20240614154 72

# ÅRSREDOVISNING

**2023-01-01 - 2023-12-31**

för

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
**556050-2113**

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

**FASTSTÄLLELSEINTYG**

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

Stockholm 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

20240614154473

# ÅRSREDOVISNING

**2023-01-01 - 2023-12-31**

för

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
**556050-2113**

**Årsredovisningen omfattar:** **Sida**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Förändringar i eget kapital | 5 |
| Kassaflödesanalys | 6 |
| Noter | 7 |

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

# ÅRSREDOVISNING FÖR FABEGE FASTIGHETER STOCKHOLM AB

Styrelsen för Fabege Fastigheter Stockholm AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i bolaget Fastighets AB Redlab AB, org nr 556550-7166 samt Fabege Fastigheter i Sverige AB, org nr 556445-8403.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt (tkr)

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| *Resultaträkning i tkr* | | | | |
| Nettoomsättning | - | - | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | 936 421 | 1 120 697 | -125 052 | -131 098 |
| *Balansräkning i tkr* | | | | |
| Eget kapital | 2 531 720 | 1 595 212 | 474 468 | 599 453 |
| Balansomslