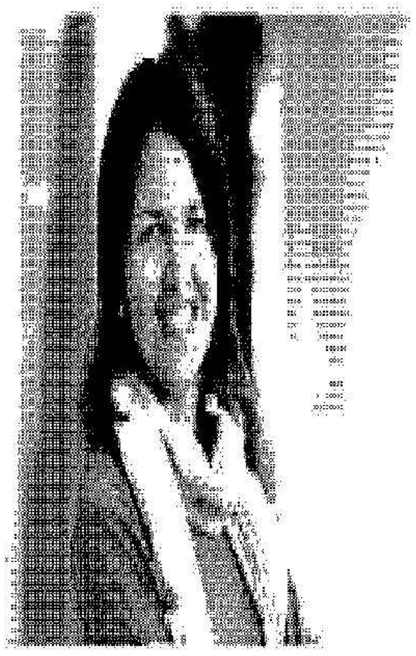
Mikaela Rönn,
Affärsområdeschef Fastighetsutveckling och Projektledning

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 verkliga skillnader för våra kunder i området med hållbara kontorslokaler och utveckling av fler bostäder.

Ett nedanstående kontorsområde är på väg att omvandlas till en attraktiv stadsmiljö med allt vad det innebär av verksamheter och service i ett nytänkt mix av förslag och myndighetsbeslut i december 2023 antogs Solnas kontorsprogram, som arbetats av Fabege med ambitionen att år 2050 ha 180 detaljplaner samt mindre som för området och en skola.

Solna Business Park har nyligen sålt bostadsrätter, lokalbolag, parkeringsplatser och Bromma flygplats vilket gör stadsdelen en stor konkurrensfördel jämfört med många andra stadsdelar.

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

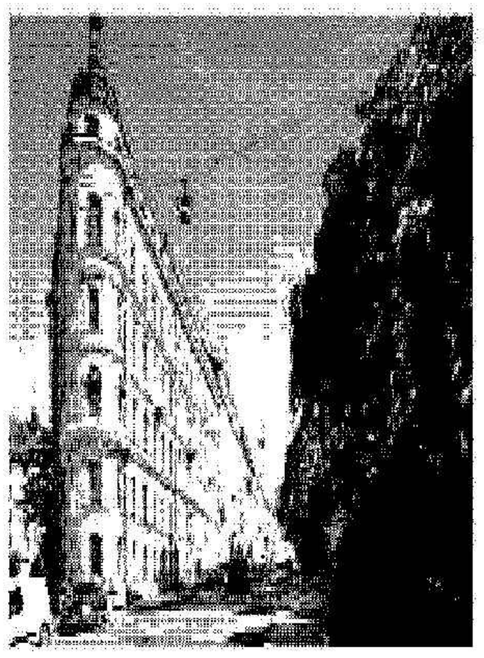
Magdalena Andersson
Affärsområdeschef Fastighetsutveckling och Projektledning

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

Våra stadsdelar

Stockholms innerstad

Stockholm



"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."

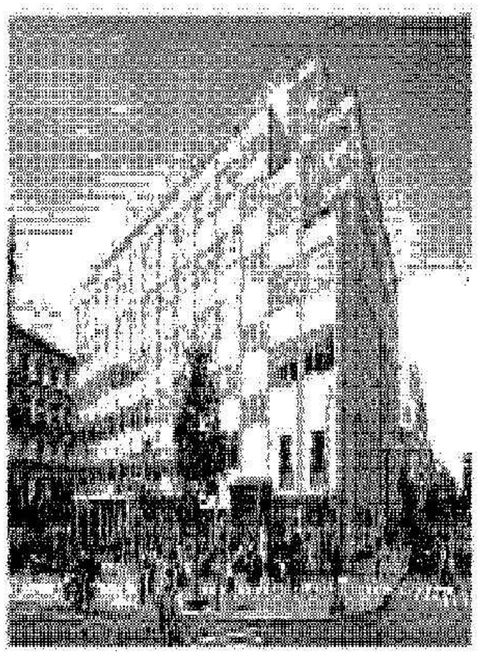
Det är en självklarhet för oss med vårt Stockholmshjärta att vara en del av fastighetsmarknaden i innerstaden. Stockholms innerstad domineras av långsiktiga stabila ägare som värdesätter personnära relationer och ansvarsfulla långsiktiga hyresvärdar. Vi är väl etablerade under 2023 och vi ser att vi är fler och fler som väljer 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.

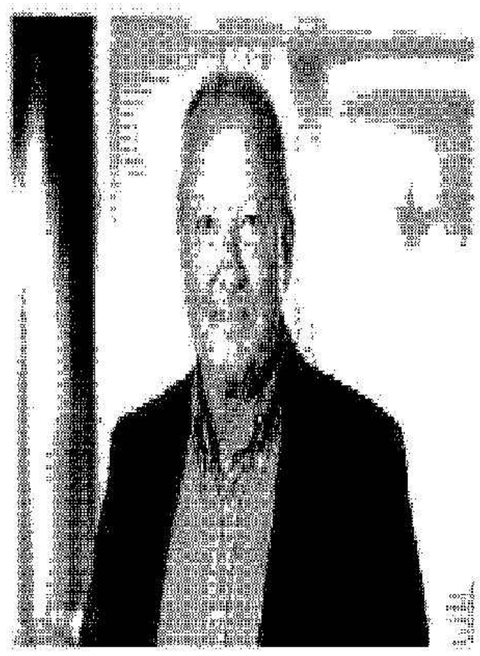
Vår bestånd i innerstaden omfattar ca 29 procent av vår fastighetsvärde och 26 procent av vår uthyrningsbara yta. Vår största del av kommersiella lokaler. Vår största del av kommersiella lokaler är kontor, butiker och restauranger

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

Hammarby Sjöstad

Stockholm





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

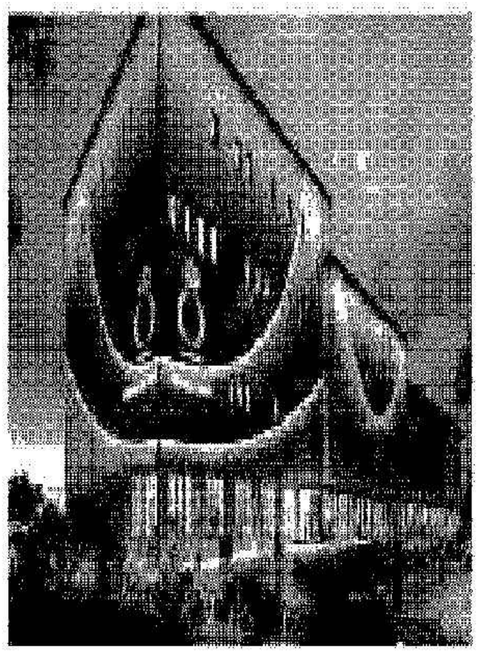
Att Fabege sedan sig till Hammarby Sjöstad för det dynamiska miljön, närheten till både innerstaden och naturområden samt goda kommunikationer. Med att samverka av innerstadsområdet och att vackra sjöläge präglas området av entreprenörsanda, hållbarhet och kreativitet.

Kombinationen av helt nya hus och charmiga äldre industribyggnader skapar en attraktiv miljö att vistas och verka i. Stadsdelen rymmer byråer, restauranger, caféer, konstgallerier och mycket annat som lockar.

Det går redan idag snabbt och enkelt att ta sig från innerstaden till Hammarby Sjöstad. Vår ambition med att förlänga tunnelbanan på första till Nacka är klar, kommer avståndet att förkortas ytterligare så att även fler människor enkelt ska kunna ta sig till Stockholms största och vackra natur

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

Flemingsberg
Huddinge



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

Med ett växande näringsliv, attraktiv service och fler bostäder har området goda förutsättningar att bli en av regionens dragplåster som förenar mellan Stockholms centrala och södra delar.

Flemingsberg har redan närmare 18 000 boende och är idag Sveriges största växande Campusområde med fyra högskolor och universitet som tillsammans erbjuder utbildningar som lockar studenter från hela världen.

Under 2024 färdigställer vi den nya delen av Kungliga Dramatiska Teatern och Kungliga Operan på 12 000 kvadratmeter och byggnationen av Alfa Laval Lunds kontor och laboratorium fortgår med inflyttning våren 2025.

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

Fastighetsutveckling

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

Planprocessen i Sverige

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

1. Planbesked
För att område som ändras eller tillkommer av befintlig detaljplan måste en ansökan till kommunen göras för att utgöra om planarbete får påbörjas eller inte

2. Eventuellt program
Inom planarbetet, påbörjas avgör kommunen om det behövs ett program för att beskriva förutsättningar och förslag till detaljplan. I programsamrådet sker ett första program samråd med alla berörda parter. Inkomna synpunkter ligger då till grund för det fortsatta planförslaget som arbetas fram inför nästa samråd

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

4. Granskning av detaljplan
När samrådet är klart sänds förslaget till detaljplan, som då kallas för granskningsförslag, ut på remiss till berörda myndigheter och kommuner. Alla som har synpunkter på planförslaget har möjlighet att lämna synpunkter skriftligt till kommunen. Inkomna synpunkter bearbetas och kommenteras i ett granskningsutlåtande. Därefter godkänns detaljplanen av berörd nämnd

5. Antagande
Efter godkännandet går ärenden vidare till kommunfullmäktige för antagande (eller av delegation till berörd nämnd).

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

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

8. Byggstart
Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och att bygglov och startbesked beviljats av kommunen kan bygg starta ske.

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 internt blir den värdeskapande effekten högre.

Birger Bostad är ett verktyg för fastighetsutveckling och målsättningen är bostadsbyggrätter om cirka 620 000 kvadratmeter inom i Stockholmsområdet och framför allt i Södra 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, bereoningsarbetet fortsätter för att kunna starta byggandet när förutsättningarna är mogna. Under 2024 påbörjade nästa etapp i Haga Norra om 285 lägenheter med inflytt under 2026/2028.

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

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

FREDRIK ALGANSSON

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

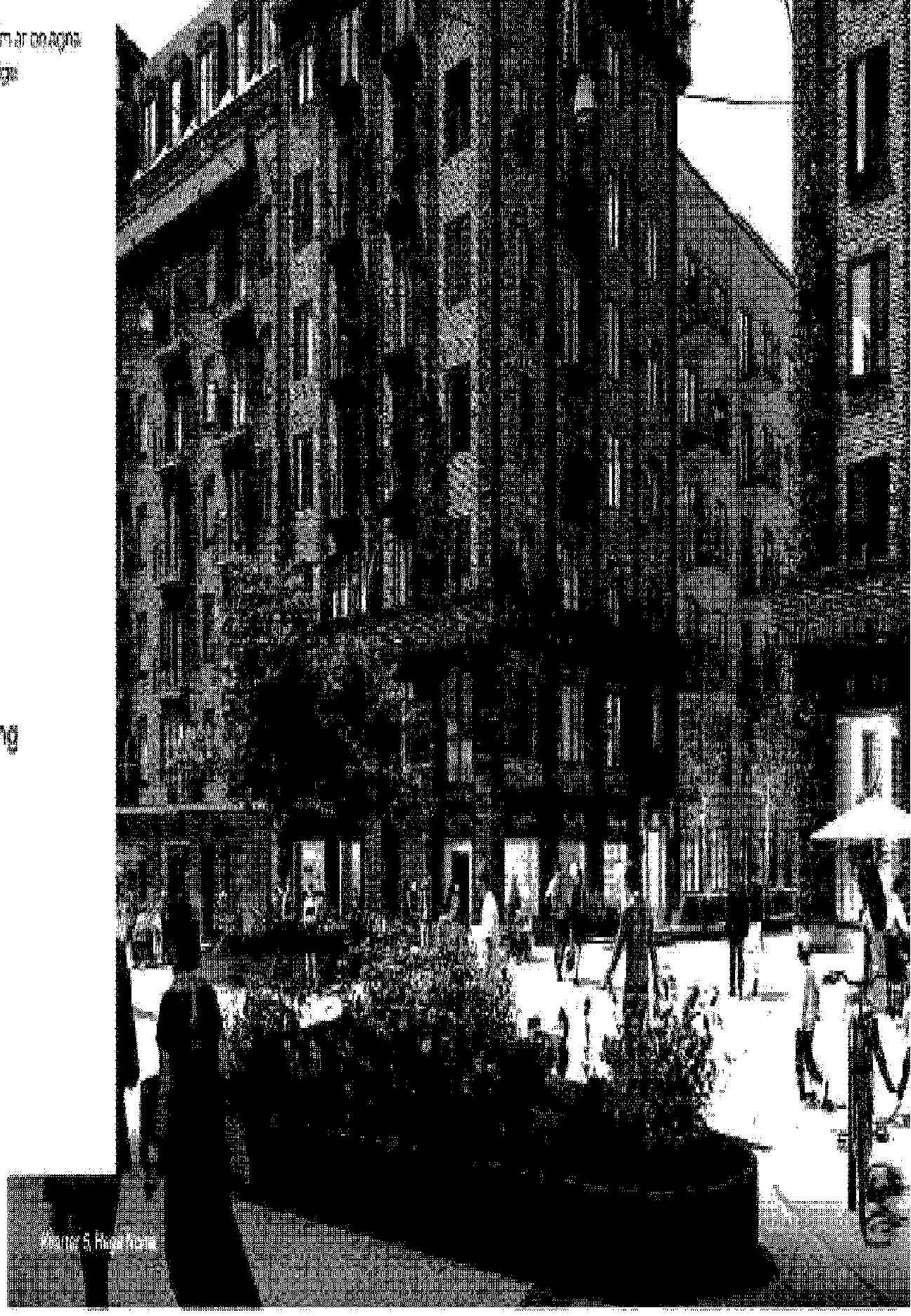


Photo: S. Hasan Haidari

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 facilliteter."

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 utlåningen där öppnade verksamheten för att stärka vår kassaflöde. Resultatet från den försäljningsavtalningen gör att vi är väl positionerade. Årets nettouthyrning är bland de bästa och vi är särskilt glada över avtalet med Saab som flyttar till vår fastighet Solna Strandfastigheten 2026.

Därutöver har självklart finansiering hög prioritet, vilket har avgjort en hel del i det ekonomiska 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, enbart till en mindre andel bankfinansiering och vi upplever att bankerna även framöver har utrymme att öka sin utlåning till Fabege. I dagsläget utgör bankerna cirka 60 procent av vår upplåning. Under hösten förlängde vi bl.a. villkoren på delägarlånemarknaden och vi har varit mer aktiva igen med flera emissioner. Belåningsgraden ligger på 42 procent, vår ambition är maximalt 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 kommer 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 alls materiella långt ridg risk.

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

Vår konservativa strategi har visat sig vara rätt nu. 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. Vår självkänsla 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 lånemarknaden. Vi är glada över att Moody's i november bekräftade vår långsiktiga rating, det vill säga Baa2, med negativa utsikter.

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

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

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

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

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

dagsläget har utlåningsgraden på 91 procent och målet är fortsatt 96 procent. Att realisera den potentialen vi har i befintligt kassaflöde genom att hyra ut vakanserna är fortsatt högt prioriterat. En viktig del i det är att säker-

ställa 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 hyreskontrakt. Generellt så ledar mer flexibla avtal till lägre vakanser och det är också längre avtal. Jämfört flexibla kontor är den i snitt ett av marknader.

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 tillgängligen till finansiering som en begränsning. Tillsammans med högre byggkostnader och marknadsräntor att det blivit svårare att få hop kalkylerna. Vi är därför att fokusera på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men med en viss selektiv transaktioner, vi är öppnade för möjligheter både när det gäller förvärv och försäljningar.

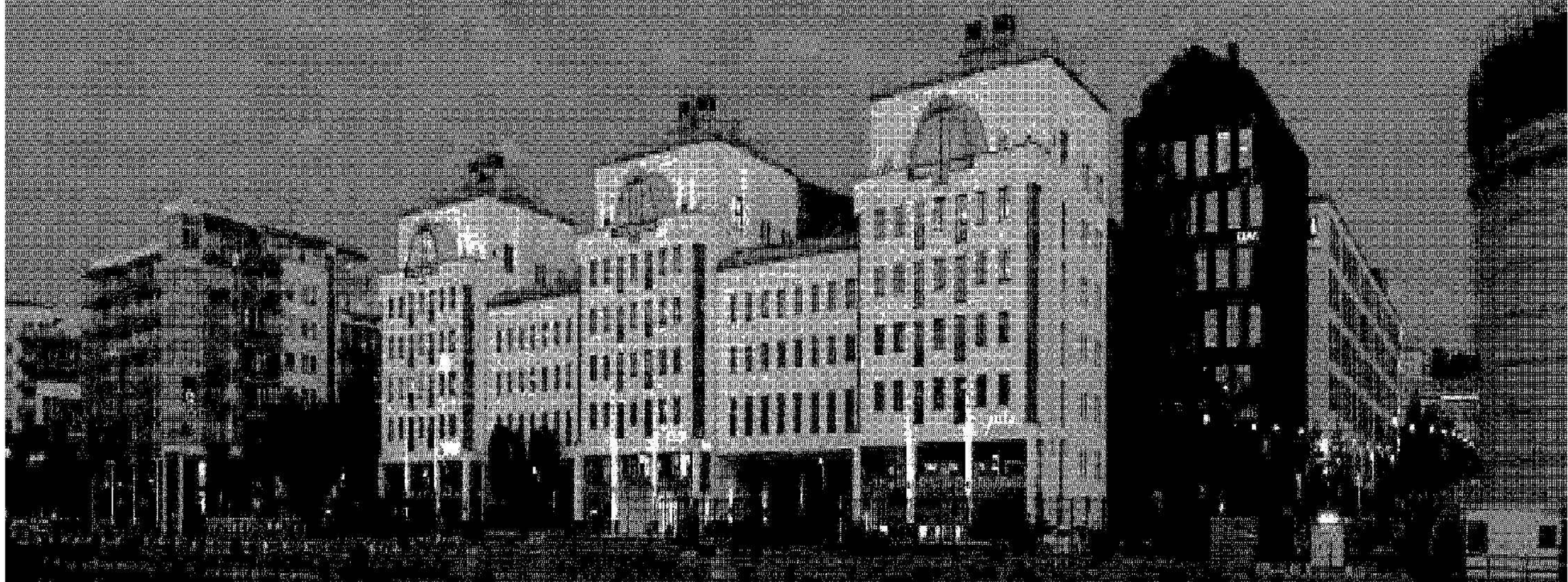
Vad tror du kommer vara de främsta drivkrafterna på fastighetsmarknaden 2024?

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 eftersläpning vilken kan påverka efterfrågan på kontorsytor. Vi ska fortsätta att bygga för framtiden, utveckla stadsdelarna och säkerställa goda relationer med både befintliga och nya kunder även finansiering och också värna goda relationer med våra finansiärer kommer fortsatt vara i fokus.

Åsa Bergström, CFO

Varför investera i Fabege

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



1.

Geografisk koncentration i en tillväxtregion

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

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

2.

Attraktiv byggrättsportfölj ger stor potential

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

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

3.

Stabil och hållbar tillväxt

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

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

Fabege Annonsen 0:2018

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 avser att utdelning till aktieägarna lämnas om det av bolagets intäkt som inte bedöms för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknads- förutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms uppgå till minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från försälj- ningsverksamheten efter skatt.

Utdelning 2023

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning 1,50 kr/aktie och återbetalning av kvotvärde vid nya tillfällen om vardera 0,45 kr/aktie.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under året genomfördes inga återköp. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 16 208 048. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Snittkursen på egna innehavet är 120,33 kr per aktie.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid slutet av året till 5 087 Mkr (5 087). Antalet 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 85 procent av omsättningen och 85 procent av investeringarna anses vara grön och minst lika 5 procent av omsättningen vara kopplad till fossil verksamhet. Noteringen baseras på en detaljerad analys och utvärdering av Fabeges genomförd av S&P Global Ratings. Resultatet visade att 70 procent av hyresintäkterna, 82 procent av driftkostnaderna och 87 procent av investeringarna på Fabege klassificerades som gröna. Fastigheterna erhöll rating Medium och bolagsstyrningen Excellent.

Största ägare

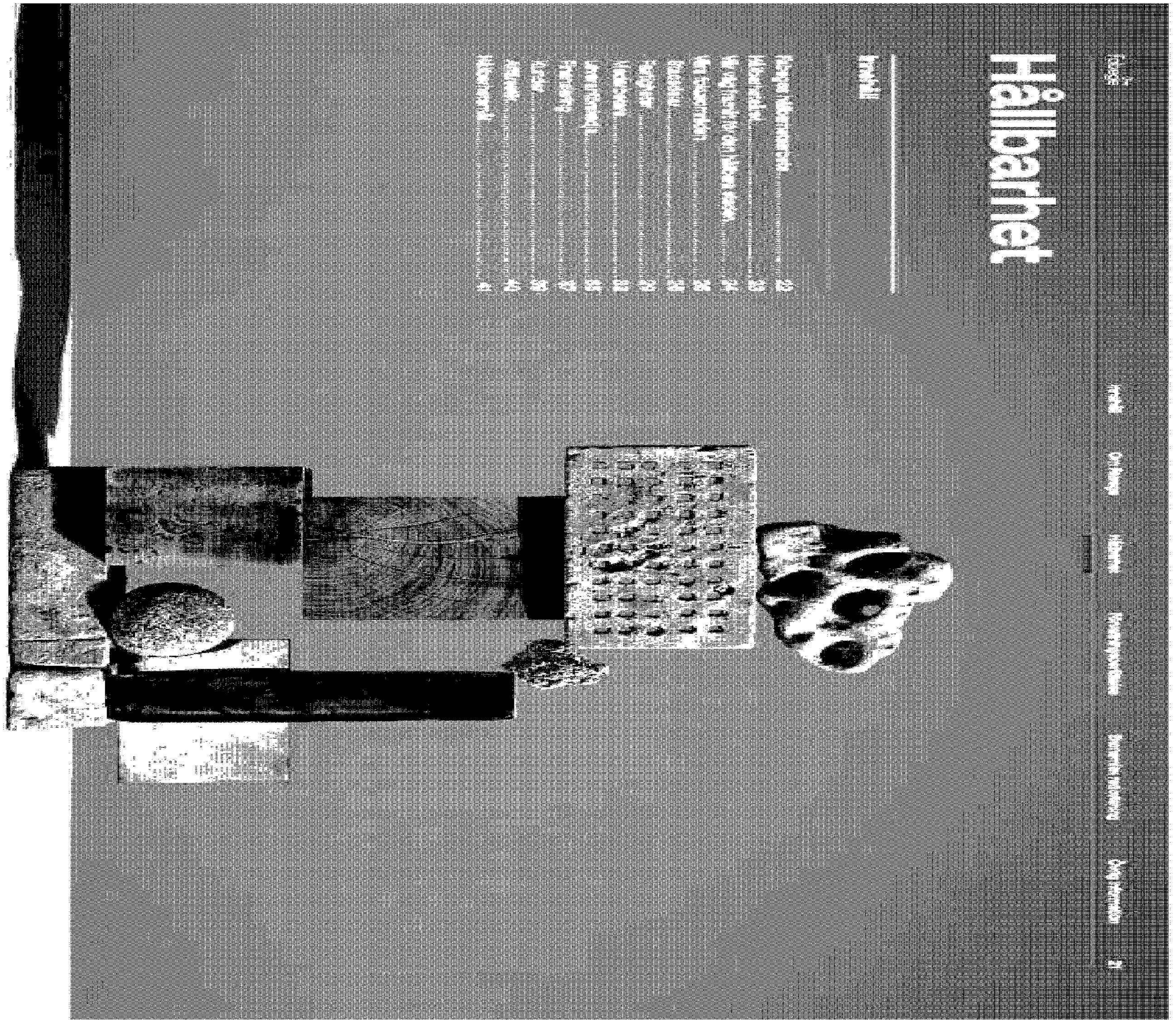
Största ägare*, 2023-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av röster, %
Backahill AB	62 158 716	18,79	18,80
Länsförsäkringar Fonder	27 757 647	8,40	8,40
Andra AP-fonden (AP2) Fonder	17 746 369	5,36	5,37
Handelsbanken Fonder	10 347 666	3,13	3,13
Swedbank Robur Fonder	10 243 874	3,10	3,10
Vanguard Fonder	8 080 080	2,44	2,44
BlackRock Fonder	7 873 454	2,38	2,38
Swedbank Försäkring	7 144 700	2,16	2,16
Fjärde AP-fonden	6 884 422	2,08	2,08
Norges Bank	6 418 855	1,94	1,94
AMF Fonder och försäkring	6 207 000	1,88	1,88
Nordea Fonder	5 200 765	1,57	1,57
BNY Mellon Asset Management	5 067 454	1,53	1,53
Carnegie Asset Management	4 008 892	1,21	1,21
Totalt 15 största aktieägare	**190 345 888**	**57,54**	**57,61**
Totalt antal utestående aktier	**330 783 144**	**100,00**	**100**
Antal egna aktier	16 208 048	4,90	–
Totalt antal registrerade aktier	**330 783 144**	**100**	**100**

* Med största ägare avses ägare med kontrollerande inflytande eller som innehar minst 10 procent av kapitalet eller rösterna. Källa: Ägarservice och Fabeges bedömningar.

Aktiehistorik

År		Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2004	Split 2:1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2004–2007		–	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2008	Nyemission vid förvärv av fastigheter	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2009	Nyemission vid förvärv av fastigheter	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2010	Nyemission vid förvärv av fastigheter	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2011	Split 2:1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Nyemission vid förvärv av fastigheter	26 783			
	Nyemission, riktad till Fabeges ledande befattningshavare	[illegible]			
	Nyemission vid förvärv av fastigheter	[illegible]			
2012	Nyemission vid förvärv av fastigheter	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Nyemission (i samband med fusion) med Mogsten Fastigheter AB	[illegible]			
2013	Nyemission vid förvärv av fastigheter	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Fabege Årsredovisning 2023


Hållbarhet

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 enligt dubbel materialitet enligt nya EU-direktivet CSRD och rapporteringsstandarden ESRS som vi ska tillämpa från och med räkenskapsåret 1 jan 2025. Våra övergripande mål att nå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) och ha vårt minsta klimatavtryck (scope 3) per BTA till år 2030 ligger fast.

I enlighet med vår strategi arbetar vi med cirkulära materialval, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Vårt arbete med energieffektivisering har under året avancerat vilket bland annat resulterade i att vi sänkte elanvändningen med 10 procent under 2022/2023. För ett byggnadsbestånd i Sverige som har ett lyckat elbrist klimatavtryck med 25 procent, nått den högsta BREEAM-certifieringen Outstanding, erhållit Miljöbyggets Årets BREEAM-byggnad 2023 samt fått det nya kvalitetsprojektet PG – Utmärkt Projektledning.

Ett viktigt arbete i våra stadsdelar är våra sociala hållbarhetsplaner som vi tar fram tillsammans med våra samarbetspartners med fokus på trygghet och trivsel, hälsa och välbefinnande. Under året vann Fabege Solna stadsdel CSR-pris 2023 med motiveringen "Ett förebyggande som genom ett socialt förvaltningsperspektiv gjort en värdefull insats för arbetsmiljösäkerhet i Solna". I slutet av året erhöll vi det gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien medverkar till transparens och ökade klimatkunskaper och syftar till att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

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

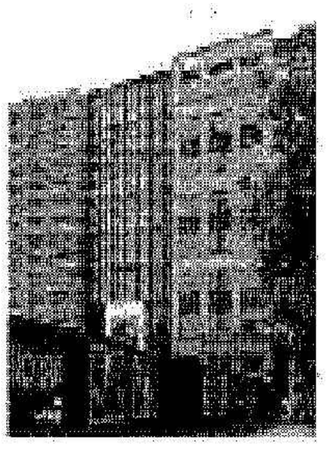
Långsiktigt arbete med hållbarhet

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

Hållbarhetsåret

Fortsatt topplacering i GRESB

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



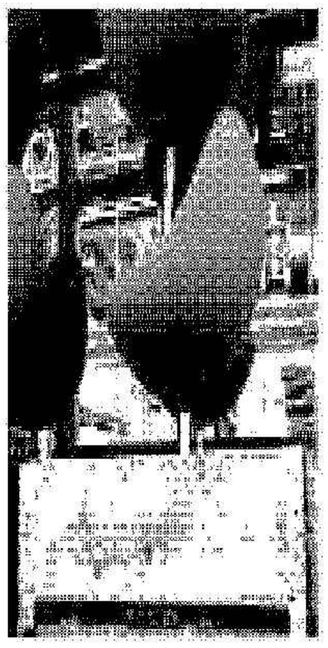
Årets CSR-företag enligt Solna stad

CSR-priset delas ut till företag som genom ett socialt ansvarstagande gjort en värdefull insats för arbetslösa i Solna stad.

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.

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

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



Återbrukshubb i Solna Business Park

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

Fabege har Sveriges snyggaste kontor

Tidningen Fastighetssverige kvalade vid konferensen i Solna till Sveriges Snyggaste Kontor 2023. Bland 85 kontor och 46 300 röster vann vi med ett banbrytande koncept som genomsyras av återbruk, kreativitet och innovation.

Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi är enhörnt stolta över att vi även i år är bland de 20 bästa arbetsplatserna i Sverige enligt Great Place to Work:s årliga medarbetarundersökning med ett förtroendeindex på 88.

Grön aktie

Vi erhöll miljöföreningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparens beträffande klimatpåverkan och syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

2010–2023

- Vi skriver på FN:s Global Compact redan 2010
- Certifiering enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på nio förvaltningsfastigheter
- Upprättar andelskod enligt för leverantörer
- 100% eldrivna servicebilar sedan 2017
- -65% minskad klimatpåverkan sedan 2002 (scope 1 och 2)
- Klimatmål validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) 2020
- Första svenska fastighetsbolag med 100% grön finansiering
- Först i Norden med taxonomianpassade lån
- Gröna hyresavtal tecknades 2021 och under 2022 uppräknade vi 88% på nytecknad yta och 91% på total yta
- Minskning av energianvändning från 166 kWh/kvm Atemp (2010) till 79 kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.

2023

- Energiprestanda 71 kWh/kvm²
- Miljöcertifiering 100%
- Cirkulärhetsindex 63%*

Mål 2025

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

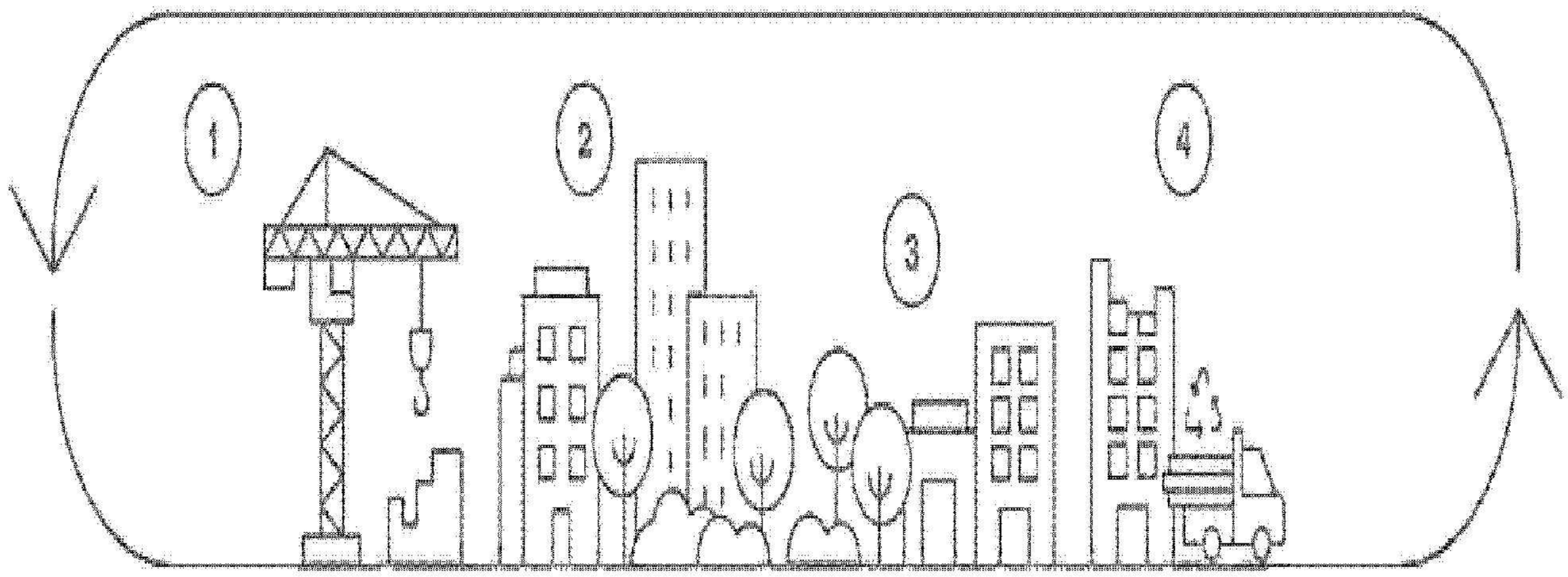
Mål 2030

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

* Avser fastighetsförvaltningen och projektutveckling med undantag för Kungsbron som kommer att ingå när det är färdigställt.

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 fastighetsbranschen är vid uppförandet av byggnaderna. Cementproduktionen släpper ut mycket CO2, och tillverkande verksamhet påverkar ekosystem och vattentillgång. Vår främsta uppgift är att minska påverkan genom att använda material med låg klimatpåverkan. Samt att minska vår och entreprenörernas negativa påverkan genom att prioritera arbetsmiljö och hälsa.

2. Användning

Den största miljöpåverkan från en byggnad är den som sker under dess livscykel. Vi minskar vår direkta och indirekta påverkan genom energieffektivisering, lokalt producerad förnybar energi och en hållbar avfallshantering. Våra byggnader är användarnas arbetsmiljö och här har vi en stor påverkan på hälsa, produktivitet och energianvändning under både drift och underhåll.

3. Stadsutveckling

Våra byggnader är en del av större stadsdelar, städer och sociala miljöer. Vilka val vi gör påverkar människor och indirekt också vår omgivande miljö och ett hållbarare samhälle. Genom att stadsutveckling påverkar all samhällsutveckling, där vårt engagemang för hur våra byggnader omfattar platsen, invånarna, miljön och människorna.

4. Slutskede och återbruk

I en byggnads alla skeden har materialen en stor påverkan på klimatet och byggnadens slutskede har en miljöpåverkan. Vi arbetar för att minimera vår direkta och indirekta påverkan genom återanvändning och återvinning.

Våra fokusområden

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

	Stadsdelar	Fastigheter	Medarbetare	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder
Väsentliga frågor	• Energianvändning • Livscykelanalys (klimatavtryck) • Certifiering • Utbildning • Mångfald och inkludering • Dialog	• Energianvändning • Klimatanpassning • Avfall	• Säkerhet • Hälsa • Mångfald och inkludering • Kompetensutveckling	• Granskning av leverantörer med avseende på miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• Hälsa • Säkerhet • Tillgänglighet • Energianvändning • Klimatanpassning
Agenda 2030						
Exempel på mål och aktiviteter	• Hållbarhetsanpassning av våra stadsdelsprojekt • Fokus på socialt hållbara platser, skapande av mötesarenor • Platsutveckling med andra aktörer • 100% klass Miljöbyggnad silver	• Klimatrisker och sårbarhet kopplat till 2 graders scenario och riskanalys enligt TCFD • 100% av investeringar följer Fabeges gröna finansieringsramverk • Energiprestanda under 70 kWh/kvm Atemp till 2030 • Minska vattenförbrukningen med 20% vid större ombyggnationer	• Låg sjukfrånvaro • Företagsanpassa • 80% • Arbetsmiljöutbildningar för chefer och medarbetare	• 100% hållbarhetsgranskning av nyanställda leverantörer • Systematisk uppföljning av uppförandekoden • Värna om mänskliga rättigheter och följa upp potentiella risker hos leverantörer	• 100% grön finansiering • Hållbarhetsklausuler i åtta av sju lån	• 100% grön finansiering • Nöjd-kund-index 80 • Över 100 fastighetsnära kundaktiviteter • Hållbarhetsforum för kunder

	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Antikorruption • Etik • Regelefterlevnad
Exempel på mål och aktiviteter	• Årlig utbildning och uppföljning av uppförandekoden • Samtliga anställda ska årligen bekräfta att de har tagit del av och följer uppförandekoden
	• Visselblåsfunktion där våra externa samarbetspartners anställda och uppdragstagare anonymt kan rapportera misstänkta oegentligheter • Transparent och öppen kommunikation med berörda intressenter

Fokusområde – Stadsdelar

Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär

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

Stadsdelsutveckling för oss innebär att vi tar ansvar för helheten, från arbetet med förvärv och detaljplaner till förvaltningsfrågor där vi ser över miljön och vilken social inriktning. Tack vare en tydlig hållbarhetsstrategi för vår fastighetsportfölj, med ett starkt varumärke, kan vi vara med och påverka utvecklingen. Genom långsiktig planering och samverkan med kunder, kommuner, näringsliv, entreprenörer och andra aktörer strävar vi också med att utveckla Stockholmsregionen.

Styrning och ansvar

Till grund för vårt arbete med utvecklingen av stadsdelarna ligger vår hållbarhetspolicy och vår uppförandekod för affärspartners. Vi arbetar med att följa upp och utveckla vårt hållbarhetsarbete med hjälp av olika nyckeltal. Därtill utgör vår miljöledningssystem, upphandlingsrutiner och riskanalyser samt riktlinjer för projektutveckling viktiga styrdokument i vårt arbete.

Stadsdelsstrategi och social hållbarhet

Vårt arbete i stadsdelarna utgår från vår övergripande strategi för stadsdelsutveckling där också vår sociala hållbarhetsplan är integrerad. Vi fokuserar främst på samverkan, klimat, livet mellan husen (parker, bostadsområde) och gatuplan (service, handel och restauranger).

För att säkerställa långsiktig välmående i våra stadsdelar har vi kopplat social hållbarhet till affärsverksamheten. Vi genomför sociala platsanalyser och har framtagen social färdplan. Vårt fokus är delaktighet, samverkan, fysisk stadsplanering samt sociala engagemang.

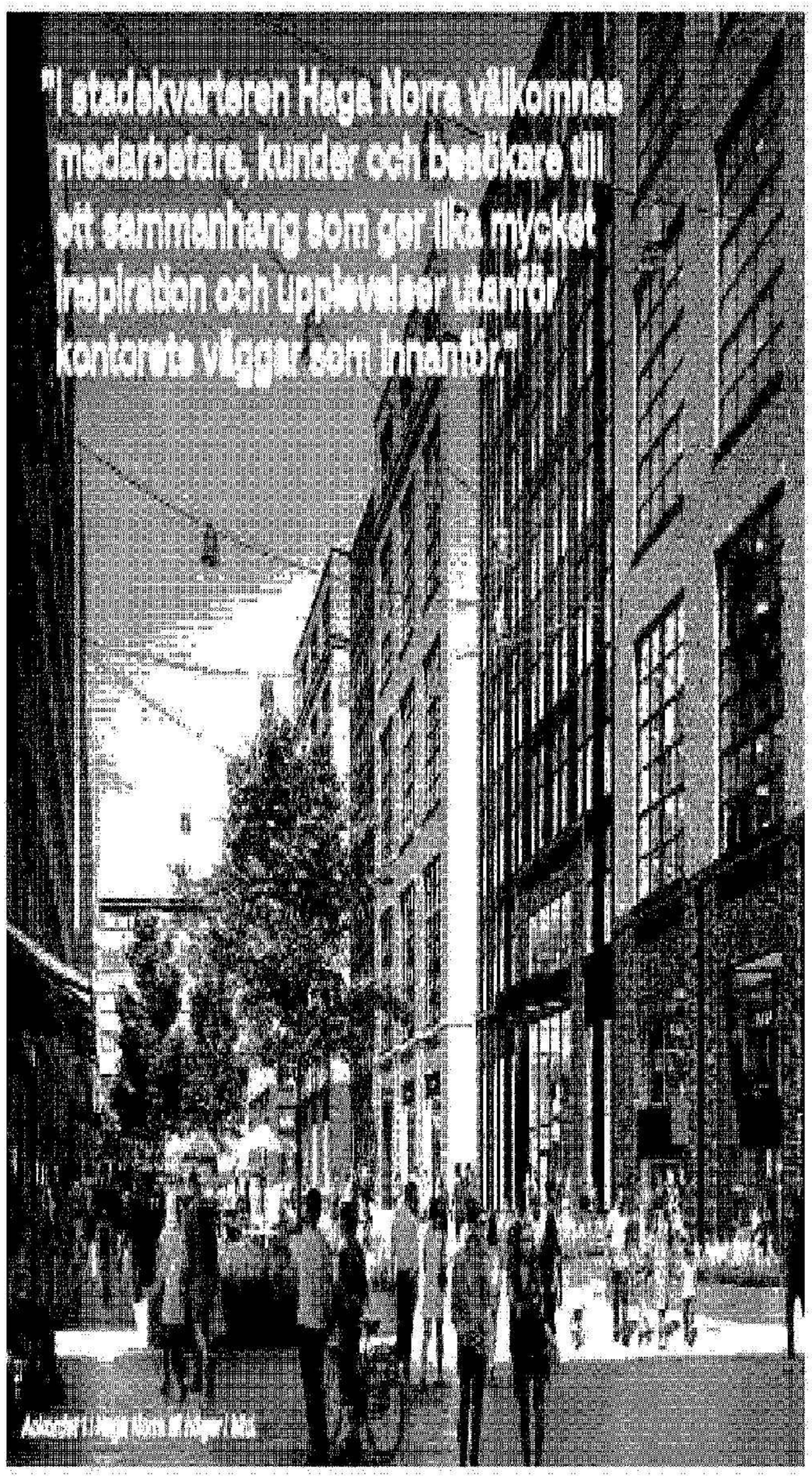
Syftet är att uppnå trygghet och trivsel, hyresutveckling, nöjda och välbefinnande och långsiktigt boende. Viktiga delar av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

Minskat klimatavtryck driver mobilitet

Idag väljer en mycket stor andel av våra kunder att äta restaurang och värna ut av stadsdelar styrs också av närheten till kollektivtrafik.

Vi arbetar med processverktyget CEEQUAL där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste resvaneundersökningen bland medarbetare i Solna Business Park reser redan 81 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Arenastaden är motsvarande resultat 80 procent. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Kistaån och MTR har vi ett nätverk som vi tagit fram för ny- och ombyggnaden för att öka andelen hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder är utöver utbyggnad av platser för att locka elbilar, fler cykelvägar, nya och förbättrade kollektivtrafikförbindelser samt ett bredband. Flera av de ringar tjänster för arbetar, e-mopeder och e-cyklar.

Vi har valt att använda arbetsfärgen på arbetet parkeringsplatser som möjliggör att använda sin elbil. För att underlätta för



I korthet

Väsentliga frågor

- Energisystem
- Luftföroreningar (kväveoxider)
- Klimatmål
- Utsläpp/avfall
- Klimatanpassning
- Trygghet

Mål

- Minska vårt och våra hyresgästers energianvändning med 10 procent
- Fortsätta att följa klimat- och miljöpåverkan för nya och befintliga byggnader
- Öka andelen av stadsdelarna där vi är verksamma som kan röra sig hållbart

Fokusområde – Stadsdelar forts.

...våra kunders verksamheter att nå sina mål. Vårt hållbart metalager vi kontinuerligt nya platser för att locka etablerade fastigheter och gatumiljöer. Under 2023 har vi byggt ut antalet platser och kan idag erbjuda 2 430 laddpunkter.

Vi är också med och driver utvecklingen av så kallade mobilitetshubbar med tjänster för ökad bekvämlighet och cykelparkeringar, cykelverkstäder och lånecyklar.

Framtidssäkrad affärsförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och större elanslutningar har tillsammans med en ökad elektrifiering i samhället av omställningen till ett fossilfritt samhälle ett tydligt större belastning på elnätet. Det finns därmed ett behov av att säkerställa en produktionskapacitet samt affärsförutsättningar för att underlätta effektivt 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, detta utifrån att kostnadseffektivisera, men framför allt också till vårt miljömål om klimatneutralitet. Därför är vi bland annat anslutna till Stockholm Flex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och stadsägarna Fabege och Vasakronan går samman för att skapa en flexibel lösning i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, företag och hushåll genom en mer flexibel användning kan bidra till att minimera risken för flaskhalsar eller åtgärder under perioder av stort effektbehov.

Utöver vårt arbete med elnätet har vi under året startat upp ett projekt med syftet att ta fram en strategi för hur vi ska kunna ta emot och distribuera förnybar värme och kyla till våra fastigheter på ett effektivt och hållbart sätt. Projektet är ett samarbete med Stockholm Exergi och Stockholm Data Parks och ska vara klart under 2024.

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

Exempel på initiativ

- BID Fleminggatan (Business Improvement District)
- Lokala företagsföreningar såsom Hagastaden AB
- Pop Parken
- Stenhuset med Changer's Hub
- Stadsmuseum
- Stockholm Jazzfestival
- Street Gallery
- Träningsakademin i Hallonbergen

"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 lokala effekter i nära våra fastigheter för att förbättra cykelstråken. Vi balanserar behoven även på vårmarken.

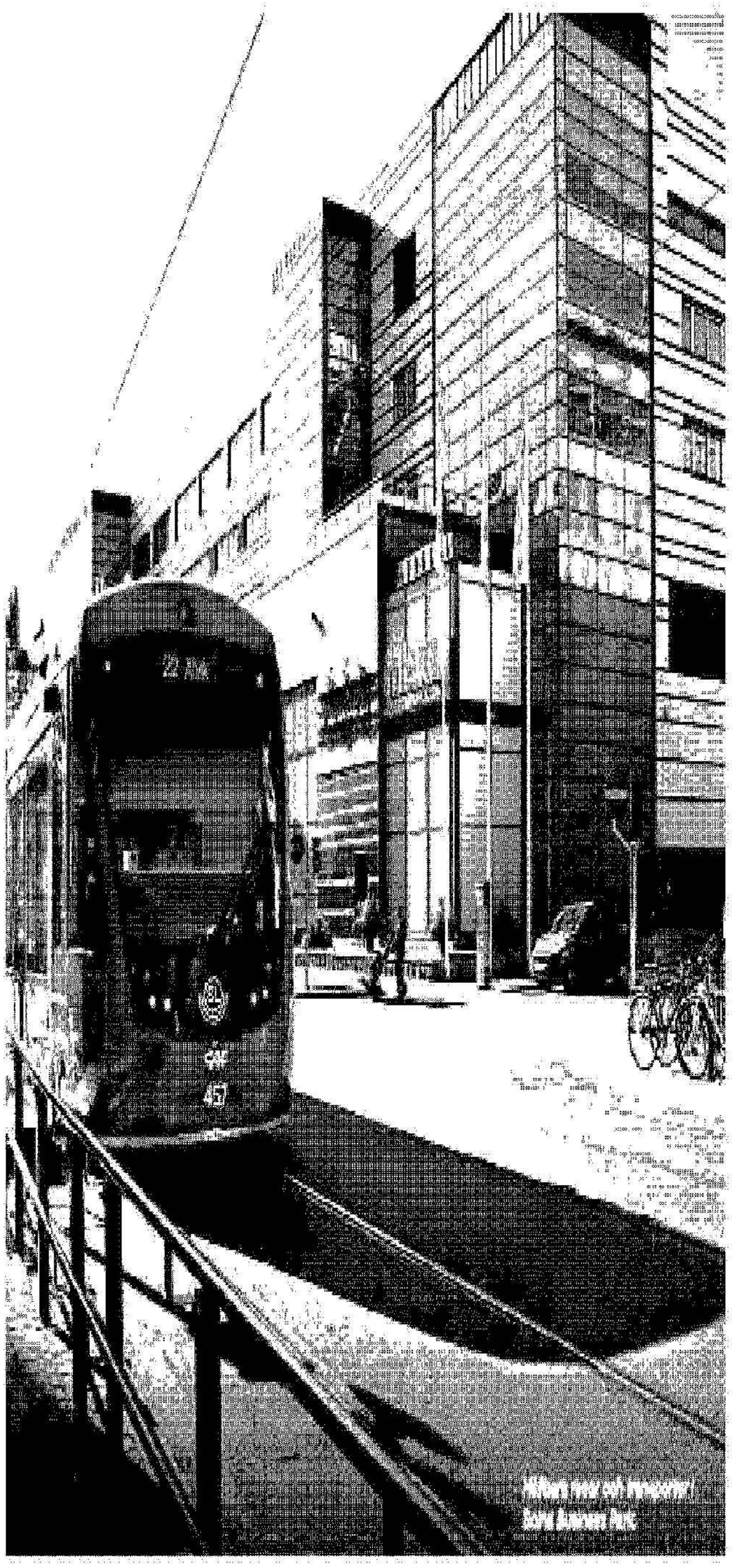
Trygghetsskapande åtgärder

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 nya och blandade utbud av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och rekreation i våra stadsdelar.

Även belysning, fysisk och juridisk avspärrning har betydelse för hur en plats eller ett område upplevs och på vår egendom försöker vi att hitta väl avvägda lösningar för effektiv utomhusbelysning.

Ambitionen är att våra stadsdelar ska präglas av

- Attraktiva gatumiljöer som stödjer människan av gemenskap, tillhörighet och trygghet



Fokusområde – Stadsdelar forts.

2. En levande stadsdel även på kvällar och helger.
3. Varierad och lokalt anpassad bebyggelse och kvalitetsmiljö.

Då säkerhet och trygghet är av största vikt har vår driftcentral tagit emot och agerat på felanmälningar och larm genom hela dygnet runt. Detta är en service som successivt byggts ut till att fler fastigheter är direktuppkopplade med säkerhetsdörrlås, brandlarm, passerkort och kameror.

Sociala och kulturella värden prioriteras

Vår ambition ”…vad mellan husen” är att skapa en attraktiv gatumiljö genom offentlig konst och kultur samt aktivt engagera konstnärer som skolbarn är med och skapar. Ett exempel är konstutställningen Street Gallery i Solna Business Park där svenska konstnärer får möjlighet att visa upp sina verk i gatumiljön liksom Solna Live Park, en scen för både etablerade och debutsökande artister.

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

En inkluderande hållbar stadsmiljö

Vi vill bidra till att alla som vistas i våra stadsdelar har förutsättningar till god hälsa och välbefinnande. Stadsdelarna ska upplevas till ett värde som förutom att innefatta attraktiva bostäder och platser för gångvägar vill vi möjliggöra för gym- och träningsanläggningar att etablera sig. Dessutom skapar vi grönområden och andra mötesplatser som kan bidra till en välutbalanserad folkhälsa och ett mer attraktivt stadsrum med mindre buller. Ett exempel på rekreationsområde i gatumiljön som främjar mångfalden och upplevelsen till hälsa 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. Fokusområdet för BID Flemingsberg (Business Improvement District), som är en ansats för samverkan med fokus på skola, hälsa och jobbskapande aktiviteter, har den bland annat skapats konstnärliga initiativ för barn och unga, byggts pulkabackar, anlagts nya övergångsställen, installerats bättre belysning, matchmarknader 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 Innovationsområde och tillsammans har en stadsmiljö-”Projektet”, som användes 2021, framtagits av Vinnova och Tredjeverket att skapa en inkluderande stadsmiljö där de som bor och verkar i området involveras i den framtida stadsutvecklingen.

Värdeskapande platssamverkan

Genom tvärsektoriellt 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 Education, som arbetar för barns rätt till en barndom, samt Idrottsföreningarna AIS Fridhort och AIK med inriktning främst på unga tonåringar i Huddinge.

För att skapa fler barns skolgång i Flemingsberg är vi även 2021 huvudsponsor för att Pelikan Läxhjälpen Möller är att bidra till att fler elever i Flemingsberg uppnår gymnasiebehörighet och knyter personliga kontakter med universitetsstudenter.

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

Unga vuxna tävlar på Arrangörerna under Projektdagen i samarbete med konstnärskollektivet Street Runner under Flemingsberg Block Party.

Medborgardialog

Att ha en kontinuerlig dialog med medborgarna i de stadsdelar och områden vi är verksamma är viktigt. Både inom ramarna för samhällsplaneringsprocessen, där vi är ansökt och följt ett bemötande för kommunen inom ett planförslag och då ibland även ta initiativ till dialoger med boende och kommunala myndigheter i tidiga skeden. Vanligen kallar kommunen till ett samrådsmöte och vi kan, om det finns skäl, bjuda in fastighetsägare med närmast till de synpunkter som kommer fram. Utöver detta ställer planförslaget ut för granskning och då finns det ytterligare två tillfällen för hyresgäster och andra berörda att lämna in förslag.

Fokusområde Fastigheter

Klimatet i fokus

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

Vi arbetar målmedvetet och långsiktigt för att minska vår klimatpåverkan och reducera energiförbrukningen. Det har skett och sker genom resurseffektivisering, klimatsmarta materialval och hållbarhetscertifiering av byggnader till digitalisering och miljöer. Vi fokuserar främst på våra fastigheter under förvaltning samt på våra byggprojekt som omfattar både lokaler och bostäder.

Mänskans påverkan på klimatet och långsiktig omställning är två av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Enligt Naturvårdsverket står bostäder och lokaler för mer än en tredjedel av Sveriges totala slutliga energianvändning. Detta innebär att vi har en betydande påverkan och har ett tydligt ansvar att vi fortsätter vårt arbete med energieffektivisering med särskilt fokus på digitalisering och våra

I korthet

Väsentliga frågor

- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall

Mål

- Hälso- och miljöcertifierade befintliga och nyproducerade byggnader samt god kunskap genom följsamhet att välja och nyttja klimatsmart
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara klimatneutral till 2030 mätt i CO_2e/m²
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår nyproduktion med hälften jämfört med 2020
- Energianvändning under 70 kWh/kvm Atemp år 2025

Fabege Årsredovisning 2023

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, riktlinjer och koncernredovisningar och fastställs på styrelsenivå. Hållbarhetschefen rapporterar årligen till styrelsen.

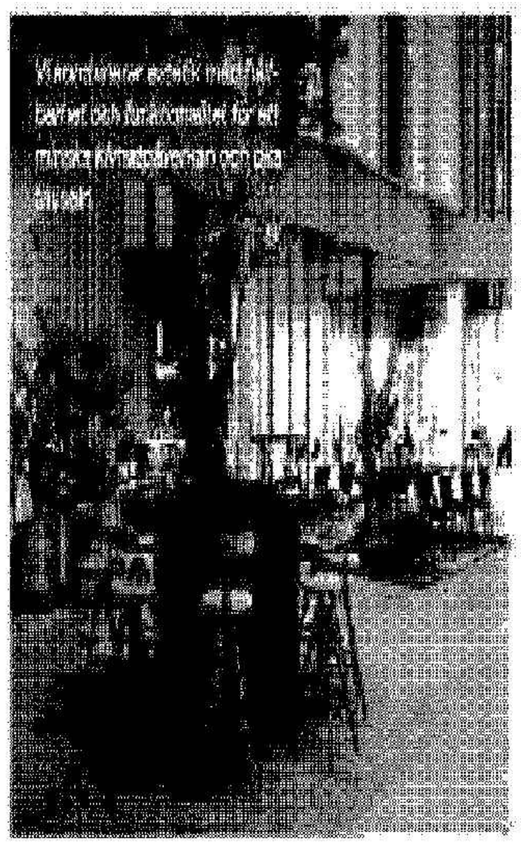
Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med vårt mål att enligt Parisavtalet senast år 2045 nå 1,5-gradersmålet enligt Paris-avtalet använder vi 2°C-målet Science Based Targets initiative (SBTi), och tog fram ett klimatmål, enligt dåtidens ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2015 som basår ska minska utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030, samt ett åtagande att minska vår övriga värdekedja, scope 3-utsläpp. Men vårt långt 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. Dessa utsläpp måste dock reduceras för att klimat- och miljöpåverkan minimeras. För att nå klimatmålet har befintliga fastigheter valts ut för samverkan med energileverantörerna som 2030 stod för alla utsläpp i scope 1 och 2.

Våra koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med cirka 86 procent sedan 2002, från cirka 40 000 ton till cirka 1 711 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantörerna. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende införlivning av biogen koldioxid kallat Bio-CCS och har avsikt köpa ytterligare utsläpp för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta utmaningen inom energiförsörjningen ligger i frågan om att konvertera branscher och tryggad efterdragning med utbyggnad av elnätsen för högre effekt.

Ett avgörande är att varje år investera i åtgärder som minskar användningen av fossila bränslen och ökar användningen av förnybara energikällor. Under 2023 har vi bland annat installerat 320 MWh i nya grön-befintliga fastigheter och år 2030 ska vi ha solceller producerade 2,5 MWh/kvm Atemp per år.



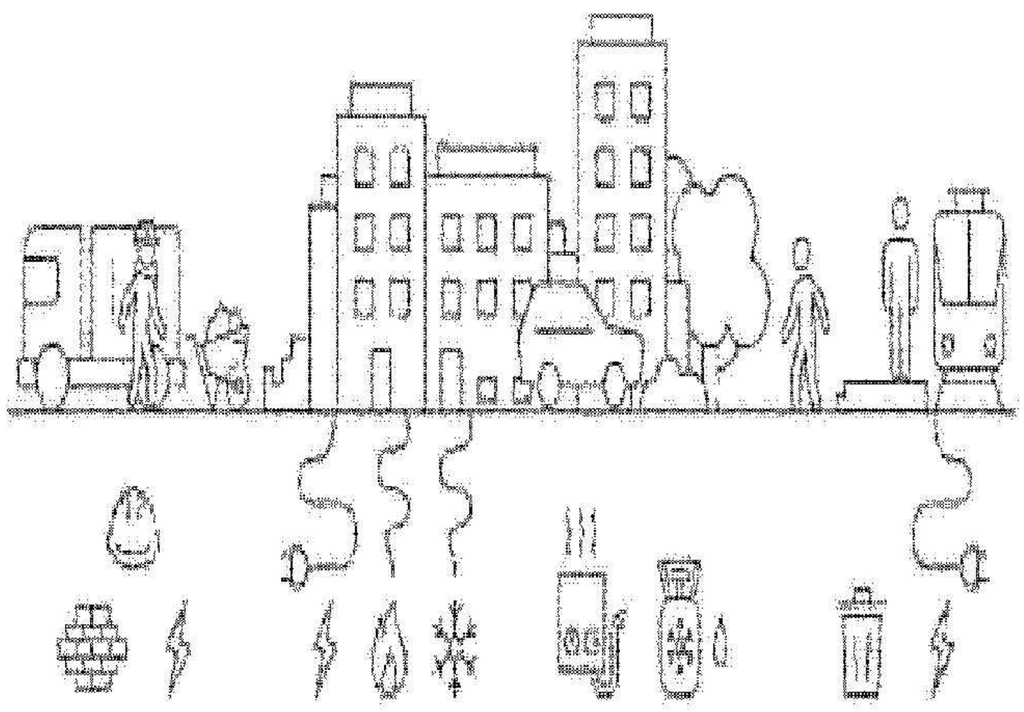
För nyproduktion är målet det lägsta, 8,0 kWh/kvm, och avser alltid i planeringen av nya fastigheter. Utfallet för 2023 på 6,7 kWh/kvm Atemp visar att vi är på god väg mot vårt mål.

Vårt goda resultat kopplat till energiprestanda har uppnåtts genom ett systematiskt och energieffektivt med starkt fokus på att bygga miljöeffektivt och kompetens inom organisationen. Vi har dessutom effektiverat våra energilösningar genom utveckling av fastighetsautomatik som digitalisering, förbättrad återvinning av både värme och kyla, effektbesparande åtgärder och klimatanläggningar. Vi arbetar också i enlighet med vår klimatanläggningar, vilket innebär att vi ska klimatanläggningar så låg klimatpåverkan som möjligt samt minimera läckage från befintliga maskiner.

Sedan den 1 januari 2022 måste samtliga nyproducerade projekt enligt lag upprätta en klimatdeklaration. Fabeges klimat för CO_2-beräkning är med ambitionen i linje med bästa och innehåller för byggnader och livscykelskeden samt även ombyggnationer över 20 miljoner. Vi gör klimatberäkningar via verktyget Parti och både stora och

Fokusområde – Fastigheter

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



Växthusgasutsläpp, [ton CO_2e]

Utsläpp	Utsläppskällor	2023	2022	Metod för beräkning
Scope 1	Totalt	0	64	Fuel-based
	Köldmedieläckage	0	63	Fuel-based
	Stationära[1]	0	1	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	1711	1 866	Fuel-based
	Värme	1711	1 866	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Egenproducerat	0	0	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	3 458	3 857	Fuel-based
	Värme	1711	1 866	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Egenproducerat[1]	1 747	1 991	Fuel-based
Scope 3	Totalt	13 356	28 796	
	Avfall verksamhet	67	105	Spend-based
	Läckage köldmedier från leasade kontorsarbetsplatser, Lifa mf	6	3	Distance-based
	Flygresor	10	14	Distance-based
	Fastighetsverksamhet[2]	11 089	27 456	Average-based
	Fastighetsförvaltning	673	627	Fuel-based
	Pendlingsresor	95	96	Average-based
	Elförbrukning hyresgäster	405	494	Average-based
Summa		15 070	30 718	
Klimatkompensation av fjärrvärmeförbrukning		-1 538	-1 677	
Nettoutsläpp från klimatkompensation		13 532	29 040	

[1] Inkluderar utsläpp från egna servicebilar (tjänstebilar), [2] Inkluderar utsläpp från hyresgästernas verksamheter, [3] Inkluderar utsläpp från egna anläggningar och fastigheter samt utsläpp från hyresgästernas verksamheter. Är den största utsläppskällan för Fabege och består av hyresgästernas användning av köpt värme och kyla.

Fokusområde – Fastigheter

mindre projekt. Planer har även utvecklat rutiner för att göra enkla beräkningar av byggskedet under projekteringen samt förenklade beräkningar i tidigt skede vilket är bra när vi har behov för att snabbt göra beräkningar tidigt och till mycket låg projekteringskostnad är bra att för att minska CO_2-avtrycket.

Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt

För att minska vårt CO_2-avtryck i våra byggprojekt ökar vi upprättar riktlinjer som går utöver lagens krav på klimatpåverkan från byggnader. Både nyproduktion och ombyggnader över 20 Mkr ska beräknas och klimatpåverkan från 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 hyresgästerna och vi själva genererar i driften. Den senare beräknas med hjälp av ”poster” från våra nuvarande hyresvärdar för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till uppgifter för 63 av våra fastigheter, en minskning då hyresvärdar i samråd med våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resursutnyttjande och uppmuntrar alla kunder att källsortera så att avfall i minsta fem fraktioner.

Byggnadsavfall från våra projekt hanteras av respektive entreprenör och under 2020 skärpte vi våra avfallsgällande kravspecifikation av avfallshantering. 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 använder vi för att i så stora utsträckning som möjligt återbruka det material som kan återanvändas. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt säkerställer vi att våra projekt väljer rätt material och använder rätt metoder. Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljöbästa i enlighet med Byggvarubedömningen. Vi är anslutna till Färgbranschen för bygg- och anläggningsasfalt samt Klimatkontrakt Stockholm för att sänka vår klimatpåverkan från bygg- och anläggningsasfalt. Vi deltar även i Centrum för cirkulärt byggande som är en arena där branschens aktörer möts och samverkar kring återbruk och cirkulära material. Tidigt i våra 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 så som att ta tillvara material från våra ombyggnationer. Vi inventerar möjligheten att återbruka material från våra kommersiella fastigheter liksom byggnader som ska rivas.

Utvecklingsplanerna för Hagastaden innebär flera storskaliga projekt för att använda mer återbrukat bygg. Tillsammans med 14 samverkansparter deltog vi i projektet Återhus – att bygga hus av hus som tillvaratagits material, processer och verktyg för återbruk av tunga byggnadsdelar såsom stommar och fasader av stål och betong. I samarbete med entreprenören Zengun upprättade vi Hållbarhetshuset i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den nya återbrukade stommen med 105 ton CO_2. Det cirka 1 000 kvm stora huset innehåller kontor, möteslokaler samt restaurang och har därmed en funktion både som etablerad hyresrätt och som mötesplats för att skapa kunskap kring projektet och återbruk.

Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, möbler och inredning och möjliggör som ska återanvändas och säljs. Showroomen på anläggningsplatsen. Målet är att skapa en fungerande återbruksmarknad och minska klimatavtryck för byggsektorn. Återbruksbutiken är en viktig del i Fabeges strategi som en förutsättning för att skala upp återbruk och bevisa för att återbruk minskar CO_2-utsläppen i byggprojekt per SITA till 2030.

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

Det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM är det mest spridda av de internationella systemen. Europa. Systemet certifierar projektering, byggnadens användning, energiförbrukning, materialval, vattenförbrukning, avfallshantering samt föroreningar och påverkan på närmiljön. BREEAM-SE har anpassats framför att kunna certifiera nybyggnationer enligt svenska regler och BREEAM In-Use används för befintliga byggnader.

NYTWEL

Det internationella certifieringssystemet Nyttel skiljer sig från andra certifieringssystem genom att fokusera på människorna och deras välbefinnande i byggnaden. Certifieringen syftar till att öka social hållbarhet och användarglädje, människans hälsa och produktivitet samt minska kostnader och miljöpåverkan. Nyttel är utvecklat för att kunna appliceras på alla byggnader oavsett budget, byggnadstyp och var i världen

CITYLAB ACTION

Citylab Action är ett världsledande forum för praktisk utveckling inom hållbar stadsutveckling organiserat av Sweden Green Building Council (SGBC). Ambitionen och effekterna är framtagna av SGBC inom ramen för Citylab och är riktlinjer är specifika för de områden och projekten. För att certifieras måste alla kvarter uppfylla

SVANENMÄRKNING

Svanen är ett miljömärkningssystem för nybyggnation av flerbostadshus, kontor och skolor. Det är frivilligt att certifiera sig och är ett verktyg för att i tidigt skede ställa krav på material och produkter som ska ingå i projektet. Svanen är ett bra verktyg för att säkerställa att det gäller krav på material och material

Fokusområde – Fastigheter

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

Till Fastighetsarena i Solna och Stenkolsgatan i Stockholm använde Fabege ”Gröna rum” med ”Bra miljöval” och till Stockholms Handelskammare och Fabege köpte vi klimatneutral värme. Vi har valt att ställa samman de två olika hyresgästerna för att skildra dem i arbetet med att minska energianvändningen och därmed utsläppen genom grönare hyresavtal. Läs mer på sidan 28.

Under 2022 utformade vi en ny ambition för att skala upp arbetet med klimatrisk och sätta ett nytt mål, CRREM, anpassat till 1,5-gradersmålet. Målet är att 20 procent av miljonprogramområdena ska uppgraderas eller ersättas med nybyggnation senast 2030. Strategin består av mål för klimatrisker samt rutiner och processer för att vi ska nå målen. En del i klimatriskstrategin är vår fastighetsnära klimatriskanalys i Solna Business Park. Målet är att skapa en långsiktigt hållbar klimatrisknivå och minimera klimatutsläpp. Läs mer om Klimatriskanalysen på sidan 31.

Måttfullt energibehov

Energieffektivisering i verksamheten

Vår energistrategi innebär att vi har ett hela tiden energifrågan i våra fastighetsnära projekt och stadsdelar. Vi har högt ställda mål för användning av energi och behovsstyrning med hjälp av digital teknik, vilket spelar en viktig roll i vårt arbete att minska energiförbrukningen. Vi beräknar och analyserar energianvändningen på månadsnivå för att tidigt identifiera avvikelser i processen och effektuttaget. På byggnadsnivå har vi en kontinuerlig övervakning av vårt energiuppföljningssystem som läser in och beräknar alla uppmätta förbrukningsvärden.

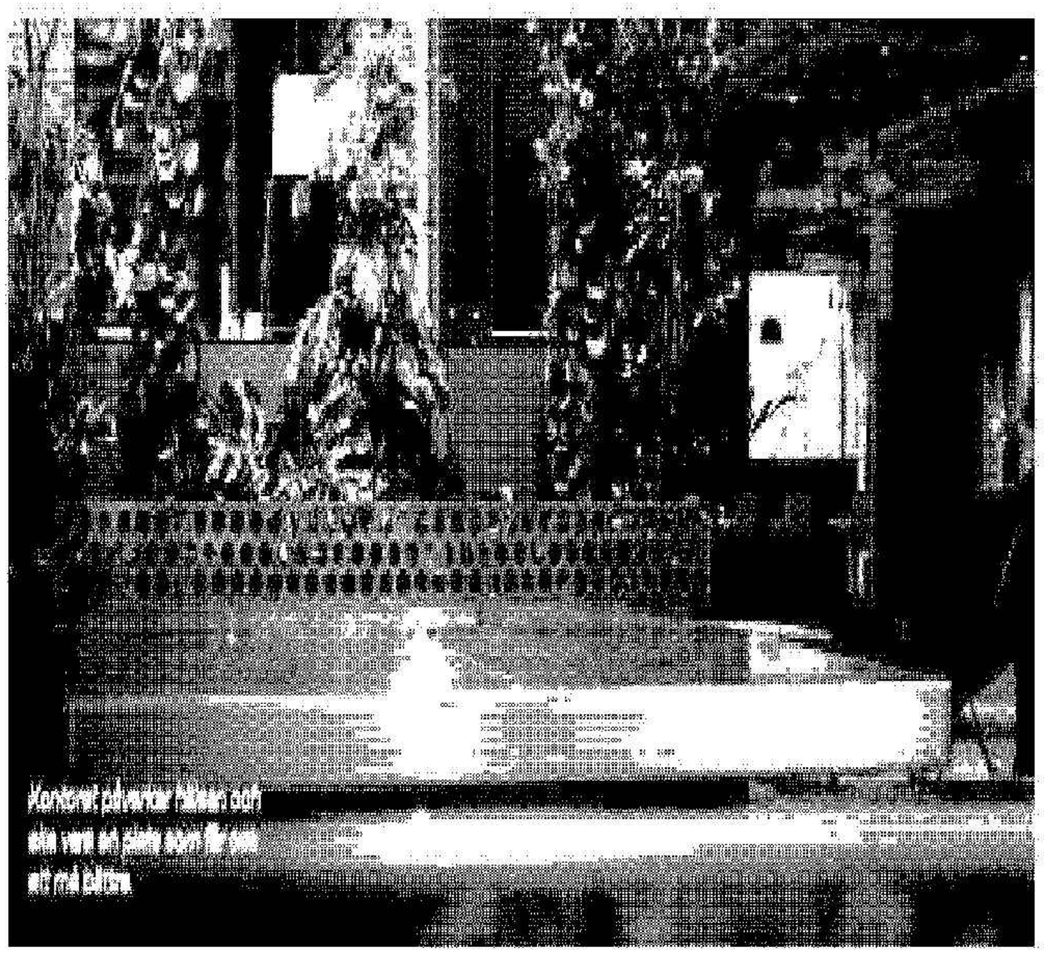
Vårt energieffektiviseringsmål

Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2018 nådde vi den första etappen genom att reducera vår energianvändning jämfört med 2008. Vårt långsiktiga mål är att 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 107 kWh/kvm Atemp. Detta betyder att vår energianvändning, som ligger under nybyggnadskravet, trots att vårt bestånd till stor del är äldre än 30 år.

Vårt vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att vi ska ha minskat vår vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på Jordens resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med ett sjunkande grundvattenbestånd och ett ökat tryck på dricksvattenförsörjningen. Utfallet 2023 blev 364 l/kvm vilket är 1 procent högre än 2022, detta beror på mått på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt sänkt under både år av lånat på grund av låg aktivitet under den tiden



Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna

Certifieringar[1]

System	Antal	Nivå, LOA	Andel av samt. förvaltade ytor, %
BREEAM In-Use	47	701 000	64
BREEAM-SE	10	94 000	10
BREEAM Excellent	2	10 264	1
Miljöbyggnad	1	5 000	0,5
Totalt miljöcertifierade fastigheter	60	1 084 207	100

[1] Det kan förekomma att en byggnad har flera olika certifieringar men räknas endast en gång i tabellen för att undvika dubbelräkning.

Framtida risker

Parallellt med vårt arbete för att minska klimatpåverkan behöver vi hantera de fysiska risker som ett förändrat klimat innebär. Vi har genomfört klimatriskanalyser på samtliga förvaltningsfastigheter. Analysen identifierade bland nederbörd och översvämningar som är två av de största fysiska 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 tekniker som att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala tjänster för övervakning till exempel i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla beröringspunkterna för fastigheter och hyresgäster där människor samlas i centrum. Tack vare dessa kan vi visualisera resenärsflöden och därmed skapa bättre upplevelser för våra hyresgäster. Vi kan använda flöden och data för att skapa smarta fastigheter anpassat till information om väderprognoser, beläggningsgrad i byggnaden och på så sätt skapa förutsättningar för digital service. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fastighetssystem som möjliggör övervakning i den smarta stadsdelen, vi ser bland annat till att ventilationen är effektivt resursanvändande.

Hälsa i huset

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

Vårt uppdrag handlar framför allt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan vara såsom att placera ergonomiska trapphus centralt för att på ett lätt uppmuntra till att ta trappan istället för hissen, men också om att erbjuda olika typer av ytor, möjligheter till träning som kultur i eller i närheten av våra fastigheter. Ett annat exempel är vårt arbete tillsammans med kunderna för att utveckla hälsocertifierade arbetsplatser. Det är ett strategiskt initiativ med syfte att förbättra hälsoaspekterna inför, under och efter ombyggnationer och förvaltning av kontor. Vi använder oss av certifieringen Fitwel, SEB:s kontor Arenastaden är ett av våra egna kontor. Solna är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

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 deras unika förmågor kan vi tillsammans skapa en stark tillhörighet där vi tar vara på kollektiva styrkor för duktiga och driftiga 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 ledarskapsmiljöpolicy samt hållbarhets- och miljöpolicy. Vi eftersträvar att varenda en av oss tar ansvar för vår egen och kollegornas hälsa och välbefinnande. 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 sammanställs och resultatet redogörs enligt plan- och målsättning för det kommande året.

Hållbart arbetsliv

Vi har en vision att vara ”den hållbara medarbetarens val” och ett hållbart arbetsliv är därför en självklar del i vårt arbete. Vi ska inte bara ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska känna att de även har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, genomför friskvårdsaktiviteter och erbjuder möjlighet till hälsosamt arbetsliv på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, samtliga chefer genomgår utbildning för att tillsammans med sina medarbetare ta ett aktivt ansvar för att säkerställa balansen mellan arbetslivet och fritid. Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och trygg för att våra medarbetare, oftast att de som arbetar hos oss, skadas eller blir sjuka på arbetet.

Säker arbetsplats

Utgångspunkten för vårt säkra arbetsplatsarbete är vårt systematiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar utifrån genomförda undersökningar, så som utförda skyddsronder, incidenter och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Det finns rutiner och riktlinjer om säkerhet vid specifika moment som till exempel högsta skyddsnivå och arbete ovanför mark. Det genomförs alltså en analys för att undersöka orsaken till incidenter och hur den kan undvikas i framtiden. Ett omfattande skyddsombudsarbete ökar kontinuerligt för att förbättra hälso- och säkerhetsarbetet.

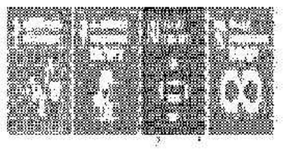
I korthet

Väsentliga frågor

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kompetensförsörjning

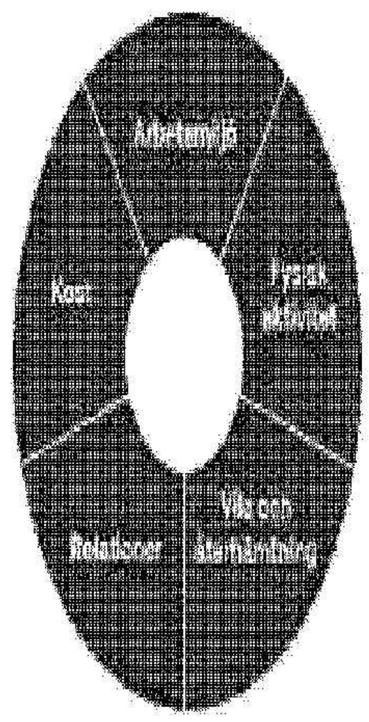
Mål

- Erbjuda medarbetare ett hållbart arbetsliv
- Nå nivå på 90 i Trust Index i Great Place to Work.



Globala målen för hållbar utveckling 2030

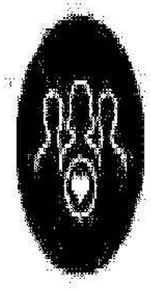
Med medarbetaren i fokus



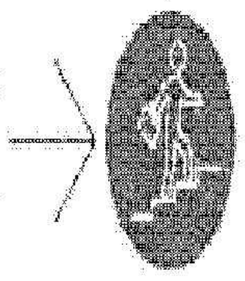
Hälsa och välbefinnande
Vi vill öka våra medarbetares kunskap inom ett brett spektrum av hälsofrågor – för långsiktigt välbefinnande och motivation, vilket skapar delaktighet och engagemang.

Ledarskap
Vårt ledarskap syftar till att utveckla våra medarbetare till att på bästa sätt kunna utföra sina uppgifter och nå våra uppsatta mål.

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



Engagerade och motiverade medarbetare



Goda prestationer
Engagerade medarbetare som trivs bidrar till högsta effektivitet och goda prestationer

Fokusområde Medarbetare

Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

Vår arbetsmiljökommitté samverkar kring frågor som är ett bolagsbank 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 genomgång av tidigare och nya mål med utgångspunkt från verksamhetens mål och medarbetarens roll. Under året genomfördes medarbetarsamtal med alla våra medarbetare. Alla nya chefer genomgår en introduktion för att säkerställa kvaliteten på samtalen. Samtliga anställda erbjuds även en årlig mål- och utbildning med bland annat fokus på hållbart arbetssätt.

En viktig funktion inom företaget är vår tekniska drift. I takt med ökad digitalisering och teknisk utveckling har det funnits behov av fler utbildningsinsatser. Det har lett till att vi utöver kompetensutveckling och utbildningsinsatser även använder kompetensförsörjning.

Vår syn på lika värde

Vi har en grundsyn om att alla människors lika värde och att alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. 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

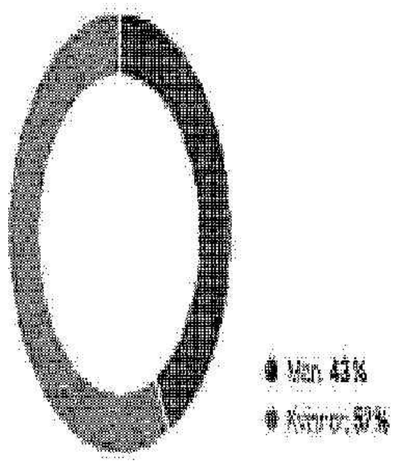
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Hyresgästenkäten för enheten 2022 även miljöcertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas inställning till Fabeges hållbarhetsarbete är relativt hög, men målet är också att fortsätta att förbättra. Det är ett bidrag till Fabeges mål om klimatneutral förvaltning för att transporter är den sektor i Sverige som har det största finansiella avkastningen och den största användningen av fossila energikällor. Vi ser de vinsterna även ekologiskt men också ekonomiskt och ansvarsmässigt hållbart resande. De bilar som används i tjänsten är sedan 2017 elbilar och vår förmånsbilspolicy tillåter endast miljöbilar.

Vår värdegrundsutbildning

Varje anställd medarbetare är viktig för vår framgång. Alla medarbetare som anställts är lika för alla. Avvikelsen även i form av Fabegeanda och är kopplad till ett antal uppställda mål. Avvikelsen är mätbara i form av attitydundersökningen som ingår till mål och består av 28 påståenden som avslutas med ett värde på 1–5 där 5 är det högsta värdet. Målet för 2023 är att avvikelsen ska uppgå till 4,5 av maximalt 5 poäng på helhetsanmälan vilket motsvarar ett värde av 28 (560) år.

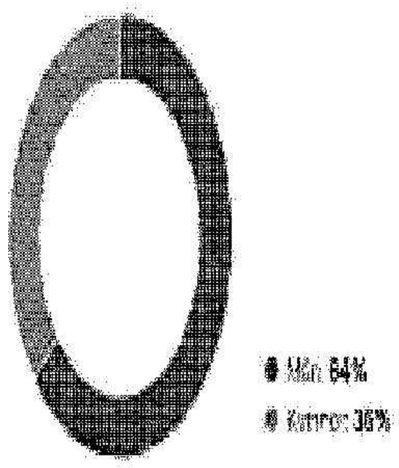
Könsfördelning

Styrelse



Koncernledning

Fabege totalt



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.

Great Place To Work. 88 index

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

Styrning och löpande granskningar

Till grund för vårt samarbete med leverantörer ligger vår uppförandekod för leverantörer. Utöver den är vår hållbarhets- och miljöpolicy, uppförandingar- och inköpspolicy samt Allmänna villkor viktiga styrdokument för att säkra ramarna för våra förväntningar. Vi har idag 330 leverantörer med ramavtal och cirka 1 500 aktiva leverantörer. Alla nya leverantörer måste svara upp till våra kriterier för att bli godkända som framtida befintliga leverantörer genomförs löpande. Uppföljningen är en viktig del i vårt riskbaserade arbete för att säkerställa nöjd kund, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, sund konkurrens, arbetsmiljö och hälsobefrämjande.

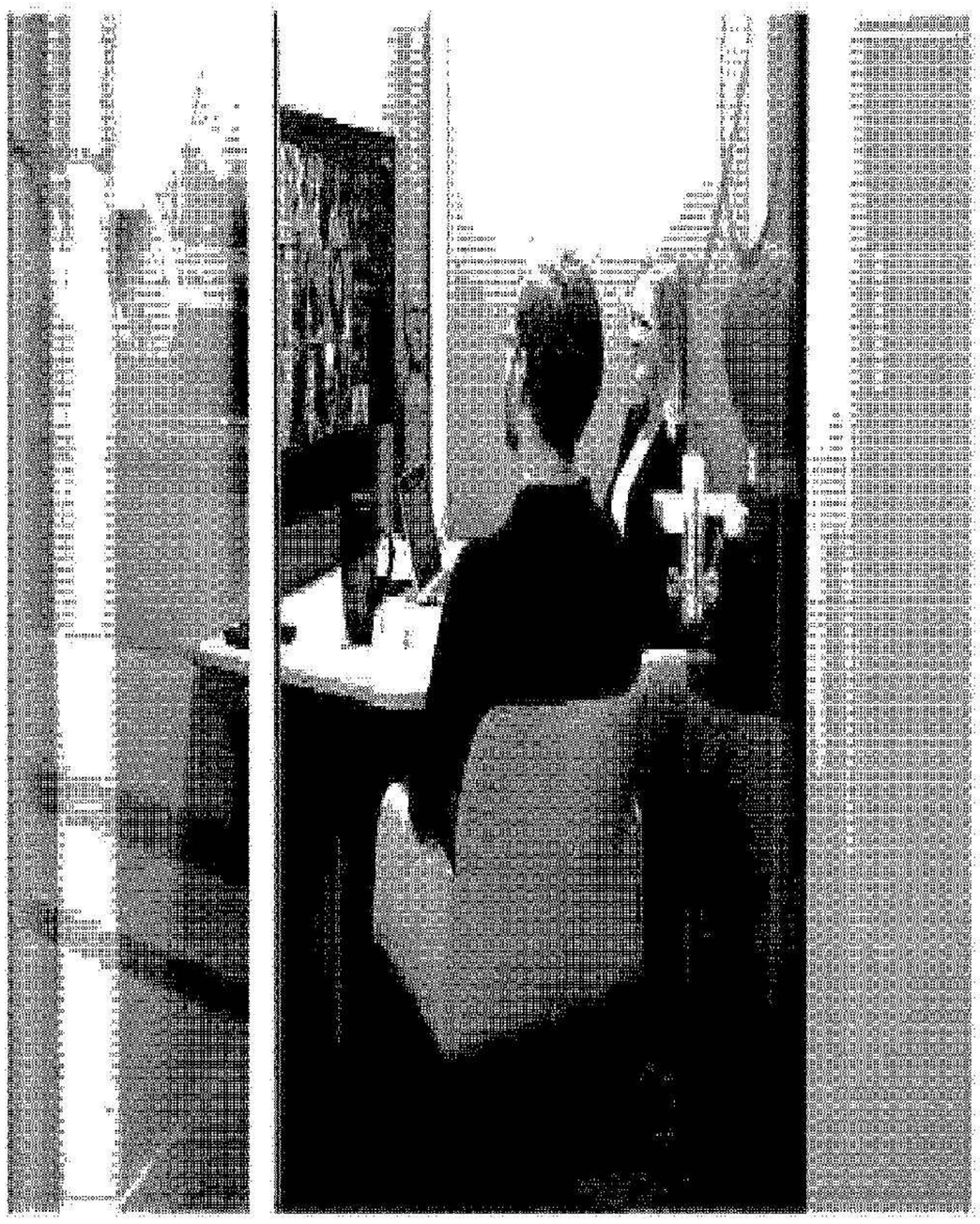
Under 2023 har vi även genomfört platsbesök ute på byggarbetsplatser i utvalda projekt med våra entreprenörer med vilka vi har ramavtal. Vid platsbesöken har det hållbarhetskrav som vi ställer i ramavtalen följts upp. Platsbesöken har främst haft som syfte att öka kunskapsnivån och medvetenheten för hållbar utveckling, projektavdelningen och respektive entreprenörer.

Nära samarbete

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

Därtill riskklassificerar vi våra kategorier av leverantörer och genomför utökade bakgrundskontroller av leverantörer där det enligt vår riskbedömning behövs och kontrollerar genomförda interna avtalsåtaganden. Vi för en kontinuerlig dialog med våra leverantörer som stöttar dem i deras arbete med att förbättra sina rutiner. De områden som eventuellt uppdagas via våra granskningar ska leda till att de aktuella bolagen upprättar en åtgärdsplan som sedan ska genomföras. Om inget förbättringsarbete kan vi avbryta samarbetet.

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



Utvecklande samarbeten

Våra förväntningar gällande vid upprepade tillfällen har vi leverantörerna att under avtalstiden ta emot praktikanter från Tallinngårdsakademin. Hittills har ett 20-tal leverantörer använt sig av och fler har tagit emot praktikanter. Läs mer om våra planer för sociala hållbarhet på sidan 28.

Kvalitetsgranskning av tjänster

För att säkerställa kvaliteten i leveranserna genomför vi även löpande granskningar av leverantörer som utför våra tjänster. Det är viktigt att vi arbetar kontinuerligt för att förbättra vår tjänst för våra kunders upplevelse i vardagen. För oss är det viktigt att vi arbetar kontinuerligt för att förbättra vår tjänst för våra kunders upplevelse i vardagen. För oss är det viktigt att vi arbetar kontinuerligt för att förbättra vår tjänst för våra kunders upplevelse i vardagen.

Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsplats, fri från kränkande särbehandling, där risker förebyggs och minimeras är en mänsklig rättighet och en förutsättning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få statistik avseende vilken tid som arbetat i större projekt.

I korthet

Väsentliga frågor

- Säkerställa att leverantörer respekterar mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och affärsmässighet

Mål

- 100 % av våra leverantörer med ramavtal ska genomgå löpande granskning av hållbarhet för leverantörer, policyer och riskområden i leverantörskedjan

Fokusområde Leverantörskedja

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

Det är entreprenörernas som har arbetsledningsansvaret samt det yttersta ansvaret för samtliga moment under byggprojektet 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 arbetsplatserna minimeras. Detta säkerställs genom systematiskt arbetsmiljöarbete med tydliga och tydliga skyddsronder där fel och brister måste åtgärdas och dokumenteras i vår databas.

För att alla på en byggarbetsplats ska förstå och uppmärksammas på risker säkerställer vi att tydliga bilder och färgade moment med informationstexter är på plats. Entreprenörens skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt och för dessutom byggarbetsmöten tillsammans så att alla risker uppmärksammas och riskbedömningar är gjorda. Vi följer alltid upp resultat och genomför enkätundersökningar och de som drabbats.

Vi uppmuntrar leverantörerna och deras anställda att rapportera alla tillbud i stort som småtillbud även om det är en tillfällighet som kan användas av alla parter på platsen.

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 åtgärdning och dokumentation.

Olyckor och tillbud

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

Leverantörer	2023
Olycksfallsfrekvens, antal olyckor per 1 000 anställda	2

Rapporterade olycksfallsfrekvens baserad på antal olycksfall med minst en dags frånvaro per 1 000 anställda. Olycksfallsfrekvens för egna anställda är 0. Olycksfallsfrekvens för leverantörer är beräknad på antal olycksfall med minst en dags frånvaro per 200 000 arbetade timmar, vilket motsvarar 100 anställda under ett år.

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1 Upphandling/förfrågan

Samtliga leverantörer som ska ingå i vårt leverantörsregister ska hålla med om våra hållbarhetskrav. Om leverantören inte redan har accepterat detta sker det i samband med upphandlingen. Leverantören måste uppfylla vissa miljö-, affärsetiska och arbetsrättsliga minimikrav för att bli godkänd som leverantör.

2 Vid kontraktstecknande

Uppförandekoden är en bilaga till avtalen som styr mot en ansvarsfull samarbetsrelation.

3 Avvikelsehantering

Det gör att kontakten avtalas ansvarig och kompetenten avvikelsen. Det innebär att vi kan bättre samarbeta med våra leverantörer för att förbättra.

4 Löpande under avtalstiden

Den årliga leverantörsenkäten ger oss hållbarhetsinformation. Granskningen för oss vad vi ska åtgärda. Granskningarna kan genomföras både internt eller av externa revisorer.

5 Resultat av hållbarhetsgranskning/revision:

Utan anmärkning
Genomsnittet för sektor

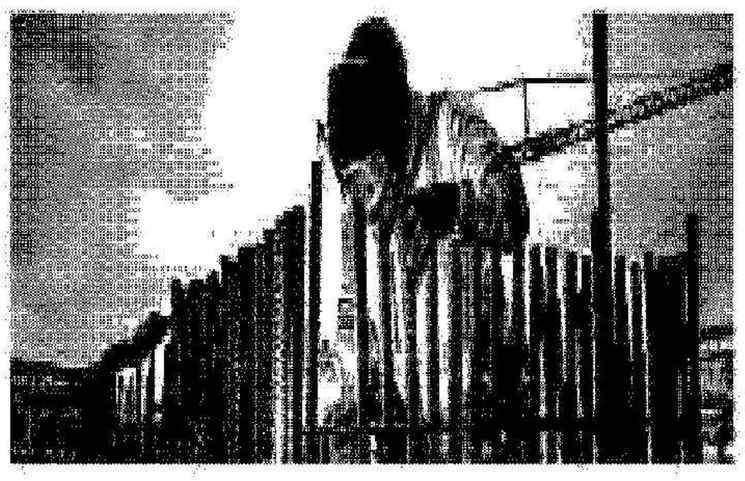
Vid mindre anmärkningar
Genomsam åtgärdsplan tas fram.

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

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

Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

Fastighetsbranschen är ense om att en hållbar byggbransch inte är en konkurrensfråga utan något som gynnar alla aktörer. Vi har tillsammans med kollegor i vår bransch, 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 ställa en ny standard. Vi har tillsammans med sex fastighetsbolag med stora verksamheter i Stockholmsregionen tagit fram gemensamma leverantörskrav inom hållbarhet.



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 idag av gröna banklån och gröna obligationer. Vi har löpande hållbarhetsdialoger och rapporterar gemensamt våra finansiärer som deltar diskussioner avseende utveckling av gröna låneprodukter. Utöver vårt ramverk för grön finansiering ligger framför allt vår hållbarhets- och miljöpolicy, finanspolicy, skattepolicy och utdelningspolicy till grund för vårt arbete.

Vårt gröna ramverk/utökade finansieringskällor

Vårt ramverk för grön finansiering utvecklas kontinuerligt liksom de mål vi sätter. Den uppdatering som gjordes 2022 innebär bland annat att ramverket nu baseras på "the green bond principles" med anpassning till EU-taxonomin och med koppling till vårt arbete att bidra till målen enligt Agenda 2030, vilket är en halvering av CO_2 till 2030. Till ramverket hör dessutom vårt gröna certifikatsprogram, varav vilket vi använder "gröna certifikat" används att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även backup-faciliteten för certifikatsprogrammet är kopplad till ramverket och därmed grön. Vi har även kopplat ett grönt MTN-program

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

(Medium Term Notes) som etablerades 2018 och som innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö.

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

Vår rapportering enligt EU-taxonomiförordningen

Det ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin är enligt vår analys våra nyproduktionsprojekt, större renoveringar samt förvärvsfastigheter i vår förvaltning. Vi bedriver också nyproduktion (via nyproduktionsprojektbolag) och förvärv av byggnader vilket gör att hela verksamhetsområdet faller inom ramen för taxonomin. Vi har sedan 2021 försökt att utveckla vår verksamhet för att kunna mäta med taxonomin då det är en förutsättning för grön finansiering.

Då projekt vi tidigare arbetat med är hur vi efterlever taxonomin i våra nyproduktade större nyproduktionsprojekt. Vi upplever att vi efterlever målområde 1,2,3 och 6, men att vi inte är helt redo med målområde 4 och 5, detta på grund av otillräckliga förbyggelsen och tolkningar av kriterierna, detta för att branschen inte är tillräckligt mogen.

Vi söker att nå de övriga väsentliga till att av taxonomiförordningens sex miljömål, mål 1 Begränsning av klimatförändringen (CO_2), då det är det mål som är mest relevant för våra klimatrelaterade risker och möjligheter.

Fabeges arbete med grön finansiering

100 procent grön finansiering

Grön finansiering ger oss bättre villkor och därmed lägre räntekostnader både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2023 med den som är anpassade till taxonomin och som uppfyller EU-taxonomins kriterier för grön finansiering. Målet är 100 procent grön finansiering och vi arbetar löpande för att öka andelen. Vid årsskiftet 2022/2023 uppgick andelen till 89 procent. Under 2022 erhöll vi utlåtanden på 100 procent för åtgärder för att minska den genomsnittliga energiförbrukningen i befintliga byggnader med minst 30 procent och för byggnader som uppfyller kraven för Miljöbyggnad Silver. Vi har också fått utlåtanden på 100 procent för åtgärder för att minska den genomsnittliga energiförbrukningen i befintliga byggnader med minst 30 procent och för byggnader som uppfyller kraven för Miljöbyggnad Silver.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2023 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatrelaterade risker och möjligheter enligt EU-taxonomin. Flera av våra projekt, i detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och vilka klimatanpassningar vi bör göra för att minska de långsiktiga risker.

En annan viktig del i vårt arbete är att säkerställa att vi har tillgång till den kompetens som krävs för att arbeta med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 67 kWh/kvm Atemp. Så mycket som 95 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger inom ramen för 75 procent energiprestanda (enligt definitionen i taxonomiförordningen) vilket är knappt 15 procent som konkurrensutsatta byggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 80 kWh/kvm Atemp).

Andel förenlig med EU-taxonomin 2023

För 2023 bedömer vi att 68 procent av omsättningen, 69 procent av omkostnaderna och 22 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som miljömässigt hållbara. För mer information om vår fortsatta taxonomiredovisning på sidorna 82–88

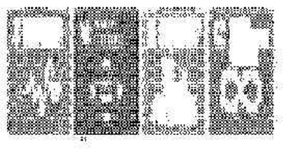
I korthet

Väsentliga frågor

- Säker finansiering

Mål

- Vår finansiering ska vara förankrad i de 17 globala målen och gröna

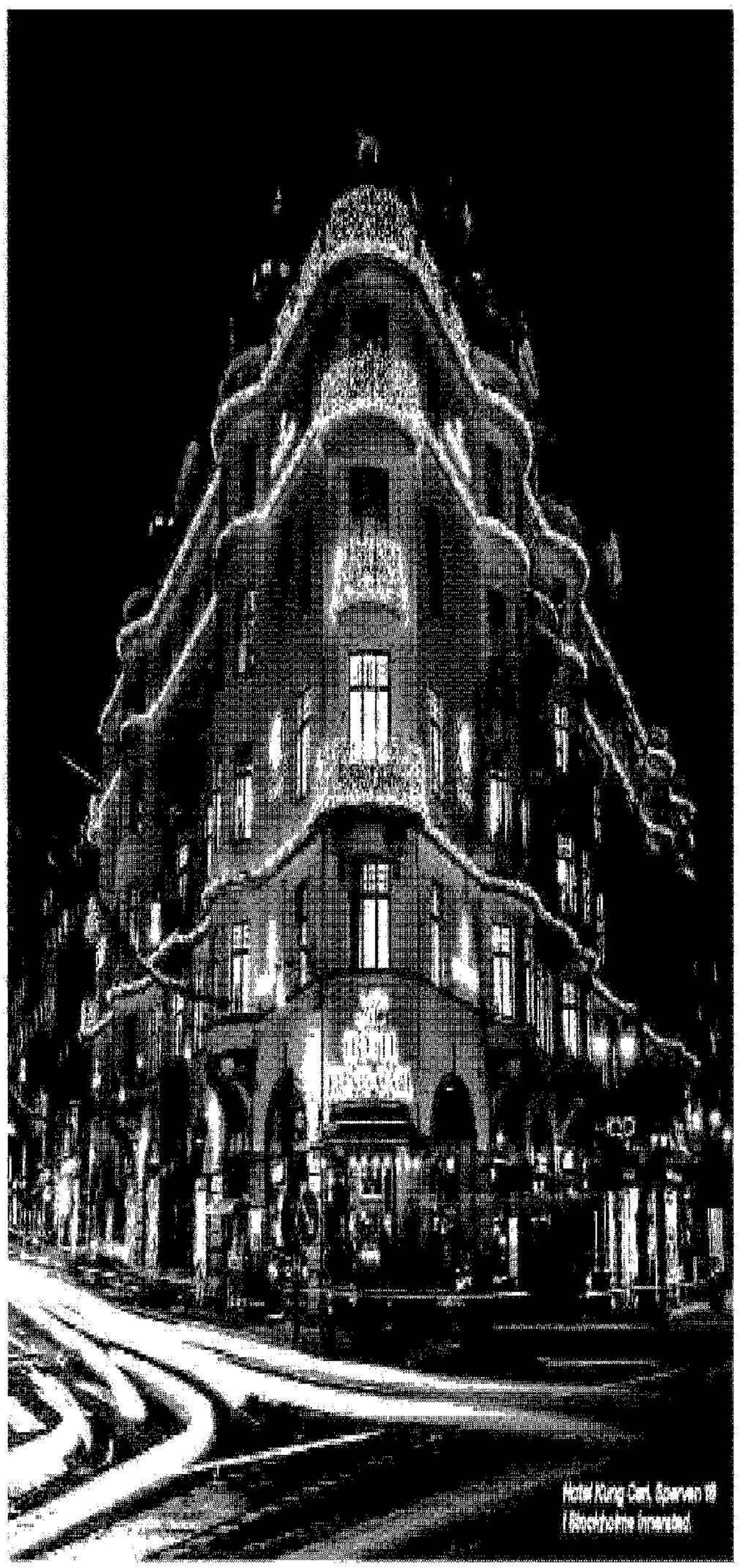


Förenlighet med EU-taxonomins krav

1. Vi omfattas väsentligt av miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar
2. För de övriga fem miljömålen uppfyller vi kriterierna för att vara ekonomisk verksamhet (DNSH-kriterierna)
3. Vi uppfyller taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder.

KPI	Totalt, MKr	Omfattas av taxonomin, %	Omfattas ej av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2023, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 [illegible]	[illegible]	0	68	62
Driftskostnader	[illegible]	[illegible]	0	69	63
Kapitalutgifter	3 [illegible]	[illegible]	0	22	16

Fokusområde – Finansiering forts.



värdeverksamhet. Dessa aktiviteter som huvudsakligen är värdeverksamhet består av primärt av CCM 7.7 Förnybar och återvunnen byggnad samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader, mer likvärdiga aktiviteter kan vara, aktuella att använda i framtida omfattning. Övergångsekonomisk kommer under kommande år att inte innebära betydande utsläpp (GHG) för vår verksamhet. Fabege skulle för kapitalutgifter kunna sätta till mål 3 och 4, men samtliga dessa kapitalutgifter härgår av mål 1 och uppfyller även taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebetalning samt 'do no significant harm'.

Taxonomin i EU-taxonomin ligger till grund för att bedöma vad som är hållbar verksamhet. Den är uppbyggd på olika tekniska kriterier för att bedöma om en ekonomisk verksamhet kan anses bidra väsentligt till ett av de sex miljömålen och om den gör det utan att skada något av de andra målen. Dessutom måste verksamheten uppfylla vissa sociala minimiskyddsåtgärder. Läs mer om taxonomins krav, se modell på sidan 37. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–88.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter över redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive tillägg samt väsentliga intäkter som bör särskilt kunna härledas. Omsättning 3 377 Mkr motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2023.

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, kostnader för fastighetsunderhåll, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförande hyresgästanpassning. Direkt kostnader för produktionsekonomer för bostadsutveckling bedöms som driftskostnader, men ännu inte upplagra här då de inte fullt har definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Årets kapitalutgifter är förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter. Kapitalutgifter 3 107 Mkr [illegible]

årsvärde samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Värdet gäller 15 Mkr är kopplat till investeringar i Innerstaden. För mer information se not 7 och 16 på sidorna 109 respektive 111.

Grön aktie på Nasdaq

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

"Fabege strävar sedan länge efter ledarskap i hållbarhetsarbete för att minska klimatpåverkan från våra fastigheter. 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

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 ola[illegible] företaget. Här ingår vår decentraliserade driftav- och serviceorganisation, analys av våra dialoger samt våra hållbarhetsmål riktiga 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 attraktiva, skapa stabila förutsättningar för arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är nyggt utökade kompetenser, Fabege- och BREEAM-certifieringar samt olika utökade samarbeten. Hållbarhetsåret Arenastaden är ett exempel på att sådant tillsammans[illegible] där har vi och ytterligare ett[illegible] större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resurser för att på ett bättre sätt klimatmålen om[illegible] utsläpp av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Vinga på Odenplan, en av Kungliga Operans tre scenmiljöer[illegible] som skapar förutsättningar för barn och unga att växa, kultur[illegible] i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklasser till årskurs 3. Aktiviteterna kan bestå av rytm, teater, musik eller målgrupperna[illegible] produktionsmiljöerna.

Gröna hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera kutym och fastighetsägarnas gröna bilaga är en standard som används för individuell miljöpåverkan[illegible] lokaler. Det innebär att olika avvikelsepunkter anges om[illegible] gemensam miljöpåverkan för att[illegible] genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel innehålla åtgärder för att arbeta[illegible] eller förbättra BREEAM-klass[illegible] förening av byggnader, energioptimering och[illegible] samråd[illegible] samt materialval och källsortering av avfall.

Vi har även upprättat en vägledning kring vad kunder kan beakta i samband med hyresgästanpassningar för att öka hållbarhetsambitionen[illegible] projektörer och andra för att höja eller bibehålla[illegible] hållbarhetsnivå avseende miljöcertifiering. 2023 var 98 procent av total nyteckning över med[illegible] gröna avtal.

Flexibla lösningar med kunden i centrum

Vi är idag hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer som[illegible] över 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår enhetsnärvaro kan vi[illegible] erbjuda våra kunder[illegible] av flexibilitet och[illegible] efter att[illegible] lösningsorienterade och hybridade för våra kundens behov[illegible]. Vi[illegible] kontinuerligt nya[illegible]

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

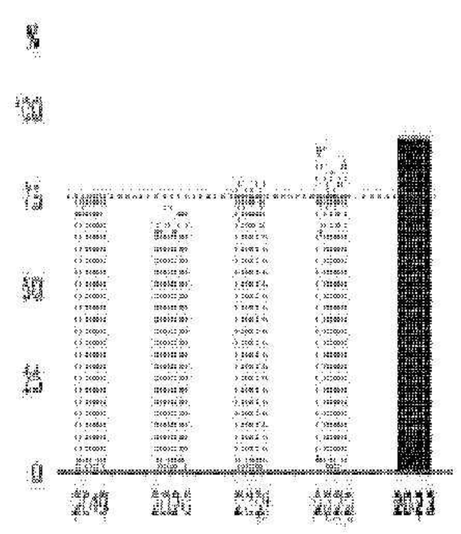
[illegible] kopplat till delningsekonomin för att[illegible] i såväl avtal som arbetssätt. Läs mer om våra flexibla koncept på sidan 11.

Fördjupad relation tack vare närhet och kontinuitet

Vi är närvarande i våra kunders vardag genom egna, som består av[illegible] våra stadsdelar och har egen personal, anvisat som det handlar om förvaltning eller driften av fastigheterna. Det gör att vi kan ha en nära dialog med våra kunder vilket skapar kontinuitet och förbrukande 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[illegible] eventuell risk för skada. Varje år genomför vi[illegible] fördjupad kundnöjdhetsundersökning för att[illegible] bättre förstå[illegible] våra kunders behov.

Vi har även regelbundna[illegible] med[illegible] där vi bjuder in våra kunder[illegible] att[illegible] information, dialog och uppföljning som sker på[illegible] våra stadsdelar. Under 2023 genomförde vi 150 dialoger med våra kunder för att följa upp genomförda kundundersökningar (Voice of Tenant), varav[illegible] är. Vid vår mätning 2023, nöjdhetsindex på 81 för[illegible] övergripande kundnöjdhet, där vårt mål var 80. Hela 95 procent angav att[illegible] att de skulle rekommendera oss som hyresvärd, och 98 procent att de skulle välja att bo i[illegible] för att[illegible]

Andelen gröna hyresavtal[1]



[1] Av uthyrbara ytor, exklusive projekt

Serviceanmälan och synpunkter

Det är viktigt att få återkoppling på[illegible] för att kunna förbättra vår[illegible] uppdrag. Alla som[illegible] använder serviceanmälan uppmanas att ge sina synpunkter på[illegible] åtgärden. Återkopplingen görs[illegible] genom att[illegible] kravställningen på den synpunkt som[illegible] besvarar[illegible] om[illegible] synpunkten gäller[illegible] med[illegible] automatiskt att[illegible] och vi[illegible] en uppföljning för att få[illegible] som inte har fungerat[illegible] så att vi[illegible] kommer[illegible] att[illegible]. De synpunkter som har[illegible] har[illegible] vid[illegible] för[illegible] synpunkter[illegible] är 96 procent, av våra kunder[illegible] med[illegible] att[illegible] på[illegible] åtgärden, målsättningen är 100 procent.

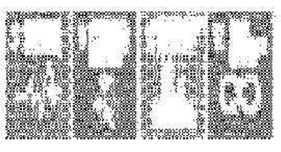
I korthet

Väsentliga frågor

- Goda relationer
- Säkerhet
- Kommunikation
- Energianvändning
- Hyresavtal och gröna hyresavtal

Mål

- Nöjda kunder – index på 80 år 2021 till år 2024
- Gröna hyresavtal, andel av[illegible] år 2023: 83% (mål: långsiktigt 100%)
- Gröna hyresavtal, andel av[illegible] år 2023: 91% (mål: långsiktigt 100%)



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 styr vårt ramverk för styrning och uppföljning. Vårt övergripande gällande ansvarsfulla företagande är vår förankring hos alla i verksamheten, koncernledningen och styrelsen samt våra medarbetare. Våra åtaganden genomsyrar hela verksamheten, affärsrelationer samt hur vi agerar gentemot våra övriga intressenter.

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

Uppförandekod utgör basen

Vår värdegrund SPEAK och vår uppförandekod ligger till grund för samtliga medarbetares agerande. Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att vår uppförandekod är känd och efterlevd 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
- Etik

Mål

- Årligen utbilda samtliga medarbetare i uppförandekoden 100 %

Uppförandekoden fyndiggör vår ståndpunkt i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Alla medarbetare ska regelbundet genomgå utbildning i vår uppförandekod i kampen mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter här. Gemensamma gällar god affärsetik och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och FN:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar samt tre 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

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

visselblåsarfunktion är 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 föreslå åtgärder eller eventuella misstänkta oegentligheter och agerande via dialog eller anonym rapporteringssystem. Våra medarbetare måste uppmärksamma och styrande policyer och riktlinjer via intranätet, informationsmöten och löpande informationsbrev.

Det är bolagsledningens ansvar att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll. För att underlätta rapportering av eventuella incidenter använder vi en visselblåsarfunktion som är tillgänglig både internt och externt. Den är viktig för att minska risker och främja hög affärsetik och ska med uppmärksamma 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 ärendena diskuteras. Under 2023 rapporterades inga incidenter via visselblåsarfunktionen.

Transparens kring skattebetalningar

Vi vill ta ansvar för en hållbar samhällsutveckling och underlätta 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 ansvarsfull 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 transparant och med försiktighet. Vi ska ha en etisk, laglig och affärsmässigt motiverad skattehantering och helst undvik från uteslutande av skatteplanering. Vi bedriver inte politiskt påverkansarbete kring skattelagstiftning. Vår skattepolicy finns på vår webbplats.

Ramverk

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

Företagskultur

Hos oss är varje medarbetares bidrag viktigt för helheten. Vi är ett lag med gemensamma spelregler och tydliga ramar för framgång. Vi utgår med SPEAK och vi investerar gemensamt till och kraftfullt utvecklas med och för vår värdegrund.

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målformulering
Andel förnybar energi, %	100	84	100% energi från förnybara källor

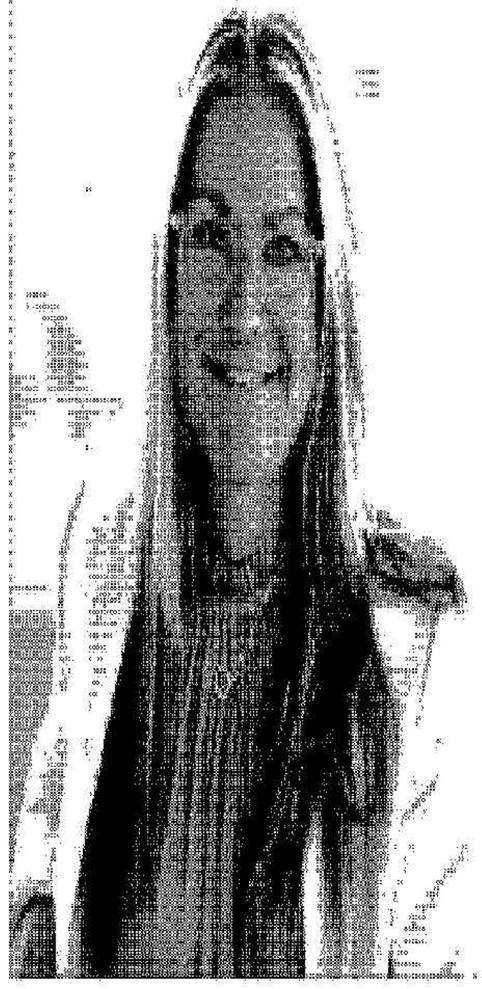
Fastigheter

	Utfall 2023	Utfall 2022	Målformulering
Energiprestanda (köpt energi, värmevärde), kWh/kvm Atemp	71	73	70 kWh/kvm Atemp 2025
Fossilbaserad energi från värme, kWh/kvm Atemp	17	15	Minska användningen av fossilbaserad värme med 25 kWh/kvm Atemp 2025
Fjärrvärmeåtervinning, %	89	84	95% av värmen återvinns
Vattenförbrukning, liter/kvm Atemp	384	327	Minska vattenförbrukningen per kvm Atemp med 7 liter till år 2025 med 25%
Miljöcertifiering andel förvaltningsbestånd	93	85	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av totala ytor, %	100	100	100% av nyproducerat om- och nybyggnadsprojekt ska miljöcertifieras med Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsbestånd, andel av totala ytor, %	100	100	Samtliga förvaltningsbestånd ska miljöcertifieras med lägst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande med lägst Very good
Andel miljöcertifierade ytor - certifieringsbyggnader, %	99	98	100%

Koldioxidutsläpp, ton CO_2e

Scope 1	0	84
Scope 2	271	1 898
Scope 3	19 258	26 709
Totala utsläpp 1-3	19 529	28 691
Utsläpp per kvm Atemp	-1 858	-1 810
Utsläppsminskning mot föregående år	-9 312	-28 888

1 1 jan 2023 ingår inte längre utsläpp från förvaltningsbestånd i Scope 3
2 Klimatneutral (Överenskommelse Scope 1 och 2) år 2030 (inkl. vissa utsläpp i Scope 3) och klimatneutral över kedjan år 2045 (1,5 gradersmålet) fastställt enligt SBTi



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

MIA HÅKANSTRÖM, HÅLLBARHETSCHEF

Medarbetare

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/åtgärd
Medarbetarengagemang, Fabege Trivsel Index	88	87	Bibehålla Fabege Trivsel Index på minst 85
Andel av medarbetarna i Fabege som är ambassadörer, %	76	75	Öka till 80% av medarbetarna som svarar att de är ambassadörer
Långsiktig sjukfrånvaro, %	2,9	3,2	Bibehålla långsiktig sjukfrånvaro <3% med hjälp av åtgärder för att förebygga och förkorta långtidssjukskrivningar
Jämställd löneutveckling, % kvinnor/män	93	96	Årlig löneanalys genomförd
Jämställd chefsnärvaro, % kvinnor/män	78	47	Årlig chefsnärvaroanalys genomförd
Jämställd chefsmedarbetarnärvaro, % kvinnor/män[1]	76	58	Årlig medarbetarnärvaroanalys genomförd

Leverantörskedja

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/åtgärd
Andel av leverantörer som har undertecknat Fabeges uppförandekod, %	99	90	Säkerställa att samtliga leverantörer undertecknar Fabeges uppförandekod och genomför utbildning

Finansiering

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

Kunder

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/åtgärd
Nöjd Kund Index	81	81	Minst nivå 80
Grön hyresintäkt, andel av hyresintäkt, %	98	100	Säkerställa att andelen grön hyresintäkt är minst 95%
Grön hyresintäkt[2], andel av hyresintäkt, %	91	89	Säkerställa att andelen grön hyresintäkt är minst 95%

[1] Andel av chefsmedarbetarsamtal som genomförts av kvinnor och män.
[2] Hyresintäkter från avtal med förbättringsklausul.

Affärsetik

	Utfall 2023	Utfall 2022	Mål/åtgärd
Andel utbildning och övriga uppföljningsåtgärder	97	100	Att halva utbildningsgraden och övriga uppföljningsåtgärder genomförts

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

Gunilla Cornell, Chef HR

Förvaltningsberättelse 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse

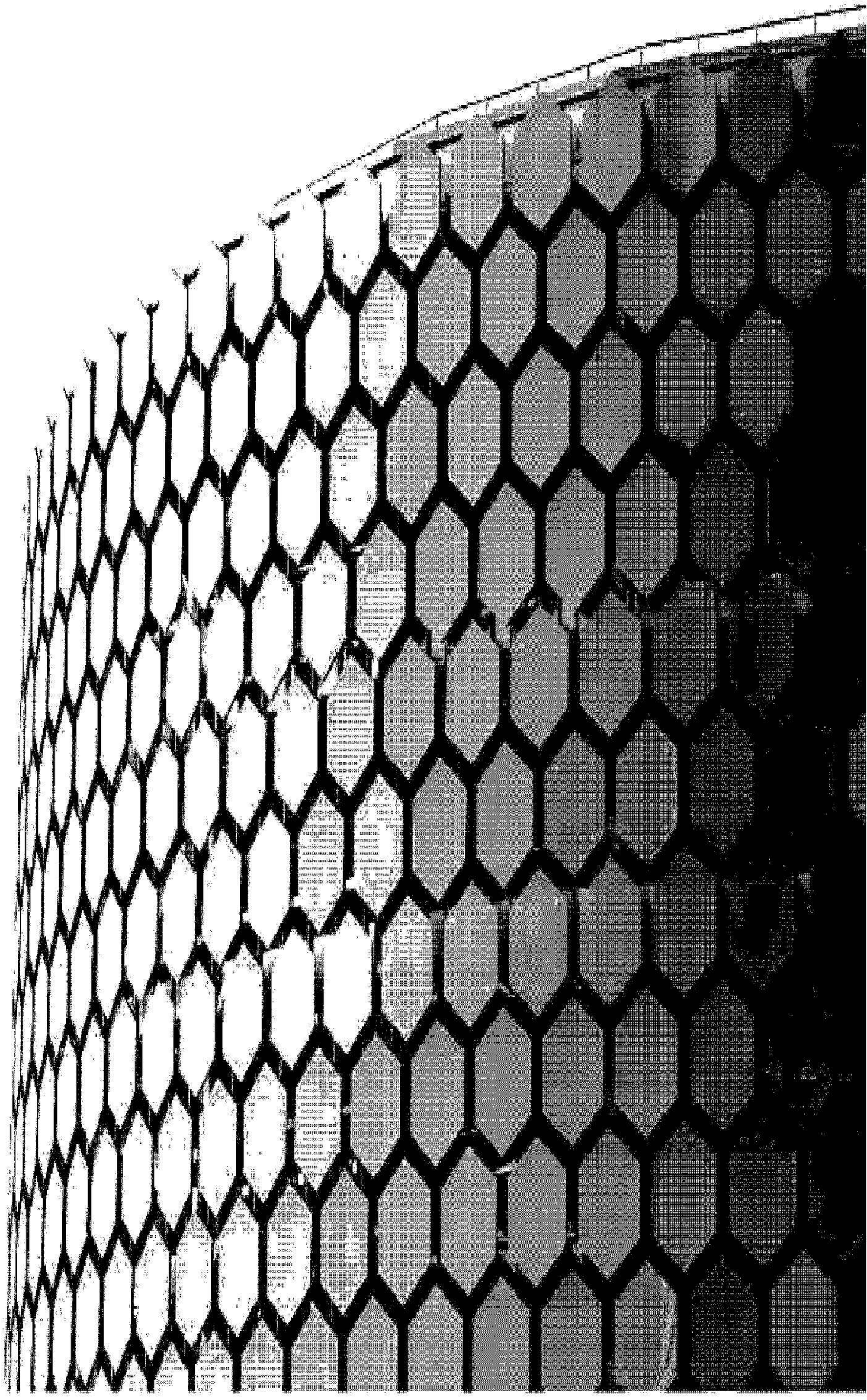
Verksamhetens resultat 44
Finansiering 47
Risker och möjligheter 50

Bolagsstyrningsrapport

Ordförandens ord 60
Styrningsstruktur 62
Policyer och riktlinjer 64
Bolagsstyrningen 2023 65
Rapport om internkontroll 67
Styrelse och revisorer 69
Koncernledningen 71

Hållbarhetsnoter

Hållbarhetsnoter 73
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor 76
Våra intressenter och påverkan 77
TCFD-rapport 78
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA 80
EU-taxonomin 82
GRI-index 87
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning 95



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 transaktionsinriktat kundnära förvaltningsbolag med fokus på beståndet och samhällsnyttighet. Med ett stort antal bestånadsbyggnader har vi tillsammans unika möjligheter att skapa en hållbar bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samverkande fastighetskluster skapas bästa kundnärvaro och tillsammans med en mycket god miljöcertifiering som ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och låg miljöpåverkan.

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 39 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,1 Mdkr (86,3) varav förädlings- och projektfastigheter 14,3 Mdkr (14,4). Av hyresvärdet avsåg 84 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 91 procent (89).

Stockholmsmarknaden visade under året på fortsatt stabila hyresnivåer, också jämfört med tidigare aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 155 (152) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (278), varav 86 procent (90) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 207 Mkr (190). Nettouthyrningen uppgick till 105 Mkr (86). Hyreskontrakt om 91 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresnivån med -9,2 procent (7). Minskningen var hänförlig till omförhandling mot en specifik kund. Utöver förlängdes hyresavtalet om 340 Mkr (344) Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 69 procent (77).

Affärsidé

Vi utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen. Värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, utveckling och transaktioner och vårt mål är att vara en närvarande partner som med människor 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 enligt med årsredovisningslagens sjätte kapitel samt i vilken grad vår omställning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU-taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas på annan plats på sidorna 22–42 samt 73–90. Vår ambition att vara ett hållbart och attraktivt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och påverkar vårt arbete på olika sätt. Våra medarbetare, kunder och leverantörer är några av de intressenter som vi har en ömsesidig påverkan med. Genom att bygga goda relationer med kunder och omvärld, hålla hög etik och affärsmässighet, ta ansvar för vår påverkan på människor och miljö, bidrar vi till att skapa långsiktigt värde för våra intressenter. Vi tror på att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

EU-taxonomin

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

Vår förvaltningsstrategi

Förvaltning

Lång tid med stabilt kassaflöde

Att möta varje kund för en unikt specifika behov och skapa långsiktiga relationer är en förutsättning för att långsiktigt kunna förädla och transaktionsmässigt realisera värden. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunder, vilket skapar förtroende och ömsesidig kvalitet.

Förädling

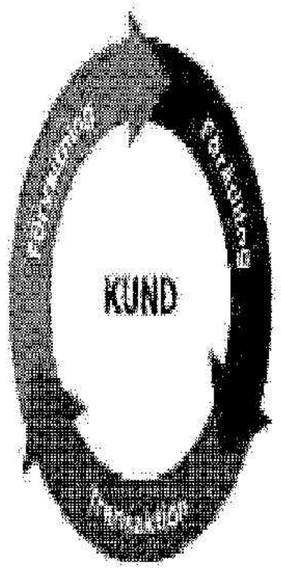
Skapar värden
- ökar kvaliteten i portföljen

Fastighetsutveckling och ny produktion är en av våra viktigaste förutsättningar för att långsiktigt kunna förädla och förnya vår fastighetsportfölj. Vår målsättning är att attraktiva långsiktiga investeringsobjekt skapas för att tillgodose kundernas specifika behov och därmed skapa värde för våra aktieägare.

Transaktion

Finansierar projekt
- ökar potentialen i portföljen

Fastighetsaffärer är en viktig del för att förverkliga och realisera det värde som skapas i förädlingsprocessen. 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	91
Uthyrningsbar yta, tkvm	548	1 290	1 247
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	95
Hyresvärde, Mkr	1 672	3 774	3 159
Nettouthyrning, Mkr	105	86	45
Återköpsgrad, %	73	72	76

Verksamhetens resultat forts

Förvärv och försäljningar

I februari förvärvade andra hälften av delägda Kaserntorget, en garagefastighet i Östermalm, för 1 Mdr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Ärenden 4, i Flemingsberg. I oktober förvärvades fastigheterna Örjan 7 och Gädda 12 i Nacka. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 369 Mdr. Övre avdrag för latent skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Förbergs projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ökade till 1 miljard under året och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet bidrog till ökade kassaflöden och värden. Under 2023 färdigställdes bland annat större projektinvesteringar avseende Kvisten 4, Solna Strandstad i samband med att hyresgästen Teckenmuseet med Stadsmuseet i Stockholm beslutat om byggnationen av nästkommande boendeetapp Hagastaden Norra.

Hyresgästanpassningen för Convendum Hagen Mitt one 7, Drottningatan, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har sedan dess flyttat in i lokalerna. Den sammantagna projektvolymen i de större pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdr med en uthyrningsgrad yta om 14 % baserat på kvadratmeter. Uthyrningsgraden i de större projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar och byggperioder som förlängts till följd av en generell omvärldsoro i ljuset av en hög ränta. Årets investeringar i förvaltningsportfölj, uppgående till 3 107 Mdr (2 267) varav 2 094 Mdr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter, investerat kapital i förvaltningsportfölj, en som uppgick till 1 007 Mdr (830), om avsåg främst hyresgästanpassningar.

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 868 Mdr (3 032) och driftsöverskottet uppgick till 2 824 Mdr (2 240). Övriga intäkter om 1 Mdr avsåg elavtal i dotterbolaget Svenska mäklarna med cirka 1 procent (5). Intäktsökningen var främst hänförlig till nyanskaffningar som bidrade i form av årsaktiva, högre periodiseringsintäkter och en positiv retroaktiv uthyrningseffekt under perioden varav Convendum Uthyrning i Stockholm 38 var den största. Detta motsvara delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets omklassificering från Nivån 4 den 31 mars 2022. Förändringen av fastighetsskatt

reaktier avsåg främst försäljningen av fastigheten Örjan 7 och Gädda 12 i Nacka. Driftsöverskottet i dotterbolaget Svenska mäklarna ökade med cirka 4 procent (3). Övriga rörelseintäkter uppgick till 75 procent (24).

Resultat från fastighetsförsäljningar

Omvärdering försäljningar uppgick till 855 Mdr (395). Kostnader för försäljningar uppgick till -549 Mdr (-374), varav administrativa kostnader -28 Mdr (-34) och nedskrivning av byggrätter med -6 Mdr (-9). Bruttoresultatet uppgick därmed till 4 Mdr (-79). Därutöver tillkommer resultat från andelar i intressebolag om 9 Mdr (-1). Resultatavvikelse sker i samband med att projekt färdigställs. Under 2023 har inga projekt färdigställts och skuldavvikelse varav avser de tidigt projekt. Det samma redovisas på rader för resultat andelar i intressebolag.

Central administration

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

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -982 Mdr (-672). Snitträntan ökade successivt under året i takt med att flexibelräntelån förfallit av swappar från det låga ränteläget. Effekten på marknadsräntan, det vill säga Stibor 3m, var vid årsskiftet 3,98 procent (3,98). Den faktiska upplåningen uppgick till -45 Mdr (-48).

Resultat från intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till 34 Mdr (-33) varav -60 Mdr (-54) avsåg tillskott till Arenabolagen, 103 Mdr avsåg resultatavräkning avseende JV-projekten i Hagastaden, 9 Mdr avsåg bidrag från delägda projekt i Bergen Arena och 1 Mdr avsåg Urban Service.

Värdeförändring fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet extern värderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har samtliga andelsvärderingar externvärderats cirka 70 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderats med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 78 Mdr (68,2). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 7 85 Mdr (-233). Det genomsnittliga avkastningskravet

Skatte med 0,44 procentenheter till 4,43 procent (3,99). Det diskonterade avkastningskravet varierar från det högre ränteläget i Hagastaden till 6,0 för det högre intäktsrisken.

Skatt

Årets skattekostnad/-intäkt uppgick till 1 882 Mdr (-538) och avsåg uppskjuten skatt, varav 477 Mdr avsåg återföring uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på koncernens beskattningsbara resultat. Räntesäkringsbokföringen gjorde att inte någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Aktuell skatt

Det vid inkomstbeskattningen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framöver beräknas kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,0 Mdr (2,6). Vidare genomläggs beräkning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiseras det skattemässiga resultatet motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minimeras. Sammantaget gjorts bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Per 31 december 2023 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärden till cirka 49,4 Mdr (56,3). Netto uppskjutna skattefordringar uppgick till 8,3 Mdr (10,2).

Uppskjuten skatt

Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	-416	-573
Skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	8 8301	10 439
Derivatinstrument	141	348
Övrigt	-22	-19
Nettoskuld uppskjuten skatt	**8 305**	**10 195**

Betald skatt

Mkr	2023	2022
Inkomstskatt	2	2
Fastighetsskatt	374	362
Värdeminskningsavdrag	42	18
Stämpelskatter	77	38
Energiskatt	21	23
Summa	**395**	**322**

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 2 363 Mkr (2 128) motsvarande 77 procentig överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (89). Förvaltningsresultat uppgick till 1 454 Mkr (1 418). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6 228 Mkr (-1 57).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 26 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 68 procent (44). Förvaltningsresultat uppgick till 29 Mkr (-3). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -732 Mkr (-94).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om -852 Mkr (12). Projektfastigheter värderas av marknadsvärdering till 9,5 av Svenska avkastningskravet vid bedömning av marknadsvärden i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 24 Mkr (-71), och ett driftsöverskott om 20 Mkr (8). Förvaltningsresultat uppgick till 33 Mkr (-83). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -25 Mkr (6). Mer information om segmentsredovisningen framgår av segmentsinformationen not 5 på sidan 106.

Goodwill

Redovisad goodwill om 208 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av Bergen Eiendom.

Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser det förvaltningsportföljen, projekt- och marknadsfastigheter. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 78 Mdr (68,2).

Exploateringsfastigheter

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Bergen Eiendom.

Verksamhetens resultat

Värdeuppgång per årsskiftet till 516 Mkr (362), varav pågående projekt 201 Mkr (372) och exploateringsfastigheter förkommande värdeökning 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). Beaktat ej utbetald utdelning om 1 662 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (145), EPRA NRV uppgick till 160 kr per aktie (173).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 316 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 252 Mkr (-503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -390 Mkr (-9 232), varav försäljningar inom kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 240 Mkr (1 908). I investeringsverksamheten ingår kassaflödet av fastighetsförvärsaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 2 Mkr (44) under året.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 443 Mkr (352) och resultatet före skatt till -209 Mkr (311). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 750 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och aktier uppgick till 6 Mkr (0).

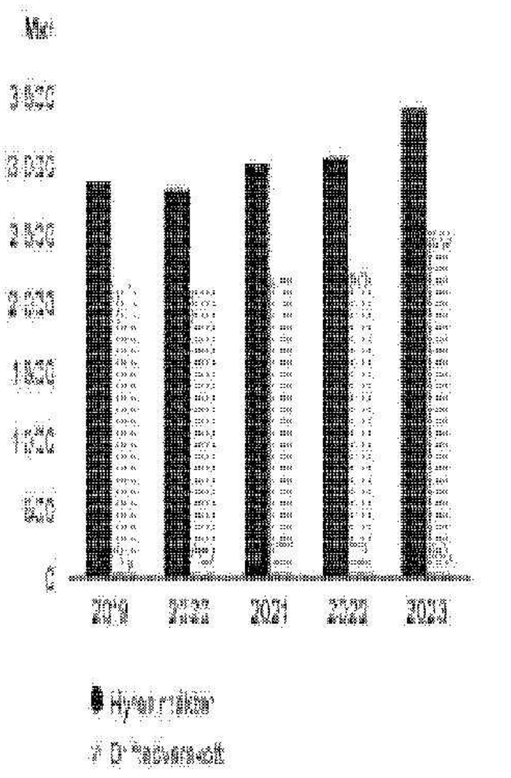
Styrelsens arbete

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

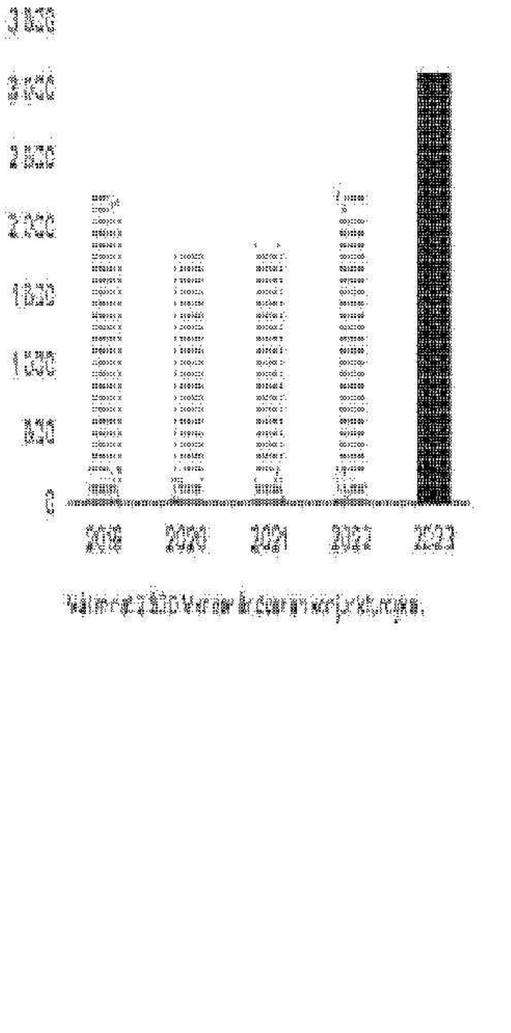
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (208), varav 83 kvinnor (72). Medelantalet anställda beräknas på heltidsnivå och motsvarar antal heltidsanställda. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 83 (88) kvinnor. Av samtliga anställda var 206 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Singer Backstad Services i Norge. Av dessa var 196 (196) heltidsanställda. Se vidare not 6 för information kring löner, ersättningar och förmåner samt ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar



Värdeförändring 318 Mkr avser förvaltningsfastigheter.

Finansiering

Kapitalstruktur

Vårt övergripande mål är att långsiktigt ge en avkastning till ägarna som är den bästa bland fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm.

Finansiering 2023

Den på de finansiella marknaderna rådande osäkerheten har medfört en försiktighet från långivarnas sida till bank, företagscertifikat och obligationsmarknaden och till följd av förbättrade villkor under årets andra halvår ökade vi 1,8 Mdkr via vårt eget MTN-program och via BRF Bankfacilitet refinansierades löpande kreditavtal, motsvarande totalt 3,7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter ersatte befintliga lånevalvet, det vill säga de nordiska bankerna. Certifikatmarknaden fungerade bra under större delen av året. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till 12 Mdkr. Vi garanterar, liksom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade långfristiga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Helårseffekten för back-up-faciliteten för certifikatprogrammet uppgick till -3,1 mnkr. Våra kreditfaciliteter med bankerna har förlängts med 2 år och uppgår till 7,0 Mdkr (7,3). I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om -37 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade upplåggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Under perioden har räntor om totalt -83 Mkr (-21) aktiverats i projektfastigheter och värdepapper.

Finansiella mål per 2023-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %		
Soliditet, %	> 35	40
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,2	2,5
Belåningsgrad, %	Max 60	42
Skuldkvot, ggr	Max 12,0	11,5

Finansiering per 2023-12-31

	2023	2022
Räntebärande skulder, Mkr	30 962	33 341
Varav säkerställda MTN, Mkr	9 253	10 702
Varav säkerställda BRF, Mkr	784	800
Varav säkerställda certifikat, Mkr	1 650	2 787
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	6 960	7 260
Genomsnittlig ränta, %	4,1	4,7
Räntebindning, år	3,1	3,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	65	88
Återstående genomsnittlig löptid, år	4,8	4,8
Genomsnittlig räntekostnad inkl. effekten, %	3,13	2,39
Genomsnittlig räntekostnad exkl. effekten, %	3,04	2,31
Belåningsgrad, %	42,6	46,2
Soliditet, %	40	39

Grön finansiering per 2023-12-31

	Kreditramar	Utnyttjanden lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 070	9 070
Gröna obligationer via BRF, Mkr	784	784
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 650	1 650
Gröna lån, övriga, Mkr	27 655	20 655
Total grön finansiering, Mkr	**39 842**	**32 842**
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	**40 815**	
Varav ännu ej gjorda låneutnyttjanden, Mkr	7 110	

Skuldförvaltning

Skuldförvaltningens huvudsakliga uppgift är att genom god åtkomlighet till bolaget har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Vi strävar efter en jämn förfallostruktur på våra finansieringskällor samt en god riskspridning mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som banksidan. Vår målsättning är att ha en väsentlig andel av belåningen i form av bankfinansiering och vill fortsätta att värdera våra långsiktiga relationer med de nordiska bankerna.

Utdelningspolicy

Vi ska som fastighetsbolag långsiktigt lämna den del av bolagets resultat som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med hänvisning till osäkerheten i omvärlden och fastighetsmarknaden anser styrelsen att utdelningen varaktigt bedöms uppgå till minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från försäljningar efter skatt.

Räntebärande skulder

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktig hållbar verksamhet. Förtroendefulla relationer med kreditgivarna, både långivare och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Våra långivare utgörs av de större nordiska bankerna samt investerare på den svenska kapitalmarknaden. Kreditavtalen med bankerna ger tillräcklig möjlighet att låna pengar efter behov, inom på förhand upprättade ramar och villkor. Vår målsättning är att refinansiera banklån i god tid, minst ett år före förfall. Det finns även en strävan efter att långa löptider som möjligt, till rimliga kostnader. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick per årsskiftet till 4,1 år (3,7).

Hållbar finansiering

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

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

Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på medlemsorganisationen Nasdaqs fastighetsrelaterade ramverk för grön finansiering. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och kopplingen till Fabeges ambition att bidra till en hållbar framtid, Agenda 2030. Ramverket har utformats för att ge Fabege en second opinion med bedömning av hur väl Fabeges gröna ramverk och gröna obligationer samt excellent med avseende på styrning. Till ramverket kopplas skuld via vårt MTN-program, certifikatprogram och en back up-facilitet för dessa. Det MTN-programmet motsvarar uppgår till 18 000 Mkr och ramverket för certifikatprogrammet är 6 000 Mkr.

Rapportering till investerare sker kvartalsvis, samt årsvis i en mer utökad form. Läs gärna mer och hitta länkar till projekt, ramverk, second opinion, årsrapportering med mera på fabeges sida finansiering.

Säkerheter

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

Covenanter

Våra långivande gällande covenanter är huvudsakligen knutna till olika kreditavtalen och omfattar: förutom borgenärsskydd, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen av avsedda belåningsgrad avgås på fastighetsnivå och uppgår till mellan 60 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Räntebindning

Räntebindning görs med hjälp av räntederivat. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,1 år (3,7) exklusive ej belåningsbara derivat. Justerad räntebindning inklusive ej belåningsbara derivat uppgick till 3,1 år. Derivatportföljen består av traditionella ränteswappar om totalt 18,6 Mdkr samt ett fåtal basisswappar med 2032 och har en fast löpande räntan mellan -0,6% och +1,30 procent. De säkringsbara

Finansiering forts.

...ansvarsområden med förfall upp till tio år mer än vad ...ställningen av banken efter en period om 3–6 månader. ...Derivatpositioner som marknadsvärderas och förändringar ...redovisas över resultaträkningen. Det bokförda värdet ...uppgick per 31 december 2023 till 288 Mkr (1 288). Värdeförändringen är av redovisningstekniska skäl och påverkar inte utestående. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om finansverksamheten samt värderingen av derivat i not 3 på sidorna 100–104.

Aktier och aktiekapital

Vårt aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 339 783 144 aktier (339 783 144). Samtliga aktier ger samma rättigheter och lika stor ...egatskapital. Kvotvärdet, ...pgår till 15,0 kr per aktie. Fabege äger inga ...mentar, rediscont- eller ...rskap, aktier som representerar en kvotdel eller mer än 5 procent för samtliga aktier i bolaget.

Innehav 2023-12-31

	Andel av röstetalet, %
Blackwall AB	45,6
Cevian	22,5

Antalet ägare per årsskifte via Fabeges ...minskade under året och uppgick till 35 717 aktieägare mot 36 343 procent (35 432) i början.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen ...mandat att, längst till nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Fabeges innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 18 209 048. Återköpen har genomförts till en anskaffningsvärde om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av samtliga utestående aktier. Under 2023 genomfördes inga återköp.

Finansiell policy

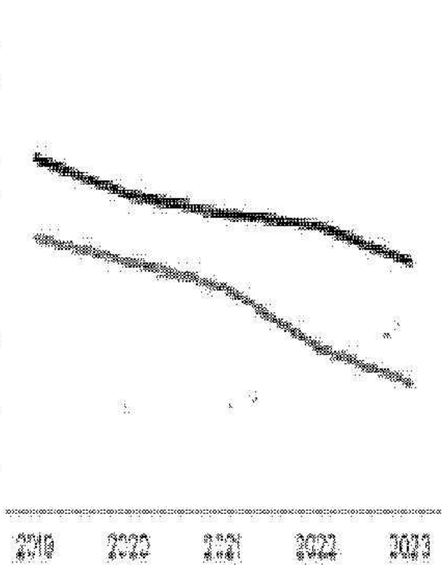
Finansverksamheten regleras av finanspolicyn som fastställts av styrelsen. Finansavdelningens huvuduppgift är ...ansgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Riskbalansen...ingen ska ta hänsyn till omvärldsrisktermerna vid varje given tidpunkt. Eventuella valuta-exponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

Likviditet

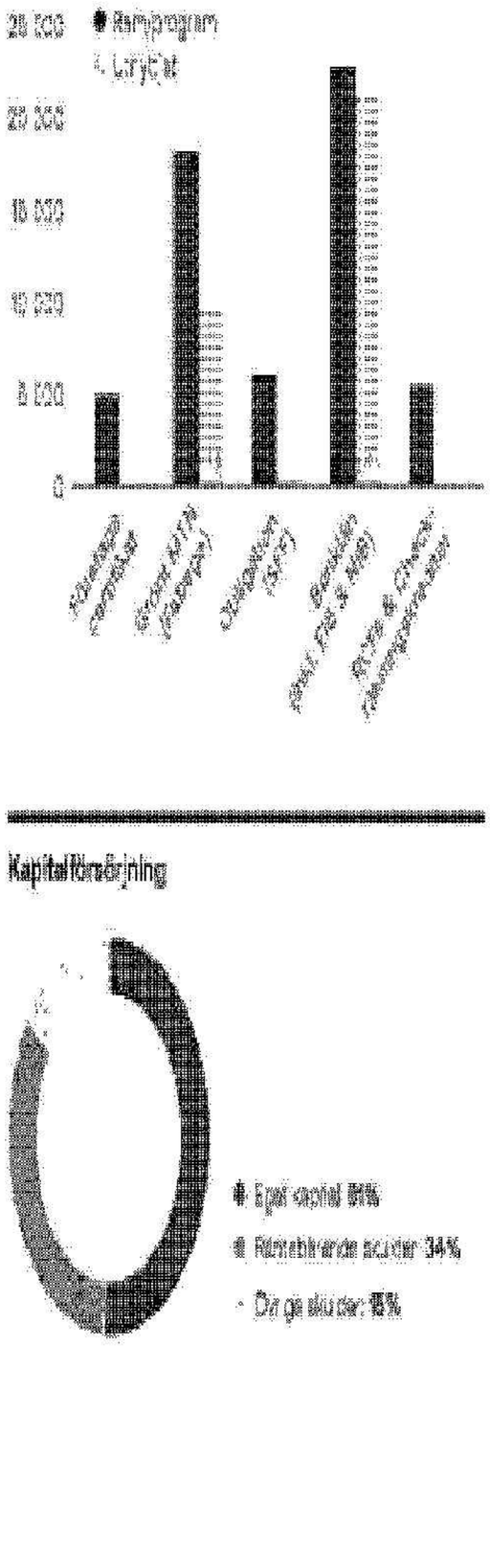
Likviditetsrisken är att finansieringsbehovet varierar betydligt över året, då myndighetsinbetalningar kommer in levererade medan driftskostnader är relativt jämnt fördelade över året.

Den typ av revolverande kreditavtal som vi använder oss av ...anpassas efter behov, och är därför mycket väl lämpade för verksamheten och ger oss möjlighet att ...rativa överskottslikviditet.

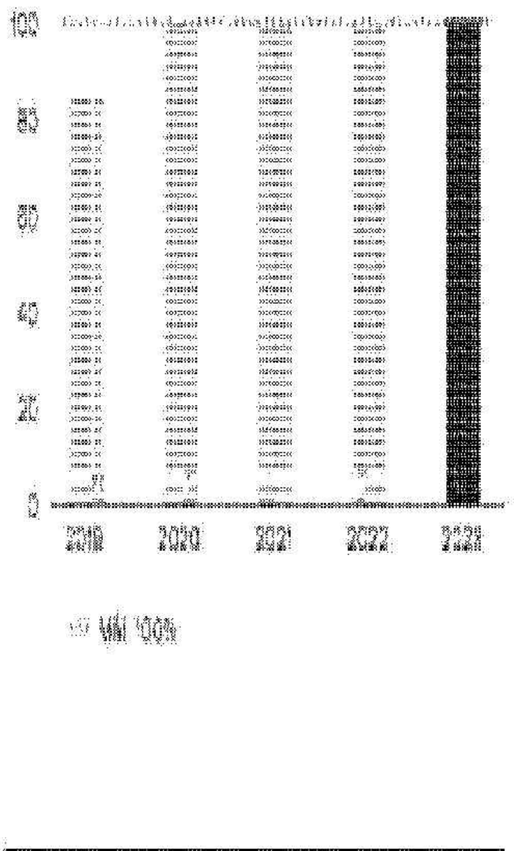
Finansiering



Fördelning finansieringskällor

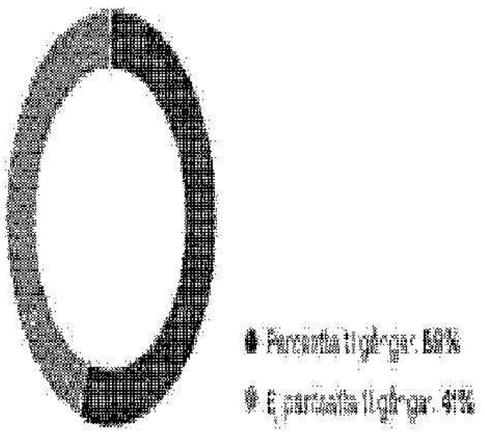


Förfallostruktur



Kapitalförvärvning

Skuldförfallostruktur



Finansiering forts.

Låneförfallostruktur per 31 dec 2023

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 858	1 858
< 1 år	7 179	7 189
1–2 år	7 410	3 910
2–3 år	11 620	8 080
3–4 år	750	750
4–5 år	2 828	2 828
5–10 år	6 150	6 150
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 198	1 198
Totalt	**39 942**	**32 982**

Räntefötfallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	16 598	3,57	50
1–2 år	2 600	0,87	8
2–3 år	3 100	2,93	9
3–4 år	3 260	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	900	0,72	3
8–9 år	600	0,81	2
9–10 år	0	0,00	0
10 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. Aktiviteter 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 premierna har stabiliserats under hösten. Fortsatt är dock obligationsfinansiering dyr vilket driver fastighetsbolagen inom vårt ratingsegment mot utökad andel bankfinansiering. Visserligen får stigande marknadsräntor successivt en negativ effekt på intjäningen. Fabeges bundna andel uppgår till 60 procent vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har delvis mötts av högre inflationsantaganden. Även om affärsavsluten på transaktionsmarknaden är få så bekräftar de affärer som genomförts att de långsiktiga investerarna fortfarande är villiga att betala bra för kvalité i Stockholm.

Fabege har fortsatt en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under de senaste åren. Genom förvärvet av Birger 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	3 285 588 009
Årets resultat	–39 855 426
Summa	**3 245 732 583**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 1,20 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 avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

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

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

Konsolideringsbehov
Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och 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 § 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.

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den konkurrensutsatta fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin mot fokus främst på tillväxtsektorn i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsinnehav, finansiering och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflöden, fair value, lönsamhet och värdeförändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt tillgång till finansiering. Vi verkar efter ansvarsfull och hållbar och ansvarsfull förvaltning, vilket innebär hantering av risker för kompetensförsörjning, miljöbelastning, etik, barnarbete och mänskliga rättigheter. I dagens digitaliserade värld utgör också cyberhot och risker för informationsläckage faktorer som måste övervakas, hanteras och hanteras. Förbergo följer samhällsutvecklingen och vi ligger långt framme när det gäller att ta vara på digitalisering och säkerhetsbackning, säkerhet, avseende utbildning och uppföljning av driften av fastigheterna. Det övergripande ansvaret för vår riskhantering vilar på styrelsen medan det operativa arbetet har delegerats till VD och ledning. Riskhanteringen är integrerad i den dagliga verksamheten och vår arbetssätt. Förbergos olika processer har som beskrivs vår syn på och hantering av ett antal väsentliga risker som vårt verksamhet också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

Marknad och affärer

	Sannolikhet	Konsekvens
Hyresmarknad – konjunktur	4	3
Hyresmarknad – konkurrens		
Hyresmarknad – hyresnivå	4	4
Fastighetsägare		
Fastighetsförvaltning		
Fastighetsutveckling	4	3
Fastighetsförsäljning		
Projekt – byggnation och ombyggnation	4	3
Fastighetsförvärv		
Bostadsutveckling		
Fastighetsskador		3
Fastighetsförsäkring	4	3
Fastighetsförsäkringar	4	3

Finansiellt

	Sannolikhet	Konsekvens
Likviditets- och refinansieringsrisk		3

Miljö

	Sannolikhet	Konsekvens
Påverkan på miljön	4	3
Klimatförändringar	4	3
Klimatpåverkan – förvärv	4	4
Klimatpåverkan – projekt	4	4

Skatt

	Sannolikhet	Konsekvens
Skattelagstiftning		
Fel på skattefrågor	4	3

Etik och antikorruption

	Sannolikhet	Konsekvens
Bedrägeri, mutor och otillbörlig påverkan	4	3

Medarbetare

	Sannolikhet	Konsekvens
Kompetensförsörjning	4	3
Personalomsättning		3

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

	Sannolikhet	Konsekvens
Externa aktörer, leverantörer	4	

Kommunikation och cybersäkerhet

	Sannolikhet	Konsekvens
Intern styrning och kontroll	4	
Media, varumärke	4	
Informationssäkerhet, IT-drift	4	
Systemtillgänglighet		

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Väsentliga framtida förändringar i den långsiktiga risken för en avvikelse i värderingen av fastighetsportföljen är värdeförändringar som påverkar kassaflödet under den period som det tar att återhyra och eventuellt renovera lediga lokaler. Osäkerheten är störst i kontorsområden. Stockholm har ökat efter pandemin med ett minskat behov av uthyrning av hyresytor och en ökad efterfrågan på kortare hyreskontrakt. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturosäkerheten. Vi motverkar en förbättrad värderingsgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna påverkas även av förmåga att följa av index- och förhandlingsbara projektbestånd samt förvärdiga vissa „risk-kommersiella lokaler och fastighetsbara projektbestånd.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	+/-	323
Hyresnivå, kommersiella lokaler	+/-	32,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-	45,0
Rörelsekostnader	+/-	5,3

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kontinuerlig 2023
Hyresintäkter – investeringsnivå, konkurrenter	Sannolikhet: Konsekvens: Konkurrensen på marknaden är hård och påverkar vår förmåga att attrahera och behålla hyresgäster. Vi har ett antal konkurrenter som har större resurser än vi och som kan erbjuda attraktiva lokaler till konkurrenskraftiga priser. Det finns risk att vi inte lyckas attrahera och behålla hyresgäster till önskade villkor.	Vi har en långsiktig och hållbar affärsmodell som bygger på att vi skapar attraktiva och hållbara lokaler till konkurrenskraftiga priser. Det är också viktigt att vi har en god kundrelation och att vi är lyhörda för våra hyresgästers behov och önskemål. Vi har en hög andel långa hyreskontrakt som ger oss en god förutsägbarhet. Vi har också en god spridning av våra hyresgäster och ingen enskild hyresgäst står för mer än 3 procent av våra hyresintäkter.
Hyresintäkter – värdeutveckling	Sannolikhet: Konsekvens: Vår omvärldsanalys är att fastighetsmarknaden kommer att präglas av en fortsatt hög grad av osäkerhet under 2023. Det finns risk att värdeförändringar på våra fastigheter påverkar vårt resultat och vår soliditet negativt. Värdeförändringar påverkar också vår möjlighet att ta upp lån och att uppfylla våra finansiella mål. Nyproduktion av kontor och bostäder är förknippad med högre risk än förvaltning av befintliga fastigheter. Det finns risk att vi inte lyckas med våra projekt och att vi inte får den avkastning som vi förväntar oss. Även om vi har en god likviditet och goda kreditmöjligheter finns det risk att vi inte kan refinansiera våra lån till förmånliga villkor.	Risken för värdeförändringar påverkas av hyresnivå, direktavkastningskrav och belåningsgrad. Vi har en god kontakt med våra långivare och en bra spridning av våra förfallotider. Vår långsiktiga affärsmodell är att skapa attraktiva lokaler och därmed långsiktigt värdeskapande. Vi har en god likviditet och goda kreditmöjligheter. Vi har en god kontakt med våra långivare och en bra spridning av våra förfallotider. Därtill gäller att vi har en god soliditet och en låg belåningsgrad. Vår värdering av förvaltningsfastigheter är baserad på externa värderingar av oberoende värderingsmän. Vi har en god kontakt med våra värderingsmän och vi är delaktiga i deras arbete.
Hyresintäkter – nyproduktion	Sannolikhet: Konsekvens: Vår omvärldsanalys är att fastighetsmarknaden kommer att präglas av en fortsatt hög grad av osäkerhet under 2023. Det finns risk att värdeförändringar på våra fastigheter påverkar vårt resultat och vår soliditet negativt. Värdeförändringar påverkar också vår möjlighet att ta upp lån och att uppfylla våra finansiella mål. Nyproduktion av kontor och bostäder är förknippad med högre risk än förvaltning av befintliga fastigheter. Det finns risk att vi inte lyckas med våra projekt och att vi inte får den avkastning som vi förväntar oss. Även om vi har en god likviditet och goda kreditmöjligheter finns det risk att vi inte kan refinansiera våra lån till förmånliga villkor.	Risken för värdeförändringar påverkas av hyresnivå, direktavkastningskrav och belåningsgrad. Vi har en god kontakt med våra långivare och en bra spridning av våra förfallotider. Vår långsiktiga affärsmodell är att skapa attraktiva lokaler och därmed långsiktigt värdeskapande. Vi har en god likviditet och goda kreditmöjligheter. Vi har en god kontakt med våra långivare och en bra spridning av våra förfallotider. Därtill gäller att vi har en god soliditet och en låg belåningsgrad. Vår värdering av förvaltningsfastigheter är baserad på externa värderingar av oberoende värderingsmän. Vi har en god kontakt med våra värderingsmän och vi är delaktiga i deras arbete.

Risker och möjligheter forts

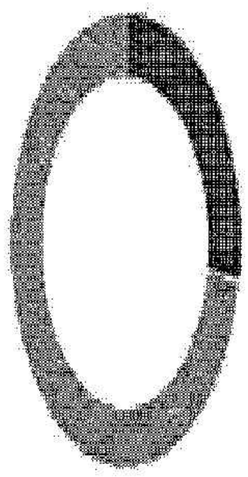
Marknad och affärer forts

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallotidpunkt	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2024	573	1 052	17
2025	308	574	10
2026	287	1 080	17
2027	136	457	14
2028	59	170	5
2029-	80	852	26
Kommersiella ytor	1 447	3 185	65
Bostadskontrakt	193	23	1
Övergångskontrakt/arrenden	618	108	4
Totalt	2 256	3 316	100

1) Hyresavtalen har i genomsnitt 10,2 år kvar innan de omförhandlas eller går ut och kan sägas upp av hyresgästen. Genomsnittet är 4,6 år.

Tio största kunderna, kontraktsvärd årshyra



- Tio största kunderna: 28%
- Övriga kunder: 72%

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Finansiella motparter	Sannolikhet: Konsekvens: Om någon av bankerna som Fabege har avtal med skulle hamna i ekonomisk kris och inte kunna fullgöra sina åtaganden, kan det påverka Fabege negativt.	Fabege har under året fortsatt att arbeta med att sprida sina banktransaktioner på ett antal olika banker för att minska risken för att förlora stora belopp om en bank skulle hamna i ekonomisk kris. Vi har också arbetat med att minska antalet motparter för derivat och ränteswappar. Vid årsskiftet hade Fabege avtal med sex olika banker. Vi har också arbetat med att förlänga löptiden på våra derivat och ränteswappar. Vid årsskiftet var den genomsnittliga återstående löptiden för derivat och ränteswappar 4,1 år.
Geografisk koncentration	Sannolikhet: Konsekvens: Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsregionen, vilket innebär att en negativ utveckling på den lokala fastighetsmarknaden kan påverka Fabeges värde och resultat negativt. Fabeges verksamhet är också beroende av en väl fungerande infrastruktur och kommunal service.	Fabege arbetar för att sprida sina fastigheter geografiskt inom Stockholmsregionen för att minska risken för att förlora stora belopp om en del av fastighetsbeståndet skulle drabbas av exempelvis naturkatastrofer eller terrorattacker. Fabege arbetar också för att sprida sina hyresgäster för att minska risken för att förlora stora belopp om en hyresgäst skulle försvinna. Fabege arbetar för att ha en god dialog med kommuner och andra myndigheter för att kunna påverka och vara med i planeringen av nya områden och för att kunna bevaka och påverka förändringar i befintliga områden.
Fastighetsrelaterade kontrakter	Sannolikhet: Konsekvens: Fabeges fastighetsbestånd består av kommersiella lokaler och bostäder. Fabeges intäkter, kassaflöden och värden på fastigheterna är beroende av att hyresgästerna betalar sina hyror och andra avtalade ersättningar. Fabeges förmåga att hyra ut lokaler och bostäder till attraktiva villkor är också beroende av att det finns en god efterfrågan på lokaler och bostäder i de områden där Fabege har sina fastigheter.	Fabege arbetar aktivt med att förlänga befintliga hyresavtal och att hyra ut lokaler och bostäder till nya hyresgäster. Fabege arbetar också med att utveckla och förädla sina fastigheter för att kunna erbjuda attraktiva lokaler och bostäder till marknadsmässiga villkor. Fabege arbetar för att ha en god dialog med kommuner och andra myndigheter för att kunna påverka och vara med i planeringen av nya områden och för att kunna bevaka och påverka förändringar i befintliga områden. Fabege arbetar för att ha en god dialog med kommuner och andra myndigheter för att kunna påverka och vara med i planeringen av nya områden och för att kunna bevaka och påverka förändringar i befintliga områden.
Fastighetsvärdesutveckling	Sannolikhet: Konsekvens: Fabeges värde påverkas av förändringar i omvärldsfaktorer, ekonomisk tillväxt och marknadsutveckling. För att kunna bibehålla och förbättra bolagets värde är det viktigt att Fabege har en god förståelse för de faktorer som påverkar fastighetsvärdet.	Fabege arbetar för att ha en god förståelse för de faktorer som påverkar fastighetsvärdet. Fabege följer och analyserar löpande förändringar i omvärlden och på marknaden för att kunna anpassa sig till förändrade förutsättningar. Fabege arbetar för att ha en god förståelse för de faktorer som påverkar fastighetsvärdet. Fabege följer och analyserar löpande förändringar i omvärlden och på marknaden för att kunna anpassa sig till förändrade förutsättningar.

Risker och möjligheter forts

Marknad och affärer forts

Stadsutveckling och Projekt

Vi arbetar också med stadsutvecklingsprojekt med ambitionen att under lång tid äga och förvalta fastigheterna. Det innebär att vi har förmånliga detaljplaner på plats och att vi har lång och god kontakt med kommunen. Vi har erfarenhet av att driva komplexa och omfattande projekt. Byggkostnader avseende material och tillgång av personal har under lång tid varit ansträngda och påverkas av det rådande säkerhetsläget i världen. Fördyringar och förseningar till följd av pandemin har också påverkat byggbranschen. Konsekvenserna är svåra att förutse och vi är anpassningsbara för snabba förändringar i kombination med långa ryck eller snabba genomförandeförlopp. Vår erfarenhet och vårt fokus på utveckling av attraktiva områden, där kommunen ser positivt på vår närvaro, bedömer vi är viktiga för att minska risken för strukturell vakans efter färdigställandet av dem.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Tillgång och kostnader	Sannolikhet: Konsekvens: Medel Stor Stora kostnadsökningar och förseningar i projekt kommer att påverka vår förmåga att leverera på utlovade avkastningskrav. Stigande räntor påverkar värdet på fastigheter och kostnaden för att finansiera projekt. Byggkostnader har ökat kraftigt under 2022 och har också påverkats av en hög nivå på förseningar. Svårigheter att attrahera och behålla kompetens för anställda hyresgäster. Kombination med högre nyuthyrningsgrad och kortare genomförandetider för kunderna. Med vår erfarenhet och vårt fokus på utveckling av attraktiva områden, där kommunen ser positivt på vår närvaro, bedömer vi att risken för strukturell vakans efter färdigställandet av dem är liten.	Vi arbetar aktivt med att säkra tillgång och kostnader för material och arbetskraft för våra projekt. Vi har en god dialog med våra leverantörer och entreprenörer för att säkra kapacitet och kostnadsläge. Vi arbetar med att säkra upp kostnader för material och arbetskraft för våra projekt i god tid innan produktionsstart. Vi har en god dialog med våra leverantörer och entreprenörer för att säkra kapacitet och kostnadsläge. Vi arbetar med att säkra upp kostnader för material och arbetskraft för våra projekt i god tid innan produktionsstart. Vi har en god dialog med våra leverantörer och entreprenörer för att säkra kapacitet och kostnadsläge. Vi arbetar med att säkra upp kostnader för material och arbetskraft för våra projekt i god tid innan produktionsstart. Vi har en god dialog med våra leverantörer och entreprenörer för att säkra kapacitet och kostnadsläge.
Outhyrda projektytor	Sannolikhet: Medel Konsekvens: Medel Vår affärsmodell innebär att vi har ett stort utbud av projektytor som ska uthyras. Vår förmåga att hitta hyresgäster och att genomföra projekten i enlighet med plan och budget är viktig för att uppnå våra finansiella mål.	Uthyrningsgraden projekten uppgick per årsskiftet till 84 procent. Vår projektportfölj består av flera omvandlingsområden. Samtliga av dessa är i olika skeden av utveckling och omfattar olika typer av fastigheter. Vi arbetar med att säkra upp kostnader för material och arbetskraft för våra projekt i god tid innan produktionsstart. Vi har en god dialog med våra leverantörer och entreprenörer för att säkra kapacitet och kostnadsläge.
Planprocesser	Sannolikhet: Medel Konsekvens: Medel Vår förmåga att få lämpliga detaljplaner på plats och att kunna genomföra projekten i enlighet med plan och budget är viktig för att uppnå våra finansiella mål.	Vår förmåga att få lämpliga detaljplaner på plats och att kunna genomföra projekten i enlighet med plan och budget är viktig för att uppnå våra finansiella mål. Vi arbetar med att säkra upp kostnader för material och arbetskraft för våra projekt i god tid innan produktionsstart. Vi har en god dialog med våra leverantörer och entreprenörer för att säkra kapacitet och kostnadsläge.
Bostads-utveckling	Sannolikhet: Konsekvens: Vår förmåga att leverera i enlighet med plan och budget är viktig för att uppnå våra finansiella mål. Vår förmåga att leverera i enlighet med plan och budget är viktig för att uppnå våra finansiella mål.	Vår förmåga att leverera i enlighet med plan och budget är viktig för att uppnå våra finansiella mål. Vi arbetar med att säkra upp kostnader för material och arbetskraft för våra projekt i god tid innan produktionsstart. Vi har en god dialog med våra leverantörer och entreprenörer för att säkra kapacitet och kostnadsläge.

Risker och möjligheter forts.

Marknad och affärer forts.

Fastighetsvärden

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

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	622	47,5	42,0
0	0	47,2	42,2
–1	–622	46,9	42,4

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

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	±10%	7,1
Driftkostnad	±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 förvärv 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 etc.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2023
Fastighetsvärden	**Sannolikhet:** **Konsekvens:** ● Högre risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastigheternas värdering. Marknadsvärdet påverkas också av tillgång och villkor för finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av vår uthyrning och kundstruktur, avtalslängd och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. Vår fastighetsportfölj med stabila kunder och moderna lokaler i centrala lägen ger en stabil utveckling av intäkterna över tid. Fortsatt utveckling av projekt och förädlingsfastigheter kommer också framöver att skapa värdetillväxt i portföljen. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas över resultatet. Fastighetsbeståndet värderas genom värdering enligt [illegible] varje kvartal. Minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartal. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Under 2023 har en betydligt större andel av portföljen externvärderats varje kvartal. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 78,1 Mdkr (85,3), motsvarande ungefär 63 730 kr/kvm (67 500). Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingarna uppgick till 4,43 procent (3,92).
Fastighetsförvärv	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Möjlighet att förvärva enskilda fastigheter eller kommande stadsdelar, i förbättring med mera.	Fastighetsförvärv beslutas av styrelsen. Förvärv utan grund i en fastighetsstrategi och bedömning om potential att tillföra framtida värde till [illegible]. Vi har väl etablerade rutiner för due diligence-processer.
Fastighetsförsäljningar	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris.	Fastighetsförsäljningar beslutas av styrelsen. Interna due diligence-processer borgar för att avyttring sker av rätt fastigheter. Fastigheterna externvärderas löpande och utifrån en tydlig uppfattning om aktuellt värde och potential i fortsatt utveckling.

● Låg ● Medel ● Hög

Risker och möjligheter forts

Finansiellt

Finansiering

Koncernens finansiering sker huvudsakligen via företagscertifikat och obligationer på den svenska kapitalmarknaden. Genom räntebindning av 60 procent av låneportföljen är räntekostnaden relativt förutsägbar. För närmare information om upplåning hänvisas till upplåningsverksamheten.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, kommande 12 månaders (rörlig del)	+1% enhet	-121
Räntekostnader, längre perspektiv	+1% enhet	-1 210

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Likviditets- och refinansieringsrisk	Sannolikhet: Konsekvens:	Likviditetsrisk är den risk som uppstår om företaget har svårigheter att fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av att det inte finns tillräckligt med likvida medel eller att det är mycket kostsamt att skaffa sådana. Likviditetsrisken är kopplad till att det finns en risk för att det inte finns tillräckligt med likvida medel för att betala räkningar och förfallande skulder. Likviditetsrisken är också kopplad till att det finns en risk för att det inte finns tillräckligt med likvida medel för att betala räkningar och förfallande skulder. Likviditetsrisken är också kopplad till att det finns en risk för att det inte finns tillräckligt med likvida medel för att betala räkningar och förfallande skulder.
Räntenivå och värdering av räntebärande	Sannolikhet: Konsekvens:	Räntenivå och värdering av räntebärande är den risk som uppstår om företaget har svårigheter att fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av att det inte finns tillräckligt med likvida medel eller att det är mycket kostsamt att skaffa sådana. Räntenivå och värdering av räntebärande är den risk som uppstår om företaget har svårigheter att fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av att det inte finns tillräckligt med likvida medel för att betala räkningar och förfallande skulder. Räntenivå och värdering av räntebärande är den risk som uppstår om företaget har svårigheter att fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av att det inte finns tillräckligt med likvida medel för att betala räkningar och förfallande skulder.

Risker och möjligheter forts

Miljö och klimat

Miljö och klimat

Klimatförändringar bedöms inte längre någon betydande risk för vår verksamhet, givet vårt nuvarande affärsmodell och vår inriktning. Vi har valt att successivt anpassa verksamheten av potentiella fysiska klimatrisker samt omställningsrisker till Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer. Läs mer i hållbarhetsredovisning TCFD på sidorna 78–79

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kortsiktig 2023
Förvaltningar och möjligheter	Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög Ägande av och arbete med fastigheter är förenat med risker och möjligheter. Fabege har påbörjat en resa för att minska utsläppen från sina fastigheter och verksamhet i linje med Parisavtalet. Vi arbetar för att minska energianvändningen och fossilberoendet i våra fastigheter och för att öka andelen förnybar energi. Säkerställa tillräckliga investeringsmedel för att kunna genomföra åtgärder för att minska klimatpåverkan. Förbättrad hantering av avfall, med mål att öka återvinningsgraden och minska mängden deponerat avfall, är en annan viktig åtgärd.	Vi bedömer att vår nuvarande portfölj är väl anpassad för att möta framtida klimatförändringar. Vi arbetar med att minska klimatpåverkan från våra fastigheter och verksamhet i linje med Parisavtalet. Fabege har en målsättning att minska utsläppen med 50 procent av Scope 1 och 2 till 2030 jämfört med 2019 och att vara klimatneutrala senast 2045. Fabege arbetar med att säkra hållbarhetsfinansiering och har 8 miljarder kronor i gröna obligationer. 100 procent av förvaltningsfastigheterna certifieras enligt Miljöbyggnad eller motsvarande miljöcertifieringssystem för nyproduktion och större ombyggnader. Under 2023 har inga incidenter som orsakat betydande skador eller förluster i verksamheten identifierats till följd av miljörelaterade händelser.
Klimat-förändringar	Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög Klimatförändringar innebär risker för både fastigheter och verksamhet. Omställningen mot en hållbar samhällsutveckling innebär risker för fastighetsvärden och hyresnivåer. Klimatförändringar innebär risker för fastigheter och verksamhet i form av ökade kostnader, exempelvis för försäkringar och energi, samt påverkan på fastighetsvärden. Vi är medvetna om att klimatförändringar kan leda till ökade skador på fastigheter och infrastruktur.	Fabege har påbörjat en resa för att minska utsläppen från sina fastigheter och verksamhet i linje med Parisavtalet. Vårt mål är att minska utsläppen med 50 procent av Scope 1 och 2 till 2030 jämfört med 2019 och att vara klimatneutrala senast 2045. Vi arbetar med att säkra hållbarhetsfinansiering och har 8 miljarder kronor i gröna obligationer. 100 procent av förvaltningsfastigheterna certifieras enligt Miljöbyggnad eller motsvarande miljöcertifieringssystem för nyproduktion och större ombyggnader. Vi arbetar aktivt med att förebygga skador och förluster till följd av klimatförändringar, exempelvis genom att säkerställa att våra fastigheter är väl anpassade för att hantera extrema väderförhållanden. Vi har en plan för att minska utsläppen från våra fastigheter och verksamhet i linje med Parisavtalet. Vårt mål är att minska utsläppen med 50 procent till 2030 jämfört med 2019 och att vara klimatneutrala senast 2045.

Risker och möjligheter forts.

Miljö och klimat forts.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Klimatpåverkan från verksamhet	Sannolikhet: Konsekvens: Utgjorde 0,5% av våra totala utsläpp (scope 1, 2 och 3) och 0,1% av våra totala utsläpp (scope 1 och 2) år 2023. Vi har en klimatstrategi med mål om att minska våra utsläpp i linje med 1,5-gradersmålet. Genom att fortsätta arbeta med energieffektivisering, förnybar energi och cirkulära lösningar kan vi bidra till att minska vår klimatpåverkan.	Genom riktade åtgärder har vi reducerat våra utsläpp med 70% jämfört med 2015 och vår målsättning är att minska våra utsläpp med 90% till 2030. Vår klimatstrategi är validerad av Science Based Targets initiative (SBTi) och vi har som mål att vara klimatneutrala till 2045. Vår klimatpåverkan från verksamheten uppgick 2023 till 7 kg CO2e per kvadratmeter och redovisningsår för 2023 är vår basår för 2030. Det genomsnittliga energiinnehållet uppgick 2023 till 71 kWh/m² vilket är en minskning med 2% kWh/m² jämfört med 2022.
Klimatpåverkan från projekt	Sannolikhet: Konsekvens: Utgjorde 0,5% av våra totala utsläpp (scope 1, 2 och 3) och 0,1% av våra totala utsläpp (scope 1 och 2) år 2023. Vi har en klimatstrategi med mål om att minska våra utsläpp i linje med 1,5-gradersmålet. Genom att fortsätta arbeta med energieffektivisering, förnybar energi och cirkulära lösningar kan vi bidra till att minska vår klimatpåverkan. Skada som följd av klimatförändringarna kan innebära påverkan på fastighetsvärden och marknadsvärde. Åtgärder för anpassning till klimatförändringarna. Åtgärder som innebär att fastigheter på sikt riskerar att bli stranded assets.	Samtliga projekt som påbörjats under 2023 har BREEAM-SE med väsentligen det högsta betyget Excellent. 2022 reviderade vi vårt mål för att nå Science Based Targets initiative (SBTi) från scope 1 och 2 till att omfatta 20 procent av våra totala utsläpp (scope 3). Vi har som mål att minska våra utsläpp med 90% till 2030 vilket är i linje med 1,5-gradersmålet. Vår klimatstrategi innebär att vi ska bidra till att minska klimatförändringarna och att vi ska vara klimatneutrala till 2045.

Skatt

Skattehantering

Förändringar i skattelagstiftning och användning av skattemässiga underskott kan påverka bolagets skattekostnad negativt

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Skattelagstiftning	Sannolikhet: Konsekvens: Vårt bolag är skattskyldigt för sin verksamhet och är därmed beroende av skattelagstiftningen och förändringar i skattelagstiftning, skattesatser och andra skatteregler kan påverka bolagets skattekostnad och resultat.	Ingen förändring har påverkat bolagets skattekostnad under året.
Hållbar skatte-hantering	Sannolikhet: Konsekvens: Vi använder skattemässiga underskott för att minska bolagets skattekostnad och därmed bolagets resultat.	Alla våra svenska bolag är skattskyldiga i Sverige och vi betalar 100 procent av skatten i Sverige. Vår skattestrategi ger riktlinjer för bolagets skattehantering. Den säkerställer att vi följer lagar och regler och att vi betalar rätt skatt i rätt land. Den ska också bidra till att vi har en god relation med skattemyndigheterna.

Risker och möjligheter forts

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption

Vår uppförandekod vägleder hur vi, på hur vårt medarbetarskap förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom utbildning och en kontinuerlig riskanalys säkerställer vi kunskap hos leverantörer och samarbetspartners och vilken på att de accepterar att arbeta enligt riktlinjerna mot oetiskt beteende

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög Risken omfattar verksamhetsnära bedrägerier, såsom mutor och jäv, samt oetiskt beteende och bristande affärsetik. Bedrägerier och oetiskt beteende kan leda till förluster, skadat förtroende och påverka företagets varumärke negativt. Det kan också leda till att vi inte lever upp till våra åtaganden och att vi inte följer lagar och regler	Vi accepterar ingen form av mutor, korruption eller oetiskt beteende. Genom tydliga riktlinjer, kontinuerlig utbildning och en stark kultur av integritet och transparens arbetar vi för att förebygga och motverka dessa risker. Vår uppförandekod och våra policyer vägleder våra medarbetare i deras dagliga arbete och säkerställer att vi följer gällande lagar och regler. Genom en kontinuerlig riskanalys identifierar och bedömer vi risker för bedrägerier och oetiskt beteende. Vi har rutiner för att hantera misstänkta fall och för att rapportera och utreda avvikelser. Vi samarbetar med våra leverantörer och partners för att säkerställa att de också följer våra etiska riktlinjer. Vår antikorruptionspolicy är en viktig del av vårt arbete för att förebygga korruption. Policyn ger tydliga riktlinjer för hur vi ska agera i olika situationer och hur vi ska hantera eventuella konflikter. Vi har också rutiner för att rapportera misstänkta fall av korruption och för att utreda dessa fall.

Medarbetare

Medarbetare

I vår strävan att vara världens bästa fastighetsbolag är våra medarbetare avgörande. Vi behöver attrahera, utveckla och behålla kompetenta och engagerade medarbetare för att kunna leverera på våra ambitioner och skapa värde för våra kunder och andra intressenter.

Risk	Beskrivning	Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023
Kompetens-försörjning	Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög Det finns risk för att vi inte kan attrahera och behålla rätt kompetens för att nå våra affärsmål. Det kan bero på bristande kompetensförsörjning, otydlig ledning och styrning eller att vi inte har en attraktiv arbetsplats. Det kan leda till ökade kostnader och påverka vår förmåga att leverera på våra åtaganden.	Vi arbetar med strukturerade rekryteringsprocesser och utbildning av rekryterande chefer för att säkerställa att vi har rätt kompetens på rätt plats. Vi har också en tydlig ledning och styrning på plats för att säkerställa att vi har en tydlig riktning och att våra medarbetare vet vad som förväntas av dem. Under 2023/2024 genomförde vi en översyn av vår kompetensförsörjning och arbetsmiljö. Vi har också en plan för att förbättra vår attraktionskraft som arbetsgivare.
Bemanning av nyckelpositioner	Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög Medarbetare med [illegible] och erfarenhet är avgörande för att vi ska kunna [illegible] och [illegible] för våra kunder och andra intressenter.	Vi arbetar aktivt med att identifiera och utveckla potentiella ledare och nyckelpersoner i vår organisation. Vi har också en plan för att säkerställa att vi har rätt kompetens på rätt plats när det behövs. Vi genomför regelbundna [illegible] för att [illegible]

Risker och möjligheter forts.

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod

Vår värdegrund SPEAK vägleder oss när vi fattar beslut och agerar. Den är grunden för vår uppförandekod och vårt arbete med att förebygga korruption och oetiskt beteende. Den är också vägledande för hur vi behandlar varandra och våra kunder och affärspartners. Vi förväntar oss att alla som arbetar för eller på uppdrag av Fabege följer uppförandekoden och vår policy för visselblåsning.

Risk	Beskrivning	Riktlinjer och åtgärder under 2023
Otrygga arbetsförhållanden, kränkningar	Samordnare: Kanslichef Konsekvens: Långsiktigt kan en ohälsosam arbetsmiljö och arbetsrelaterad ohälsa påverka Fabeges förmåga att attrahera och behålla kompetens och därmed Fabeges konkurrenskraft. Kortsiktigt kan det leda till ökade kostnader för sjukfrånvaro och rehabilitering.	Fabeges arbetsmiljöarbete ska bedrivas systematiskt och långsiktigt för att förebygga ohälsa och olycksfall samt för att skapa en god arbetsmiljö för alla som arbetar på Fabege. Vi genomför årligen en medarbetarundersökning för att mäta hur vi uppfyller våra mål för arbetsmiljö och hälsa. Resultatet av undersökningen 2023 visar att Fabeges medarbetare är nöjda med sin arbetsmiljö och att de trivs på sina arbetsplatser. Vi arbetar med att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet genom att bland annat erbjuda friskvårdsaktiviteter och hälsofrämjande föreläsningar. Vi har också en företagshälsovård som vi kan vända oss till för att få stöd och råd i arbetsmiljöfrågor. Vi har policyer och riktlinjer som ska säkerställa att vi har en god arbetsmiljö och att vi förebygger och hanterar kränkande särbehandling och trakasserier. Vi har också en visselblåsarfunktion för att anställda och andra intressenter ska kunna anmäla misstänkta oegentligheter.

Risker och möjligheter forts

Kommunikation och cybersäkerhet

Informationshantering
Som kommunalt bolag måste vi förhålla oss till aktuell lagstiftning för informationshantering. Den allmänna digitaliseringen världen ställer också krav på att information hanteras och kommuniceras på ett korrekt och säkert sätt.

Risk	Beskrivning	Planerade och bedömda åtgärder under kommande år
Informationsläckage, bristande regelefterlevnad	Sannolikhet: Konsekvens: Åtgärder med anledning av den allmänna debatten kring informationshantering	Vi har antagit en ny kommunikationspolicy för att säkerställa att vi följer lagstiftningen och att vår kommunikation och medarbetarna är väl rustade för att hantera den.
Media, varumärke	Sannolikhet: Konsekvens: Åtgärder med anledning av den allmänna debatten kring informationshantering och bolagsstyrning	Vi arbetar aktivt med att kommunicera vår organisation och vårt uppdrag för att förebygga och hantera eventuella kriser. Vi har en beredskap för att hantera kriskommunikation och vi arbetar med att förbättra vår förmåga att hantera och kommunicera kring cyberattacker.
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: Konsekvens: Cyberattacker och andra överträdelser av IT-säkerhet ökar i omvärlden och är ett av de största hoten mot vår verksamhet. Den ökade användningen av digitala lösningar och tjänster ställer också ökade krav på informationssäkerhet.	Vi arbetar aktivt med att förebygga och hantera cyberattacker, dataintrång och personuppgiftsincidenter. Vi har genomfört utbildningar i cybersäkerhet och har en plan för att snabbt och effektivt kunna återställa vår verksamhet om en attack skulle ske. Vi har en plan för att hantera personuppgiftsincidenter och vi arbetar med att förbättra vår förmåga att upptäcka och hantera dataintrång. Vi har ett avtal med en leverantör som skyddar oss mot överbelastningsattacker (DDoS-attacker).
Systemstörningar	Sannolikhet: Konsekvens: Ett fungerande och tillgängligt datasystem är både viktigt och värdefullt för vår verksamhet.	Vi har flera olika åtgärder för att förebygga, upptäcka och hantera störningar i våra IT-system. Vi har en plan för att snabbt och effektivt kunna återställa vår verksamhet om en attack skulle ske.

Bolagsstyrningsrapport

Ordförande har ordet

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

Fastighetsbranschen liksom Fabege har fortsatt att utmanas av ett turbulent omvärld och jag är tacksam för att goda relationer vi har med våra banker, övriga finansiärer och våra ägare. Ett starkt förtroendekapital byggt på transparens och bra använda risker har varit värdefullt under rådande marknadsläge. Fabeges konservativa finansiella strategi och framförhållning avseende finansiell struktur gör att jag känner mig trygg där vi står idag. Utvecklingen på marknaden och den generella finansiella oron i omvärlden har dock varit något som styrelsen lagt mycket tid på att diskutera och hantera under året. Vi har vattenfallsanalyser visat försiktighet i samband med nya projekt och det är primärt att säkerställa utflyttning och kassaflöden innan investeringsbeslut tas. Övrig 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 återkommande 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 förväntar att stödja ledningen i arbetet med hållbarhet och bestämt att revisorn också ska arbeta framöver även kommer att inkluderas på bolagsnivå för att säkerställa kontrollerad uppföljning. Att Fabege har blivit godkänd som grön aktör på Nasdaq Stockholm är ett tydligt bevis på hur långt ledningen har kommit med hållbarhetsarbetet.

Vi har tidigare år haft dialog med vissa av våra utländska investerare avseende vår svenska ägarbyrå. Under året har styrelsen tillsammans med ledningen varit involverad i processen att utvärdera en ny revisionsbyrå som vi kommer att föreslå till årsstämman 2024. Inga 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 övertygade tillsammans 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 förnyat förtroende. Det är ett privilegium för styrelsen att stödja Fabeges strategi för att fortsätta skapa långsiktigt värdeutveckling. Fabege är idag 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

Styrningsstruktur

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

Innehav 2023-12-31

Ägare av röstandelar, %	
Erik Paulsson med familj, genom bolag	42
Övriga	58

Fabeges största aktieägare framgår på sidan 26 i årsredovisningen.

1. Aktieägarna

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 6 097 [illegible] aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 208 048 aktier motsvarande 4,89 procent av kapitalet och röstandelen av samtliga aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarmyndighet avgörs av antalet aktier respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

2. Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämma, ska dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före årsstämman, dels ge in anmälan till bolaget för sig som vägen vid bildandet senast klockan 16.00 den dag som angivet i kallelsen till årsstämman.

3. Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i valberedningsfrågor. Valberedningens uppgift är att [illegible] förslag avseende ordförande vid stämman, styrelse, styrelseordförande, revisorer och revisorsarvoden samt [illegible] principer för tillsättande av valberedning. Förslaget som avser styrelsearvoden ska vara fördelat på styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget.

4. Styrelse

Styrelsen arbetar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets löpande verksamhetsstyrning och ekonomiska situation. Styrelsens [illegible] är att för aktägarnas räkning förvalta bolagets tillgångar på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktig, god kapitalavkastning tillgodoses. Fabeges styrelse ska bestå av minst fyra och högst nio ledamöter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning innehållande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering.

5. Revisorn

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

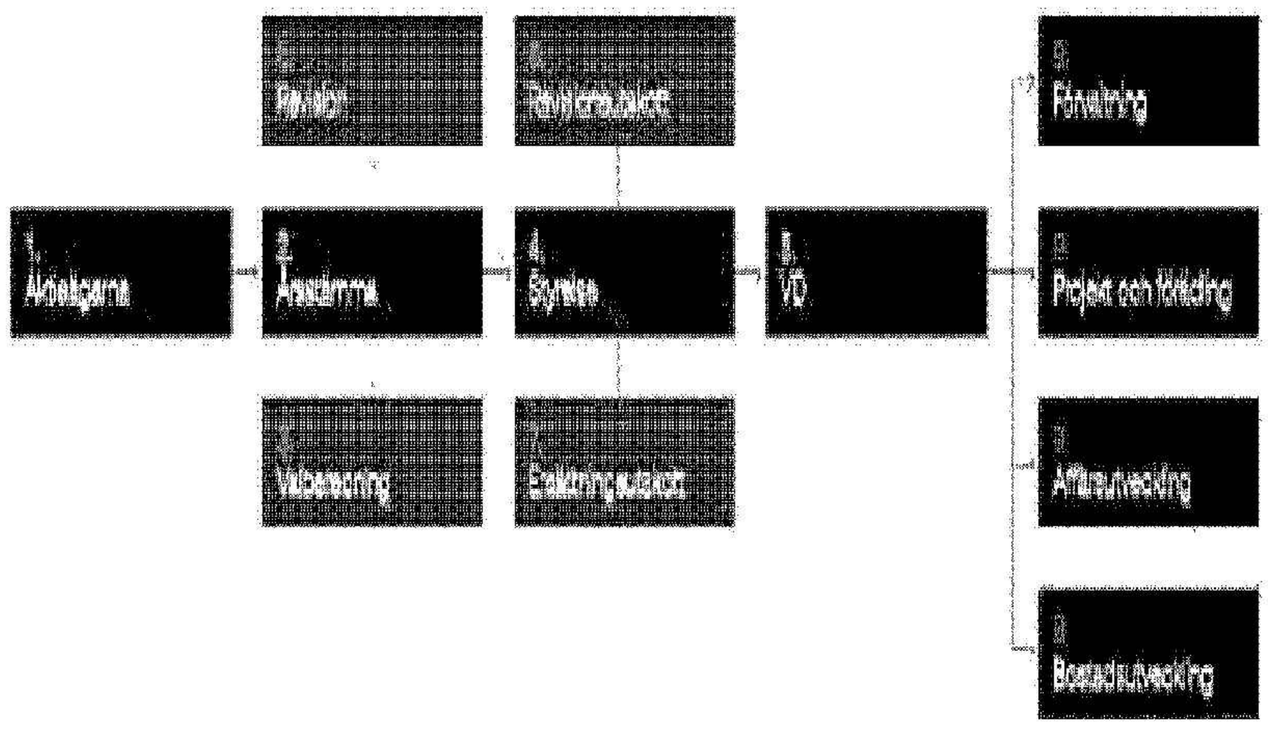
Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i [illegible] andra större företag. Lucerna AB och Telia Company. Peter Ekberg har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller VD. De olika revisionsuppdragen har [illegible] vid sidan av [illegible] uppdrag som vald revisor även bidrått till revisionsnära uppdrag främst relaterande till annan revisionsnära verksamhet. Vidare garanterar Deloitte en övervägd granskning att hållbarhetsrapportering sker enligt GRI Standards och en ändamålsenlig genomgång av att hållbarhetsrapporteringen [illegible] uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

6. Revisionsutskott

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

Uppdraget omfattar granskning av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll [illegible], utformning och genomförande av, redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionsförfarande. Utskottet träffar löpande ledande befatt-

Bolagsstyrning på Fabege



Styrningsstruktur

ningsfrågor för att diskutera och skapa sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Revisionsutskottets är del av styrelsens kvalitetssäkring av bolagsstyrningsrapporten och årsredovisningen. Revisionsutskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att inhämta sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen ses över och fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet uppvisar kvalitet på sammansättning och ledamöternas kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor samt andra frågor inom utskottets ansvarsområde. Från 2024 använder utskottet även för frågor rörande hållbarhetsredovisning och hållbarhetsrapportering.

7. Ersättningsutskott

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

8. Verkställande direktör

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

- VDs uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och beslutsunderlag.
- VDs rätt att vidta åtgärder på styrelsens vägnar.
- VDs uppgift och skyldighet att säkerställa efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, riktlinjer och strategiska planer, bolagets uppförandekod och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen ändringar av dessa.
- Vilka åtgärder som alltid ska underställas styrelsen såsom beslut om större förvärv, försäljningar eller större investeringar i bestående tillgångar.
- VDs uppgift och skyldighet att säkerställa att Fabege lever upp till de skyldigheter som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

Arbetsordningen innehåller även en särskild instruktion för styrelsen och VD för rapportering till styrelsen.

Koncernledning

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsgruppsmedlemmar. Koncernledningen utför till sammans den operativa styrningen och ansvarar för verksamheten och den löpande förvaltningen enligt instruktionen och den arbetsordning, anvisningar och beslut. Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna ska koncernledning fastställa och förvalta bolagsvärderingar och mål för verksamheten. Koncernledningen ska skapa förutsättningar för medarbetarna att nå uppsatta mål genom att:

- tydligt kommunicera färdriktning och mål
- lita på och förvänta samtliga kompetenta människor att ta initiativ
- coacha, entusiasmera och skapa arbetsglädje och positiv energi
- lösningsorienterat och ge återkoppling på uppsatta mål.

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

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

8. Verksamhetsområden

Den operativa verksamheten bedrivs inom fyra områden: Förvaltning, Förädling, Affärsutveckling/Transaktion samt Bostadsutveckling via Bilgav Bostad. Fabege arbetar med hållbar områdesutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastighetsnära med ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Värden skapas genom förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet samt genom aktiva affärsutvecklingsprojekt, både förädlingar och förvärv i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Samtliga fastighetsutvecklingsprojekt genomförs med hållbarhetsambitioner och goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad, inom affärsområdet Förvaltning är omsättningen koncentrerad på två områden: Förvaltning och fastighetsdrift. Respektive verksamhetsområdeschef är medlem av koncernledningen och har ansvaret för den operativa styrningen och uppföljningen.

Bilgav Bostad AB bedriver utveckling av bostäder med fokus på Stockholmsområdet. Bostadsproduktionen avser främst bostadsrätter men vi förvärvar också färdiga hyresrätter.

Verksamheten är indelad på olika nivåer. Miljöer byggs upp, utvecklas och förvaltas inom respektive verksamhetsområde och med på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet.

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anna Åkerby till den styrelseledamot med särskilt hållbarhetsansvar.
- Styrelsen har beslutat om uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet samt anlitas inom revisorns granskningsuppdrag.
- VD och koncernledningen har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategin. Övergripande miljöåtaganden beslutas i koncernledningen och förankras i styrelsen.
- Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna och är även sekreterare i hållbarhetsutskottet. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och årligen till styrelsen. Från 2024 ingår hållbarhetschefen i koncernledningen.

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

Fabegen värdegrund SPEAK – enkelhet, prestigelöshet, entreprenörskap, effektivitet och kundnärhet – och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden kompletteras av Fabegens etikinriktade riktlinjer som för närvarande täcker arbetsmiljö, effektivitet och kommunikation.

Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att säkerställa att uppförandekoder efterlevs, innefattande rapportering och följsamhet av styrelse och koncernledning.

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och följs inom den egna avdelningens/arbetsområdets. En grund för uppförandekoden är att Fabege ska följa tillämpliga lagar och andra överenskommelser, följa god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbetsliv och miljö i enlighet med Global Compacts tio principer om hållbart företagande. Kontinuerlig information om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Fabege erhöll FN:s Global Compact-pris år 2011. Bolaget följer MBL och kollektivavtal där bland annat principer om skälig förhandlingsordning regleras.

Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabegens medarbetare via intranätet. I Fabeges policy ingår diskriminering 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 nätet 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 motlagstiftning samt etiska diskussioner i samband med företagsgemensamma utbildningar.

Medarbetarna får löpande information om frågor som diskuteras i hållbarhets- och etikgrupperna. Fabege avser genomföra medarbetarundersökning i etiska frågor och mäter årligen uppmärksamheten om eventuella misstänkta oetiska förhållanden, till exempel genom dialog, men även via anonyma rapporteringssystem. För de som vill väcka anonyma frågor används en visselblåsartjänst som kan nås via hemsidan, där både anmälan och den efterföljande dialogen är krypterade och könsneutralt behandlade. Under året har inga misstänkta oetiska förhållanden rapporterats.

Bolagsstyrning på Fabege

Läs mer om vår bolagsstyrning, utbildning och nyckeltal på fabege.se

- Bolagsstyrning
- Information från riktlinjer för ersättningar
- Tidigare års bolagsstyrningsrapporter
- Styrelsens arbetsordning och instruktioner
- Uppförandekod
- Värderingen SPEAK

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 177,5 miljoner aktier motsvarande 58,6 procent av samtliga aktier representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på fabege.se/arsstamma 2023.

Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omval ska ske av Anette Asklin, Matthias Johansson, Martha Josefsson, Börje Ljunghäll, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anna Åhnesjö. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 695 tkr (2 565)

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 2,40 kronor per aktie att utbetalas via fyra kvartalsvisa utdelningar om vardera 0,60 kr per aktie. Vidare beslutades att avstämningsdag för rätt till utdelning ska vara den 31 mars 2023, 30 juni 2023, 3 oktober 2023 respektive den 5 januari 2024 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 6 april 2023, 6 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 bland annat lämna förslag inför årsstämman och revisorssuppleanter för de fyra största ägarna ska i första hand erbjudas plats.

Ersättning till bolagsledningen

Beslutades riktlinjer för ersättning till bolagsledningen. Innebärande att rörlig ersättning kan utgå med maximalt nio månadslöner. Övriga villkor för anställningsavtal som innebär rörlig ersättning är bland annat att de ska vara tidsbegränsade till ett år i taget, att uppsägningstiden från bolagets sida är högst sex månader och att avgångsvederlag inte får utgå. Rörlig ersättning är knuten till ett antal på förhand bestämda mål. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer aktuellt sätt erbjuds att bli aktieägare.

Bemyndigande om återköp av egna aktier

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

REVISION

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtliga 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 separat till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 48 på sidan 115.

VALBEREDNINGEN

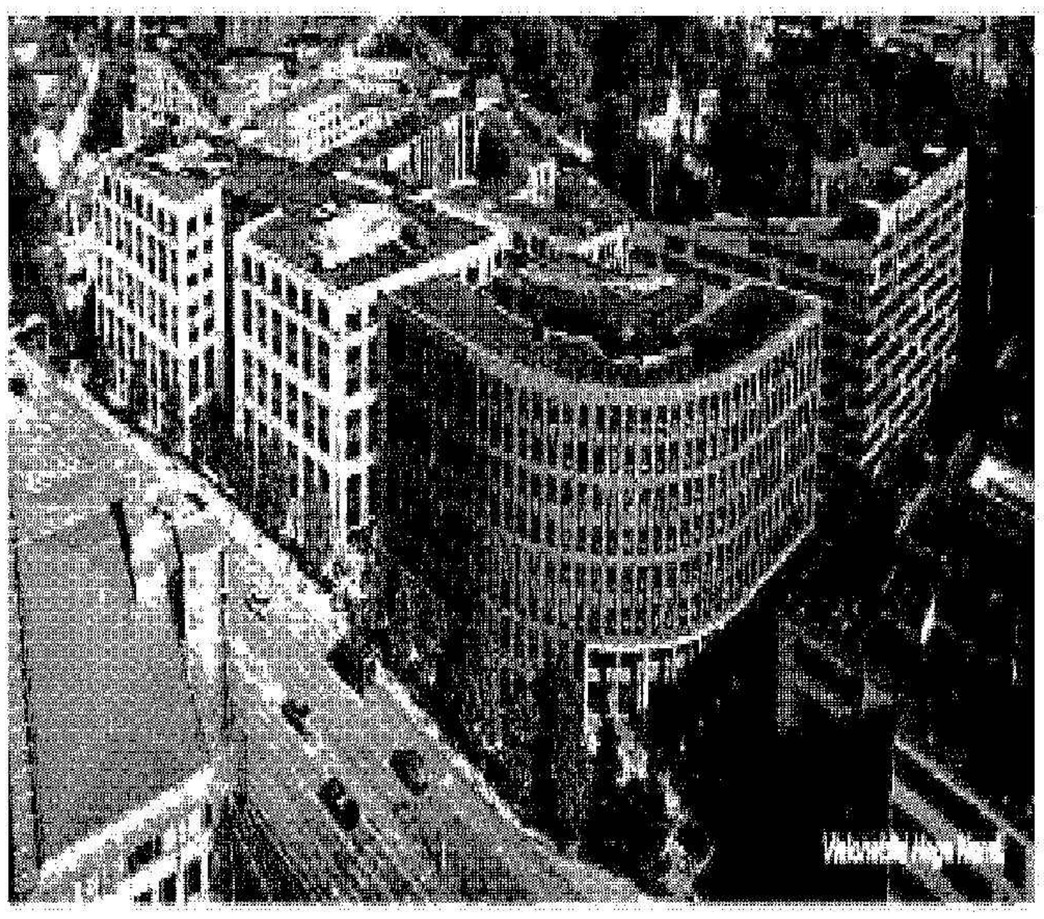
I enlighet med årsstämmans beslut har det nya valberedningsförslaget som ägarna erbjudits att välja valberedning och den 3 oktober 2023 offentliggjordes valberedningen.

Valberedningens sammansättning 2024

	Representerar	Andel av röster, %
Stefan Nelson, ordförande	Second AB	19,8
Hanna Rönning	Cevian	12,5
Katarina Hammar	Varodera fonder	4,3
Johannes Wingborg	Annonsblad i egen valberedning	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, Matthias Johansson, Martha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Nicklas Paulson samt nyval av Berit Ohlsson och Sofia Wall. Börje Ljunghäll och Anna Åhnesjö har underbett sig omval. Vidare föreslås att Jan Litborn väljs som styrelsens ordförande. Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende. För ägarkretsen upplyser gällande kravs avseende ledamöternas oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare. Till revisor föreslås KPMG med Nicklas Johansson som ansvarig revisor.



Martha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Nicklas Johansson samt ersättare Berit Ohlsson och Sofia Wall. Börje Ljunghäll och Anna Åhnesjö har underbett sig omval.

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2023

Till styrelsen valdes sju ledamöter på årsstämman 2023. Jan Litborn valdes till styrelsens ordförande. Fabeges vice ordförande och vd har även avrapportering skett separat till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 48 på sidan 115.

Styrelsen erhåller kontinuerligt kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att erbjuda, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsutvecklingsföretag. Styrelseledamöterna eftersträvas därtill ha mångsidig kunskap om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering, affärsutveckling samt hållbarhets- och klimatfrågor. De flesta 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 sammanlagt 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och fem per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns bland annat återkommande 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 även bland annat behandlat frågor såsom finansiering, utgående och övergående investeringar, omreklassificering, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppskattning av grundprinciperna för Fabeges MTN-program. De årsrapporterna som också utkommunicerades behandlade av styrelsen på styrelsemötet 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 bestående av tre fastigheter i enlighet med bolagets strategi för omstrukturering av styrelsens arbete. Styrelsen har genomfört en årlig

Bolagsstyrningen 2023

sammanställda och diskuteras särskilt vid ett styrelsemöte. Utrymme ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomför årligen också en årlig utvärdering av styrelsens prestationer samt en årlig översyn av ägarbolagsstyrningspolicy, mångfaldspolicy och finanspolicy.

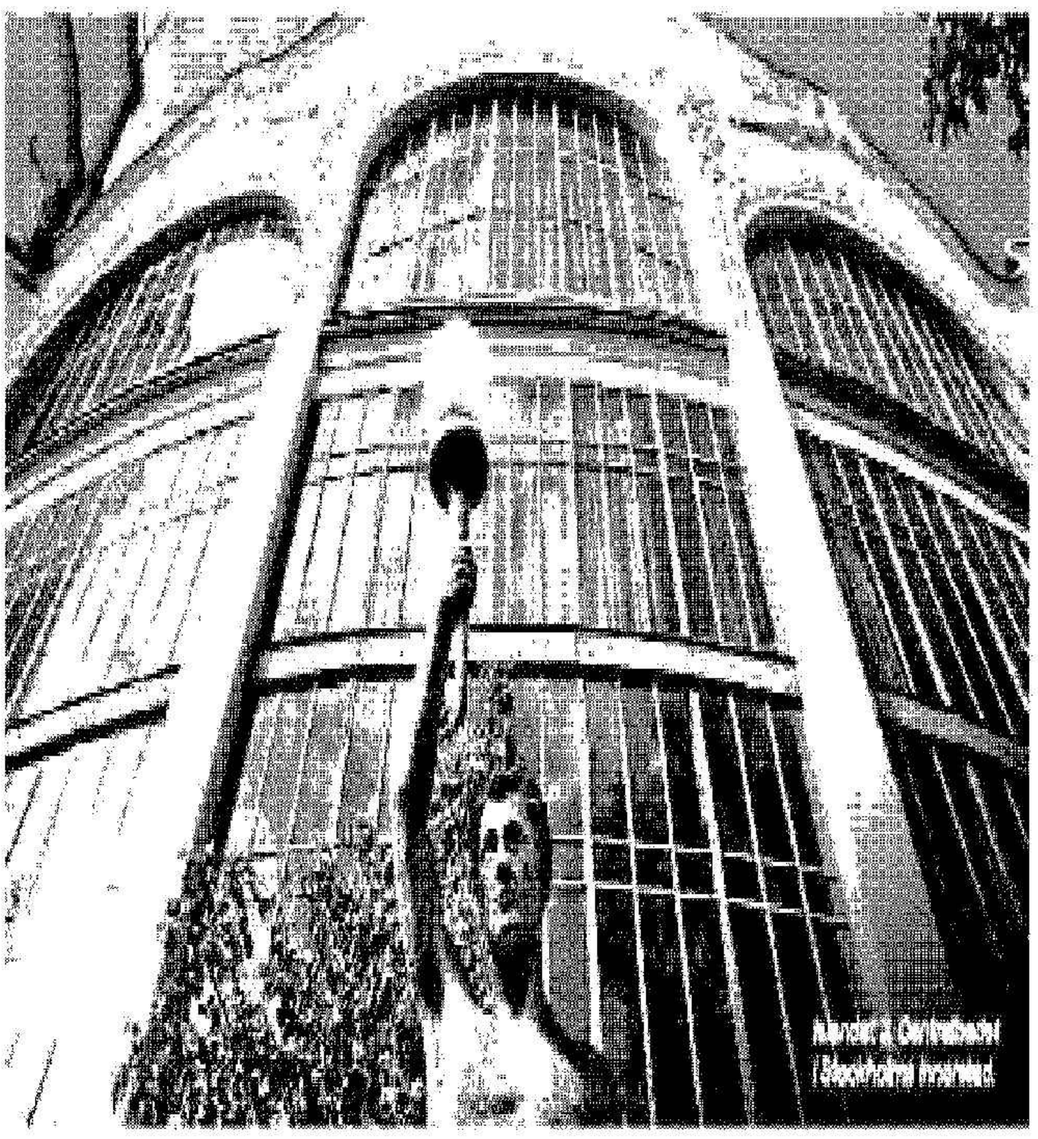
Styrelsens kompetens, erfarenhet och bakgrund bedöms kontinuerligt genom det löpande arbetet. Kritiska inlägg/synpunkter kommuniceras till styrelsen vid behov. Under året har styrelsen tagit del av bolagets dubbla väsentlighetsanalys och gapanalys inför kommande CSRD-rapportering som för Fabege ska vara redovisningspliktig från 2025.

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för bolagets verksamhet lämplig mångsidig sammansättning och allsidighet för att kunna uppnå en effektiv styrelse och förebygga risken för verksamhetsrelaterade och regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid förslag av nya styrelseledamöter ska den samlade kompetens som finns i styrelsen beaktas och sträva efter att uppnå en styrelse med en sammansatt kompetens som är värdefull för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att bedöma bolagets, inklusive ledningens, behov av mångfald och kompetens samt en lämplig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt. Styrelsens sammansättning uppfyller kraven och de mål och bedömningar i övrigt utgjorde en bredd av kunskap och värdefulla kompetenser inom relevanta områden.

Arvode till styrelsen

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



Ersättning till bolagsledningen

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

Styrelser genomförde under året en uppföljning av principerna för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga anställningsvillkor har gått av mot 5 på sidorna 108–107. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt anställningsvillkorsavtal upprättade kommer också att presenteras på årsstämman 2024.

REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig inrättat ett revisionsutskott som under 2023 bestått av Anette Asklin (ordförande), Viktoria Haaker Ekblom och Jan Litborn. Under 2023 hölls fyra ordinarie möten och ett extra möte med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, säkerhet och cybersäkerhet, EU-taxonomin, intern kontroll i väsentliga processer, årsredovisning samt frågor om revisionsinsatser och uppföljning av revisionsåtgärder, inför bokslutsmöten. Revisorerna har vid samtliga möten deltagit och lämnat information om bland annat inriktning och omfattning av granskningen samt sina iakttagelser från granskningen. Revisionsutskottet har vid samtliga möten träffat revisorerna utan närvaro av företagsledningen för att säkerställa att revisorerna har fått den information som de har begärt och att de har kunnat utföra sina granskningar på ett tillfredsställande sätt. Revisionsutskottet har också träffat revisorerna för att diskutera och bedöma revisionsinsatsen och revisorernas oberoende.

ERSÄTTNINGSUTSKOTTET

Under 2023 bestod ersättningsutskottet av Jan Litborn (ordförande), Lennart Mauritzson och Matias Johansson. Ersättningsutskottet bereder ersättningsfrågor inför beslut i styrelsen. Under året hölls två möten. Protokollen från ersättningsutskottets möten delges samtliga styrelseledamöter som tillsammans omhändertar rapporterna till styrelsen.

BOLAGSLEDNINGEN

Koncernledningen bestod under 2023 året av fem personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 71–72. Koncernledningen har en fast mötesdag varje vecka. Under hösten genomförs även ett antal årliga medarbetarsamtal som vändde att ena utfall. Den löpande informationen till både styrelse och medarbetare sker med regelbundna mänskaps- och verksamhetsmöten.

Styrelseåret 2023

Utöver de punkter som årligen ska behandlas vid styrelsemöten har styrelsen under året bland annat fokuserat på följande områden:

Kv1

30 januari
Extra möte – avyttring Stadshagen, godkännande LOI, VD

6 februari
Ordinarie möte
Bokslut, bolagsstämma, utdelning, ägarpolicy, mm

7 mars
Kapitalmarknadsdag

Kv2

28 april
Ordinarie möte, konstituerande möte

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

Kv3

7 juli
Kapitalmarknadsdag

13 september
Ordinarie möte

Kv4

14 november
Ordinarie möte

14 december
Ordinarie möte, strategidag och budget

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 författningar.

Bolaget använder i sitt arbete det erkända 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 dessutom intensiv med balansomslutning inom fastigheter, utgifter för projektinvesteringar, köp/försäljning av fastigheter samt finansiella konstruktioner.

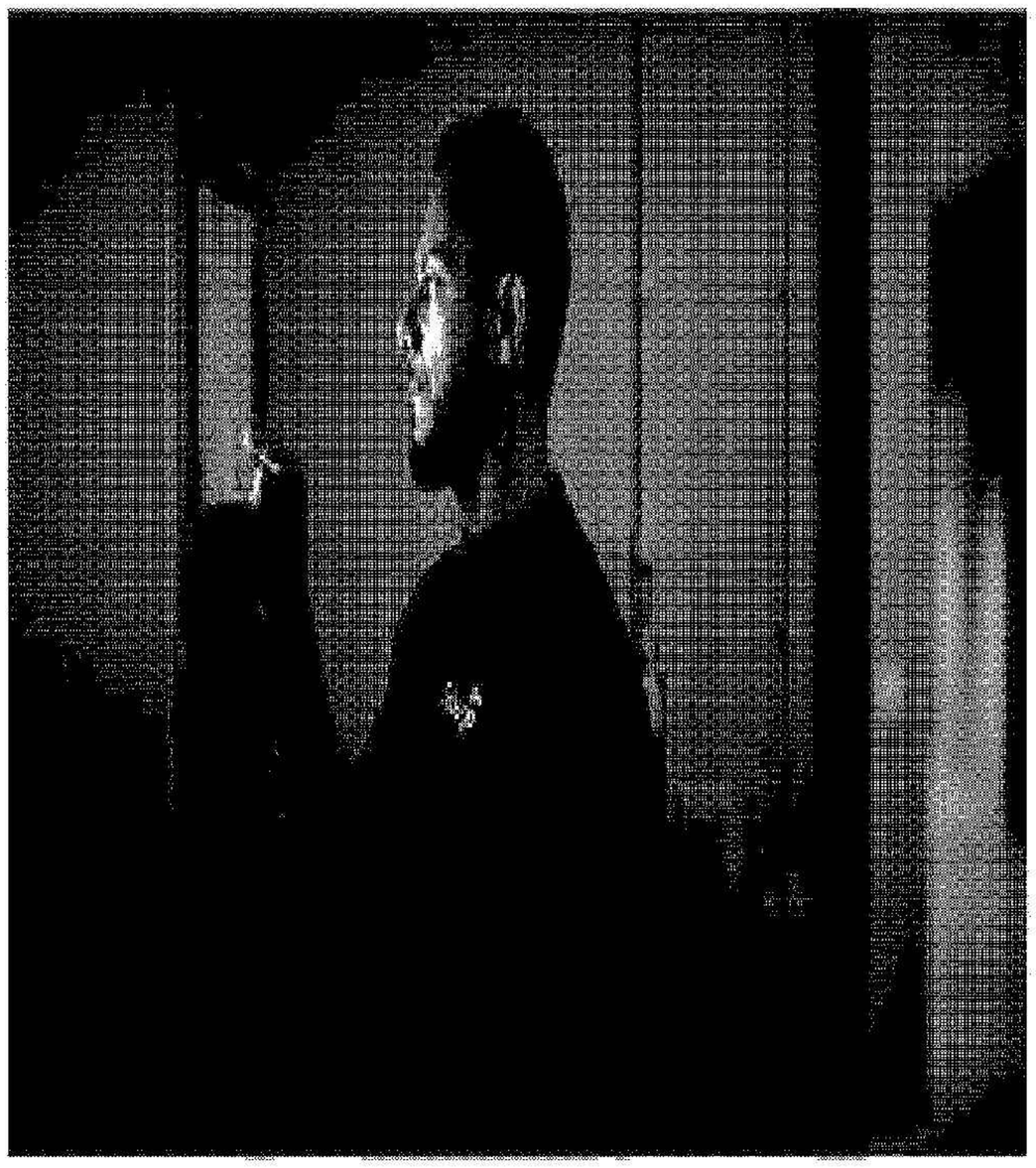
Styrelsen har det övergripande ansvaret för att upprätta god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva och utveckla på ett lämpligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig arbetsfördelning mellan styrelsen (inklusive utskott) och verkställande direktören samt kommunikation för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2023 en årlig översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att införa och dokumentera samt upprätthålla och pröva de systemiska 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 respektive befattning 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, hållbarhet, kommunikation, riskhantering och riskbedömning. Vidare finns redovisningsanvisningar och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning samt för behandling av transaktionsnära 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 till organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I enlighet med uppställda riktlinjer för "Communication on progress" till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsredovisning fortgår löpande. Hållbarhetsinformationen presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 21–42.

Riskbedömning

Med utgångspunkt i koncernkrav för väsentliga resultat- och balansposter samt väsentliga verksamhetsprocesser identifieras 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, ombyggnad/nybyggnation.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans: Juridiskt risk, skatterisk, finansiell information, skatter.
- Riskområde Kommunikation: informationshantering, dokumentation, etik.



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

Koncernledning genomför årligen en genomgång och uppföljning av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker. Detta görs sammantaget med styrelse och revisionsutskott för avstämning med revisorer. Fabege har interna processer som syftar till att säkerställa att 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 för att effektivt och rapportera. De operativa verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall sker mot budget och prognoser som upprättas vid tre tillfällen under året.

En central funktion för koncernredovisning samt finansiell rapportering finns samlokaliserad med controllerfunktionen, de operativa enheterna samt finansavdelningen. Det arbetet finns inga särskilda kontrollaktiviteter

Rapport om internkontroll avseende den finansiella rapporteringen

genom avstämning mot fastställda systemkontroller av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering sker under ständig utveckling och förbättring vilket innebär att systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsanvändare ökar.

Information och kommunikation

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

VD och vice VD hålls löpande kontakt och finanschef ansvarar för att sammans 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 verifikation av Fabeges värde är det viktigt för befintliga och tillkommande fastighetsinvesterare, analytiker och andra intressenter. Arbetet med att förbättra och tydliggöra bolagets informationsgivningen till marknaden är också löpande.

Kommunikations- och marknadsavdelningen ansvarar för övergripande och intern information.

Fabege är genom processen för medarbetarnas välmående medlem i Great Place to Work (GPTW). Fabege är certifierat enligt med GPTW-modellen och Trust Index om 86.

Uppföljning

Internkontrollsystemet behöver förändras och anpassas till förändrade förutsättningar över tiden. Detta sker bland annat genom löpande uppföljning av åtgärdsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den användning för respektive definierad affärsprocess, avtal och områden och genom löpande utvärdering av internkontrollsystemet. Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledningen för den interna styrningen och kontrollen.

Ledningen rapporterar regelbundet till styrelsen enligt med instruktioner för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillförlitlig, 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 bistå med den externa finansiella rapporteringens innehåll och revisorer för detta framläggning, även tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar. Revisionsutskottet genomför också en årlig genomgång och utvärdering av internkontrollen avseende bolagets kritiska processer.

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

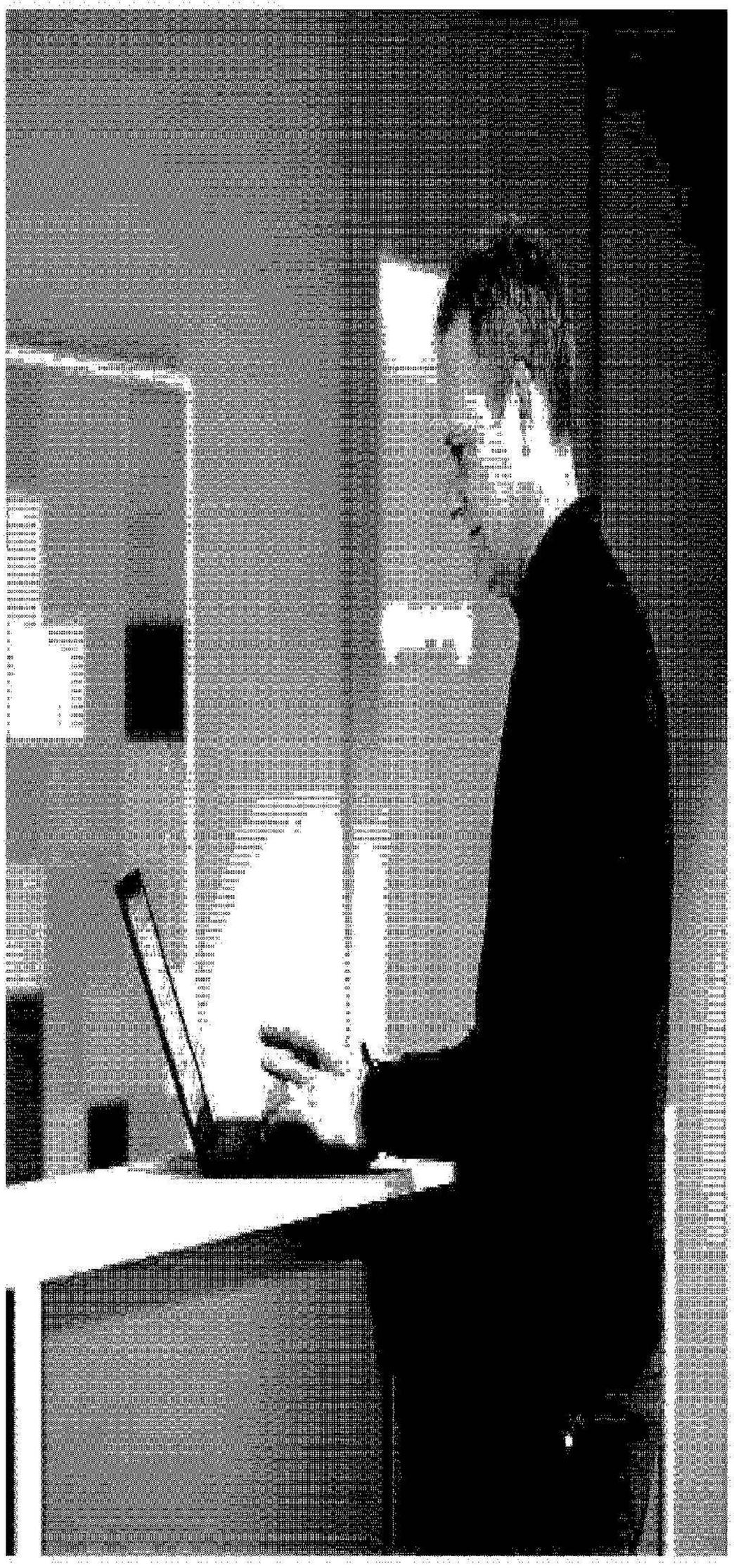
Styrelsen utvärderar regelbundet den information som erhållits och revisionsutskottets uppföljning av övervakningsarbetet med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de förslag och eventuella brister som framkommit vid styrelsens, revisionsutskottets eller de externa revisorernas granskning.

Styrelsen har genom revisionsutskottet inhämtat och granskat riskområden, riskhantering, finansiell rapportering och internkontroll och säkerställt rutiner för hur den finansiella rapporteringen efterlevs med de externa revisorerna.

Revisionsutskottet har under 2023 årligen arbetat med att granska och utvärdera internkontrollen väsentliga processer och funnit anledning att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga områden i den interna kontrollen eller den finansiella rapporteringen.

Internrevision

Som komplement till den externa revisionen, arbetar Fabege med självutvärdering av väsentliga processer. Till följd av detta och framkallande av verksamhetens förmågorna 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.



Fabeges styrelse

Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arenabolaget Solna AB, Styrelseledamot i Almo Holding AB, Blackshill AB, Conterialus Asset Management AB, Revelop Management AB, Skiltik Påverkning AB samt Wilhelmsberg Fastigheter AB

Utbildning: Jur. kand. (avlagd vid Stockholms universitet, Handelshögskolan Stockholm (ej examen)

Aktieinnehav: Privat och via bolag 30 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 735

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2018

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Arwidsro AB och Jernhusen AB, Styrelseledamot Genova Property Group AB, Eklandshamnen Holding AB och Fondförvaltaren vid Göteborgs Universitet

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 365

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 5 (5)

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 2006

Född: 1947

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

Utbildning: Fil. kand. i nationalekonomi

Aktieinnehav: Medverkande 258 923

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

Fabeges styrelse

Stina Lindh Hök

Styrelseledamot sedan 2022

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: 1957

Övriga uppdrag: VD Backarli AB, Styrelseordförande Catena Fastigheter AB, Styrelseledamot i Brinova AB, Rågsved Mackmyra AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och juridik

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 362,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

Anna Åmeby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1963

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Stiftelsen Tumba Bruk, A Goding 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 2025
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1967

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

Koncernledningen

Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef

Född: 1969

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2016. Tidigare styrelseledamot Fabege 2003-2007

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ.), samt Sweden Green Building Council. Medlem Konkurrensrådet, KTH 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 62 500*

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1984

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelseledamot i K-3 Fastigheter AB samt Isaac Mattsson Fastighetsförädlingen AB.

Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonom chefsbefattningar i Fenix Fastighetsbolag, Ekonomichef Grand & Elekonsult samt Oskarsborg

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 825*

Gunilla Cornell
Chef HR

Född: 1959

Anställd och i nuvarande befattning sedan 25**

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Managementkonsult i egen firma, verksamhetsutvecklingschef samt projektledare Telekonsultor, controller VCR

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 662*

Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift

Född: 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Infosystemer AB

Tidigare anställningar: Fabrikschef Cementa AB Slitefabriken, produktionschef Cementa AB Slitefabriken samt Department-fabriken, processoperatör Cementa AB Slitefabriken

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 310*

Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling

Född: 1970

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2010

Externa uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna

Tidigare anställningar: Platzer Bygg, platschef Peab, platschef Peab Eberstad, IKM Entreprenad

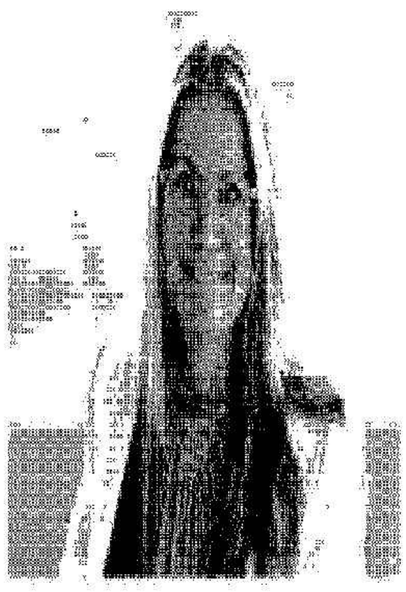
Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 220*

*Uppgifter avser 2024-12-31

**Ingår i koncernledningen

Koncernledningen forts



Mia Häggström (f. 1978)
Hållbarhetschef

Född: 1978

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2016

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Miljöförvaltningen, Sundsvalls kommun, Miljöförvaltningen, Stockholms kommun

Utbildning: Högskoleexamen Miljö- & Hälsoskydd

Aktieinnehav: 0*

Charlotta Lillefors Rosell
Chef Förvaltning

Född: 1983

Anställd och 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 Samhällsbyggnad

Aktieinnehav: 8 451*

Charlotte Lillegren
Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1976

Anställd sedan 2006 och nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

Tidigare anställningar: Utbyggare på Tornet AB, affärsområdeschef på Stena Fastigheter AB och Diamit AB

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*

Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling

Född: 1979

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 000*

*Ägarandel per 2024-12-31 inklusive närstående

Hållbarhetsnoter

Om redovisningen

Detta är vår tredje årliga hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för hållbarhetsredovisning av hållbarhetsinformation. Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporteringen ingår i vår årsredovisning för 2023, som avser verksamhetsåret 2023. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021. Föregående årsredovisning i hållbara hållbarhetsinformation publicerades i mars 2022. Information om hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se begränsad rapport på sidan 80.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor och deras påverkan på människor och samhälle, se avsnittet om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 73–77. Vår avsikt är att hållbarhetsrapporten, tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2023, ska ge våra intressenter en rättvisande bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Information i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Där annat ej anges omfattar redovisningen hela koncernens verksamhet.

Vi har använt oss av GRI-index på sidorna 67–69 innehållande hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standards 2021, samt upplysningar relaterade till Fabeges väsentliga hållbarhetsfrågor och styrning av dessa.

Vi följer försiktighetsprincipen vilket innebär att om vi upptäcker att det finns hot eller risk för att en aktivitet eller investeringsbeslut påverkar miljön kan innebära, så ska inte beslut på vetenskapliga bevis hindra oss från att genomföra kostnadseffektiva åtgärder.

Vi rapporterar också fastighetsrelaterade hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) senaste rekommendationer, Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, i sin senaste version September 2017. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, miljöcertifierade byggnader, samt fastighetsnära och sociala nyckeltal.

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabeges årsredovisning som granskas av styrelsen. Styrelsen informeras också om vårt pågående Fabeges hållbarhetsarbete samt övergripande hållbarhetsmål genom en årlig genomgång och uppföljning. Väsentlighetsanalysen från 2023 har behandlats under 2022 och från den uppdaterade definitionen av väsentlig frågor enligt GRI standards 2021, för att även omfatta styrelseledamöter.

Fabege, februari år 2023

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Våra viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, investerare, ägare och samhällen, 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, workshops och fördjupade intervjuer. Enkäten skickades ut till totalt ca 400 personer med en svarsfrekvens om drygt 50 procent. Samtliga intressentgrupper fanns representerade. Enkäten bad våra personer om att rangordna hur Fabege, ur intressenternas perspektiv, bör prioritera och navigera förhållande till Rios Agenda 2030 och de 17 hållbarhetsmålen (Sustainable Development Goals, SDG). Det fanns möjlighet att lämna svar och vi följde även vilka övergripande hållbarhetsområden intressenterna egen verksamhet prioriterar.

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

- Mål 3: God hälsa och välbefinnande
- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 13: Minskad klimatpåverkan
- 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 största påverkan på ekonomi, miljö och människor, inklusive mänskliga rättigheter.

2022 uppdaterade vi vår väsentlighetsanalys för att tydliggöra hur den överlåter väsentliga frågor. I linje med GRI:s uppdaterade definition av en väsentlig fråga. GRI Standards 2021. Den uppdaterade listan över väsentliga frågor finns på sidan 25.

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. VDn 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 enheten koldioxidekvivalenter (CO_2e). För att beräkna mängden utsläpp använder vi emissionsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO_2e till följd av ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har valt financial 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 jämförelser har vi placerat jämförelsebara tal bredvid varandra och nya i egna kategorier.

Vi använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokoll), se sidan 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 utfallet klimatkompensationen som en negativ utsläppspost separat från scope 1 och scope 2.

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet

Vi redovisar primärt utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet, market-based method, eftersom vi då har statistik från 2002 och framåt. Vi redovisar även utfallet som location-based method. Utsläpp från köldmedia (scope 1) hämtas från respektive fastighets enligt lag obligatoriska köldmedierapport. 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 SVHIs graddagar. Emissionsfaktorn från respektive fjärrvärme- och fjärrkylaleverantör används för CO_2-beräkningen.

Våra scope 3 innefattar avfallshantering per typ och hanteringsmetod från leverantörerna, intern uppföljning av personalens körda kilometer i tjänst, tjänsteresor med flyg från resebolaget, intern uppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, anställdas pendling i kilometer utifrån resvaneundersökningen 2022 (CERO) och hyresgästers elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av hyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 8,5 g CO_2e/kWh utifrån Nordisk elmix om 7,8 g CO_2e/kWh. I år innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men likt föregående år innefattar det inte köpta och sålda fastigheter i enlighet med Fastighetsägarnas rapport Rapportering av utsläpp i scope 3 för fastighetsägare.

Energi

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

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

Medarbetare

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

Vi lämnar upplysningar med utgångspunkt i GRI Standards 2021 och EPRA. Samtlig data kopplad till medarbetare baseras på faktiska 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. Inköpsorganisationer 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 uppfylls upprättas kvartalsvis och publiceras på fabege.se/gronfinansiering.

Kunder

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

Affärsetik och moral

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

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Bladdelar	Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energisystem • Cirkulär ekonomi (Kretsloppsmål) • Klimatmål	• Energianvändning • Klimatutsläpp • Avfall	• Goda villkor • Säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Kompetensförsörjning
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Företagsspecifik: Samverkansmöten • Företagsspecifik: Byggnadsspecifika frågor	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 406: Diskriminering
Påverkan: värdekedjan	• Påverkan på miljö, klimat och människor vid materialutvinning och tillverkning av byggmaterial som används i produkterna. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid transporter av produkterna till kund.	• Klimatpåverkan från byggskede, energi- och klimatrelaterade risker och möjligheter i fastighetsbeståndet. • Påverkan på miljö, klimat och människor vid nybyggnation, ombyggnation och rivning.	• Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö. • Påverkan på jämställdhet, mångfald och möjligheten att behålla kompetens genom arbetsförhållanden och arbetsmiljö.
Vi vill uppnå följande	• Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader. • Fortsätta fokusera på miljö, klimat och social hållbarhet för att kunna erbjuda attraktiva produkter för framtida kunder. • Säkra tillgången till produkter och tjänster som bidrar till att kunderna och vi själva ska kunna uppnå våra hållbarhetsmål.	• Klimatneutrala och resurseffektiva byggnader och fastigheter som ger kunderna goda möjligheter att utveckla sina egna verksamheter. • Vår fastighetsportfölj klimatneutral till år 2030. • Vår klimatpåverkan från byggskede ska minimeras till år 2030.	• Medarbetarna ska känna att företaget är en bra arbetsplats där de kan utvecklas. • Vi ska fortsätta vara ett attraktivt val för Sveriges största arbetsgivare och minst behålla vår nuvarande placering. Great Place to Work.
Vad vi gör	• Samarbete med leverantörer, forskning och utbildning för att minska klimatpåverkan och resursförbrukning. • Medverka till framtagning av skärpta krav på hållbart byggande. • Skapa långsiktiga relationer med leverantörer för att kunna påverka och driva på utveckling, samtidigt som vi kräver att de följer våra krav och förväntningar på hållbarhet och affärsetik. • Använda klimatkrav i upphandlingar för att minska klimatpåverkan från byggskedet. • Skapa förutsättningar för att återbruka, återvinna och återanvända material och produkter i våra fastigheter och projekt, så att värdet av dessa bibehålls så länge som möjligt. • Ställa krav på att våra leverantörer och deras underleverantörer följer Mänskliga rättigheter och Barnkonventionen. • Samarbeta med fastighetsägare, myndigheter, kommuner och branschorganisationer för att påverka och driva på utvecklingen av hållbart byggande. • Samarbeta med utbildningsanordnare för att bidra till att minst 150 elever får möjlighet att genomföra sin gymnasieutbildning hos Fastighetsägarna.	• Förvaltar och utvecklar fastigheter för minskad klimatpåverkan. • Bygger och renoverar byggnader certifierade enligt Green Building. • Minskar energianvändningen och ökar andelen förnybar energi. • Säkrar tillgången till hållbara transportlösningar, bostäder och tjänster för våra kunder. • Vi underlättar för hållbar mobilitet och erbjuder klimatneutrala cykelparkeringar i våra fastigheter. • Utbildning av externa leverantörer i produktval, kemikalier, avfallshantering och arbetsmiljö som del av gröna möten. • Övervakar och förbättrar genom gröna tak och planteringar som gynnar pollinerare och skapar trivsel.	• Utför kompetensutveckling som innebär att medarbetarna får möjlighet att växa i sina roller och bidra till företagets och kundernas affärsmål och hållbarhetsarbete. • Säkerställer kontinuerlig dialog med medarbetarna för att identifiera, möjliggöra, kommunicera och följa upp kompetensbehov. • Medverkar till trygga och säkra arbetsplatser med hälsa och säkerhet i fokus. • Genomför kartläggningar med fokus på risk- och skadeförebyggande SPEAK. • Påverkansmöjligheter.
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Uppförandekod • Upphandlings- och inköpspolicy • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Klimatredovisning • Energiförsörjning • Riktlinje CO2-reduktion • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Uppförandekod • Internkommunikationspolicy • Policy för mångfald och jämställdhet • Policy för SEKTB
Utvärdering	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. • Samverkansmöten för att följa upp och utveckla samarbetet. • Policyer, riktlinjer och rutiner följs upp och revideras vid behov. • Avstämningsmöten med projekt.	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp. • Uppföljning av miljöcertifieringssystem. • Energiuppföljning • Uppföljning av produktval, kemikalier, BREEAM-certifieringar, Byggvarubedömningen och klimatavtryck • Policyer, riktlinjer och rutiner följs upp och revideras vid behov.	• Årlig medarbetarundersökning SIFTW. • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, lön och löneskillnader, arbetsmiljö och hälsa, kompetensutveckling och rekrytering. • Policyer, riktlinjer och rutiner följs upp och revideras vid behov.

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive risk för förekomst av tvångsarbete.	• Green Financing	• Stockholm • Södermalm • Kommunalrätt • Energideklaration • Klimatanpassning	• Antikorruption • Etiska
GRI Standarder	• GRI 414: Leverantörsgranskning av sociala och miljömässiga aspekter • GRI 308: Leverantörsgranskning av miljöaspekter	• Företagen 6: Access gröna finansiering • Företagen 7: Ekonomi och risk	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Företagen 4: Hållbarhetscertifiering • Företagen 2: Tryggt arbetsmiljö och säkerhet • Företagen 6: Använd BREEAM-certifierade byggnader	• GRI 205: Antikorruption • GRI 206: Etiska
Påverkan i värdekedjan	• Stöder kunder på väsentliga och undersökningsområden om miljö, arbetsmiljö och andra relevanta frågeställningar.	• Genom en lång ESG-granskningsprocess säkerställer vi att våra investeringar görs i företag som är	• Genom att erbjuda hållbara produkter och tjänster bidrar vi till	• Genom god affärsetik främjar vi hållbar och etisk
Vi vill uppnå följande	• 100% av våra leverantörer av varor och tjänster ska genomgå lämplighetsbedömning för väsentlighet, och följer och	• Vår finansiering ska bidra till att minst 100% tillgångar och projekt	• Vi ska vara en attraktiv och trygg arbetsplats som genom mångfald, inkludering och flexibilitet	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och
Vad vi gör	inför vårt nya system för hållbarhetsgranskning av leverantörer och tjänster för att: • Säkerställa att de efterlever lagar, branschkrav och interna policyer • Minska risken för korruption, mutor och bedrägerier • Främja hållbara och etiska affärsmetoder • Tydligt kommunicera och följa upp våra krav • Vid avvikelser ska leverantören skriftligen redogöra för vilka åtgärder som har vidtagits för att förhindra att det upprepas. • Följa vårt uppförandekod för leverantörer. • Kontinuerlig uppföljning och revidering.	• Säkerställa att våra investeringar som minskar växthusgasutsläpp. • Spridar kunskap om hållbarhet i investeringar och investeringsprocesser. • Driva på utveckling av hållbara produkter, tjänster och lösningar för att möta framtidens hållbarhetsutmaningar. • Säkerställa hållbarhet vid upphandling och rapportering genom tydliga krav.	• Utbilda medarbetare i hållbarhet, mångfald, inkludering, etik och regelefterlevnad. • Erbjuda en trygg och inkluderande arbetsmiljö där alla känner sig välkomna och respekterade. • Följa och rapportera våra klimatutsläpp enligt GHG-protokollet och använda dem för att sätta och följa upp klimatmål.	• Arbeta aktivt mot korruption och oetiska affärsmetoder genom tydliga riktlinjer, utbildning och regelbunden uppföljning. • Säkerställa att vi följer gällande lagar och regler inom områden som antikorruption, konkurrens och dataskydd. • Kommunicera våra förväntningar och krav tydligt till alla leverantörer och partners. • Ha ett tydligt och transparent system för att rapportera misstankar om oegentligheter, inklusive möjlighet till anonym rapportering.
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Uppförandekod för leverantörer • Jämställdhets- och mångfaldspolicy • Övriga policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kundpolicy • Övriga policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Jämställdhetsplan • Säkerhetspolicy • Övriga policyer	• Jämställdhetsplan • Policy för visselblåsarfunktion • Skattepolicy • Insiderpolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga policyer
Utmaningar	• Insamling, kvalitetssäkring och tillförlitlighet av information från leverantörer. • Policyer, riktlinjer och rutiner • Övriga utmaningar. • Arbetar aktivt för att förebygga och hantera	• Utmaningar och möjligheter med att finansiering • Policyer, riktlinjer och rutiner • Övriga utmaningar.	• Analysera Net Promoter Index (NPI). • Analysera årsredovisningar. • Policyer, riktlinjer och rutiner • Övriga utmaningar.	• Upprättande av riskanalyser och rutiner. • Policyer, riktlinjer och rutiner • Övriga utmaningar.

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsmätning i samverkan med företag. Återkopplingar. • Medarbetarundersökning bland drygt 22 000 medarbetare med drygt 70 procents svarsfrekvens. Återkopplingar. • Löpande kundkontakter. • Kundtillfredsställelseundersökningar. • Synpunktshantering. • Samverkan i större projekt. • Påverkansarbete och hållbara medarbetarlösningar och produktportföljer. • Serviceanpassningar för att minska byggnaders klimatpåverkan.	• Underlättar för hållbara medarbetar- och kundval genom kunskap om hållbarhetsfrågor i medarbetarna. • Utformning av lokaler och arbetsmiljöer som främjar hälsa, trivsel och produktivitet. • Skapar attraktiva arbetsplatser som bygger stolthet och samhörighet i dagliga verksamheter och upplevelsekoncept för kunder. • Övergång till klimatsmarta lösningar och produkter som gör att kunder kan minska sin klimatpåverkan och bidrar till långsiktigt hållbara ekosystem, livsmiljöer och samhällen. • Effektiva och trygga möten för kunder och gemensamma lösningar för dialog och verksamhetsutveckling.	• Hälso- och miljöanpassade arbetsplatser, byggnader och städtjänster som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart. • Förutsättningar för utveckling och tjänster för minskad klimatpåverkan. • Bidrar till en hållbar livsstil. • Medverkar till lärande och hållbar utveckling. • Utvecklar nya byggprocesser. • Minskar energianvändning och ökar andelen förnybar energi. • Bidrar till ökad innovation, klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald och god folkhälsa och bidrar till att skapa attraktiva städer. • Våra kunder och vårt hållbarhetsarbete bidrar till att utveckla byggsektorn och bidrar till lösningar för hållbart byggande, boende och arbetsliv.
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Dialog fackliga företrädare • Konferenser • Arbetsmiljöpersonalhälsobarometer	• Underlättar rekrytering • Utgör en attraktiv arbetsplats • Samspel Peab och Vision • Medlemskap SPEAK • Kompetensutveckling • Friskvård • Arbetsmiljöråd • Mångfaldsmål och -arbete	• Präglas av engagerade medarbetare. • Bidrar till hållbara arbetsplatser och företagets övergripande hållbarhetsarbete. • Utför kompetenta byggen som medför att medarbetarna känner arbetsglädje och stolthet över att bidra till en attraktiv och hållbar samhällsmiljö för kommande generationer. • Skapar möjligheter för att säkerställa mångfald och jämställdhet, exempelvis när det gäller kön, funktionsförmåga, ålder och annan tillhörighet. • Motverkar diskriminering. • Medverkar till lärande och hållbar utveckling.
Ägare och analytiker	• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Roadshows och analytikermöten • Medverkan vid investerarträffar och mässor	• Intressentdialoger med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete • Prioriterade granskningsområden med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen. • Synliggjorda arbetsområden med koppling till hållbarhetsutveckling.	• Bidrar till att öppna finansiering för en mer hållbar ekonomi, gör hållbarhet till en avgörande faktor vid värderingar samt främjar öppenhet, insyn och därmed förutsättningar för långsiktiga investeringar. • Bidrar till ökad innovation och hållbarhetsarbete som bygger och möjliggör utveckling.
Kreditgivare	• Kommunikation med kreditgivare och långivande organisationer kring hållbarhetsperformance. • Presentationer, kapitalmarknadsdagar, årsredovisning, projektbesök. • Möten, telefonsamtal, mejl och kommentarer. • Kapitalmarknadsdagar.	• Ökad förståelse för samhällsnyttiga investeringar och produkter med hållbarhetsprofil. • Lägre kreditkostnader för företag som arbetar med hållbarhet.	• Kan påverka de områden som är av mer hållbar ekonomi. • Öka medvetenheten om hållbara investeringar som främjar miljö, klimat och sociala hållbarhetsaspekter bland kapitalförvaltare. • Bidrar till ökad transparens. • Bidrar till att skapa förutsättningar för innovativt hållbarhetsarbete som bygger och möjliggör utveckling.
Leverantörer	• Control Upphandlingsmanual med krav på kvalitetssäkrade rutiner för upphandlingsprocessen. • Möten med leverantörer och entreprenörer. • Leverantörsdagar med hållbarhetsinriktning.	• Kravställning på hållbarhet och produktkvalitet. • Långsiktiga kundrelationer för leverantörer och entreprenörer. • Långsiktigt och nära på bland annat energieffektivitet, resurshushållning, återvinning av klimatpåverkande material. • Skärpta krav på leverantörers miljöarbete.	• Bidrar till att skapa attraktiva arbetsplatser och affärer. • Motverkar bristande arbetsmiljö och korruption. • Minskar användningen av farliga ämnen. • Tydliggör arbetsmiljöansvaret och arbetsmiljöarbetet. • Motverkar negativ påverkan på människor i leverantörskedjan till följd av krav på gott företagande. Läs mer på peab.se.
Samhälle	• Regelbundna möten med kommuner och myndigheter. • Samverkansforum tillsammans med näringsliv och organisationer, exempelvis BELOK, SKOGS, Fastighetsägarna, Byggföretagen m.fl. • Samarbetsavtal med olika kommuner såsom Luleå och Umeå. • Bo Pierre-gruppen. • Klimatkommun Stockholm. • Svenskt Näringsliv och Företagarna.	• Genom planprocess, förvärv och försäljning verka för en hållbar fastighetsbestånd och stadsutveckling. • Skapa Gallery, Norrlyft och Citylogistik hub i Malmö med miljöprofil. • Fler aktiva med hållbarhetsarbete. • Bidrar att nå de mål i BEC Malmö till förvaltning av kommunala byggnader till Arena Framtiden. • Bygga och förvalta enligt gällande och kommande klimatmål. Stockholm till 2030.	• Bidrar till att skapa förutsättningar för en mer hållbar ekonomi. • Minska påverkan på miljö genom samverkan för att nå ambitiösa klimatmål (exempelvis Parisavtalet, Stockholm). • Bidrar till hållbara och attraktiva livsmiljöer med en blandning av service, kultur, mötesplatser och rekreation. • Arbeta för hållbara mobilitet genom infrastruktur för elbilar, samverkan med kollektivtrafiken och förutsättningar för cykelstråk. • Bidrar till förutsättningar för en hållbar samhällsutveckling.

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. Hemmergården är ett försöksdrift klimat och den pågående omställningen i linje med Parisavtalet skapar också stora möjligheter för aktörer som drivs med en hög ambitionsnivå. Hållbarhetsutskottet

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vi har under en längre tid arbetat för att minska klimatavtrycket och för att hantera 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 kommer att vara betydande i framtiden, men att deras framtida påverkan troligen kommer att vara lindrande på omfattning.

Omställningsrisker

På medellång och lång sikt ser vi att det finns en stor sannolikhet för att lokala lagkrav kommer medföra att det också ställs ett högre krav på bolagen. Bland annat när det gäller att minska den egna energianvändning och koldioxidutsläpp inom drift, förvaltning och projektering för att nå ett mål om att bli klimatneutrala. Det är något som kommer att vara en överskådlig framtid. Det är också så att koldioxidskulder till exempel innebär direkta kostnader, dels i produktionen av material som betong, tegel och stål, och dels när

det kommer till mer hållbara material som till exempel träprodukter. Det samma gäller många konstruktionslösningar för att minska på dessa material hela livscykler.

En uppenbar risk idag är att politiska regleringar hindrar fastighetsägare från en storskalig produktion av egenproducerad energi. Det gäller att vi ser en utmaning och ett arbete med reglering och politiska beslutsfattare för att underlätta energiomställningen.

Politiska beslut kan även medföra att investeringar 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. Följaktligen är en av våra fastigheter att omställningen vi arbetat med under lång tid och där vi strävar efter att höja vår ambitionsnivå. Kommuner som tillåter oss marklov/anmälningar och finansiärer som påverkar våra exempelvis förutsättningar är avgörande för vår verksamhet. Dessa grupper ställer 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 högre krav på vårt hållbarhetsarbete. Taxonomin innebär att vi måste höja våra ambitioner för att leva upp till våra framåtsyftande 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 är framför allt förändringar som följer med ett varmare klimat och högre temperaturer. I framtiden kommer de direkta effekterna av stigande temperaturer sannolikt vara att kostnaderna för att kyla våra fastigheterna blir högre, liksom priset för att värma upp byggnaderna kan minska något.

På längre sikt riskerar grundvattennivåerna att minska, vilket kan leda till en ökad värmeeffekt och temporära restriktioner för dricksvattenuttag på flera ställen i landet. En ökad skadeersättning och ett större antal dagar med kraftiga regn eller snöfall innebär också att det blir större

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) 2-15

kan bildas stora ansamlingar av vatten. Det kan i sin tur resultera i att det skapas ett ökat behov av att leda bort överskottsvatten och att det blir svårt att infiltrera vattenmängden i områden med en stor andel hårdgjorda ytor. Hos byggnader på plan mark med källare riskerar också dräneringskapaciteten att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för fuktskador. Långa perioder med torka innebär att grundvattennivån sjunker. För områden med naturlig mark och sättningsbenägna jordar kan det innebära att bärigheten försämras och att sättningsskador uppstår – framför allt hos ytligt grundlagda byggnadsverk. Längre torrperioder kan också innebära att sprickor bildas i den övre delen av jordprofilen vilket kan påverka ytnära infrastruktur som cykelvägar, parkeringar och mindre gator. Dessa sprickor kan orsakas direkt av torkan, men också vara en följd av att vattnet i marken sugs upp av till exempel växter och träd. Vi har genom klimatrelaterade analyser 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, främst genom solceller. Syftet är att bidra till ökad andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

Att miljöcertifiera fastigheter och skapa mer hållbara byggnader är ett viktigt strategiskt mål. På kort sikt vill vi möta kundernas efterfrågan. På längre sikt vill vi också vara väl förberedda när nya och tuffare krav som vi räknar med kommer att införas. Vi har fått vårt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) och stödjer därmed FN:s klimatavtal. Vårt mål är att till 2030 uppnå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt en 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 påvisa en halvering (scope 3) i kg CO_2/BTA jämfört med 2019.

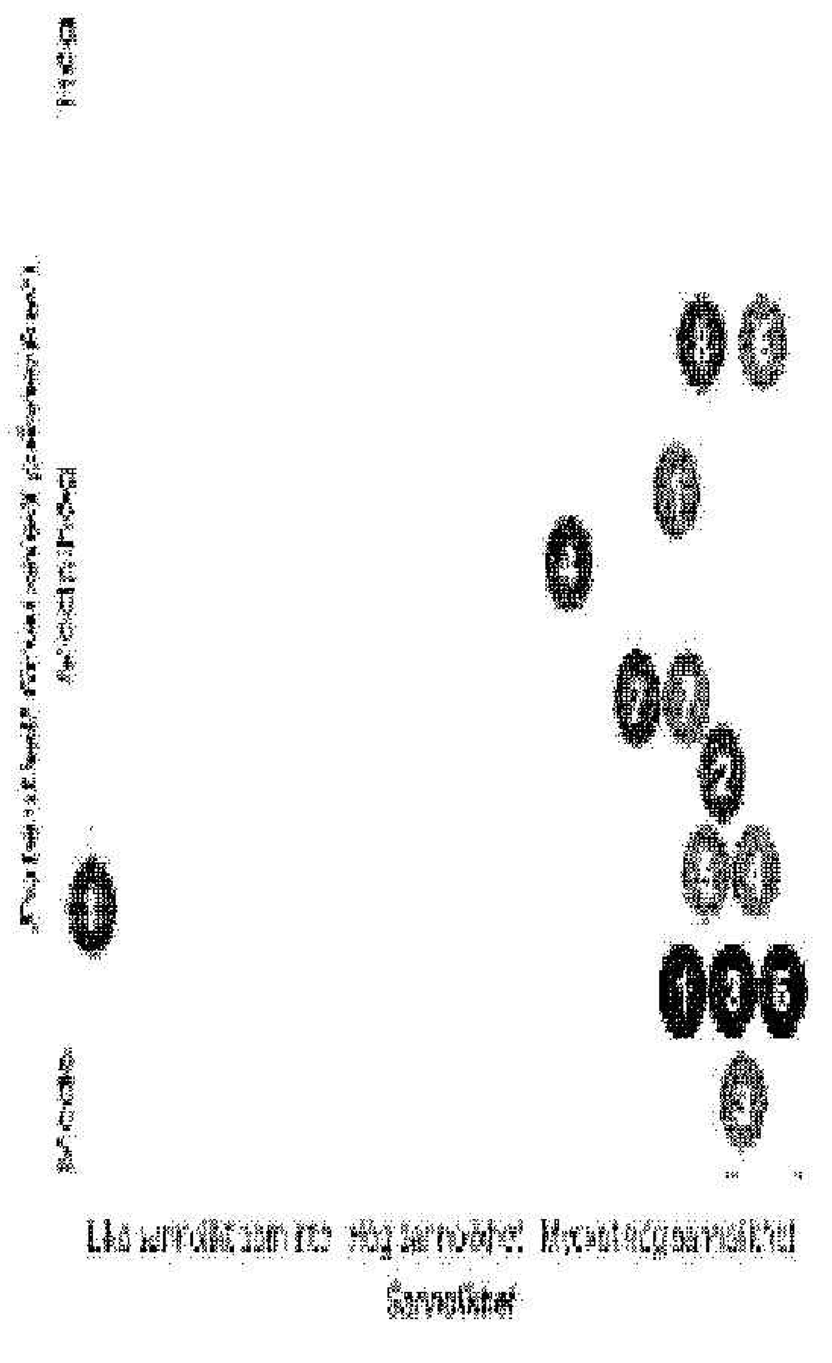
Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Att sammantaget är målet att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett 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 översikt 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 verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats Sida 26–32, 37–38, 56	b) Beskrivning av processen för att hantera klimatrelaterade risker Sida 50, 56, 67–68, 78–79	b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-metodiken) Sida 80
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och situation 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 används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa Sida 29–32, 41–42, 80

Klimatrelaterade risker och möjligheter



Omställningsrisker

1. Ökade koldioxidutsläpp
2. Politiska beslut inom energiområdet som leder till ökade energipriser eller minskad utveckling
3. Ökade lagkrav på fastighetsutveckling
4. Ökade material- och råvarukostnader
5. Förändrade preferenser hos kunder, kommuner och finansiärer

Fysiska klimatrisker

1. Skyfall och översvämningar
2. Ökade temperaturer
3. Ändrad geologi

Klimatrelaterade möjligheter

1. Minskad energianvändning i byggnader
2. Ökad andel egenproducerad energi
3. Lägre koldioxidutsläpp
4. Ökad efterfrågan på certifierade fastigheter
5. Högre krav på hållbar stadsplanering
6. Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

					Absoluta mätvärden (Kbar)		Like-för-like (LfL)		
					2023	2022	2023	2022	Change, %
ENERGY	Electricity, Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricity	For landlord's shared services	23 387	23 671	21 236	23 159	-8
				Tenant metered exclusively to tenants	29 234	27 838	28 677	26 409	4
				Total landlord-accounted energy	51 731	51 439	49 913	49 568	>1
				Total electricity	51 731	51 439	49 913	49 568	>1
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	34	39	46	46	--
		%		Proportion of electricity estimated	0	0	0	0	--
	DHG-Abs, DHG-LfL	MWh	District heating & cooling	For landlord's shared services	69 597	69 537	62 489	61 630	>1
				Tenant metered exclusively to tenants	6 616	8 971	6 543	6 864	-8
				Total landlord-accounted heating & cooling	76 213	78 508	67 034	67 494	0
				Total heating & cooling	76 213	78 508	67 034	67 494	0
				% from renewable sources	87	84	--	--	--
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	83	88	86	86	--
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	--
	Energy int	kWh/sqm/year	Energy intensity		71.0	72.8	71.8	73.9	-3
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Scope 1	0	64			
				Scope 2 market-based	1 [illegible]	1 [illegible]			
	GHG-Ind-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Scope 2 location-based	3 434	3 389			
				Scope 3	15 [illegible]	28 [illegible]			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2]	91	94			
		%		Proportion of GHG estimated[3]	17	4			
		kg CO_2e/sqm/year	GHG intensity	Scope 1 + scope 2/kg/m²	3.2	1.3			
WATER		m³	Municipal water	Total water consumption	441 039	392 660	412 344	388 146	7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	89	88	88	88	>1
		m³/m²/year	Building water intensity		0.324	0.322	0.326	0.314	4
		%		Proportion of water estimated	0	0			
WASTE	Waste-Abs[4]	Tonnes	Waste	Total hazardous	37	42			
				Total non-hazardous	2 351	2 742			
				Recycled	1 057	1 374			
				Incineration	1 [illegible]	1 [illegible]			
				Landfill	4	9			
				Waste disclosure coverage	83	88			
CERTIFIED ASSETS	Certified	%	Sustainability certified buildings	% of portfolio certified by floor area	100	100			
				% of portfolio certified by number of properties	100	100			
		No. of applicable properties			83	88			

[1] Some [illegible] EPRA definitions, which [illegible] and [illegible]
[2] [illegible]
[3] [illegible]
[4] [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	2,9	2,96	-2
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	36	38	-5
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	22	31	-29
				Proportion new employees, %	10	13	-23
			Departures = Turnover	Total number of departed employees	25	19	35
				Proportion of departed employees, %	11	8	38
			Total employee number		228	231	-1
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number	Composition of the highest governance body[2]		7	7	0
			Executive		0	0	0
			Non executive		7	7	0

[2] Gäller enbart antal i styrelsen (i.e.).

Olycksfall

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolycksfall som leder till frånvaro om minst en arbetsdag per 200 000 arbetade timmar per antal arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2023 var 413 295. För våra leverantörer består de vanligaste olyckorna av skär- och klämskador. Dock är dessa ej en förekommande i det dagliga arbetet.

Medarbetare	2023
Antal dödsfall	0
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	6
varav färdolyckor (till och från jobbet)[1]	2
varav olyckor med frånvaro[2]	2
varav allvarliga olyckor[3]	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR)[4]	0,48

[1] Färdolyckor räknas inte in i frånvaro eller sjukfrånvaro.
[2] Antal olyckor med frånvaro från arbetsplatsen mer än en dag.
[3] Antal olyckor för egen personal med frånvaro, exklusive färdolyckor.

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
Större koncerngruppen (exkl. koncernledning) antal	11	19	–	17	13	14	18	–	22	10
Alla anställda, antal	83	145	15	132	81	88	143	16	134	81

[1] Sammansättning av anställda utifrån kön och ålder, för de roller som företaget tillämpar och anställda i respektive grupp.

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	–[1]	4,11	3,78
Ålder 30–49	4,83	3,10	3,88
Ålder 50–	1,03	1,47	1,33
Summa	3,54	2,51	2,90

[1] Redovisas ej på grund av underlaget är litet. Uppgifter som anger att uppgiften inte kan lämnas innebär att antalet anställda i gruppen är högst tio eller att uppgiften kan hänföras till enskild individ. Ner grupp avses här ålderskategori och könsfördelning inom åldersintervallen.

Engagemang i organisationer

Vi har styrelse- eller kommittéuppdrag i följande organisationer:

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

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	46
Män	0,7	9,0	28,2	24,1	30,3	9,7	45
Totalt	0,4	7,0	26,0	31,1	28,1	8,3	45

Andel kvinnor inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	27
Projekt & Affärsutveckling	49
Affärsstöd	58
Birger Bostad	64

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

Antal anställda vid årets utgång, varav

228

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

EU-taxonomin

Vi beskriver både byggnationen (via byggarbetsområden) och förvaltning av byggnader. Vi har valt att använd redovisa med anledning 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 längas av mål 1 och Fabege redovisar därför endast mot mål 1. Hela vår verksamhet faller inom ramen för taxonomin mål 1 och de aktiviteter som huvudsaken av vår verksamhet beskrivs inom är CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader. Vissa även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de verksamheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 3 107 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar. Förutsättningar och avgränsningar för att identifiera 3 377 miljoner kronor redovisar total redovisning enligt resultaträkningen 2023.

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, kostnader för fastighetsdrift, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Fabege tillämpar produktionskostnader för bostadsutveckling tolkas som driftskostnader, men finns inte uppgifter när då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Aktiver kapitalutgifter för förvärv samt av tillkommande investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 3 107 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar. Förutsättningar och avgränsningar för att identifiera 3 377 miljoner kronor redovisar total redovisning enligt resultaträkningen 2023. Förutsättningar 5 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 18 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 i enlighet kopplas till datum för invallningen byggbeskrivningen 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 avvikande från ombyggnationen är idag och byggnaden inte redan är godkänt enligt CCM 7.7. Detta har inte varit aktuellt 2023.

Fabege har ett dotterbolag, Bilgaren Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Bilgaren Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling tolkas som driftskostnader, men finns inte uppgifter när då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Bilgaren Bostad finns därmed med redovisningen.

Väsentligt bidrag till Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar

Taxonomin kräver att en byggnad byggd före 2020-12-31, (CCM 7.7), ska vara energieffektiv. Å andra sidan köp 15 procent energieffektivaste byggnaderna. I landet för ett Klassas som gränsen. Vi har bedömt att som bästa tillgängliga, detta nämnda detta är Fastighetsägarnas framtagna gränsvärden. Fastighetsägarnas gränsvärde för kontor är primärenergital på 80 kWh/kvm Atemp. Vi har ett flertal fastigheter som ej är kontor, utan räknas som retail- eller hemtecknadsfastigheter, där användas Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 90 kWh/kvm Atemp respektive 95 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare gränsvärde är tillgängliga, exempelvis från Sweden Green Building Council, använder vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter. Utfallen energital 2023 genomförs en översyn i vårt energioptimeringsverktyg Greenview. Denna beräkning är identisk med den som görs i en energideklaration, detta har verifierats av en extern energiexpert. Vi bedömer att detta är det mest rättvisande sättet att visa att vi uppfyller kraven kring energiprestanda då det visar hur fastigheterna uppfyller aktuella skrivs vilken gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion (CCM 7.1) att energiprestandan ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energiprestanda 60 procent under BBR. Vi använder vårt tekniska riktprogram att alltid göra klimatberäkningar för att optimera projekten. Fabeges riktvärden säger att de ska vara lägre än de som finns i projekten. Fabege redovisar också 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 att mål, också att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. Fabege uppfyller DNSH-kraven för CCM 7.7, inom e, 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 att har vi genomfört klimatriskanalyser för samtliga förvärvsobjekt genomförs och uppfyller detta krav. De modeller som används tar klimatförändringar beaktande med en klimatfaktor på 1,25. Analyserna av förvärvsobjekten har, utgår från ett scenario RCP 8.5-scenario med förväntat höga utsläpp av växthusgaser till år 2100. Vi har i dessa klimatriskanalyser använt ett scenario, men taxonomin förordar flera scenarion. Därför har vi använt det värsta scenariot (RCP 8.5) och bedömer att endast analys av detta scenario ger en god bild av risknivå.

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

Gemensamt för både CCM 7.1 och CCM 7.7 gäller att åtgärder och åtgärdsplan för identifierade fysiska risker som är väsentliga för verksamheten.

Vid det kvalitativa scenarioanalysarbetet utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och nederbörd/skyfall som bedöms påverka vår portfölj väldigt lite.

Vi har beslutat att genomföra åtgärder för att minska de risker som framkommit i analyserna. Dessa åtgärder har planerats in och kommer att utföras kommande framgångar.

Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (CCM 7.7)

Vi kvantifierar i vårt tekniska riktprogram att vi för de nya på nationell tvättning som taxonomin ställer och har att vi snart 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 komplicerat för konsumenterna att vi uppfyller detta krav i våra befintliga projekt, men vi arbetar målmedvetet för det.

Vi använder oss av Byggföretagens och Fastighetsägarnas tolkning av detta krav som påkallar att det för det avfall som uppkommer och förseenda för materialåtervinning som ska beaktas och att det är väsentligt att vi uppfyller i våra befintliga projekt.

Därutöver läggar vi stort fokus på flexibilitet och anpassningsbarhet i våra projekt för att säkerställa att våra byggnader är resurseffektiva, anpassningsbara, flexibla och resilienta för framtiden. Vi anser att vi i stort uppfyller anpassningsbarhet och flexibilitet, men det kvarstår delvis arbete för att styrka taxonomiförordningens, främst genom på grund av att det saknas tillräckliga underlag från flera av våra leverantörer.

Påbörjade åtgärder för begränsning av förseningar (CCM 7.7)

Vi har ännu inte styrkt detta krav och är inte med att det i våra pågående projekt för att styrka uppfyllnad. Vi använder nya formulär i Byggföretagens bedömningen under 2024 som kommer möjliggöra redovisningen av uppfyllnad av detta. Hos dessa väljer vi att inte redovisa att detta krav uppfylls.

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

Vi uppfyller detta krav i samtliga projekt. Vi följer Byggföretagens och Fastighetsägarnas tolkning av detta krav som fastställer att svensk lagstiftning som gäller detaljplan uppfyller detta krav.

Våra projekt 2023

Vi har ett antal större projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i projektionsfasen och liksom som CCM 7.1. För redovisningsåret 2023 är detta Advokaten 7, Alvarlunden 1, Regulatorn 4, Samariterna 1 samt Sequenstorp 1. Dessa projekt har delat att uppfylla av taxonomin under 2023 och uppfyller därför större delar av taxonomins

EU-taxonomin

Kärnverksamhet - och huvudsakligen relaterade verksamheter

Fastighetsförvaltning och -utveckling, där verksamheten och anläggningen är i enlighet med förordning, utveckling, där verksamheten och anläggningen är i enlighet med förordning		Nej
Fastighetsförvaltning och -utveckling, där verksamheten och anläggningen är i enlighet med förordning		Nej
Fastighetsförvaltning och -utveckling, där verksamheten och anläggningen är i enlighet med förordning		Nej

Förenlighet med taxonomin

Fastighetsförvaltning och -utveckling, där verksamheten och anläggningen är i enlighet med förordning		Nej
Fastighetsförvaltning och -utveckling, där verksamheten och anläggningen är i enlighet med förordning		Nej
Fastighetsförvaltning och -utveckling, där verksamheten och anläggningen är i enlighet med förordning		Nej

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen / total omsättning

%	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	65	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	83	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	83	100
CCA	0	0
WTR	0	0
CE	0	0
PPC	0	0
BIO	0	0

För kortfristiga EU-taxonomins mål – Läs mer på Fabege.se/hallbarhet. Fabege redovisar enligt mål för Climate Change Mitigation (CCM)

Kort om vår tolkning av kraven samt dokumentation av beslut för att skydda efterlevnad av minimikrav på plats Fabege har vidtagit goda och konservativa bedömning och resultera dessa som icke förenliga med taxonomin. Dock är det vårt mål att dessa ska produceras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

Vi har ett stort antal projekt som pågår i dagsläget, dessa vara exempelvis markanläggningar med pågående detaljplan) som ännu inte har startat byggnation och som därmed omfattas av kraven i CCM 7.1. Dessa kan innebära investeringar och i nuläget har vi valt att även här göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då vi kan komma att behöva ytterligare dokumentation av detta för att styrka eller avvisa denna. Inte fullt ut Fabege 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, anti-korruption, transparens kring ovanstående samt för 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 Fabeges deklarationer om de mänskliga rättigheterna, ILO:s kärnkonventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet, Rio-deklarationen samt Fabeges konvention mot korruption.

Vi följer även internationella riktlinjer och avtal som syftar till att förebygga och motverka korruption, som bland annat FN:s konvention mot korruption. Läs mer på sidan 35 om hur vi arbetar med dessa frågor. Vi har inte identifierat några väsentliga negativa påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för anti-korruption redovisas på sidorna 35–36 och 58. Vi har en transparent och öppen redovisning av korruptionsrisker och arbetar med detta på sidorna 40 och 57.

Vi följer även svenska konkurrenslagen som har till syfte att främja konkurrensen på marknaden samt motverka monopol. Vi verkar på en öppen marknad där marknadsmässiga grunder för utbyrning samt upphandling gäller. Vi har inte identifierat några väsentliga risker att dessa principer.

EU-taxonomin

Omsättning

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

Ekonomiska verksamheter	Koder	Absolut belopp, innevarande år	Andel, innevarande år	Absolut belopp, föregående år	Andel, föregående år	Väsentlig bidrag till begränsning av klimatförändringar	Väsentlig bidrag till anpassning till klimatförändringar	Väsentlig bidrag till hållbart nyttjande och skydd av vatten- och marina resurser	Väsentlig bidrag till övergång till en cirkulär ekonomi	Väsentlig bidrag till att förebygga och begränsa föroreningar	Väsentlig bidrag till skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Miljömässigt hållbara (taxonomianpassade) verksamheter (A.1 eller A.2)	Övergångsverksamheter	Möjliggörande verksamheter
		MSEK	%	MSEK	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin														
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomianpassade) verksamheter														
Försäljning av lagervaror och tillgångar	CCM 7.7	2 253	66%	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja				
Omsättning av miljömässigt hållbara (Taxonomianpassade) verksamheter (A.1)		2 253	66%	66%	0%	0%	0%	0%	0%					
Varav möjliggörande verksamheter			0%											
Varav övergångsverksamheter			0%											
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade)														
				E, J/N	E, J/N	E, J/N	E, J/N	E, J/N	E, J/N					
Försäljning av lagervaror och tillgångar	CCM 7.7	1 057	34%	E	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej					
Tjänster avseende värdeförvaring	CCM 7*	7	0%	E	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej					
Omsättning från de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade) (A.2)		1 064	34%	34%										
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 317	100%	100%										
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin														
Omsättningen från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%											
Totalt A+B		3 317	100%											

EU-taxonomin

Kapitalutgifter

Andel av kapitalutgifter från produkter eller tjänster som är förenliga med taxonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomin över - jämförelsetal som omfattar år 2023

Ekonomiska verksamheter		Absolut belopp	Andel	Klimatförändringsbegränsning	Anpassning till klimatförändringar	Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser	Övergång till en cirkulär ekonomi	Förebyggande och kontroll av föroreningar	Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Andel av taxonomin (A.1 eller A.2) med tillämplig kapitalutgift, år 2022	Kategori möjliggörande verksamheter	Kategori övergångsverksamheter
		MSEK	%	Ja; N/EL; N	Ja; N/EL; N	Ja; N/EL; N	Ja; N/EL; N	Ja; N/EL; N	Ja; N/EL; N	%	T	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin												
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter												
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	724	23%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	16%		
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		724	23%	23%	0%	0%	0%	0%	0%	16%		
Varav miljömässigt hållbara verksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	0%		
Varav övergångsverksamheter			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	885	28%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	45%		
Landtransport av icke-fossilgasdrivna	CCM 6.7	1 567	50%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	37%		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 377	77%	77%	-	-	-	-	-	82%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		3 101	100%	100%	-	-	-	-	-	100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin												
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		58	0%									
Totalt A+B		3 159	100%									

EU-taxonomin

Driftsutgifter

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

Ekonomiska verksamheter																				
	Kod	Absolut belopp	Andel	Andel som omfattas av taxonomin, år 2023	Andel som omfattas av taxonomin, år 2022	Klimatanpassning	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Klimatanpassning	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomin (A.1 + A.2), år 2022	Övergångsverksamheter	Möjliggörande verksamheter
		MSEK	%	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	%	T	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	83	83%	Ja	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		Ja					Ja	83%		
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		83	83%	83%	0%	0%	0%	0%	0%								83%		
Varav miljömässigt hållbara verksamheter			0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%		
Varav omställningsgivande verksamheter			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	49%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								49%		
Lokalförvärv och -ägande	CCM 7.7	1	1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								2%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		73	49%	49%	-	-	-	-	-								49%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		156	100%	100%	-	-	-	-	-								100%		
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin																				
Driftsutgifter från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																	
Totalt A+B		156	100%																	

GRI-index

Uttalande om användning
Fabege AB rapporterar hållbarhetsinformation i enlighet med GRI Standarder och nedan angivet GRI-index för perioden 1 januari 2023 - 31 december 2023

GRI 1-standard
GRI 1: Grundläggande 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorsstandard är tillgänglig ännu.

GRI Standarder/ämnesområden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avsetts att göras tillgängliga	Skäl till avslag	Förklaring
GRI 2: Generella upplysningar 2021						
Organisationen och dess rapporteringspraxis	2-1	Information om den organisationen	10, 82			
	2-2	Enheter som ingår i företagets hållbarhetsredovisning	73			
	2-3	Period, rapporteringscykel, kontaktpunkt och kontaktpersoner	73, 134			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt granskningsförfarande	82, 127-131			
Aktiviteter och medarbetare	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	7, 24, 25, 50			
	2-7	Medarbetare	46, 81, 126			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information ej tillgänglig	Vi har för närvarande inte kommunicerbara uppgifter om icke anställda
Styrning	2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	62-68, 69-70, 73			
	2-10	Nominering och urval av högsta styrande organ	62, 68-69	2-10 a-c-v	Information ej tillgänglig	Valberedningen har inte mandat att i kompetensmatris på individnivå efterfråga.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	69			
	2-12	Högsta styrande organens roll gällande övervakning av hantering av påverkan	63, 68			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	73			
	2-14	Högsta styrande organens roll gällande hållbarhetsrapportering	73			
	2-15	Intressekonflikter	69-70			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	63			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	63			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	63-68, 76-79			
	2-19	Ersättningspolicy	63-64, 67-68, 127	2-19 a-b	Information ej tillgänglig	Styrelse saknar anställda och därmed inte till hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	63-68			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information finns i nästa hållbarhetsrapport.
Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	6-7, 84			
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfull företagande	35-38, 42, 84			
	2-24	Införlivning av åtaganden i verksamheten som affärsmässiga initiativ	35-38, 42, 84			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	35-38, 39-40			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och uppge oetiskt beteende	40			
	2-27	Efterlevnad av lagar och föreskrifter	68, 78			
	2-28	Medlemskap i organisationer	37-38			
Intressentengagemang	2-29	Metoder för intressentengagemang	28, 33, 77			
	2-30	Kollektivavtal	81			

Förbegå	Hållbarhetsområden	Invnr-id	Om Förbegå	Hållbarhet	Styrsättningsbeskrivning	Ekonomisk redovisning	Övrig information	Id

GRI-index

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avslag gäller för	Skäl till avslaget	Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	73–77			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	35, 73			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28–29			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödda tjänster	28–29			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	35, 45, 58, 64, 73–76			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsrelaterade incidenter och vidtagna åtgärder	40			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	40, 67, 73–78			
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Skattemetod	40, 67			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	40, 67, 97			
	207-3	Engagemang 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, 109, 156			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28–32, 73–76			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	80			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	80, 73–74, 80			
	302-4	Minskning av energianvändning	32	302-4-a-e	Information saknas	Arbetet för att kunna redovisa status 2021 påbörjas under
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28–32, 73–76, 78–81			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	34, 73			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	34, 73			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	34, 73			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	80			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28–31, 35–36, 38, 73–76			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterade påverkan	28–32			
	306-2	Hantering av egna betydande avfallsrelaterade påverkan	28–32			
	306-3	Genererat avfall	80			
Leverantörsbedömning - Miljöaktörer						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	58, 73–77			
GRI 308: Leverantörsbedömning - Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	59			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 73–76			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	104, 81	401-1	Information saknas	Inte möjlig att ta fram på bolags- eller koncernnivå

GRI-index

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Hänvisning	Anmärkning: Krav som avviker från GRI	Anmärkning: Skäl till avvikelsen	Anmärkning: Förklaring
Arbetsrelationer och hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 68, 73–78			
GRI 403: Arbetsmiljö och hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem för arbetsmiljö och säkerhet	33–35			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	33–35			
	403-3	Företagshälsovård	33–35			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande arbetsmiljö och säkerhet	33–35			
	403-5	Utbildning gällande arbetsmiljö och säkerhet	33–35			
	403-6	Främjande av medarbetarnas hälsa	33–35			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetsåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	33–35			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	33–35, 85			
Utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33–34, 73–78			
GRI 404: Utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	34			
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 66, 73–78, 81			
GRI 405: Mångfald och likvärdiga möjligheter 2016	405-2	Månglönade löneskillnader och lönerna medarbetarna	81, 139			
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	33, 64, 73–78			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	64			
Leverantörsbedömning – Sociala kriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	38, 73–78			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	38			
Lönebarriärer, utbildning, frihet för föreningsverksamhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	28–29, 73–78			
	Fabege-1	Samverkansavtal	28–29			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	3, 8, 18, 27–28, 73–78			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	27–28			
	Fabege-3	Sociala nyckeltal	77			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 28, 32, 73–78			
	Fabege-4	Miljöcertifiering	32			
	Fabege-5	Total andel certifierade kontorsytor med gällande BREEAM-SE och BREEAM In-Use	32			
Finansiering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	37–38, 73–78			
	Fabege-6	Grön finansiering	47			
	Fabege-7	EU-taxonomi	37–38, 83–88			

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 73-85 i detta dokument samt den lagstadgade hållbarhetsrapporten i årsredovisningen på sidorna 87-89.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt med tillämplig kriterier redovisade vid årsredovisningsgången. Kriterierna återfinns på sidorna 87-89 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket "Global reporting initiative (GRI) Sustainability reporting standards 2021" som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den del av 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 vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Annan utredning än revision eller granskning av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, främst till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utöver vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten 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 väsentligt 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 har en metodik och system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed. 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. Våra 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 därmed anses vara. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi inhämtat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga att ligga till grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

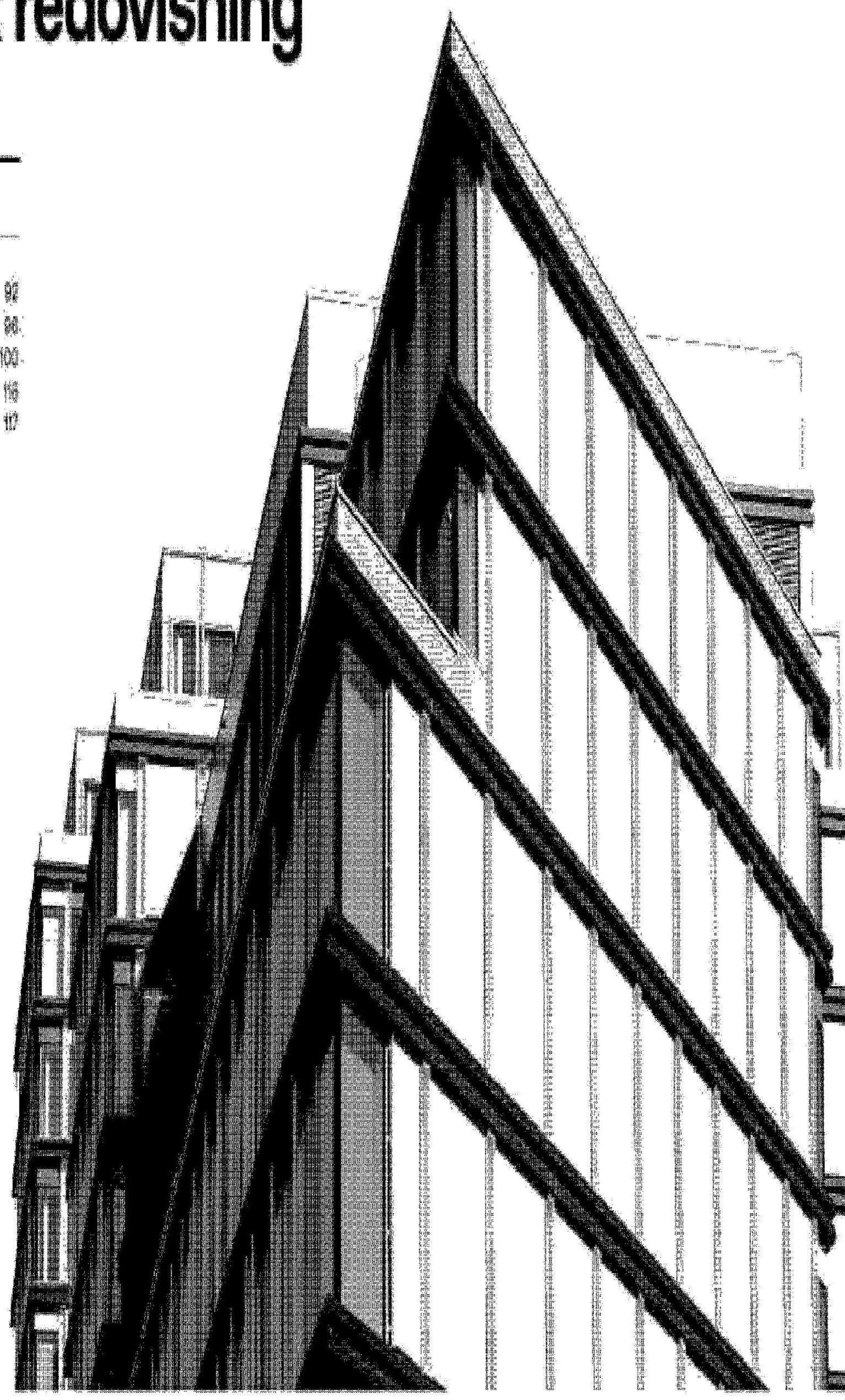
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Ekonomisk redovisning

Innehåll

Koncernen 96
Moderbolaget 98
Noter 100
Årsredovisningens undertecknande 116
Revisionsberättelse 117



Koncernen

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	7	3 288	3 230
Driftnetto projektfastigheter	8	651	268
Övriga intäkter		1	1
Rörelsenettoresultat	9	**3 940**	**3 499**
Försäljningsresultat	6	651	-757
Förändringar fastighetsvärden	12	549	-374
Bruttoresultat		**5 139**	**2 368**
Andelsresultat från intressebolag och gemensamma arrangemang		2 524	2 340
Andelsresultat från övriga intressebolag och gemensamma arrangemang		4	70
Centrala administrationskostnader	9	-97	-102
Resultat från övriga värdepapper och fordringar tillhörande anläggningstillgångar	10	28	14
Räntekostnader	11	-1	-2
Resultat från andelar i koncernföretag	26	14	10
Räntenetto	11	-686	-629
Övriga finansiella poster	11	-41	-45
Förvaltningsresultat		**7 084**	**3 933**
Resultat före skatt från avyttrade projekt och verksamheter	6, 27	1	74
Skatt på årets resultat	13, 27	-1 935	-1 255
Uppskjuten skatt	13, 27	-3 150	1 252
Årets resultat		**2 000**	**3 004**
Årets resultat	att	1	-1
Innehav utan bestämmande inflytande	att	-1 999	-1 000
Årets resultat		**2 000**	**3 004**
Poster som kan komma att omföras till årets resultat			
Omräkningsdifferens vid utländsk verksamhet		1	35
Årets totalresultat		**2 001**	**3 039**
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 001**	**3 039**
Årets resultat per aktie före och efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		**-17,84**	**7,49**
Antal aktier vid årets ingång, tusental		324	324
Genomsnittligt antal aktier, tusental		324	322

Koncernen

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Goodwill	19	2 656	2 656
Förvaltningsfastigheter	11	76 022	68 844
Nyttjanderättstillgångar	18	1 790	1 749
Inventarier	12	32	38
Andelar i intresseföretag och gemensamma arrangemang	20	1 250	1 220
Räntebärande långfristiga fordringar	21	1 428	2 574
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	6	12
Derivatinstrument	31	226	1 649
Andra långfristiga fordringar	23	1 229	1 102
Summa anläggningstillgångar		**84 639**	**80 874**
Förråd och pågående projekt för försäljning	24	1 106	1 025
Kundfordringar	25	1 [illegible]	1 [illegible]
Aktuella skattefordringar	31	16	2 [illegible]
Derivatinstrument	31	1	2
Övriga kortfristiga fordringar	26	1 [illegible]	1 [illegible]
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 [illegible]	1 [illegible]
Kortfristiga placeringar		1 [illegible]	1 [illegible]
Likvida medel	27	1 [illegible]	1 [illegible]
Summa omsättningstillgångar		**5 [illegible]**	**5 [illegible]**
Summa tillgångar		**89 [illegible]**	**86 [illegible]**

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		6 [illegible]	6 [illegible]
Övrigt tillskjutet kapital		4 [illegible]	7 [illegible]
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		31 [illegible]	33 [illegible]
Innehav utan bestämmande inflytande		6	5
Summa eget kapital	28	**39 [illegible]**	**46 [illegible]**
Räntebärande långfristiga skulder	29, 30, 32	25 [illegible]	30 [illegible]
Leasingskulder	30	1 [illegible]	1 [illegible]
Derivatinstrument	31	2 [illegible]	1
Uppskjuten skattekostnad	33	3 [illegible]	10 [illegible]
Avsättningar	34	1 [illegible]	1 [illegible]
Summa långfristiga skulder		**36 [illegible]**	**42 [illegible]**
Räntebärande kortfristiga skulder	29, 30, 32	1 [illegible]	3 [illegible]
Leasingskulder	30	1	1
Derivatinstrument	31	1	1
Aktuella skatteskulder	33	1	1
Övriga skulder	35	1 [illegible]	1 [illegible]
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	1 [illegible]	1 [illegible]
Summa kortfristiga skulder		**[illegible]**	**4 [illegible]**
Summa eget kapital och skulder		**89 [illegible]**	**[illegible]**

Koncernen

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	33	6 947	3 047	37 650	47 674	0	47 674
Årets resultat				3 378	3 378	0	3 378
Övrigt totalresultat				26	26	0	26
Summa totalresultat för perioden				3 404	3 404	0	3 404
Transaktioner med ägare							
Utdelning				-1	-1		-1
Återköp av egna aktier				-314	-314		-314
Övrigt				-755	-755		-755
Summa transaktioner med ägare				-1 070	-1 070		-1 070
Utgående balans per 31 december 2022		6 947	3 047	37 984	47 978	0	47 978
Ingående balans per 1 januari 2023		6 947	3 047	37 984	47 978	0	47 978
Årets resultat				-1 815	-1 815		-1 815
Övrigt totalresultat				1	1		1
Summa totalresultat för perioden				-1 814	-1 814	0	-1 814
Transaktioner med ägare							
Utdelning				-1 654	-1 654		-1 654
Återköp av egna aktier				-197	-197		-197
Övrigt				-1	-1		-1
Summa transaktioner med ägare				-1 852	-1 852	0	-1 852
Utgående balans per 31 december 2023		6 947	3 047	34 318	44 312	0	44 312

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 036	2 [illegible]
Central administration		-87	-[illegible]
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet		11	[illegible]
Förvaltningsresultat		2	[illegible]
Betalda räntor	38	-[illegible]	-[illegible]
Betald inkomstskatt		-[illegible]	-[illegible]
Kassaflöde från löpande förvaltning av rörelsekapital		**1 318**	**1 480**
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		[illegible]	-[illegible]
Förändring av förvaltningsfastigheter		-[illegible]	[illegible]
Förändring av rörelseskulder		[illegible]	[illegible]
Summa förändring av rörelsekapital	37	**-[illegible]**	**[illegible]**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 [illegible]**	**1 902**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övrigt materiella anläggningstillgångar		-	-[illegible]
Investering i befintlig fastighetsportfölj		-3 [illegible]	-2 [illegible]
Förvärv av fastigheter		-[illegible]	-[illegible]
Avyttring av fastigheter		[illegible]	[illegible]
Övriga förvärv av anläggningstillgångar		-[illegible]	-[illegible]
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-[illegible]**	**-3 232**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägare		-[illegible]	-[illegible]
Återköp av aktier		-	-[illegible]
Upptagna lån		27 [illegible]	[illegible]
Amortering av lån		-[illegible]	-[illegible]
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-[illegible]**	**[illegible]**
Årets kassaflöde		-[illegible]	-[illegible]
Likvida medel vid årets början	38	[illegible]	[illegible]
Likvida medel vid årets slut	38	**[illegible]**	**[illegible]**

[illegible]

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	4,5	1 413	1 332
Rörelsens kostnader	6,7	-1 419	-1 452
Rörelseresultat		-6	-120
Resultat från andelar i koncernföretag	8,9	1 951	1 125
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10, 11	-1	-1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12, 13	1	1
Räntekostnader	14	-302	-354
Övriga finansiella poster	15	-1	-348
Bokslutsdispositioner	16	106	396
Resultat före skatt		1 748	699
Årets skatt	17	6	3
Uppskjuten skatt	18	169	-439
Årets resultat		1 923	263

Förslaget över vinstdisposition och utdelning till årsstämman finns i förvaltningsberättelsen under avsnittet Förslag till vinstdisposition.

Moderbolaget

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	12	11	8
Summa materiella anläggningstillgångar		11	8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	154 238	83 405
Andelar i intresseföretag	23		
Fordringar hos koncernföretag	21	4	4
Fordringar hos koncernföretag	21	447 799	446 628
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	9	15
Derivatinstrument	31	523	1 650
Uppskjuten skattefordran	18	0	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		602 573	531 705
Summa anläggningstillgångar		602 584	531 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		7	6
Övriga fordringar		137	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150	124
Summa kortfristiga fordringar		472	132
Likvida medel	30	1	24
Summa omsättningstillgångar		473	157
Summa tillgångar		81 117	59 898

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 067	5 067
Reservfond/Övrigt bundet eget kapital		3 186	3 186
Fritt eget kapital			
Överkursfond/Insatsemission		3 195	1 459
Årets resultat		142	2 883
Summa eget kapital	28	11 590	12 404
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	29	69	74
Uppskjuten skattefordran		1	3
Summa avsättningar		2 920	3 887
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	26, 31, 32	25 849	32 175
Derivatinstrument	31	645	7
Skulder till koncernföretag	27	15 732	10 857
Summa långfristiga skulder		42 226	43 039
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	26, 31, 32	3 402	3 402
Leverantörsskulder		9	9
Övriga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	1 958	1 147
Summa kortfristiga skulder		5 382	4 572
Summa eget kapital och skulder		81 117	59 898

Moderbolaget

Förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Eget kapital
Eget kapital 31 december 2022	28	1 007	1 988	3 510	1 795	
Årets resultat				2 653	2 653	
Nyemission/Aktieägartillskott				679	679	
Återbetalning av aktieägartillskott				-514	-514	
Årets utdelning till aktieägare				-700	-700	
Eget kapital 31 december 2023		1 007	1 988	4 141	1 795	8 931
Årets resultat				1 462	1 462	
Nyemission/Aktieägartillskott				1 500	1 500	
Återbetalning av aktieägartillskott				-1 000	-1 000	
Årets utdelning till aktieägare				-1 795	-1 795	
Eget kapital 31 december 2024		1 007	1 988	4 248	1 462	8 705

Moderbolaget

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		2	63
Erhållen ränta		302	1
Erlagd ränta		-1 075	-1 449
Erhållet koncernbidrag		-	-
Kassaflöden från förändring av rörelsekapital		**-771**	**-1 385**
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-333	-20
Kortfristiga skulder		117	41
Summa förändring av rörelsekapital	37	**-216**	**21**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-987**	**-1 364**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag, koncernmässig		-	-
Försäljning av dotterbolag, koncernmässig		7	0
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		-1 341	-2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 334**	**-2 000**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1	1
Amortering av lån		-1	-1
Utdelning		-2 000	-2 000
Aktieägartillskott		3 000	3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 000**	**1 000**
Årets kassaflöde		55	22
Likvida medel vid årets början	30	24	2
Likvida medel vid årets slut	30	1	24

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556036-4793, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45. Bolagets huvudkontor är beläget på Sveavägen 8. Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med verksamhet koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten består huvudsakligen av kontorsfastigheter.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, det 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 regler för koncerner) och de tillägg till IFRS som anges i denna rekommendation. Dessa redovisningsregler har använts konsekvent på alla de perioder som redovisas i denna årsredovisning.

Moderbolagets redovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och tillämpar därför inte alla IFRS som godkänts av EU. Skillnaden mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår av vad som framgår nedan under "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av historiska anskaffningsvärden, förutom då annat anges i redovisningsprinciperna samt i värderingsregler som är tillämpliga för finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Nedan beskrivs väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats. Moderbolagets och koncernens principer har tillämpats konsekvent på alla väsentliga belopp om inte annat anges. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar sin egna Årsredovisningslagen. Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" och Rådet för finansiell rapporterings uttalanden. Moderbolagets resultat- och sammanställning är upprättad enligt Årsredovisningslagens schemaregler. Årsredovisningslagen har vidare använts som ramverk för upprättandet av moderbolagets finansiella rapporter till avvikelse från IFRS.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med anskaffningsvärdesmetoden

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

Koncernen tillämpar samtliga redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i övrigt samtliga bolag inom koncernen. Ändrade IFRS-standarder som trädde i kraft 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i använda regelverk

Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på redovisningen.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Andrade redovisningsprinciper

Det ändrade uttalandet 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 en långsiktigt hållbar och effektiv kapitalstruktur för bolaget. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,2 gånger.

Vår kapitalförvaltning har förändrats till följd av ökat kassaflöde, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 35 844 Mkr (40 814), räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 347) och övriga skulder till 10 105 Mkr (11 226). Vårt långsiktiga mål gällande soliditet har därmed överskridits och stödjer vår förmåga att kunna växla upp verksamheten, för att kunna möta kundernas efterfrågan på hållbara och attraktiva lokaler. Vi har en god likviditet och en stabil finansiell ställning som ger oss handlingsfrihet att agera på affärsmöjligheter.

Finansiella mål	Långsiktigt mål	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31
Avkastning på eget kapital, %	>	-13,5	5,2
Soliditet, %	Högst 35	47	49
Räntetäckningsgrad, ggr	Minst 2,2	2,5	3,4
Skuldsättning, ggr (skuld/EBITDA)	Max 10	12,5	10,8
Belåningsgrad, %	Högst 50	43	39

1) Målet för avkastning på eget kapital är att den ska överstiga vårt långsiktiga avkastningskrav.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vi har ett långsiktigt och aktivt ägarengagemang för finansiella risker. Finansiell riskhantering är en integrerad del av den löpande verksamheten och ett viktigt verktyg för att uppnå bolagets finansiella mål och strategier. Ansvaret för den övergripande finansiella riskhanteringen ligger hos styrelsen, som årligen fastställer en finanspolicy, som innehåller skriftliga riktlinjer för den finansiella verksamheten och hur vi kommer att hantera finansiella risker. Ansvaret för att policyn följs ligger hos verkställande direktören och ekonomichefen, som regelbundet rapporterar till styrelsen.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansieringsrisk är risken att det blir svårt att förnya förfallna lån eller att det är dyrt att låna upp nya lån. Likviditetsrisk är risken att vi inte har tillräckliga medel för att betala våra löpande räkningar. Vi hanterar dessa risker genom att sträva efter att ha en god spridning av förfallotider och kreditgivare samt att ha en god beredskap för att kunna möta kortsiktiga betalningsåtaganden. Vi har en stark finansiell ställning och långsiktigt goda kreditbetyg från kreditvärderingsinstituten Moody's och S&P. Vi har en stabil och god tillgång till kapital och har under 2023 med en mycket god marginal säkrat upp och förlängt samtliga förfallande lån och kreditfaciliteter. Vi har också en god beredskap för att kunna möta kortsiktiga betalningsåtaganden. Vi har en stor andel långsiktiga gröna finansieringar och har som mål att andelen gröna finansieringar ska uppgå till minst 50 procent av den totala räntebärande skulden. Vi har också som mål att andelen förnybara energikällor ska uppgå till minst 75 procent av den totala energianvändningen. Vi har som mål att andelen förnybara energikällor ska uppgå till minst 75 procent av den totala energianvändningen. Vi har som mål att andelen förnybara energikällor ska uppgå till minst 75 procent av den totala energianvändningen.

"Räntan på nästa sida" är den ränta som gäller för ett lån eller en del av ett lån. Räntan på nästa sida är den ränta som gäller för ett lån eller en del av ett lån. Räntan på nästa sida är den ränta som gäller för ett lån eller en del av ett lån.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per årsskiftet till 1,42 procent (3,6). Vi har ett certifikatprogram om 5 000 Mkr. Utestående certifikat uppgick vid årets slut till 1 808 Mkr (2 767). Vi har tidigare gjort förfrågningar till investerare som vi kommer att gå tillbaka till när vi ska förnya certifikat. Vi har också ett finansieringsavtal med Europeiska investeringsbanken (EIB) om totalt 1 500 Mkr, varav 750 Mkr är utnyttjade vid årsskiftet. Detta avtal är ett MTN-program med säkerhet i kontorsfastigheter och har en återstående löptid om 3,5 år. Programmet uppgår idag till 1 500 Mkr.

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida visar förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder och derivat, samt avsatta medel för pensioner och övriga avsättningar. Avdelarna innehåller förfallande belopp med anledning av avtalade kontraktsvillkor under 2023 med en marginell ränteeffekt. Beloppen i tabellen är odiskonterade nominella värden och därför kan de inte avstämmas mot balansräkningen.

Koncernen tillämpar en finansiell riskhantering där det finns

År, Mkr	Räntebärande belopp, Mkr	Icke räntebärande belopp, Mkr
Obligationslån	16 855	16 855
<1 år	7 770	7 169
1-2 år	7 410	3 919
2-3 år	11 600	8 051
3-4 år	750	750
4-5 år	2 838	2 838
5-10 år	6 150	6 150
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 158	1 158
Totalt	59 942	53 883

Not 3 forts.

Löptidsfördelning

	2023-12-31					2022-12-31				
	Inom 1 år	1–12 år	1–5 år	Över 5 år	Totalt	Inom 1 år	1–12 år	1–5 år	Över 5 år	Totalt
Skulder för försäkringsavtal	857	3 247	5 731	6 833	26 667	2	1	8 264	10 039	18 306
Skulder för återköpsrätter										
med ränderisk	17 053	7 470	6 351	-	30 874	31 347	1 420	6 020	0	44 787
utan ränderisk	185	-	-	-	185	144	-	-	-	144
Övriga långfristiga skulder	245	-	-	-	245	281	-	-	-	281
Totalt	18 340	10 717	12 082	6 833	57 972	31 774	1 421	14 284	10 039	57 518

Räntorisk

Räntorisk innebär risken för att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens resultat och finansiella ställning negativt. Räntekänsligheten uttrycker koncernens exponering mot förändringar i marknadsräntan. Räntebindningstiden är den tid som återstår innan räntan på ett finansiellt instrument, som är föremål för ränteförändringar, ska omförhandlas. Om ränteförändringar på marknaden ska få full effekt på värdet av ett finansiellt instrument måste räntebindningstiden vara lika lång som återstående löptid. Koncernen har ingen räntebindningstid som överstiger 10 år.

Koncernens räntekänsliga tillgångar består till största delen av räntebärande värdepapper och derivat. Räntekänsligheten i dessa tillgångar påverkas av förändringar i marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder som ej är marknadsvärderade, innebär en förändring av räntenivån att det verkliga värdet förändras. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde uppgår till 37 MKr (302). Värdeförändringen av dessa tillgångar som är hänförliga till förändrade räntenivåer är bedömd som oväsentlig för koncernen. Räntekänsligheten exponeras till räkenskapsmässig bedömning löpande under återstående räkenskapsår och omprövas vid behov.

Räntekänslighetsanalys per 31 december 2023

Ränteförändring	Effekt, MKr	Genomsnittlig räntesats, %	Andel, %
+1 MKr*	18 356	5,05	52
1–2 år	3 603	0,07	8
2–3 år	3 100	2,83	9
3–4 år	3 285	1,04	12
4–5 år	3 776	1,67	12
5–6 år	2 360	0,85	6
6–7 år	800	3,39	2
7–8 år	800	0,72	3
8–9 år	800	0,81	2
9–10 år	0	0,00	0
Över 10 år	0	0,00	0
Summa	32 883	3,04	100

* Effekten för en ränteförändring med +1 MKr är beräknad som den genomsnittliga räntesatsen multiplicerad med den genomsnittliga räntebindningstiden för de räntekänsliga tillgångarna.

Marknadsvärdesförändringar uppkommer till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder som ej är marknadsvärderade, innebär en förändring av räntenivån att det verkliga värdet förändras. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde uppgår till 37 MKr (302). Värdeförändringen av dessa tillgångar som är hänförliga till förändrade räntenivåer är bedömd som oväsentlig för koncernen. Räntekänsligheten exponeras till räkenskapsmässig bedömning löpande under återstående räkenskapsår och omprövas vid behov.

Valutarisk

Valutarisk är risken att värdet på finansiella tillgångar och skulder förändras till följd av förändrade valutakurser. Den största valutarisken för koncernen är att försäkringsavtal som är denominerade i utländsk valuta påverkar resultatet och balansräkningen till följd av förändrade valutakurser. Koncernen har valutasäkrat sina nettotillgångar i utländsk valuta genom att matcha tillgångar och skulder i samma valuta.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte fullgör sina åtaganden och att koncernen därmed lider en förlust. Kreditrisken begränsas genom att finansiella instrument med kreditvärdiga motparter används. Koncernen har finansiella motparter begränsade till stater, kommuner, banker och finansiella institut med god kreditvärdighet. Kreditrisken i derivatinstrument är begränsad till det belopp som skulle behöva betalas om motparten inte fullgör sina åtaganden. Koncernen har ingen väsentlig kreditrisk i derivatinstrument.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att koncernen inte kan fullgöra sina betalningsåtaganden när de förfaller till betalning. Koncernens likviditetsrisk består av att försäkringsavtalen har en annan löptid än de tillgångar som är avsatta för att täcka dessa. Koncernen har en likviditetsplanering som säkerställer att det finns tillräckliga likvida medel för att täcka förväntade utbetalningar. Koncernen har också en beredskapsplan för att hantera en eventuell likviditetskris.

Förfallostruktur för finansiella skulder per 31 december 2023

Förfallotidpunkt	Belopp, MKr
2024	12 345
2025	8 765
2026	6 543
2027	4 321
2028	3 210
2029 och senare	2 876
Totalt	37 060

Förfallostrukturen för försäkringsavtal och återköpsrätter baseras på förväntade utbetalningar. Förväntade utbetalningar har beräknats med hjälp av aktuariella antaganden och erfarenhetsdata. Förväntade utbetalningar kan avvika från redovisade belopp.

Not 3 forts.

Kvittningsnetto

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella skulder	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	3 035	0	-2 463	572
Skulder				
Derivatinstrument	-2 463	0	2 463	0
Summa	572	0	0	572

Moderbolaget

Koncernen har ingen rättighet att kvittra finansiella tillgångar och skulder i balansräkningen. Belopp i tabellen visas därför i moderbolagets balansräkning på samma sätt som i koncernens balansräkning ovan.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

	Ingående balans 1 jan 2023	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar Förändring i verkligt värde	Utgående balans 31 dec 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	32 659	-6 119		26 540
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 410	4 757		7 167
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 659		1 003	-656
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	31 659	-1 362	1 003	32 299

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

	Ingående balans 1 jan 2023	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar Förändring i verkligt värde	Utgående balans 31 dec 2023
Räntebärande skulder, långfristiga	30 078	-1 624		28 454
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 410	3 383		5 793
Utdelningar från				
Aktier i dotterföretag				
Räntederivat, verkligt värdeförändring	-1 659		1 003	-656
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	30 829	-1 834	1 003	31 992

Not 3 forts.

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	2023-12-31								2022-12-31							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hålls för att inkassera)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Övriga)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hålls för att inkassera)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Övriga)		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 via koncernföretag		46 799					0	46 799		44 629					0	44 629
Fordringar via intresseföretag	448						448	0	478						478	0
Andra långfristiga kundfordringar/värdepappersinnehav			9	9			9	9			12	16			12	16
Andra långfristiga fordringar	1 319						1 319	0	906						906	0
Kundfordringar	883						883	0	772						772	0
Derivatinstrument			678	1 054			678	1 054			1 883	1 490			1 883	1 490
Övriga fordringar	3 554	3 335					3 554	3 335	3 442	4					3 442	4
Upplupna intäkter		9					0	9		63					0	63
Kortfristiga placeringar			618				618	0			814				814	0
Likvida medel	1 615	1					1 615	1	1 637	24					1 637	24
Summa	**8 806**	**50 144**	**1 305**	**1 063**	**0**	**0**	**10 111**	**51 207**	**7 235**	**44 720**	**2 709**	**1 506**	**0**	**0**	**9 944**	**46 226**
Finansiella skulder																
Räntebärande långfristiga skulder						48 772	0	48 772						19 872	0	19 872
Räntebärande kortfristiga skulder					32 865	32 539	32 865	32 539					35 364	32 573	35 364	32 573
Derivatinstrument			340	340			340	340							0	0
Leverantörsskulder					185	5	185	5					144	9	144	9
Övriga kortfristiga skulder					326		326	0					229		229	0
Upplupna kostnader					343	359	343	359					461	459	461	459
Summa	**0**	**0**	**340**	**340**	**33 719**	**81 675**	**34 059**	**82 015**	**0**	**0**	**0**	**0**	**36 198**	**87 912**	**36 198**	**87 912**

Kvittningsmöjligheter för finansiella tillgångar och finansiella skulder föreligger och värderingskategorier i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan

	2023								2022							
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hålls för att inkassera)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Övriga)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hålls för att inkassera)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Övriga)		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
Räntederivat																
Räntebärande tillgångar och skulder																
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto																
Ränteintäkter	24	902					24	902	15	584					15	584
Räntekostnader			-1 341	-1 078	-1 341	-1 078	-1 341	-1 078					-819	-849	-819	-849
Värdeförändringar räntederivat			-1 300	-1 039			-1 025	-1 039			1 763	1 763			1 763	1 763
Valutakursdifferenser, netto			-4	-4			-4	-4			-3	-3			-3	-3
Summa	24	902	-2 647	-2 121	-1 341	-1 078	-3 964	-2 199	15	584	1 760	1 760	-819	-849	956	1 495

Not 3 forts.

Redovisningsprinciper
Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i 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 att gälla. För att fastställa anskaffningsvärdet för vissa av bolagets finansiella tillgångar och skulder används effektivräntemetoden. Se avsnitten nedan för ytterligare information om hur olika finansiella instrument redovisas.

Klassificering och värdering
Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: upplåning, kundfordringar, likvida medel, övriga långfristiga fordringar, derivat som innehas för säkring, övriga fordringar och övriga skulder. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar förväntas dock bli kortfristiga och värderas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivat värderas löpande till verkligt värde och upptas som tillgång eller skuld.

Alla transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv av finansiella tillgångar och skulder inkluderas i upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Återföring av nedskrivning av kundfordringar görs om det i efterföljande period fastställs att kundförlusten är lägre än vad som tidigare har bokförts som kundförlust. Återföring av nedskrivning av lånefordringar och övriga fordringar görs om det i efterföljande period fastställs att det inte längre finns någon indikation på att nedskrivning behövs.

Upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden
Effektivräntemetoden är en metod för att beräkna upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång eller skuld och för att fördela ränteintäkter och räntekostnader över relevant räkenskapsperiod. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar uppskattade framtida kassaflöden under förväntad löptid för finansiella instrument eller, när så är lämpligt, en kortare period, till det upplupna anskaffningsvärdet för en fordran eller skuld. Vid beräkning av effektivräntan uppskattar koncernen kassaflödena med beaktande av alla avtalsvillkor för det finansiella instrumentet, men inte framtida kreditförluster. Beräkningen omfattar alla avgifter som betalas eller erhålls av avtalsparterna som är en integrerad del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- eller underkurser.

Nedskrivningar
Koncernens exponering för kreditförluster eller kreditrisker avseende kundfordringar, avtalstillgångar, leasefordringar, övriga fordringar och upplupna intäkter beskrivs i not 24.

Koncernen redovisar en reserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. För varje redovisningstidpunkt värderar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar redovisas en förlustreserv. För tillgångar där det inte har skett betydande ökningar av kreditrisken sedan den första redovisningen görs en reserv baserad på tolvmånaders förväntade förluster (tillgångarna har klassificerats i nivå 1).

Koncernen värderar förväntade kreditförluster så att finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsviktigt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, penningvärdet och rimlig och verifierbar information om tidigare händelser och aktuella förhållanden och antaganden för framtida ekonomiska förhållanden. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk.

För kundfordringar (och avtalstillgångar) tillämpar koncernen den förenklade modellen som innebär att förväntade kreditförluster redovisas från det första redovisningstillfället för fordringen och att tillgången följs upp löpande för att identifiera förändringar i kreditrisken.

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlust under de senaste 36 månaderna och justeras för framåtblickande faktorer som är specifika för gäldenärerna och den ekonomiska miljön.

Koncernen har fastställt att kundförlust inträffar när det exempelvis är sannolikt att motparten kommer att försätta sina åtaganden på grund av insolvens eller annat finansiellt svårigheter och inte kommer att återbetala skulden. Oavsett analys bedömer koncernen att en fordran är förfallen om betalning inte har skett inom 180 dagar efter det att förfallodagen har passerats, om det inte finns särskilda skäl att bedöma att fordran är återvinningsbar. Koncernen skriver bort en fordran när det inte finns någon rimlig förväntan om återvinning av kontraktsenliga kassaflöden.

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper
Vid tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper har ledningen gjort bedömningar som har störst påverkan på de belopp som redovisas i finansiella rapporter (utöver de som involverar uppskattningar, se nedan).

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål
Nedan lämnas information om de viktiga uppskattningar och bedömningar som ledningen har gjort för att bestämma de redovisningsmässiga värdena på tillgångar och skulder som inte är lätt tillgängliga från andra källor. Uppskattningarna och tillhörande antaganden baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som bedöms vara relevanta. Faktiska utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

Uppskattningar och underliggande antaganden görs löpande. Förändringar i redovisade uppskattningar redovisas i den period förändringen görs om förändringen endast påverkar den perioden, eller i den period förändringen görs och framtida perioder om förändringen påverkar både den aktuella och framtida perioder.

Följande är de viktiga uppskattningar som ledningen har gjort vid tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper och som har störst påverkan på de belopp som redovisas i de finansiella rapporterna.

Värdering av derivat
Koncernen har ingått ränteswappar för att säkra mot ränterisker. Värderingen av dessa derivat är baserad på observerbara marknadsräntor och kan därför anses vara en uppskattning med låg osäkerhet.

Värdering av fastigheter
Koncernens fastigheter värderas till verkligt värde med tillämpning av IFRS 13 och IAS 40. Värderingarna har genomförts av externa värderingsmän med erkänd kompetens och erfarenhet av liknande fastigheter och lägen. Värderingarna har baserats på kassaflödesanalyser och direktavkastningsmetoden. Dessa värderingsmetoder innebär att ett antal bedömningar och uppskattningar har gjorts av värderingsmännen, bland annat avkastningskrav, framtida hyresnivåer, vakansgrader och framtida underhållskostnader. Förändringar i dessa antaganden kan ha en väsentlig påverkan på fastigheternas värden.

Värdering av immateriella anläggningstillgångar
Vid förvärv av dotterföretag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett förvärv av rörelse eller av tillgångar och skulder. Om förvärvet bedöms utgöra förvärv av rörelse redovisas goodwill som skillnaden mellan förvärvspriset och det verkliga värdet på förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Vid förvärv av tillgångar och skulder görs en bedömning av redovisningsmässig klassificering och värdering av förvärvade tillgångar och övertagna skulder.

Värdering av immateriella anläggningstillgångar sker löpande. Förvärvade immateriella anläggningstillgångar och internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar som bedöms ha en begränsad nyttjandeperiod skrivs av över denna period. Immateriella anläggningstillgångar med obestämbar nyttjandeperiod skrivs inte av utan prövas årligen för nedskrivningsbehov. Bedömningen av nyttjandeperiod för immateriella anläggningstillgångar görs löpande och är baserad på förväntad användning av tillgången, förväntad teknologisk utveckling och andra faktorer som kan påverka tillgångens värde.

Not 5. Segmentsredovisning

	2023					2022				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Hyresintäkter	3 081	227	35	23	3 380	2 790	180	53	10	3 032
Omsättning bostadsutveckling				652	653	–	–	–	295	295
Övriga intäkter	9	2	1	0	11	–	–	–	–	–
Summa nettoomsättning	**3 090**	**229**	**36**	**678**	**3 950**	**2 790**	**180**	**53**	**305**	**3 327**
Fastighetskostnader	-729	-103	-21	-3	-856	-652	-105	-33	-2	-792
Kostnader bostadsutveckling	–	–	–	-640	-640	–	–	–	-374	-374
Bruttoresultat	**2 363**	**126**	**15**	**34**	**2 538**	**2 138**	**75**	**20**	**-71**	**2 161**
Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	2 363	126	15	30	2 534	2 138	84	20	8	2 240
Överskottsgrad, %	77	55	43	97	75	77	44	38	82	74
Varav bruttoresultat bostadsutveckling		–		4	4	–	–	–	-79	-79
Central administration	-82	-8	-7	–	-97	-83	-12	-7	–	-102
Räntenetto	-605	-80	-56	-1	-742	-510	-57	-33	-12	-612
Tomträttsavgäld	-43	–	–	–	-45	-40	-1	-1	–	-42
Resultatandelar i intresseföretag	20	–	–	10	34	-75	-1	44	–	-32
Förvaltningsresultat	**1 654**	**39**	**-58**	**33**	**1 466**	**1 418**	**18**	**23**	**-83**	**1 373**
Realiserade värdeförändringar fastigheter		–	–	–	0	–	–	74	–	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-6 226	-731	-652	-20	-7 891	-157	-64	12	6	-203
Resultat före skatt per segment	**-4 774**	**-702**	**-616**	**13**	**-6 373**	**1 261**	**-70**	**109**	**-77**	**1 214**
Värdeförändringar räntederivat					-1 007					1 760
Resultat före skatt					-7 380					2 984
Marknadsvärde fastigheter	63 593	7 431	6 526	541	78 093	70 041	7 049	7 198	263	85 348
Projekt & exploateringsfastigheter	–	–	–	519	519	–	–	–	892	892
Uthyrningsgrad, %	91		–	–	–	90	–	–	–	–

Redovisningsprincip

Segmentrapportering

Segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högsta verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högsta 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 Birger Bostad. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheterna är direkt hänförbara till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med planerade nybyggnationer, alternativt ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Pågående projekt avser fastighet som är under projektutveckling. Dessa markfastigheter ingår i detta segment. Även nybyggnation förvärvade fastigheter (som ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället omfattas. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Ifall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten ingår i segmentet. Central administration och posterna i finansnettot har schablonfördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgångar är direkt hänförbara till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Under första kvartalet förvärvades resterande 50% av fastigheten Klacken 2 i området Solna och kategoriseras som förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Åroden 4 i området Flemingsberg och fastigheten kategoriseras som förädlingsfastighet. Utöver detta såldes fastigheten Hufvudsta 3:1 i Solna och fastigheten kategoriseras som projektfastighet. Under tredje kvartalet ägde inga fastighetstransaktioner rum och ingen fastighet ändrade segmentskategori.

Under fjärde kvartalet såldes fastigheterna Bilden 12 (Innerstaden) och Orgeln 7 (Solna). Båda fastigheterna kategoriserades som förvaltningsfastigheter.

Övriga intäkter avser elstöd.

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2023	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor
Medelantalet	160	68	154	59
Deltidsanställda	51	14	53	14
Koncernen totalt	211	82	207	73

Könsfördelning per ledningsgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder <30	1	41
Ålder 30–49	49	51
Ålder 50	50	49

* Personalomsättning per kvartal är beräknat som antal gruvanser till respektive kvartal som avslutat sin anställning under perioden.

Personalomsättning per kvartal, %	2023	2022
Personalomsättning	11,50	10,00
Totala kvartalsvärde	3,00	3,00

Mån	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Medelantalet	107	66	100	102
varav pensionskostnader		26		42
Deltidsanställda	61	1	25	1
varav pensionskostnader		0		0
Koncernen totalt	168	110	125	113
varav pensionskostnader totalt		47		44

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

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

Ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses de som tillsammans med VD ingår i koncernledningen. Ersättningar till ledande befattningshavare 2023 framgår av tabellen nedan.

Förutom fast lön erhåller ledande befattningshavare andra förmåner som bilförmån och sjukvårdsförsäkring. Ersättning till ledande befattningshavare består av fast lön, rörlig lön och övriga förmåner. Ersättning till ledande befattningshavare följer principerna i bolagsordningen.

Pensioner

Pensionsvillkoren för verkställande direktören är 65 år. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Pensionsavsättningen utgör 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Övriga ledande befattningshavare har avtalade pensionsåldrar mellan 65 och 67 år. Pensionsavsättningen är i enlighet med kollektivavtalen baserad på uppnått intjänande per kvartal med maximal ersättning om två prisbasbelopp per kvartal. För 2023 har avsättning gjorts med sammanlagt 6,0 Mkr (7,8) motsvarande 0,6 % (1,0) av pensionsgrundande lön för ledande befattningshavare. Övriga förmåner avser tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och friskvård.

Avgångsvederlag

VD har en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och avräknas mot annan inkomst. Detta gäller för samtliga personer i ledande befattningar.

Bonusprogram

Styrelsen har beslutat om införande av ett bonusprogram för ledande befattningshavare. Bonusprogrammet är villkorat av att bolaget uppnår ett positivt resultat efter skatt för räkenskapsåret 2023. Bonusprogrammet är maximerat till 1 månadslön för VD och 0,5 månadslön för övriga ledande befattningshavare. Bonusprogrammet är kassaflödesbaserat och är villkorat av att bolaget uppnår ett positivt kassaflöde för räkenskapsåret 2023. Bonusprogrammet är maximerat till 1 månadslön för VD och 0,5 månadslön för övriga ledande befattningshavare. Bonusprogrammet är kassaflödesbaserat och är villkorat av att bolaget uppnår ett positivt kassaflöde för räkenskapsåret 2023.

Styrelsen

Till styrelsen har under räkenskapsåret 2023 utgått arvode med totalt 1 000 kr (1 000) till styrelsens ordförande och med totalt 750 kr (750) och övriga ledamöter med totalt 1 750 kr (1 750). Inga andra förmåner eller ersättningar har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

Koncernledning, tkr	2023 Löneförmåner	Övriga förmåner	Pension	Summa	2022 Löneförmåner	Övriga förmåner	Pension	Summa
VD	11 116	457	3 131	14 316	11 740	183	2 946	14 729
Vice VD, Ekonomichef och Produktchef	4 562	171	768	5 450	4 885	107	812	5 804
Övriga ledande befattningshavare	13 749	591	2 431	16 770	12 220	457	3 856	16 533

Ersättning till styrelse

Typ	2023 Arvode, styrelse-ledamot	Arvode, revisions-utskott	Arvode, ersättnings-utskott	Summa	2022 Arvode, styrelse-ledamot	Arvode, revisions-utskott	Arvode, ersättnings-utskott	Summa
Jan Lilliehorn (ordförande)	650	50	50	750	675	50	75	750
Annette Adelin	250	100	–	350	250	125	–	375
Mattias Jonasson	250	–	50	300	250	–	45	295
Ludvig Isaksson	250	50		300	250	50	–	300
Sara Lindström	250	–	–	250	250	–	–	250
Lennart Wallström	250	–	50	300	250	–	45	295
Anna Åkerlöf	250	–	–	250	250	–	–	250
Summa	2 150	200	150	2 500	2 175	225	165	2 465

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Senaste fastställda riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Förbergs AB framgår av bolagsordningen antagen den 20 juni 2023. Riktlinjerna är oförändrade jämfört med föregående år. Riktlinjerna är tillämpliga på ersättningar som avtalats, och förändringar som gjorts, efter det att riktlinjerna antagits av bolagsstämman 2023. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutats av bolagsstämman.

Not 6 forts.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet
Vi arbetar med hållbar stadsutveckling 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 vi i kraft av vår välbelägna portfölj, vår affärsmodell och vår kompetens skapa och leverera 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 FN:s globala mål

En framgångsrik implementering av vår affärsstrategi och tillvaratagandet av våra långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, förutsätter att vi kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att vi kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.
Vi har inte inrättat några ytterligare incitamentsprogram beslutade av bolagsstämman utöver de ersättningar som omfattas av dessa riktlinjer.
Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.
Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra (mindre) förmåner samt avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.
Den fasta lönen omprövas varje år. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas och följas upp årsvis (kalenderår).
Den rörliga kontantersättningen får uppgå till max tio 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 i förhållande till den fasta ersättningen. Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.
Vi har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd.

Upphörande av anställning
Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.
Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader utan rätt till avgångsvederlag.

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

Mål	Andel, %	Kriterier/mål
Verksamhetsmål	75	Bruttoresultat 2 606 Mkr
		Överskottsgrad 74%
		Resultat före skatt [illegible]
		Budgeterad nettouthyrning 13 Mkr
		Gröna [illegible] min 90
		Medarbetarindex GPTW min 87
		NKI index min 80
		Energiförbrukning max 72 kWh/kvm
Totalavkastning fastighetsportföljen	10	Topp 3 av Fabege, Atrium Ljungberg, Castellum, Hufvudstaden och Wihlborgs
Utveckling aktiekurs	10	Överträffa index OMX Stockholm Real Estate GI (%) 2023
Övrigt	5	Diskretionärt att beslutas av styrelsen

För uppföljning av utfall se Ersättningsrapporten som publiceras med kallelsen till årsstämman. Mätpunkt för samtliga mål utgör kalenderår. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska Ersättningsutskottet fastställa i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.
Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att (under 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. Bolagets kostnad för rörlig ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt cirka 15 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare.

Lön och anställningsvillkor för anställda
Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten 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. I 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 kriterier för rörlig ersättning har förtydligats. I övrigt gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse, anställningsvillkor etcetera.

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda
Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa 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 2008 sker ingen ytterligare uppbyggnad av denna pensionsskuld. Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner tryggas genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda hos oss har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande inbetalningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2023 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, 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 ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 10 Mkr (2022: 11 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,04456 respektive 0,02377 procent (2021: 0,04205 respektive 0,02258 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. I syfte att stärka konsolideringen när den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av

Not 6 forts.

bef intliga förmåner. Om kon ern de ha gen vån över igar 160 procentenheter över ränteskillnadsinlösen. Vid utgången av 2023 uppgick Fabeges andel av sådana lån till 172 procent (2021: 172 procent).

Not 7. Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter är upplåtna under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresavtalen är normalt tillsvidareavtal med uppsägningstider om 9 månader. Vissa uppsägningstider är operationella leasingavtal löper enligt följande.

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Förfall		
Inom 1 år	4 [illegible]	4 [illegible]
Mellan 1 och 5 år	1 [illegible]	1 [illegible]
Senare än 5 år	[illegible]	[illegible]
Bostäder, garage och övrigt	[illegible]	[illegible]
Summa	3 [illegible]	3 [illegible]

Avvecklingen av kontrakt, räknat från 31 december 2023 och framåt, är relativt jämn över tiden. Undantagen är kontrakt med längre löptider, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under året. Kontrakt avseende bostäder och garage har löptider på högst 12 månader. Övriga kontrakt, avseende butiker och övriga lokaler, sträcker sig i huvudsak upp till 10 år, motsvarande 3,3 procent (4,2) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2023.

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter från fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över den grundmånad vilka som avser gällande hyresavtal. Rörlig hyreskomponent, under vilken hyresgästen redovisar hyra som motsvarar en viss andel av hyresgästens bruttoomsättning över hyresperiodens längd, redovisas löpande över kontraktstiden. Rabatterna som lämnas för uppförandeperioden, tillkommande ombyggnationer eller i samband med successiv inflyttning, redovisas den period de avser.

Not 8. Omsättning bostadsutveckling

	Koncernen	
Förvaltningsgrenens intäkter	2023	2022
Intäkter försäljning bostadsprojekt	553	286
Summa	553	286
Fördelning tidpunkt för intäktsredovisning		
Över tid	–	–
Vid en tidpunkt	553	286
Summa	553	286

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning bostadsprojekt

Fabege (Bergs Bostäder) utvecklar och säljer bostadsrätter i egen regi. Försäljning av bostadsrätter redovisas vid tidpunkten för tillträde. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i förlagingstillgångar. Projekterings- och exploateringsfastigheter värderas till lägsta anskaffningsvärde eller nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärde motsvarar uppskattat försäljningspris med avdrag för kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vinstavräkning sker successivt i takt med färdigställandet av projekten. Vinstavräkningen sker med hänsyn till projektets färdigställandegrad och med tillämpning av försiktighetsprincipen. Förutbetalda intäkter redovisas som förskott från kund och intäktsförs när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt. Intäkter baseras på det fast avtalade priset för sålt contracts projekt. Redovisad intäkt per projekt motsvarar avtalspriset för bostäder som har tillträtts under året.

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Driftskostnader, underhåll och fastighetsskatt		
Hyresförlustersättningar	-139	-121
Fastighetsskatt	-274	-241
Värmekostnad	-71	-70
Fastighets-, förvaltnings- och driftsadministration	-529	-200
Summa	-1 013	-702

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgick till 540 Mkr (274 Mkr) varav 29 Mkr (34) avser administration av lösenrätter som redovisas i förvaltningsresultatet. Kostnader för pågående projekt redovisas som förlagingstillgångar och uppgick till 1 [illegible] Mkr (1 [illegible] Mkr).

Not 11. Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernen och dess kostnader för att vara ett publikt bolag samt andra kostnader som sammanhänger med koncernen.

Försäljnings- och förvaltningsorganisationen är belastad med kostnader för lokaler, IT och andra kostnader som är direkt hänförliga till organisationen.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	3 853	74
Bokfört värde vid försäljningstillfället	-3 853	–
	0	74
Orealiserade värdeförändringar		
Värdeförändringar genererade i enlighet med Fabeges värderingsmodell per 2023-12-31 respektive 2022-12-31	-7 961	-353
Värdeförändringar hänförliga under året avslutade förvärvade fastigheter	474	0
	-7 531	-353
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	-7 531	-169
Fördelning mellan positiva och negativa resultat		
Positiva	187	7 049
Negativa	-7 824	-7 227
Summa	-7 631	-169

Fastighetsportföljen ägs till en stående andel (FREIA 15), beräknas redovisas sin bedömda inom respektive segment och i enlighet med redovisningsprinciperna. Vinsten eller förlusten från fastighetsförsäljningar redovisas på försäljningsdagen och utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och det senast fastställda värdet i koncernen.

Not 13. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Räntenetton, koncernbolag	1	1	632	554
Ränteintäkter, övriga	20	14	–	–
Resultat från övriga värdepapper	-3	-3	-3	-3
Summa	18	11	629	551

Not 14. Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	4	3	0	0
Räntekostnader	-966	-828	-1 078	-847
Summa	-962	-826	-1 078	-847

Samtliga räntekostnader redovisas till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnaderna består av upplupen del av transaktionskostnader på skuldinstrument värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekostnader på derivat värderade till verkligt värde.

Redovisningsprincip

Låneskostnader

Koncernen redovisningsmässiga låneskostnader består av räntor för den del av året då hänförliga tillgångar är i den omfattning att pågående arbeten avseende tillgångar för egen räkning. Låneskostnader som är hänförbara till kostnader för nyproduktion eller större ombyggnationer av värdeförändringar redovisar. Vid beräkning av låneskostnad att avdrivna räntor på särskilda lån som gemensamma tillgångar på årsbasis, en andel av

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -4 Mkr (-2) avser förändring av verkligt värde på innehav i aktier i Acasey AB och A.F. Fastigheter AB.

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-1	-3	-5	-5
Uppskjuten skatt	1 893	-655	195	-423
Summa skatt	**1 892**	**-658**	**190**	**-428**
Skillnad mellan skatt på redovisat resultat och gällande skattesats				
Avser redovisat resultat före skatt	1 522	-410	954	-844
Skattefria intäkter				
Utdelningar och koncernbidrag som inte är skattepliktiga	-1	22	-278	11
Nedskrivning av aktier, andelar och värdepapper		1	-5	15
Utjämning av periodiseringsfond till följd av förändrad skattesats	1 371	2	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	7	18		
Ej avdragsgill ränta	13	-13	6	-6
Ej avdragsgilla koncernbidrag	-	-	158	-347
Övrigt	-	-	-	-
Summa skatt	**1 892**	**-658**	**190**	**-428**

Redovisningsprinciper

Inkomstskatter

Årets skattekostnad består av aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom när den hänför sig till poster som redovisas direkt mot eget kapital. I dessa fall redovisas skatten också direkt mot eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende innevarande år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder. Det skattemässiga värdet på de poster som ska användas vid beräkning av aktuell skatt är det värde som är känt och som förväntas bli gällande. Uppskjuten skatt redovisas med den skattesats som förväntas gälla när den uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjuten skatt har beräknats med utgångspunkt i de skattesatser och skatteregler som har beslutats per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar för avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas mot framtida överskott i skattemässig vinst. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras i den utsträckning det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttja en helt eller delvis outnyttjad skattefordran.

Uppskjutna skatteskulder redovisas till det belopp som är sannolikt att betalas. Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar kvittas mot varandra när det finns en legal kvittningsrätt och de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna avser skatter som debiteras av samma skattemyndighet och som avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt som avser att reglera skatteposterna med ett nettobelopp.

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde med värdeförändring över resultaträkningen. Fastigheterna har klassificerats som förvaltningsfastigheter eftersom de innehas för att generera hyresintäkter och för värdestegring. Fastigheterna används inte i koncernens egen verksamhet.

Värderingen har utförts av externa, oberoende och certifierade värderingsmän med gedigen kompetens och erfarenhet av fastigheter av liknande karaktär och läge som koncernens förvaltningsfastigheter. Vid värderingen har en kassaflödesanalys använts där framtida kassaflöden har diskonterats med ett avkastningskrav som har bestämts för varje enskild fastighet. Kassaflödena har baserats på bedömda framtida driftnetton under en femårsperiod samt ett restvärde som har beräknats genom att kapitalisera det sista årets driftnetto med en bedömd långsiktig avkastningsfot. Vid fastställandet av avkastningskraven har hänsyn tagits till bland annat fastighetens läge, standard och skick samt förväntad framtida värdeutveckling. Vidare har det antagits att fastigheterna successivt kommer att förvaltas med bibehållen ambitionsnivå och att nödvändiga investeringar för att upprätthålla fastighetens standard kommer att genomföras löpande. Värderingarna har skett på en fastighetsnivå där varje fastighet har värderats som en fristående enhet och inte som en del av ett större fastighetsbestånd. Den externa värderingen har därför enligt koncernens bedömning varit mest representativ för fastighetens marknadsvärde.

Värderingarna har skett i enlighet med IFRS 13 och fastigheterna har klassificerats i följande värderingskategorier:

- Förvaltningsfastigheter som värderas med hjälp av observerbara marknadsdata (nivå 2)
- Förvaltningsfastigheter som värderas med hjälp av icke observerbara marknadsdata (nivå 3)
- Projektfastigheter som värderas till verkligt värde där omslagsinvesteringen är av mindre omfattning och där det är klart att projektet kommer att slutföras
- Övriga projektfastigheter och obebyggda mark värderas till verkligt värde med undantag för

Jämförelsestörande värdeförändring är värdeförändring som är hänförlig till en eller flera händelser som är ovanliga för koncernens ordinarie verksamhet och som förväntas inträffa med låg frekvens. Jämförelsestörande värdeförändring är värdeförändring som är hänförlig till en eller flera händelser som är ovanliga för koncernens ordinarie verksamhet och som förväntas inträffa med låg frekvens. Jämförelsestörande värdeförändring är värdeförändring som är hänförlig till en eller flera händelser som är ovanliga för koncernens ordinarie verksamhet och som förväntas inträffa med låg frekvens.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används normalt en kassaflödesmodell där driftsöverskottet minus årliga underhållsinvesteringar nuvärdesberäknas under en femårsperiod samt ett restvärde.

Kalkylräntan utgör ett nominellt marknadskrav på totalt kapitalinvesterat belopp. Kalkylräntan för varje fastighetsområde bygger på 6,5 procent (6,2) och baseras på en normal avkastning för fastighetens objekt. Kalkylräntan har sedan justerats med ett tillägg för fastighetens specifika risker. Riskpåslaget är individuellt och baseras på hyresvärdens analys av hyresgästens kreditvärdighet. Vakanser har beaktats med en kalkylmässig vakansnivå som för kontor uppgår till 4,4 procent (4,6). Kostnadsnivåerna för driftsöverskottet har bedömts med utgångspunkt i historiska kostnader. Kostnaderna har justerats för att återspegla bedömda framtida förhållanden. Förvaltningsfastigheterna har värderats med en kalkylperiod om fem år och ett restvärde som har beräknats med en bedömd långsiktig avkastningsfot för varje fastighet.

För samtliga projekt görs en individuell värderingsmässig bedömning av projektets värde och samtliga kostnader för att färdigställa projektet. För utförda projektkostnader används det bokförda värdet som en approximation av verkligt värde. Bedömningar av projektfastigheternas värde baseras på, förutom marknadsmässig avkastningskrav, bedömda framtida kassaflöden, med hänsyn tagen till återstående investeringsbehov och risker i projektet.

Känslighetsanalys för förvaltningsfastigheter

Förändring	Förändring av verkligt värde
Kalkylränta +0,25 procentenheter	-45
Kalkylränta -0,25 procentenheter	46
Hyresnivå +1 procent	20
Hyresnivå -1 procent	-20
Vakansgrad +1 procentenhet	-10
Vakansgrad -1 procentenhet	10

Känslighetsanalysen visar hur förändringar i kalkylräntan, hyresnivån och vakansgraden påverkar det verkliga värdet på koncernens förvaltningsfastigheter. Analysen är baserad på en förändring av respektive faktor med ett procentenheter eller en procent, vilket bedöms som rimliga förändringar under en femårsperiod. Positiva förändringar av kalkylräntan och vakansgraden leder till minskade värden, medan positiva förändringar av hyresnivån leder till ökade värden. Förändringarna har beräknats med utgångspunkt i koncernens totala förvaltningsfastighetsbestånd.

Värderingsunderlag

Värderingarna har skett med utgångspunkt i följande underlag:

- Kvalitetssäkrad information från fastighetssystem och lokalt kontaktnät, bland annat:
  - Hyreskontrakt (inklusive eventuella tilläggsavtal och bonusavtal)
  - Vakanslokaler och uppsägningstider
  - Driftbudgetar
  - Underhållsplaner
  - Avslutade investeringar
  - Kostnadsfördelning
- Uppgifter från offentliga databaser och register, bland annat:
  - Fastighetsregistret (fastighetsbeteckning, ägarförhållanden, taxeringsvärden)
  - Lantmäterimyndighetens kartmaterial och fastighetsgränser
  - Detaljplaner och områdesbestämmelser
- Marknadsinformation, bland annat:
  - Avslutade och pågående transaktioner
  - Hyresnivåer och vakansgrader för jämförbara lokaler i närområdet
  - Kostnadsnivåer för drift, underhåll och investeringar
- Fastighetsspecifik information, bland annat:
  - Energideklarationer och energiprestanda
  - Miljöcertifieringar och klassningar
  - Bygglov och tillstånd
  - Besiktningsprotokoll och tekniska utredningar

Samtliga fastighetsvärderingar baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information från befintliga hyreskontrakt, löpande driftnetton och underhållsinvesteringar, samt bedömningar av framtida hyresnivåer, vakansgrader, driftnetton och underhållsinvesteringar
- Aktuella transaktionspriser vid köp, nyproduktion, ombyggnader och andra marknadsindikatorer för jämförbara marknadsområden samt normala internräntekrav och avkastningskrav
- Uppgifter från offentliga databaser och register, bland annat fastighetsregistret, detaljplaner och områdesbestämmelser
- Besiktningar av fastigheterna genomförda löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste fem åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt fastställa eventuella åtgärdsbehov.

Not 17 forts.

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 700 – 12 000 kr/kvm
Solna	2 000 – 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 250 – 4 600 kr/kvm
Flemingsberg	800 – 2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1 650 – 3 900 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter

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

Värderingsantaganden	2023	2022
Årlig inflation, %	2,0	2,2
Kalkylränta, %	6,5	6,2
Direktavkastningskrav restvärde, %	4,4	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,5	4,7
Drift och underhåll, kommersiellt, kr/kvm	335	330

Värderingsantagandena avspeglar huvudsakligen att fastigheterna ligger väldigt likartat, alla väsentligt kontorsfastigheter och väldigt geografiskt koncentrerade.

Marknadsvärden 31 december 2023	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	28 115	4,26	-8,4
Solna	34 030	4,81	-9,8
Hammarby Sjöstad	8 048	4,62	-8,6
Flemingsberg	2 823	5,13	-10,4
Övriga marknader	1 020	5,23	-7,0
Totalt	**75 083**	**4,43**	**-9,1**

Marknadsvärden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	31 969	3,95	1,6
Solna	42 556	4,16	-1,7
Hammarby Sjöstad	8 327	4,19	1,5
Flemingsberg	2 331	4,23	-2,8
Övriga marknader	1 237	4,86	-15,1
Totalt	**86 348**	**3,99**	**-0,3**

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -7 831 Mkr (-253). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka -9,1 procent (-0,3). Värdeförändringen berodde på sjunkande hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav för förvaltningsbeståndet samt på förädlingsvinster i projektportföljen. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 uppgick till 75,1 Mdr (86,3).

Mkr	Koncernen 2023	2022
Ingående verkligt värde	86 348	83 357
Fastighetsförvärv	78	1 368
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	–	2 268
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	-7 831	-253
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	-3 101	0
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	-1 903	0
Utgående verkligt värde	**75 083**	**86 348**

Våra tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	77 234
Apotekaren 22	Norrmalm	28 21[illegible]
Bocken 39	Norrmalm	32 450
Nationalarenan 8	Arenastaden	46 744
Bocken 35 & 46	Norrmalm	24 308
Luma 1	Hammarby Sjöstad	39 387
Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	25 264
Signalen 3	Arenastaden	31 482
Pelaren 1	Solna Business Park	50 177
Smraster 1	Solna Business Park	44 843

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultateffekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	820	47,6%	40,2%
0	0	47,3%	40,5%
-1	-820	46,9%	40,9%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdr
Hyresnivå	+/- 10%	7,1
Driftkostnad	+/- 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 kvartal 1–4 uppstår utöver orealiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Vi har pantsatt vissa fastigheter, se även not 35 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i Koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring 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 resultatet 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 värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

Not 18. Goodwill

Goodwill består om 205 Mkr (205 Mkr) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Birger Bostad (tidigare SHH Bostad). Goodwill representerar de värden som förvärvet tillför Fabegekoncernen i form av förädlingskompetens och marknadsposition inom bostadsutveckling.

Goodwill nedskrivningsprövas på lägsta separata identifierbara kassaflöde (kassagenererande enhet) vilken för Fabegekoncernen är Birger Bostad (tidigare SHH Bostad). I nedskrivningsprövningen jämförs det bedömda återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten Birger Bostad med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 6,7 procent och en prognos av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antaganden om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som används för att extrapolera kassaflödesprognoser bortom den period som täcks av de senast gjorda budgetarna/prognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov. Gjord känslighetsanalys visar att en ändring av diskonteringsfaktor om 0,7 procentenheter skulle påvisa ett nedskrivningsbehov.

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	205	205
Förvärv	–	–
Utgående balans	**205**	**205**

Not 19. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	51	45	16	13
Investeringar	15	6	9	0
Försäljningar och utrangeringar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66	51	25	13
Ingående avskrivningar	-26	-19	-11	-10
Försäljningar och utrangeringar		–		0
Årets avskrivningar	-10	-7	-3	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36	-26	-14	-11
Bokfört värde	**30**	**25**	**11**	**8**

Koncernen har leasingavtal i mindre omfattning för bilar och annan teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Namn/Org nr	Säte	Kapital-andel, %[1]	Redovisat värde 2023, Mkr	Redovisat värde 2022, Mkr
Urban Services Sweden AB, 559058-8397	Stockholm	50,0	2	2
Projektbolaget [illegible] AB 559798-8419	Stockholm	50,0	0	0
Haga Norra Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 559363-7650	Stockholm	50,0	10	10
Fastighets AB Selma Lagerlöf 3 559122-6755	Stockholm	50,0	0	0
Varvet Fastigheter AB 969801-3760	Stockholm	50,0	1	2
Arenabolaget i Solna KB[1] 969753-4680	Stockholm	66,7	131	101
Arenabolaget i Solna AB 556742-6807	Stockholm	50,0	0	0
SM/EP Invest AB 559263-4053	Stockholm	50,0	0	0
GG Bostad Stockholm AB 559094-3914	Stockholm	50,0	34	34
Summa			**179**	**149**

[1] Arenabolaget äger och förvaltar Friends Arena. Fabege äger 66,7 procent i Arenabolaget i Solna KB [illegible] procent. Arenabolaget i Solna AB [illegible] intresseföretag [illegible]

Not 20. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående redovisat värde	149	87		5
Tillskott	100	68		–
Tillkommande via förvärv	–	–	–	–
Nedskrivningar		-4	–	–
Resultatandelar	-70	-57	–	–
Utdelningar	1	13		
Omklassificeringar	–	0		–
Utgående redovisat värde	179	149		
Bokfört värde	**179**	**149**	–	–

I följande tabell presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då innehaven inte är väsentliga enskilt. Verksamheterna finns inom fastighetsförvaltning och utveckling.

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

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	190	58
Driftöverskott	15	-18
Årets resultat	-100	-27
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3 281	3 330
Omsättningstillgångar	6 419	205
Summa tillgångar	**9 690**	**3 535**
Eget kapital	2 457	1 730
Övriga skulder	7 233	1 805
Summa eget kapital och skulder	**9 690**	**3 535**
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1 475	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 kortare lån. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. Nya Svensk FastighetsFinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev 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 ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett Joint Venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagens samt joint ventures nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i värdet 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 dess tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som hänför sig till verksamheten. Gemensamt bestämmande inflytande är

Not 20 forts.

...ingående avtala och tydliggöra arbetsuppgifter och krav att de personer som deltar i beslutsprocessen ifrågavarande transaktioner...

För garantiåtaganden och ställda säkerheter redovisas värdet av åtagandet eller säkerheten, exklusive upplysningar, avsatt belopp som redovisas som avsättning i balansräkningen, redovisas som upplysning om det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen. Eventualförpliktelser och ställda säkerheter med garantiåtaganden redovisas i förekommande fall i not 30.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Alvarion Ltd. Se not 18. Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditförlust bedöms genom att finansiella instrument analyseras individuellt för att fastställa nedskrivningsbehov. Förväntade kreditförluster har inte identifierats. Koncernens exponering för kreditrisk avseende fordringar hos intresseföretag framgår av not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	17	17	15	15
Omvärdering	–	–	–	–
Nedskrivningar	-4	-3	-2	-3
Försäljningar	-1	-1	-1	-1
Utgående värde	12	13	12	11
Bokfört värde	9	12	9	11

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Aktier: AB [illegible]-6740	2
AK [illegible] AB – [illegible] 1 965 aktier med [illegible] 4 042 843 röster	7
AK [illegible] – [illegible] 3,6%	0
Summa	9

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda kostnader				
Värdet av derivat som ej är säkringsredovisade	703	66	0	0
Derivat som är säkringsredovisade	0	0	0	0
Summa	703	66	0	0

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen

Andra långfristiga fordringar består främst av derivat.

Eventuell kreditförlust bedöms genom att finansiella instrument analyseras individuellt för att fastställa nedskrivningsbehov. Förväntade kreditförluster har inte identifierats.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

Mkr	2023	2022
Ingående värde	831	821
Förvärvade fastigheter	1	–
Anskaffningar och förbättringar	379	152
Nedskrivning		-81
Utgående balans	1 210	891

Det utgående balansen består av 910 Mkr (815) i exploateringsfastigheter och 301 Mkr (875) pågående projekt.

Redovisningsprincip

Projekt och exploateringsfastigheter innefattar fastigheter som förvärvats och innehas för att bebyggas och säljas, såväl byggrätter som bostadsrätter och småhustomter som är färdigställda för försäljning. Redovisning sker i enlighet med huvudregeln för omsättningstillgångar, det vill säga till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 25. Kundfordringar

Åldersanalys – förfallna kundfordringar

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
0–30 dagar	36	36
31–60 dagar	3	2
61–90 dagar	0	0
>90 dagar	61	44
Förlustreserv	-20	-12
Summa	46	70

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

Mkr	2023-12-31
Ingående balans	12
Nya reserveringar	2
Återföringar	-4
Befarade förluster	10
Utestående fordringar	2
Konstaterade förluster	0
Förändring i valutakurser	–
Utgående balans	12

Redovisningsprincip

Kundfordringar

Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde efter individuell bedömning av enskilda fordringar så kallad förväntad kreditförlust. För kundfordringar, se även not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditförlust bedöms genom att finansiella instrument analyseras individuellt för att fastställa nedskrivningsbehov. Förväntade kreditförluster har inte identifierats. Bedömningen är att kundfordringar avgår och att avsatta förväntade kreditförluster som gjorts innan avyttringstidpunkten återförs.

Not 26. Övriga fordringar

Koncernens övriga kortfristiga fordringar förfaller huvudsakligen till betalning inom ett år om 8 Mkr (8). Moderbolagets övriga fordringar uppgår till 87 Mkr (238), 12 Mkr (228) avser fordringen på en koncernföretag och förutbetalda kostnader och upplupna intäkter uppgår till 75 Mkr (9). Övriga poster uppgår till [illegible] Mkr (0). Det finns inga väsentliga fordringar som är förfallna men inte nedskrivna. Övriga poster uppgår till 327 Mkr (0).

Redovisningsprincip

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består huvudsakligen av lånefordringar avseende förmånsrätt och andra finansiella fordringar. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av avräkningskonto för koncernens alla dotterbolag, dotterbolagen har ingångna avräkningsavtal och finansiellt arrenderar ut [illegible] Mkr (0).

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	394 877 598	3 550 783 144
Antal aktier vid årets utgång	394 877 598	3 550 783 144

Aktiekapitalet har lika rösträtt, en röst per aktie.
Bundet eget kapital uppgår till 1 541 kr.
Fler utgående balans uppgår till 1 541 kr.
Fler utgående balans uppgår till 1 541 kr.
Förändringar i eget kapital, för koncernen redovisas i rapporten över förändringar i eget kapital.

Redovisningsprinciper

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter avdrag för transaktionskostnader och skatt från det belopp som erhållits, till dess att aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa aktier därefter avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter avdrag för transaktionskostnader och skatteeffekter) direkt i

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Beviljad checkräkningskredit	850	850	850	850
Utnyttjad del	126	3	108	0
Outnyttjad del	724	847	742	850

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Räntebärande skulder, Mkr	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Förfallotidpunkt senast 1 år från balansdagen	7 369	2 413	8 350	2 430
Förfallotidpunkt senare än 1 år men senast 5 år från balansdagen	17 330	22 852	18 858	20 184
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	8 013	10 238	8 013	10 239
Summa	32 712	33 341	32 220	32 853

Skuldernas verkliga värde överensstämmer med det redovisade värdet.

Räntebärande skulder har en genomsnittlig räntebindningstid om 1,4 år (1,8 år). För information om räntesatser, se not 3.

Finansiella skulder

Villkor för räntebärande skulder samt övriga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder förfaller till betalning tidigast ett år från balansdagen och långfristiga skulder till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande.

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Långfristiga derivattillgångar	973	1 653	478	1 653
Kortfristiga derivattillgångar	47	10	47	10
Summa derivattillgångar	1 020	1 663	525	1 663
Kortfristiga derivatskulder	2	0	0	0
Långfristiga derivatskulder	243	0	243	0
Summa derivatskulder	245	0	243	0
Totalt	775	1 663	282	1 663

Koncernen har tillämpat säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3. Nedan redovisningsposter hänför sig till derivat som ingår i säkringsförhållanden och värderas därefter till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se tillämpad not 3. Värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultat på raderna med "Värdeförändringar derivatinstrument".

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt hänförlig till:				
Immateriella tillgångar	-472	-573	-	-
Derivatinstrument som ingår i säkringsförhållanden som redovisas mot övrigt totalresultat	1 991	-10 452		-
Derivatinstrument	-11	349	141	349
Övrigt	-22	-12	1	-46
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	1 486	-10 186	134	303

Nettoförändring uppskjuten skatt/uppskjuten skattefordran:

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående balans	-10 186	1	303	0
Förändring via resultaträkningen	101	101	-169	303
Förändring via övrigt totalresultat	11 577	-10 288	-	-
Utgående balans	1 492	-10 186	134	303

De totala värdeförändringarna på derivatinstrument i koncernen uppgick till cirka 2,0 Mdkr (-2,3), vilka bland annat har påverkat förändring av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skattefordringar och skulder är -293 Mkr (-228) hänförligt till förändringar av säkringsreserven och 1 815 Mkr (-48) avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats till 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 158 Mkr (157) avser 101 Mkr avsättningar till garantier (106). Övriga belopp avser skatteplikattering på fastigheter (Mkr 7), skatteskuld (Mkr 3), bestämning på fastigheter och p.g.a. 34 Mkr (35) samt avsättning för bonusavtal (cirka 23 Mkr) (13).

Mkr	Övriga	Avsatt till pensioner	Totalt
Per 2023-01-01	51	106	157
Tillkommande avsättningar	-	-	-
Årets avsättningar	12	-	13
Årets återföringar av ej utnyttjade avsättningar		-5	-5
Årets utnyttjade avsättningar	-4	-	-4
Per 2023-12-31	57	101	158
Avsättningar består av:			
Långfristiga	57	101	158
Kortfristiga	-	-	-
Summa	57	101	158

Avsatt till pensioner

Se information om avsatta pensionsförpliktelser i not 8.

Redovisningsprinciper

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har ett åtagande som beror på en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	453	457	5	-
Upplupna driftskostnader	165	149	165	154
Övrigt	371	443	243	423
Summa	1 001	1 113	348	577

Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	32 294	30 452	-	-
Aktieinteckningar dotterbolag	12 264	16 186	-	-
Garantier	-	-	16 517	15 829
Summa	41 461	36 618	16 517	15 829
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser för dotterbolags åtagande	645	574	3 644	3 653
Borgensförbindelser och liknande för intressebolag	345	343	343	362
Summa	990	918	3 987	4 015

Koncernen har pågående rättsliga tvister om 14 Mkr (18) som förväntas gå igenom genom normala förhandlingar. Sammanlagda belopp som uppgår till tvisterna (168). Avsättningar har inte skett eftersom bedömningen är att det inte är sannolikt att förpliktelserna kommer att regleras.

Not 36. Erlagd ränta

Under året har upptagna lånekostnader i koncernen till 1 852 Mkr (1 574), varav 153 Mkr (21) har aktiverats i investeringsprojekt. Moderbolagets lånekostnader har i sin helhet belastat resultaträkningen.

Not 37. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förändring av kortfristiga fordringar	24	532	448	338
Förändring av kortfristiga rörelseskulder, inklusive förändring av derivatinstrument, förändring av kortfristiga räntebärande skulder och förändring av kortfristiga avsättningar	230	-45	142	-327
Summa	254	503	-306	21

Not 38. Leasingskulder

Koncernen

Avser koncernens leasingavtal, där motpart är kommanditbolag där Fabege är indirekt delägare. Leasingskulden uppgår per den 31 december till 948 Mkr (1 342). Förfallostrukturen och kassaflödespåverkan framgår av upplysningen om leasingåtaganden. Leasingskulden är finansiellt garanterad av värdesäkring. Som en lyftgrad kommer förändring av årshyran att ske med fullt genomslag vid årsskifte med direktavkastningskravet som avgörande faktor då ett ökat avkastningskrav innebär sänkt fastighetsvärde. Koncernen har inga leasingavtal som klassificeras som finansiella leasingavtal.

Övriga leasingavtal

Övriga leasingavtal avser hyresavtal i Bolagen. Per den 31 december uppgår åtaganden avseende kortfristiga och månadsbaserade avtal till 1 Mkr (1).

Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och banktillgodohavanden. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter uppgår per 31 december till 1 500 Mkr (1 500).

Redovisningsprincip

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansiella institut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och som vid varje tidpunkt kan omvandlas till kassamedel utan väsentlig värdeförändringsrisk. Likvida medel redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Blackstone II A3 ett bestämmande inflytande över Fabege AB. Under 2023 har koncernen köpt konsultjänster om 1 Mkr (1) och sålt hyror om 1 Mkr (1). Under 2023 har även koncernen köpt konsultjänster om 8 Mkr (2) från Bain Advisors och sålt hyror om 1 Mkr (1) till Bain Advisors. Den 31 december 2023 har Bain Advisors ägande i Fabege AB minskat till 0 (3) procent. Till Board of Directors i Fabege AB har Bain Advisors utsett Martin Johansson och Per Widerstedt, som under året uppgått till 3 Mkr (3). Till Board of Directors i Fabege AB har Blackstone utsett Anna Mossberg. Transaktioner med Solna IS Nya Business Participation Pronordic AB har skett i form av hyra med ett åtagande till MTN-ägaren. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Ersättningarna till ledande befattningshavare framgår av not 8. Utöver detta har inga transaktioner med närstående skett.

Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om totalt 1,50 kr/aktie (2,40) att utbetalas kvartalsvis om 0,375 kr per kvartal. Totalt föreslagen utdelningsbelopp är baserat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 394 877 238 aktier. Den totala utdelningen kommer att kontinuerligt bedömas utifrån bolagets långsiktiga kapitalstruktur.

Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen och godkänts för utgivning den 8 mars 2024. Årsstämman hålls den 8 maj 2024.

Not 43. Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning består framför allt av hyresintäkter och fastighetsförsäljning.

Not 44. Rörelsens kostnader

	Moderbolagets	
Mkr	2023	2022
Personalkostnader	-391	-377
Administrationskostnader och övriga externa kostnader	-136	-145
Summa	-448	-422

(2 000) Per den 31 december 2023 har Fabege utestående obligationer om totalt 7 344 Mkr (9 000). Alla obligationer är på marknadsmässiga villkor.

Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolagets innehav	
Mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	18 452	18 577
Förvärv av aktier	645	75
Försäljning	-1	-200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 097	18 452
Ingående nedskrivningar	-3 052	-2 977
Nedskrivning	-695	-75
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 747	-3 052
Bokfört värde	15 350	15 400

Dotterföretag

Namn/Org nr	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde, Mkr
Bergshamra 556100-4824	Stockholm	100	6 553
Fabege Holding Bromma AB 556810-7220	Stockholm	100	10 728
LST Holding Company AB 556847-7284	Stockholm	100	3 792
Fabege Holding Bro 556871-8289	Stockholm	100	3
Fabege Holding NB AB 556834-8429	Stockholm	100	0
Fabege Holding Lidingö AB 556834-2383	Stockholm	100	0
Fabege Finansiering AB 556820-1014	Stockholm	100	0
Fabege Holding Generation AB 556875-3288	Stockholm	100	0
Stockholm Real Estate Holdings AB 556875-8448	Stockholm	100	1
Fabege Finansiering II AB 556883-7807	Stockholm	100	0
Summa			15 400

1) Utöver ovanstående innehar koncernen andelar i delägda bolag som ingår i respektive delkoncern med ett bokfört värde om 1 Mkr (1). Fabege Finansiering II AB har emitterat 340 obligationer (340).

Redovisningsprincip

Dotterföretag

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

Dotterföretag redovisas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet förvärvas till dess att det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för förvärvet av dotterföretag fastställs till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för tillgångar som lämnats, skulder som uppkommit eller övertagits och eget kapitalinstrument som emitterats av koncernen i utbyte mot kontrollen över det förvärvade företaget. Förvärsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Identifierbara förvärvade tillgångar, avsättningar för eventualförpliktelser och övervärden som förvärvas i samband med rörelseförvärv klassificeras vid förvärvstidpunkten på det sätt som är lämpligt baserat på de avtalsmässiga villkor som är relevanta vid denna tidpunkt. Detta innefattar separering av inbäddade derivat från kontrakt som förvärvats.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för förvärv av dotterföretag fastställs till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för tillgångar som lämnats, skulder som uppkommit eller övertagits och eget kapitalinstrument som emitterats av koncernen i utbyte mot kontrollen över det förvärvade företaget. Förvärsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Identifierbara förvärvade tillgångar, avsättningar för eventualförpliktelser och övervärden som förvärvas i samband med rörelseförvärv klassificeras vid förvärvstidpunkten på det sätt som är lämpligt baserat på de avtalsmässiga villkor som är relevanta vid denna tidpunkt. Detta innefattar separering av inbäddade derivat från kontrakt som förvärvats.

Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer [illegible] anvisats följande arvoden:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
tkr	2023	2022	2023	2022
Deloitte				
Revisionsuppdrag	3 182	3 427	3 063	3 407
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	180	190	180	190
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	50	49	50	49
Summa	4 012	3 666	4 093	3 646
Pwc				
Revisionsuppdrag	877	863		-
Summa	877	863		-

[illegible]

Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 48. Förslag till vinstdisposition

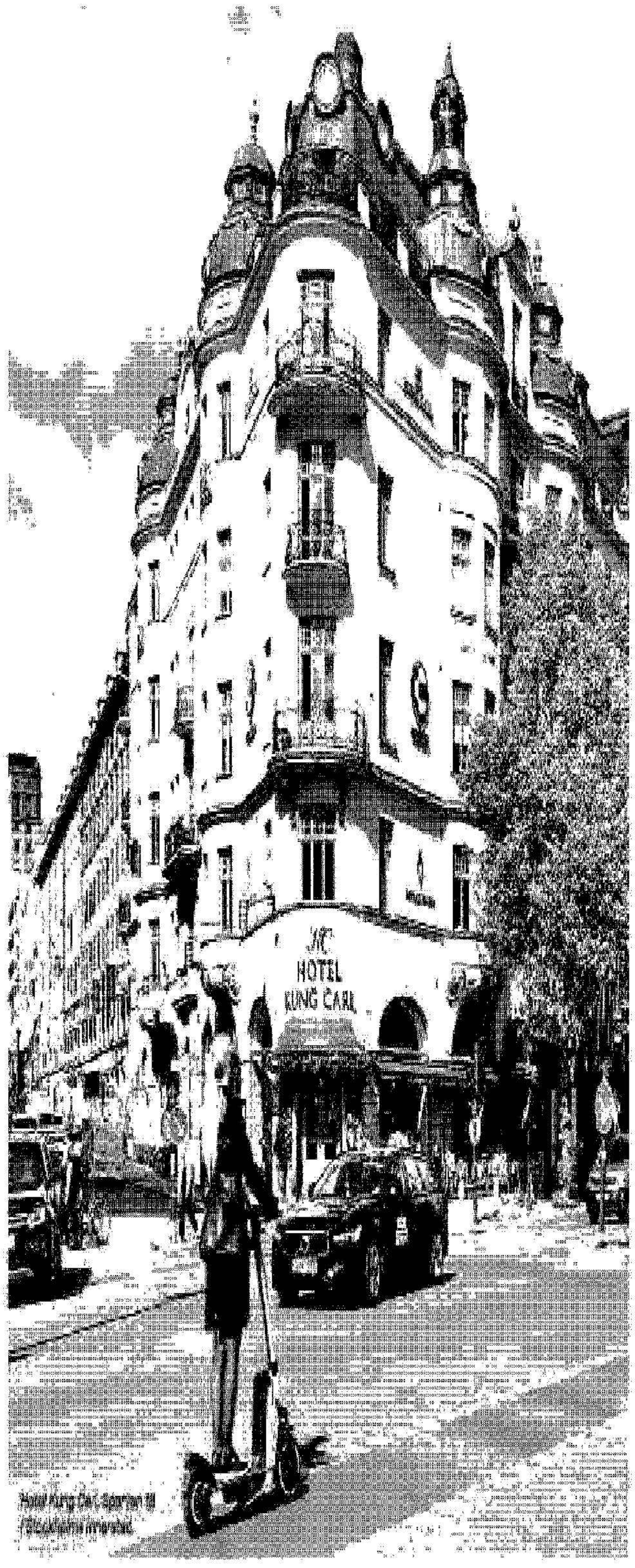
Till årsstämmans förfogande stående medel:

	kr
Balanserat resultat	5 335 583 230
Årets resultat	-1 352 850 428
Summa	3 982 732 802

Styrelsen och VD föreslår att bolagets disponerade vinstmedel:

	kr
Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	866 238 773
Överföring balanserat	3 116 493 802
Summa	3 982 732 802

Utdelningsförslaget är beräknat på [illegible] aktier per 31 december 2023, vilket [illegible] 314 577 098 aktier. Det [illegible] utdelningsbemyndigande som kommer att föreslås [illegible] att med avdrag för [illegible] äga rätt till utdelning på årsstämman.



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 Fabegets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av Fabegets verksamhet, ställning och resultat samt
- beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som Fabeget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses 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 Mörk
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anne Ämeby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2024
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

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 43–116 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 är upptaget till 78 093 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare. Varje kvartal utförs även interna värderingar av delar av beståndet, samt en intern övergripande bedömning av hela beståndet. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till risker och riskhantering på sidorna 50–53 samt not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning och bedömning av Fabeges rutin för framtagande av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av kontroll och stämning av rutinerna och att integritet föreligger i processerna.
- Granskning av modell i värderingsmodellen för att utvärdera fastigheterna för bedömning av fullständighet och värdering.
- Utvärdering av rimligheten i de antaganden som ligger till grund för bolagets värdering genom att jämföra med externa datakällor samt tidigare års antaganden med faktiskt utfall.
- Utvärdering av kompetens och objektivitet hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter i de finansiella rapporterna.

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 3 101 Mkr i nybyggnation 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 kassaflödesvärderas. 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 50–53 och not 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning av Fabeges rutiner för utveckling och förädling av fastigheter, däribland processen för investeringsbeslut, attestinstruktioner och uppföljning av projektutfall.
- Granskning av redovisning av projektvinster i pågående projekt.
- Granskning av ett urval av aktiverade utgifter i projekt.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 61–72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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

Av de områden som kommuniceras 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 upplysning om frågan.

Revisionsberättelse forts.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört 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 revisorssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till bolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska skyldigheter enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras enligt 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 med en rimlig grad av säkerhet få kännedom om varje väsentlig omständighet som kan ge upphov till skadeståndsskyldighet mot bolaget, eller att styrelseledamot eller verkställande direktören på 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 skadeståndsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt ISA och god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under revisionen. Vi gör även följande.

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån detta samt inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att ligga till grund för våra uttalanden. Risken för att väsentliga felaktigheter inte upptäcks är högre när det gäller oegentligheter än när det gäller fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnande, 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 göra uttalanden om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens upplysningar om räkenskapsåret.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder den underliggande antagandegrunden för att upprätta årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de revisionsbevis som inhämtats, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om denna osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till dagen för revisionsberättelsen. Framtida händelser eller förhållanden kan dock göra att bolaget och koncernen inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Det innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och är väsentligt mindre omfattande än en granskning som har gjorts enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Enligt årsredovisningslagen har bolagsstyrningsrapporten upprättats. Upplysningarna i enlighet med 5 kap. 3 § andra stycket punkterna 2-6 är förenliga med årsredovisningen samt är i överensstämmelse med lagen och bolagsordningen. Vi har inte funnit något som tyder på att den förvärvade kontrollinformationen som lämnats i bolagsstyrningsrapporten är väsentligt felaktig.

Deloitte AB, Josefin Lindstrand Telander och Peter Ekberg

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg

Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd

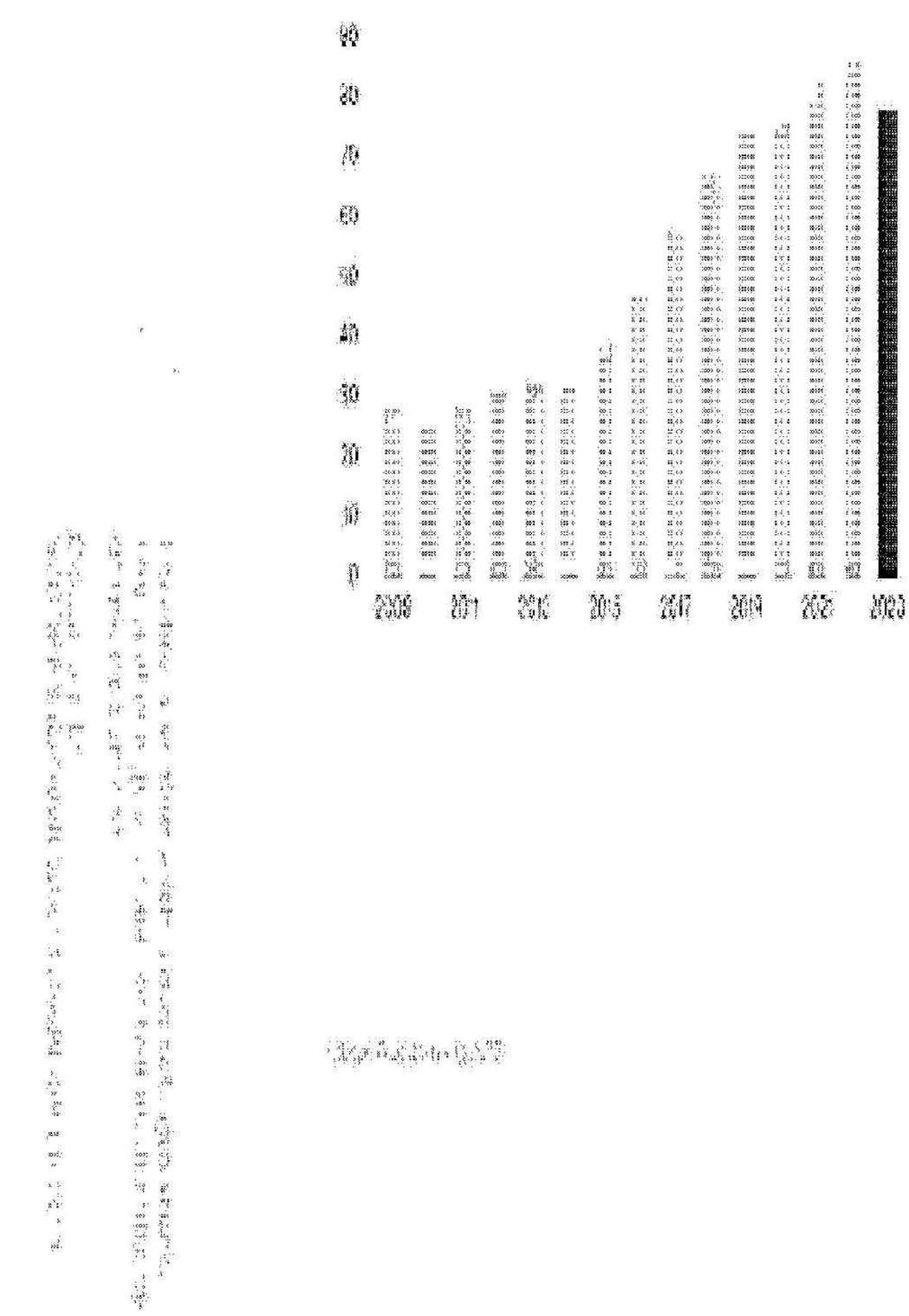
Fastighetsförädling och nyproduktion är viktiga hörnstenar i vår verksamhet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke-färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Nedan är några av våra projekt vid utgången av året.

Värdeförändringar på fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år och minst 25 procent av bestånden 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 Savills.

Fastighetsvärde 2009–2023

Mdkr

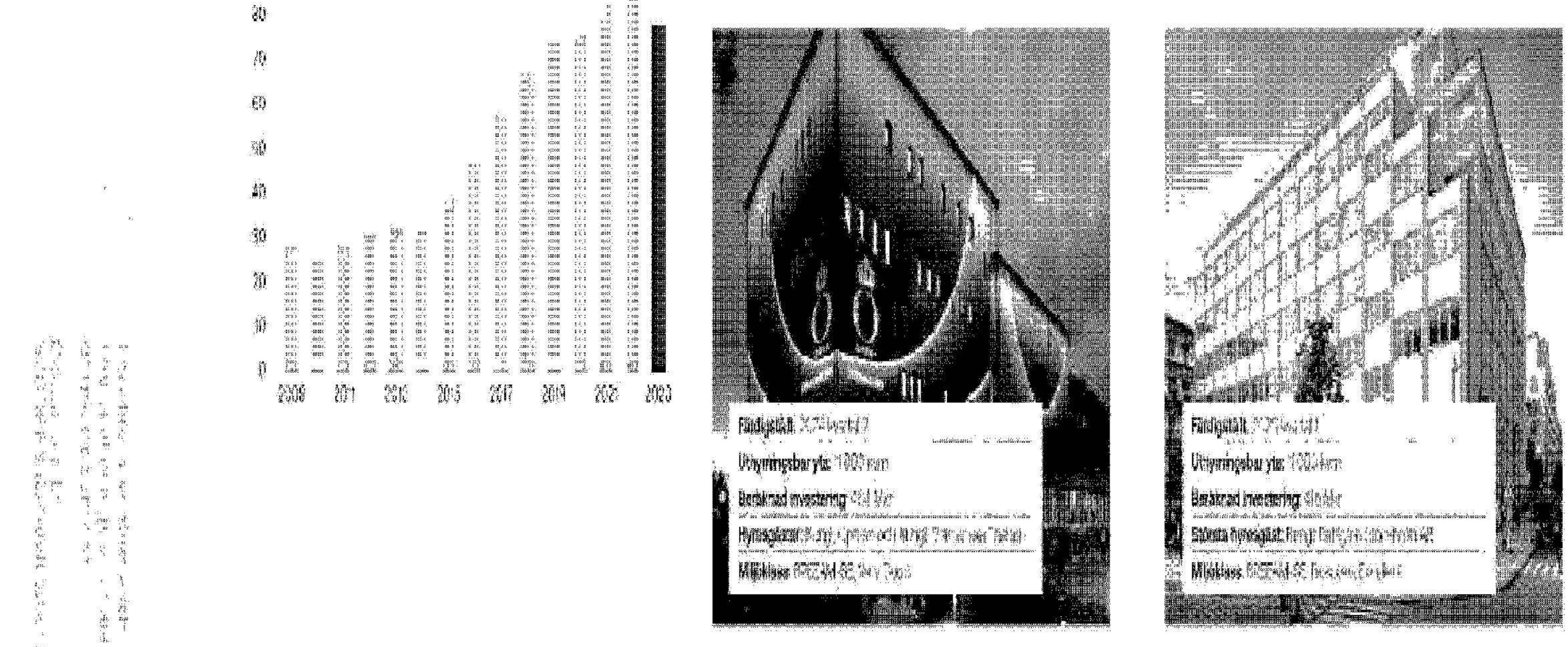


Regulatorn 4
Flemingsberg

Nationalscenerna Dramaten och Kungliga Operan flyttar genom samt sina verkstäder, ateljéer, repetitionssalar och arkiv till Flemingsberg. Dramaten och Operan är väldigt viktiga pusselbitar när den nya stadsdelen i Flemingsberg utvecklas. De flesta olika typer av aktiviteter som kommer pågå samtidigt i byggnaderna ställer höga ljudkrav på avskiljande väggar. Det gäller även krav på fungerande logistik inom byggnaden då det är avgörande för en effektiv scenografi för föreställningar som kommer att transporteras såväl in som ut från fastigheten.

Påsen 1
Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad med adress Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1959 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 200 meter från Mårtensdals tvättarestation. Här finns gott om trevliga restaurangen och annan service. Till exempel butiker, träningsanläggningar, vårdcentral, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby sjö, där du kan njuta av bättvet med en kaffe i handen eller ta en härlig promenad på kvällen.



Fastighetsbestånd m.m.

Ackordet 1
Arenastaden/Haga Norra

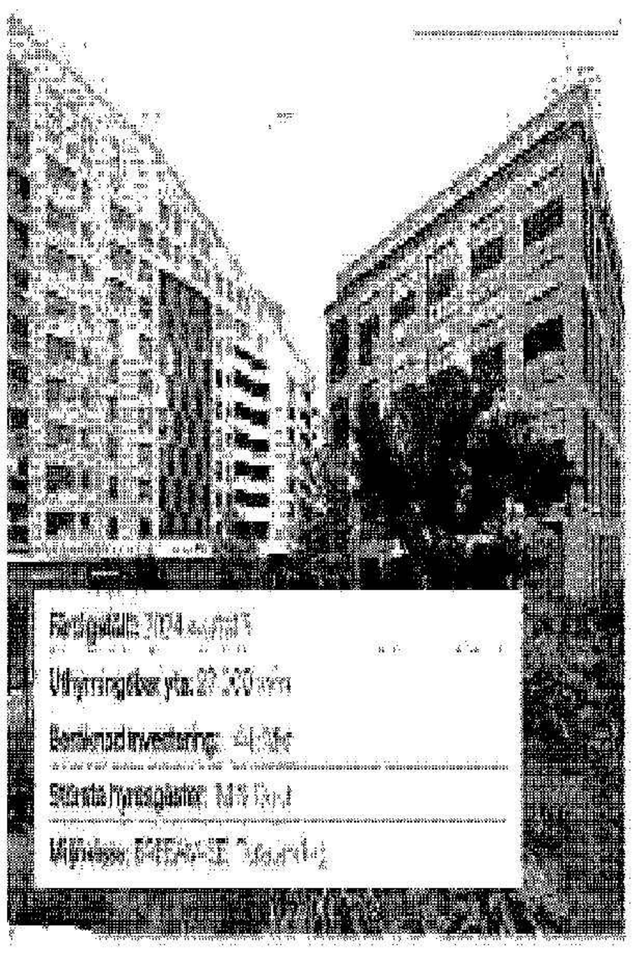
Haga Norra är Arenastadens nya stora satsning, ett nytt stadskvarter med en hetig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, även med sikte mot framtiden. Med endast sju minuter till City och med Haganakorset runt hörnet blir det en tilltalande och trivsamma plats för invånare, besökare och besökare.

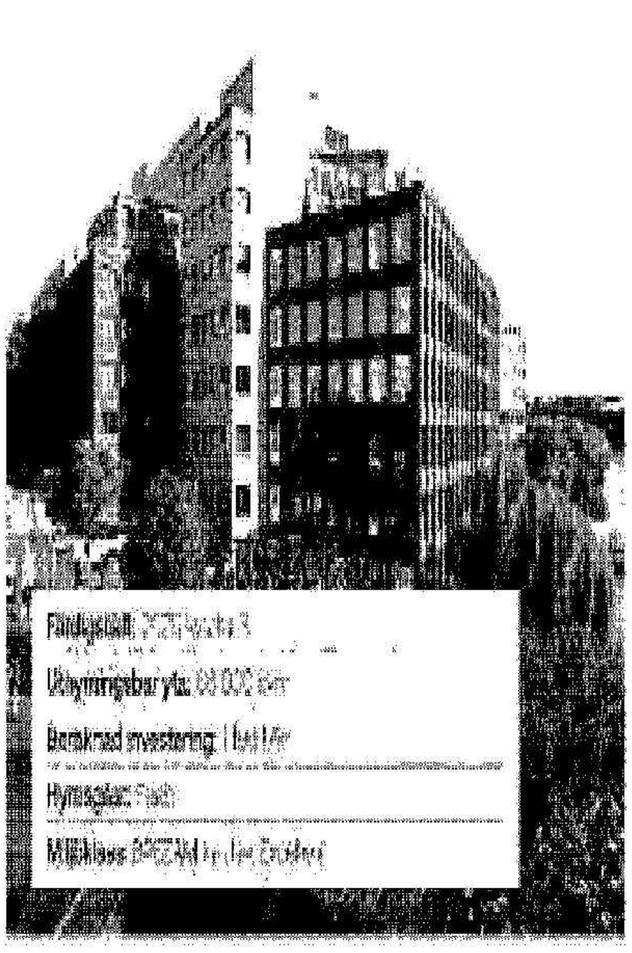
Nöten 4
Solna Strand

Skatt AB har tecknat ett hyresavtal om nybyggnation av kontorsfastighet samtliga ytor till 2045. Fastigheten på Solna Strandvägen 22 uppförddes 1971 för Skatteverket. Den är robust och mångsidigt användbar och ligger nära allmänna kommunikationer. Fastigheten kommer nu att anpassas för att möta Skatts behov. Det är i huvudsak Skatts verksamhet i Solna med 1 200 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av cirkulära flöden samt att uppnå ett gott energiprestanda.

Separatorn 1
Flemingsberg

Klimatfrihet, tekniska innovationer och hållbara lösningar har varit ledord i Alfa Lavals jakt på rätt plats för sina 700 medarbetare. Projektet arbetet enligt med att minska klimatpåverkan samt, eftersträvade att huvuda klimatavtryck under dessa livslängd blir så låg som möjligt. Bland annat genom att nyttja förnybara energislag så som till exempel solel samt installera energieffektiv teknik och säkerställa en hög grad av energiåtervinning. Avtalet med Alfa Laval är till 2047.





Läs mer på sid 23

Fastighetsbestånd

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	109	102	104	104	107
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 446	1 200	1 247	1 245	1 265
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	88	90	91	94
Hyresvärde, Mkr	3 872	3 724	3 538	3 343	3 168
Överskottsgrad, %	70	74	76	77	78

Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

Stockholms innerstad	4,08
Solna	4,31
Hammarby Sjöstad	4,62
Flemingsberg	6,13
Övriga marknader	6,12
Genomsnittlig avkastning	4,43

Fastighetsförvärv

År	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Klarabergen 2 (50%)	Klarastaden	Garage	0
Arcadien 4	Hammarby Sjöstad	Kontor	3 902
Totalt			3 902

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvarter 1			
Hagen förskjutning			
Kvarter 2			
Hagen förskjutning	Klarastaden	Mark	0
Kvarter 3			
Hagen förskjutning			
Kvarter 4			
Gladan 12			12 553
Orgelverket 7	Slutbevakning	Kontor	39 337
Totalt			51 890

*Avser försäljning av 50%

Största kunder

Kund	Andel, %*	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,6	2037
Ica Fastigheter AB	5,6	2035
Centrumfastigheter Stockholm City AB	3,6	2034
Telia Sverige AB	3,6	2031
Nordea Bank Abp	2,7	2026
Carnegie Investment Bank AB	2,1	2037
Bilia AB	1,7	2024
Stadens Skolfastigheter	1,5	2034
Svea Bank AB	1,5	2037
Telenor Sverige AB	1,3	2028
Summa	28	

* Andel av totala årsbruttohyran

10 högst värderade fastigheter 31 december 2023

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Flygfyren 4	Arenastaden	Kontor	77 234
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	29 211
Blasieholmen 39	Norrmalm	Kontor	20 486
Kattelmakaregatan 8	Arenastaden	Kontor	45 744
Blasieholmen 38 & 40	Norrmalm	Kontor	14 286
Lumina 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	38 287
Blasieholmsvädjebanken 36	Norrmalm	Kontor	25 984
Bilgatan 3	Arenastaden	Kontor	31 432
Filbunken 11	Solna Business Park	Kontor	36 177
Smaragden 1	Solna Business Park	Kontor	44 543
Kvittret 4	Solna Centrum	Kontor	12 178
Rosen nr 1	Arenastaden	Kontor	28 142
Filbunken 12	Solna Business Park	Kontor	37 270
Lovön - Tibble Äng	Arenastaden	Kontor	24 358
Hagen Mindre 7	Norrmalm	Kontor	13 692

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2023

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd, år
Stockholms innerstad	28	884	3,89
Solna	18	435	5,95
Hammarby Sjöstad	10	272	3,48
Flemingsberg	9	79	2,79
Övriga marknader*	4	15	1,95
Totalt/genomsnitt	100	1 403	4,53

* Västerås, Uppsala, Örebro, Linköping och Norrköping.

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfallodag	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2024	579	532	17
2025	323	494	16
2026	287	535	17
2027	134	467	14
2028	89	276	9
2029-	90	824	26
Kommersiella	1 447	3 148	99
Bostadskontrakt	139	33	1
Garage- och parkering	639	134	4
Totalt	2 289	3 316	100

* Kommersiella hyresavtal med förfallodag 2024 avser månadsuppsägningsbara avtal.

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2023-01-01	82 546
+ Förvärv	76
+ Investeringar (nyanläggning och ombyggnad)	3 107
+ Försäljningar	-3 855
+/- Orealiserade värdeförändringar	-2 853
Utgående värde 2023-12-31	78 020

Fastighetsbestånd forts

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	323 855	19 514	10 207	31 347	7 439	32 697	412 471
Solna	344 454	58 525	32 850	35 984	903	74 580	547 141
Hammarby Sjöstad	105 721	7 507	20 884	0	499	8 770	139 685
Kungsholmen	15 942	1 714	51 736	0	0	1 149	69 220
Övriga marknader	20 550	455	3 073	0	4 356	11 653	40 102
Totalt	810 522	87 715	118 750	67 331	13 197	128 849	1 226 319

Fastighetstabell

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde¹, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	61	945	63 835	3 456	91
Projektfastigheter	19	254	7 439	400	–
Mark och projektfastigheter	20	64	6 830	6	–
Summa	100	1 248	78 093	3 872	–
Varav Stockholms innerstad	26	312	29 175	1 012	91
Varav Solna	31	547	28 363	1 772	91
Varav Hammarby Sjöstad	13	139	8 245	431	91
Varav Kungsholmen	9	69	3 823	73	–
Varav Övriga	4	40	1 216	84	73
Summa	100	1 248	78 093	3 872	91

Hyresvärde per kategori

- Kontor: 82%
- Butiker: 4%
- Industri/lager: 4%
- Övrigt: 10%

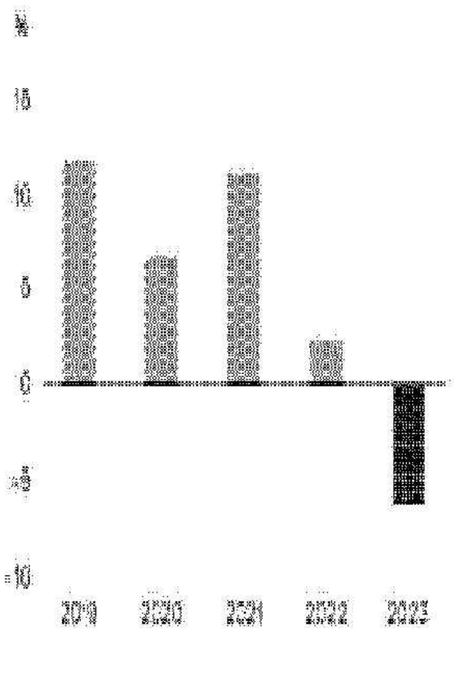
Uthyrningsbar yta per kategori

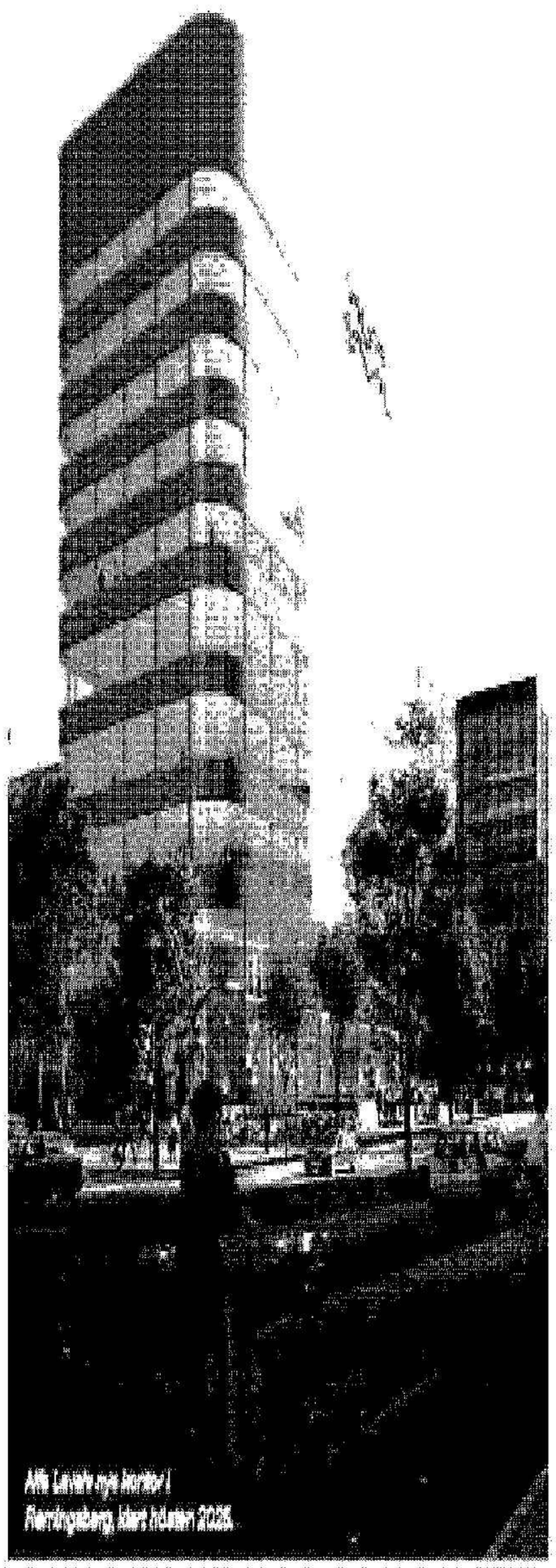
- Kontor: 70%
- Butiker: 8%
- Industri/lager: 10%
- Övrigt: 10%

Fastighetsvärde per område

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

Totalavkastning fastighetsportföljen, %





Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställdår	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta[1]	Hyresvärde, Mkr[2]	Bokfört värde, Mkr	Återstående investering, Mkr	Värde vid uppvärdering, Mkr
Regulatorn 4	Verksamhetsfastighet	Flemingsberg	Q2 2024	11 300	100	24	426	462	393
Aktiebrevet	Kontor	Hagastaden	Q3 2024	27 000	82	98	1 300	1 441	980
Pärlan 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1 2025	7 000	18	38	546	413	282
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1 2026	3 500	83	12	530	103	103
Regulatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2 2026	23 400	97	49	618	1 060	620
Nyttan 4	Kontor	Solna Strandväg	Q3 2026	66 500	100	135	1 926	1 196	284
Summa				**146 100**	**84**	**384**	**5 405**	**4 771**	**2 554**
Övriga mark- och projektfastigheter							2 084		
Övriga förvärvsfastigheter							5 791		
Totalt projekt-, mark- och förvärvsfastigheter							**14 279**		

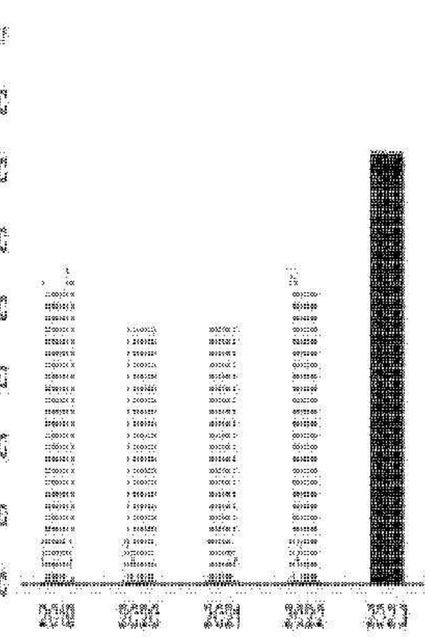
[1] Genomförd uthyrningsgrad per 2023-12-31
[2] Hyresvärde för uthyrningsbar yta för de största pågående projekten som beräknas vara färdiga 2024 eller 2025. Total uthyrningsgrad per 31 dec 2023.

Byggrätter 2023-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Lägre bruttoyield, %	Bedömt värde, kr/kvm
Stockholmsregionen, innerstad	57 400	13	9 200
Solna	307 500	21	7 500
Hammarby Sjöstad	40 300	78	5 200
Flemingsberg	286 700	6	4 700
Övriga Stockholm	–	–	–
Övriga	20 000	100	1 600
Summa	**677 900**	**21**	**5 900**

Bostäder, kvm	Kvm BTA	Lägre bruttoyield, %	Bedömt värde, kr/kvm
Stockholmsregionen, innerstad	5 400	0	9
Solna	259 600	44	8 400
Hammarby Sjöstad	24 600	75	14 100
Flemingsberg	284 500	0	5 200
Övriga Stockholm	47 500	63	5 900
Övriga	–	–	–
Summa	**620 100**	**31**	**7 900**

Investeringar

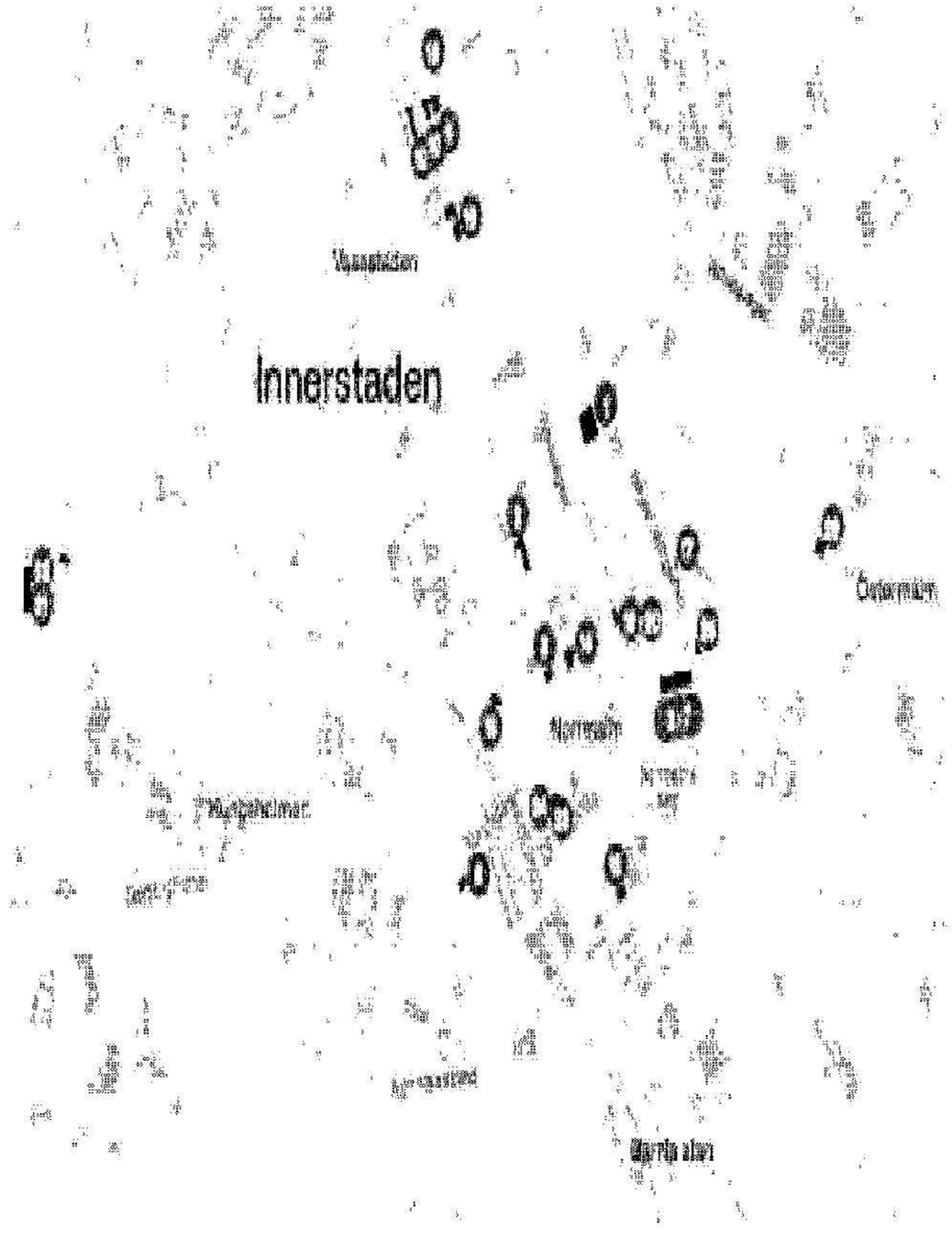


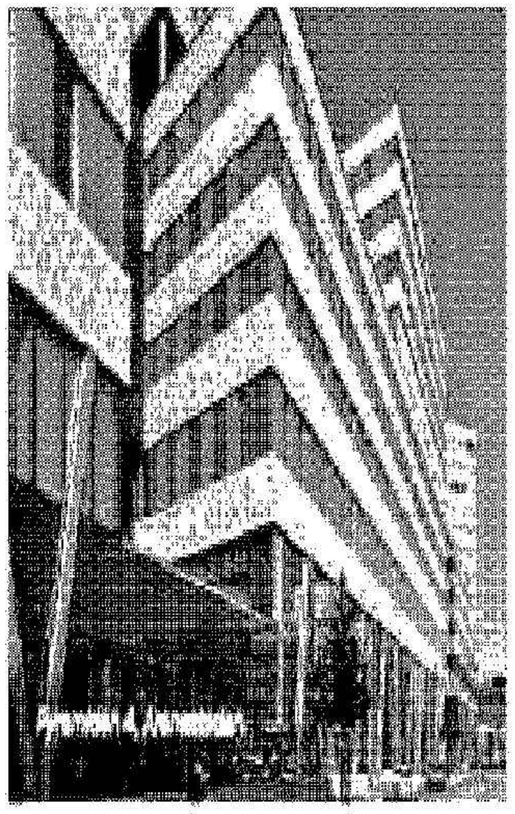
Fastighetsförteckning

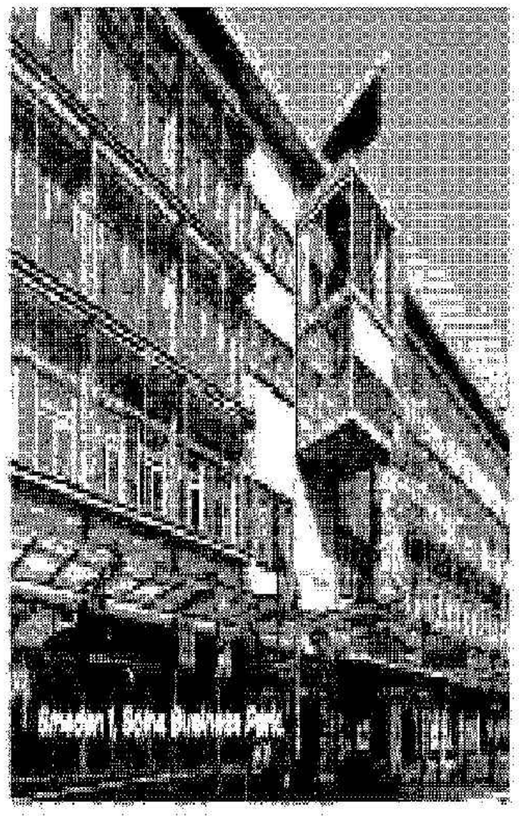
Stockholms innerstad per 31 december 2023

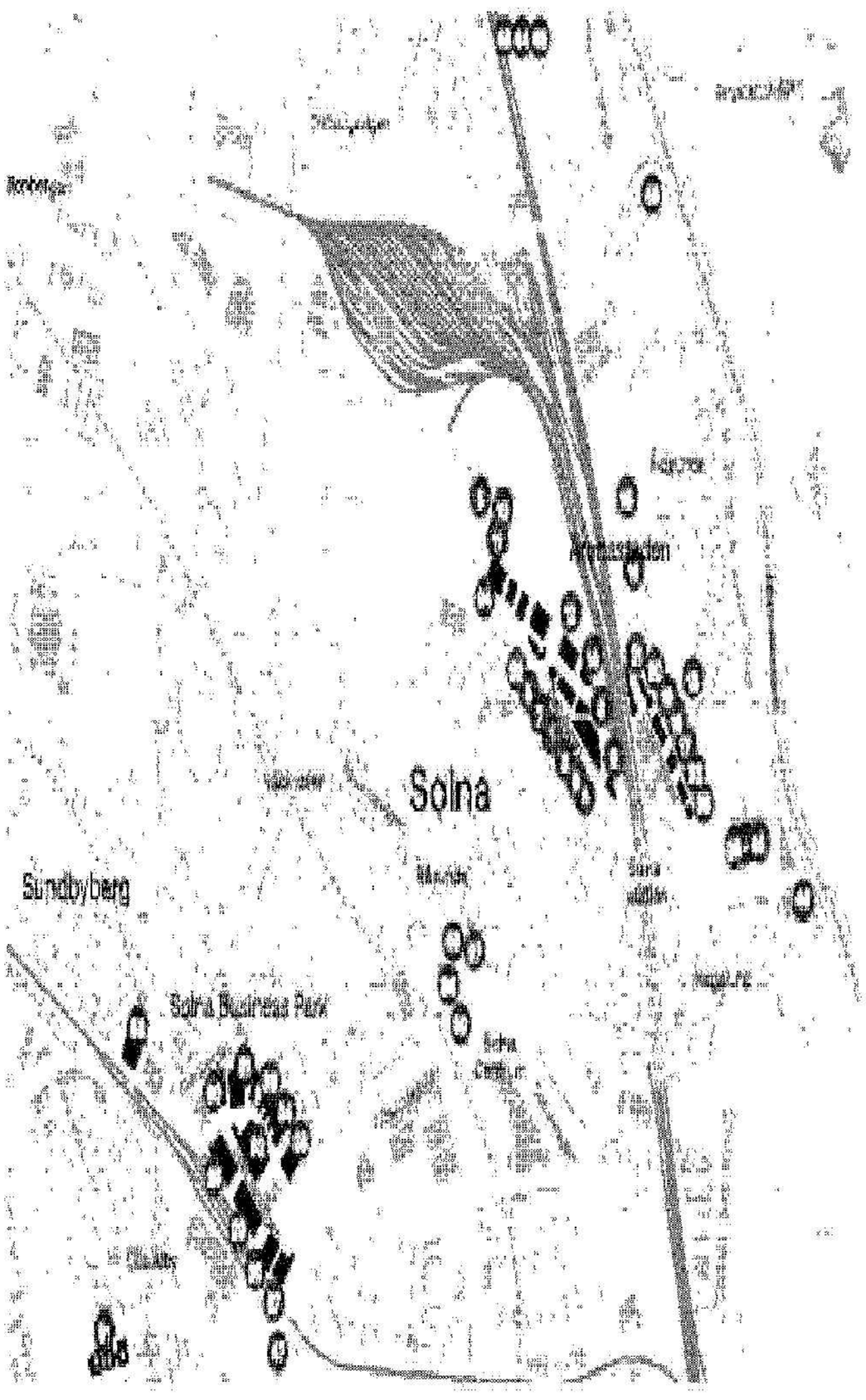
		Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxerat värde tkr, 2023-12-31
⊕	1	Accumulatorn 22	Normalm	Odengatan 22, 24, Kungsgatan 21–23, Riddarvägen 40, 42, Tulegatan 7, 9	1922;2002	28 980	6 682	1 358	0	0	1 663	29 241	1 186 000
⊕	2	Barnmorskan/Kvinnan 38	Normalm	Riddarvägen 6–8	1923	13 827	1 165	2 578	0	0	6 629	26 964	678 000
⊕	3	Bocken 35	Normalm	Lästmakargatan 22–24	1921	14 607	127	194	0	0	0	14 928	1 208 000
⊕	4	Bocken 38	Normalm	Lästmakargatan 26, Kungsgatan 7–9	1931	18 646	3 080	1 459	0	0	58	23 443	1 151 000
⊕	5	Bocken 46	Normalm	Regeringsgatan 96	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
⊕	6	Bocken 47	Normalm	Lästmakargatan 8	1928	531	695	0	0	0	0	1 226	87 000
	7	Bocken 52	Normalm	Lästmakargatan 14–16		148	0	0	2 213	0	0	2 361	163 000
⊕	8	Chokladkoppen 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1927	6 370	0	249	0	0	0	6 619	243 000
⊕	9	Fjärilen	Normalm	Barnhusgatan 2	1929	3 804	48	198	0	0	0	3 780	137 000
⊕	10	Getingen 3	Vasastan	Sveavägen 149	1963	1 080	538	3 833	0	0	2 476	17 174	406 000
⊕	11	Getingen 4	Vasastan	Sveavägen 143–147	1963	8 349	3 638	840	0	0	1 923	132 906	2 884 000
⊕	12	Getingen 5	Vasastan	Sveavägen 139	1963	13 406	2 403	4 577	0	0	6 324	26 486	4 434 000
⊕	13	Hjorten Mindre 7	Normalm	Drottninggatan 27–29	1921	8 981	1 317	749	0	0	2 167	13 913	5 456 000
⊕	14	Idanstad 3	Normalm	Holländargatan 11–13	1924	9 243	0	12	0	0	265	9 520	285 144
⊕	15	Järven 13	Normalm	Tegnérlunden 4	1924;1928	8 530	0	1	0	0	0	8 840	6 302 000
⊕	16	Mimer 6	Vasastan	Hagagatan 28 A–C, Vanadisvägen 8	1957	11 749	0	18	0	0	8	11 775	0
⊕	17	Nornan 24	Normalm	Engelbrektsgatan 5–7	1981	6 245	0	219	0	0	928	7 067	423 000
⊕	18	Orminge 10	Vasastan	Sveavägen 166–172, 198	1962;1967	16 432	1 537	763	0	0	3 371	22 073	891 000
⊕	19	Oxen Mindre 31	Normalm	Luntmakargatan 58	1978	9 894	0	231	0	0	3 322	13 246	952 000
	20	Oxen Mindre 35	Normalm	Mäster Samuelsgatan 42 A, B	1979	152	0	0	2 823	0	9	2 984	138 534
⊕	21	Pärlan 21	Blasieholmen	Strandvägen 53–57	1944	10 282	84	853	0	0	2 838	13 999	2 400 000
	22	Pärlan 27	Blasieholmen	Strandvägen 59–65	1939	8 312	2 089	1 844	0	0	2 223	26 344	5 338 000
⊕	23	Pilen 27	Normalm	Birger Jarlsgatan 124	1927	1 868	0	162	0	0	0	2 030	134 456
⊕	24	Pilen 31	Normalm	Stora Brogatan 27–29, Vasagatan 38	1949	4 816	508	229	0	3 842	871	9 866	407 000
⊕	25	Spiralen 19	Östermalm	Birger Jarlsgatan 21–23, Kungsgatan 2	1939	1 628	1 142	48	0	5 826	0	8 644	660 000
⊕	26	Yngaren 10	Östermalm	Jungfrugatan 33, 37, Karlavägen 59–61	1928	7 579	1 252	403	2 453	0	338	11 954	446 000
		Summa Stockholms innerstad				223 650	46 854	19 537	9 438	9 347	32 667	342 470	31 248 200

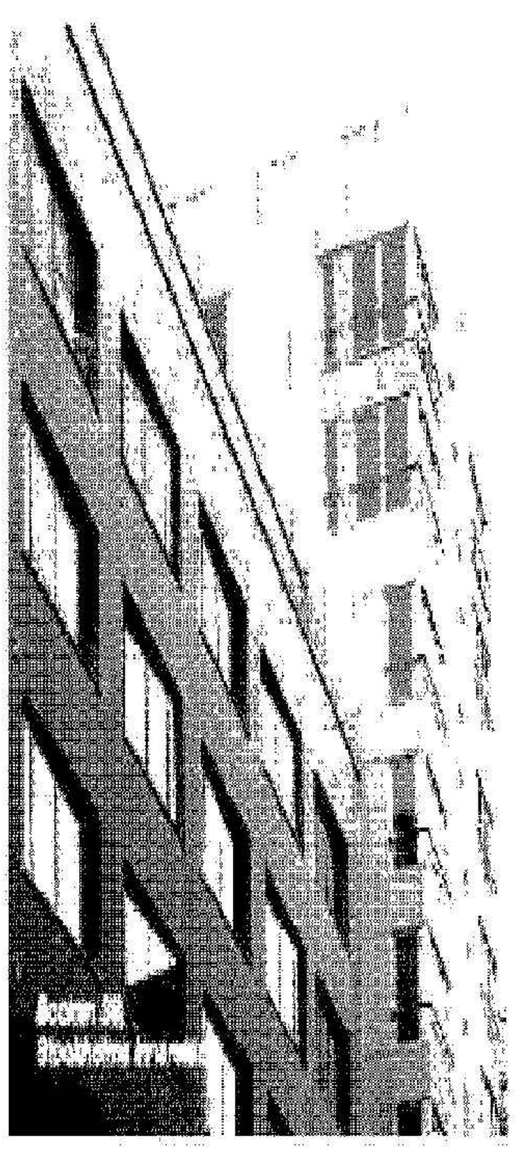
⊕ Certifierad i Regelverket för certifiering


Innerstaden






Solna
Sundbyberg
Solna Business Park



Solna per 31 december 2023

Solna, Arenastaden

	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde tkr, 2023-12-31
1	Pyramiden 1[6]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1987	0	0	0	0	0	0	0	76 355
2	Pyramiden 2[1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1985	8 433	735	1 331	0	0	10 225	9 479	94 225
3	Pyramiden 3[1]	Arenastaden	Dalvägen 4 och 6, Pyramidvägen 3	1973	2 782	1 397	1 732	0	0	0	5 911	47 044
4	Pyramiden 5[1]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1978	3 180	749	2 681	0	0	388	7 152	47 833
5	Pyramiden 6[1]	Arenastaden	Vegastravägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6	6	Pyramiden 22	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1984	7 580	0	188	0	0	378	7 691	2 538
7	7	Pyramiden 8	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 1	2000	8 858	0	347	0	0	0	8 198	1 462
8		Järva 307[2]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	0
9		Kontor 1[1]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1984	10 741	0	0	0	0	0	10 741	84
10	10	Mediacenter Arenastan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48		3 469	0	0	0	16 672	0	19 155	574
11	11	Mediacenter Arenastan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2019	0	0	0	0	0	28 800	28 800	78
12	12	Mediacenter Arenastan 6	Arenastaden	Solnavägen 1, Råsundastrandvägen 50, Evenemangsgatan 26	2019	405 744	0	0	0	0	0	405 744	1 134
13	13	Restaurang 1	Arenastaden	Kolonnvägen 24	2022	37 458	912	122	0	0	0	38 493	480
14	14	Pyramiden 4	Arenastaden	Solnavägen 2–6, Pyramidvägen 4–12, Vegastravägen 6–12, Råsundastrandvägen 6–8	2019	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 358
15		Barnstugan 1	Arenastaden	Gustav [illegible]		0	0	0	0	0	159	159	0
16	16	Skyttaren 3	Arenastaden	Kolonnvägen 22	2018	24 118	0	378	0	0	0	24 492	284
17	17	Bildhuggaren 2	Arenastaden	Gårdsvägen 5	1995	7 648	98	322	0	0	349	8 418	168
18	18	Bildhuggaren 3[1]	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1989	8 247	282	838	0	0	0	8 367	107
19	19	Bildhuggaren 7	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1993	6 784	0	0	0	0	570	7 414	143
20	20	Bildhuggaren 8	Arenastaden	Gårdsvägen 12–14	2001	8 696	541	372	0	0	0	9 609	348
21	21	Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 12–2[1]	2007	2 437	0	0	0	0	5 290	7 727	131
22	22	Tärnan 5	Arenastaden	Gårdsvägen 2–4	1992	3 063	0	1 370	0		2 853	7 033	27
	23	Tärnan 7	Arenastaden	Gårdsvägen 7		0	0	0	0	0	2 850	2 850	0
23	24	Järva 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27–31, Virdevägen 33	1997	22 637	1 245	486	0	0	35	24 369	686
24	25	Järva 4[1]	Arenastaden	Dalvägen 14–16	1992	6 529	0	1 353	0	0	0	7 882	143
		Summa Solna, Arenastaden				278 077	8 904	11 034	0	16 672	38 808	350 640	7 344

[6] Certifierad/Registrerad för certifiering

[1] Tomträtt
[2] Mark

Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri + lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering + övrigt, kvm	Total uthyrningsbar yta, kvm	Taxeringsvärde tkr, 2025-12-31
28 Pilbågen 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1987	4 008	0	3 613	0	0	0	9 781	25 449
27 Pilbågen 13	Solna Business Park	Svetsarvägen 14	1984	7 224	4 324	439	0	0	0	11 812	49 000
29 Pilbågen 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10	1987	33 146	265	6 024	0	1 843	31 304	58 177	172 000
26 Pilbågen 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-16, 20, 20A	1984	181 403	101 463	9 984	0	0	65 400	357 350	852 000
30 Stridaren 19	Solna Business Park	Svetsarvägen 16, Svetsarvägen 18	1985	862	0	3 032	0	0	1 588	4 782	25 000
31 Stridaren 2	Solna Business Park	Svetsarvägen 18, Svetsarvägen 30	1984	77 437	344	704	0	0	3 316	21 800	261 287
32 Stridaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 6-14, Svetsarvägen 8-12, Svetsarvägen 8-17	1987	34 338	4 169	1 775	487	0	3 926	44 843	725 447
33 Stridaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1984	12 410	742	8 958	0	0	2 430	18 780	104 000
34 Stridaren 3	Solna Business Park	Svetsarvägen 8-10		18 213	329	10 710	438	2 481	3 560	24 107	283 847
35 Trivet 3	Solna Business Park	Sturegatan 2-8	1981	2 584	0	3 558	0	0	1 470	7 612	33 000
Summa Solna Business Park				146 219	20 233	19 085	963	4 351	26 835	216 885	3 072 180

Solna, Haga Norra

Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri + lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering + övrigt, kvm	Total uthyrningsbar yta, kvm	Taxeringsvärde tkr, 2025-12-31
36 Accordion 16				0	0	0	0	0	0	0	366 040
37 Accordion 2				0	0	0	0	0	0	0	181 800
38 Kvartett 1	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	384 185
39 Kvintett 1	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	468 648
40 Terzett 1	Råsunda	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	90 133
41 Högalund 2	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	0
42 Högalund 2	Haga Norra	Katrinevägen		16 617	169	180	0	0	0	16 966	264 800
Summa Solna, Haga Norra				16 617	169	180	0	0	0	16 966	1 776 966

Solna, Övrigt

Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri + lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering + övrigt, kvm	Total uthyrningsbar yta, kvm	Taxeringsvärde tkr, 2025-12-31
43 Diamanten 4	Ulriksdal		2018	0	0	0	0	0	0	0	18 800
44 Diamanten 8	Ulriksdal	Kolonnvägen 43-55	2018	10 800	833	0	0	0	0	11 633	182 200
45 Diamanten 7	Ulriksdal	Kolonnvägen 57-59	2018	0	0	0	0	0	6 510	6 510	44 742
46 Kortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1956	0	0	0	0	7 638	12	7 650	26 000
47 Hjorten 1	Råsunda	Solnavägen 31-35, Danvik Center-gata 1-9	2018	14 834	733	33	0	0	0	15 600	497 000
48 Järnvägen 3	Frösunda	Frösundavägen 1	2018	0	0	0	0	7 423	0	7 423	225 000
49 Kvadrat 2	Råsunda	Danvik Center-gata		0	0	0	0	0	0	0	14 000
50 Lagern 2	Råsunda	Solnavägen 53, Järnvägsgatan 7	1988	0	0	0	0	0	0	0	0
51 Visten 4	Solna Strand	Solnavallsvägen 2-30	1971	48 803	858	2 520	0	0	0	52 179	670 000
Summa Solna, Övrigt				75 102	2 226	2 552	0	14 058	6 527	104 462	2 017 842
Summa Solna (Arenastaden) + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt				614 414	28 529	32 851	963	33 564	74 660	487 142	14 280 957

[1] Certifierad/Registrerad för certifiering

[2] Typ av [illegible]

[3] [illegible]

[4] [illegible]

Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

	Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Hyresyta/kvm	Bostäder/kvm	Industri- och lagerlokaler/kvm	Kontor/kvm	Övrigt/kvm	Parkering - övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde, 2023-12-31
1	Fartygsgatan 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	2003	8 775	1 843	644	0	0	44	8 775	181 000
2	Båtmansgatan 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Sjö 12, Hammarby Kaj 34-38	1997	10 599	2 776	457	0	0	1 233	10 032	321 000
3	Kanalgatan 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-28	2004	4 423	0	1 823	0	0	1 344	6 167	183 000
4	Kanalgatan 3	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 35-39	1996	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Kanalgatan 5	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 35-39	1996	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Kanalgatan 7	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27-33, Hammarby Kaj 1-11, Hammarby Sjö 1-8, 15-18, Virkesvägen 2	1995	30 268	3 902	1 383	991	0	3 948	38 357	1 095 000
7	Kanalgatan 9	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 4-10		8 435	0	3 054	0	0	984	11 950	328 000
8	Kanalgatan 12	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 17-19, Hammarby Kaj 4-10	1997	4 512	1 031	4 281	0	0	979	10 792	308 000
9	Kanalgatan 14	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Hammarby Kaj 1-3	1995	11 828	1 000	3 643	0	0	0	16 471	281 000
10	Kanalgatan 16	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1994	14 677	3 251	457	0	0	1 388	19 849	544 000
	Summa Hammarby Sjöstad				100 723	7 818	20 814	991	0	8 770	138 644	3 872 073

1) Certifikatsklassificering enligt Breeam In-Use

2) Ej helt ägarlokal

3) Ägarlokal med hyresintäkter

Flemingsberg per 31 december 2023

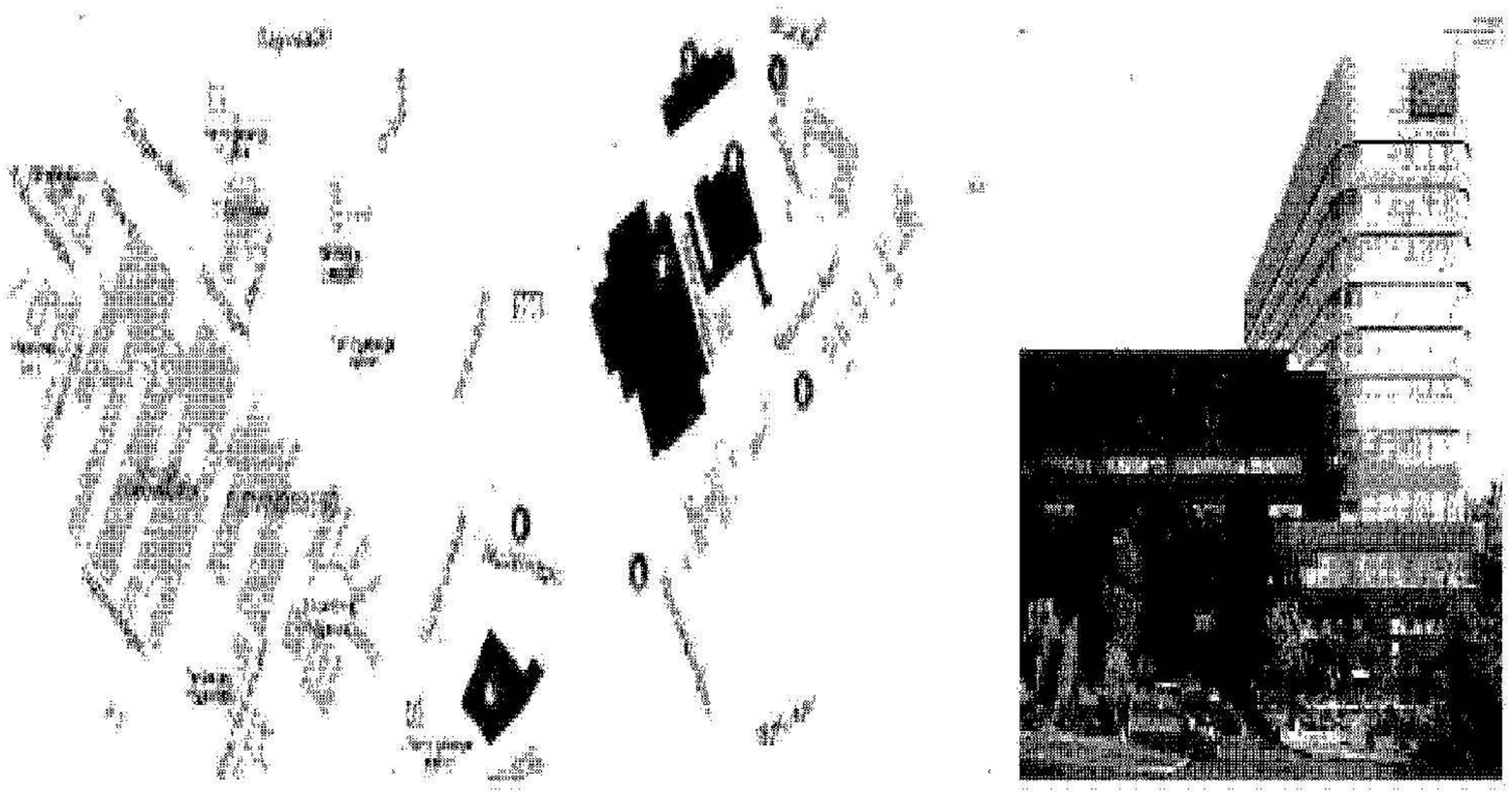
Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde inkl. 2023-12-31
1 Akropolen 4[7]	Flemingsberg			0	0	1 [illegible]	0	0	0	1 [illegible]	12 314
2 Batteriet 3[5]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1961	0	0	800	0	0	0	800	5 726
3 Batteriet 4[5]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	1 804
4 Elementen 10[3]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
5 Elementen 10[3]	Flemingsberg	Björnkullavägen		0	0	0	0	0	0	0	0
6 Regulatorn 3[1]	Flemingsberg	Jonsvägen 1, 3, Elektronvägen 2, 4, 6, Regulatorvägen 5, 8	1963	9 879	1 774	1 0 [illegible]	0	0	0	28 387	1 [illegible]
7 Regulatorn 2[1]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		3 887	0	36 017	0	0	1 149	43 053	173 605
8 8 Regulatorn 4[5]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	1 [illegible]
9 8 Elementen 1[5]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	28 369
Summa Flemingsberg				13 642	1 774	81 758	0	0	1 149	88 220	348 981

Övriga per 31 december 2023

Solentuna och Botkyrka

Fastighetsbeteckning	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri/lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering/övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxeringsvärde inkl. 2023-12-31
1 Tesorien 1[6]	Solentuna			0	0	0	0	0	0	0	0
2 Kanslisten 2	Älvsjö	Bastionsgatan 1–4 mfl	1968	19 [illegible]	485	2 370	0		1 665	33 538	281 [illegible]
3 Dragkedjan 3	Botkyrka	Backamovägen 4, 6–8, 8 A–F	2021	1 773	0	0	3 708	0	0	5 480	168 [illegible]
4 Solentuna 18	Botkyrka	Drivmedelsvägen 31	2021	0	0	0	1 284			1 284	34 [illegible]
Summa Övriga				20 890	485	2 370	4 988	0	1 665	40 502	484 [illegible]

[illegible] Elektronika (Regulatorn 4) [illegible]



[illegible]

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 [illegible]	3 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]
Driftnettot	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning, continuing operations	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]
varav bruttoresultat bostadsutveckling	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Resultat andel intresseföretag/Resultat försäljningar värdepappersinnehav	3	76	86	49	6
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	[illegible]	[illegible]	4 [illegible]	2 [illegible]	8 [illegible]
Förvaltningsresultat	1 [illegible]	1 [illegible]	1 [illegible]	1 [illegible]	1 [illegible]
Resultat före skatt	[illegible]	2 [illegible]	6 [illegible]	4 [illegible]	7 [illegible]
Resultat efter skatt	[illegible]	2 [illegible]	5 [illegible]	3 [illegible]	6 [illegible]
Balansräkningar, Mkr					
Obebyggda tomträtter	[illegible]	1 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Fastigheter	75 [illegible]	68 [illegible]	63 [illegible]	78 [illegible]	74 [illegible]
Nyttjanderätter, gällande kontrakt	[illegible]	1 [illegible]	1 [illegible]	[illegible]	[illegible]
Övriga materiella anläggningstillgångar	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Derivat, räntor	[illegible]	1 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Finansiella anläggningstillgångar	1 [illegible]	[illegible]	[illegible]	1 [illegible]	[illegible]
Projekt- och exploateringsfastigheter	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Övriga omsättningstillgångar	[illegible]	1 [illegible]	1 [illegible]	[illegible]	[illegible]
Kortfristiga placeringar	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Likvida medel	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Eget kapital	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Avsättningar	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Räntebärande skulder	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Leasingskuld	[illegible]	1 [illegible]	1 [illegible]	[illegible]	[illegible]
Derivat, räntor	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Räntebärande skulder	1 [illegible]	1 [illegible]	1 [illegible]	[illegible]	1 [illegible]
Balansomslutning	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal[1]					
Direktavkastningsgrad, %	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Räntetäckningsgrad, ggr	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Soliditet, %	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Skuldränta, ggr	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Skuldräntetäckningsgrad, ggr	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Belåningsgrad fastigheter, %	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Avkastning på eget kapital, %	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Genomsnittlig räntesats på räntebärande skulder, %	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Totalavkastning, aktier	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Fastighetsförsäljningar samt investeringar i bestående fastigheter, Mkr	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Fastighetsförsäljningar, pågående försäljningsprocesser, Mkr	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Värdeförändring, aktier	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Data per aktie, kr[2]					
Resultat	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Eget kapital	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Genomsnittligt antal utestående aktier	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utdelning[3]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Direktavkastning, %	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Börskurs vid årets slut	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Antal utestående stamaktier vid årets slut före utspädningseffekter, miljoner	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Antal utestående stamaktier vid årets slut efter utspädningseffekter, miljoner	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som marknaden använder enligt ESMA:s branschspecifika nyckeltal samt nyckeltal som vi anser är av intresse för analytiker, investerare och investerare.

	2023	2022
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	>1 459	3 578
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	49 370	46 544
Avkastning på eget kapital, %	**>3,0**	**8,2**
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	50 244	49 674
Balansomslutning, Mkr	105 420	102 083
Soliditet, %	**47**	**49**
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	32 962	33 341
Likvida medel och kortfristiga placeringar, Mkr	>78 093	>86 549
Räntebärande långfristiga kundfordringar, Mkr	>874	>892
Belåningsgrad fastigheter, %	**42**	**38**
Skuldtäckt		
Bruttoresultat, Mkr	2 553	2 165
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	1	41
Centrala administrationen, Mkr	>97	>102
Summa, Mkr	**2 457**	**2 140**
Räntebärande skulder, Mkr	32 962	33 341
Skuldtäckt, ggr	**13,4**	**15,6**

	2023	2022
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 553	2 165
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	1	41
Transaktionskostnader, Mkr	>45	>42
Centrala administrationen, Mkr	>97	>102
Summa, Mkr	**2 392**	**2 062**
Nettoomsättning, Mkr	>1 467	>1 419
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,3**	**2,4**
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	32 962	33 341
Eget kapital, Mkr	50 244	49 674
Skuldsättningsgrad, ggr	**0,6**	**0,7**
Totalavkastning fastigheter		
Driftsöverskott, Mkr	2 524	2 345
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	>7 857	>1 958
Värdeförändringar på pensionens investeringar, Mkr	85 824	85 837
Totalavkastning fastigheter, %	**>4,3**	**2,4**

Finansiella mål

Koncernens finansiella mål är att bolagets avkastning

- Soliditeten ska vara lägst 35 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Skuldtäckten ska vara minst 1,5 gånger
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,3 gånger

Härledning av nyckeltal

	2023	2022
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings, förvaltningsresultat efter justerad skatt, Mkr	1 370	1 249
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,19	3,83
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	41 0023	54 3334
EPRA NRV, kr/aktie	130	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 8239
EPRA NTA, kr/aktie	140	161
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	30 1229	40 8223
EPRA NDV, kr/aktie	126	148
EPRA Nettoreagrad, %	3	4
EPRA Nyttjande initialt förvaltningsresultat exkl. realisationsvinst, %	4	2
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 453	1 373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-738	-797
Summa, Mkr	**700**	**608**
Nominell skatt, Mkr	-141	-128
EPRA resultat totalt	**1 314**	**1 249**
(förvaltningsresultat minskat med schablonskatt), Mkr		
Antal aktier, milj. st	314,3	317,2
EPRA EPS, kr/aktie	**4,19**	**3,93**

	2023	2022
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	39 2394	45 5194
Återläggning av belåningsgrad, e. uppskjuten skatteskuld, Mkr	1859	3194
Återläggning av immateriella tillgångar, Mkr	-1 4634	-1 6894
Återläggning av uppskjuten skatteskuld avseende fastighetsvärden, Mkr	5 3005	10 1085
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	41 0023	54 3334
Antal aktier, milj. st	314,3	314,3
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**130**	**173**
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-1 233	-1 215
Återläggning av värden på uppskjuten skatt, Mkr	-4 1704	-3 8304
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 177	50 8239
Antal aktier, milj. st	314,3	314,3
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**140**	**161**
Återläggning av derivat, Mkr	-1 853	-1 859
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av fastighetsvärden, goodwill och derivat		
uppskjuten skatt, Mkr	-5 1934	-6 5005
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde), Mkr	30 1229	40 8223
Antal aktier, milj. st	314,3	314,3
EPRA NDV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**126**	**148**
EPRA Vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för lokalarea, vakant, Mkr	314	383
Förvaltningsvärde, fastighetsportföljen	3 4231	3 319
EPRA Vakansgrad, %	**9**	**11**
EPRA Investeringar		
Förvärv, Mkr	24	1 0385
Investeringar i befintliga och projekterade fastigheter, Mkr	2 0324	1 4277
Investeringar förvärvade fastigheter, Mkr	1 1003	8355
Övrigt, Mkr	10	10
EPRA Investeringar totalt, Mkr	**3 178**	**3 328**

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 förvaltningsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förvaltningsfastigheter under perioden.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder[2] 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 antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk utnyttjandegrad[3]
Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för normalt skatt hänförligt till förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med avdragsbelopp för förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och omklassificeringar.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINSTATEMENT VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av värdet av derivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av värdet av derivat och uppskjuten skatt hänförlig till materiell uppskjuten skatt.

EPRA Vakansgrad
Beräknad marknadshyra för vakanta ytor dividerat med hyresvärdet på arealen för hela fastighetsportföljen.

Identiskt bestånd
De fastigheter som Förbegå ägt under hela räkenskapsåret samt under motsvarande räkenskapsår föregående år.

Förvaltningsfastigheter[4]
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter[5]
Fastigheter vars pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftöverskottet påverkas endigen direkt av projektet eller av utnyttjandegraden innan förvaltning förädling.

Hyresvärde[6]
Kontraktsvärde samt bedömt årshyresvärde avseende ytor som för närvarande inte upplåts.

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

Kontraktsvärde[7]
Årligt belopp för gällande hyreskontrakt plus indexuppräkning och nyuthyrd lägenhet.

Mark- och projektfastigheter[8]
Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning[9]
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
Driftöverskott minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders driftöverskott minus central administration.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter
Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt
Beräknad verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 5 procent, baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vi anser har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av "osäkra uppskjuten skattefordran" om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 60 år och att 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 "osäkra uppskjuten skattefordran" om 4 procent.

Återköpsgrad[10]
Årets återköpta aktier som förvärvats i relation till årets uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[11]
Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Hyresvärde är bedömt värde på nyuthyrning av lokaler som för närvarande inte hyrs ut.

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 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),
  "Fabegas 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 förvaltar sina aktier genom bank eller annan förvaltare 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 onsdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren sitt önskemål om omregistrering. Aktieägare med stöd av fullmakt bör därmed tillse att fullmakt med årsstämmans registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, i förekommande fall, hålls tillgängliga.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om förfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller i övrigt samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren dessa måste vara registrerad i bolagets aktiebok, dels ha anmält sin avsikt att deltaga. Ställningen som sitt om aktieägare är förvaltarregistrerade ha tillsatt att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som angivits ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte lämna poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska behörighetshandlingar registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar medsändas 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 distansbrev eller årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

På hemsidan finns även information via anonymiseringstjänst på Nasdaq Stockholm. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer samband med våra kvartalsrapporter.

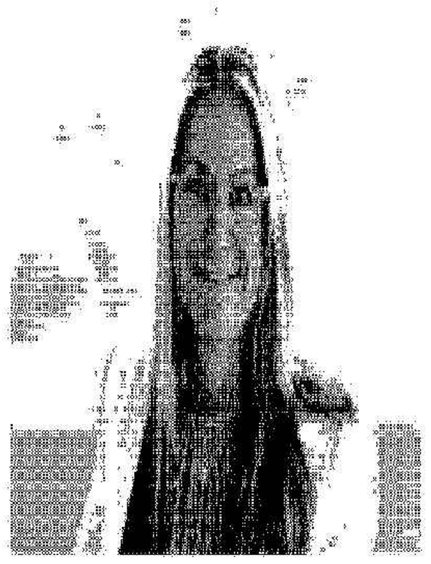
Kalender 2024

Viktiga datum

Årsstämma 2024	9 april 2024
Delårsrapport januari–mars 2024	26 apr. 2024
Delårsrapport januari–juni 2024	5 juli 2024
Delårsrapport januari–sept 2024	25 oktober 2024

Kontaktinformation

Peter Kangert
IR-ansvarig
08-555 148 40, peter.kangert@fabege.se



Mia Häggström
Hållbarhetschef
08-555 148 64, mia.haggstrom@fabege.se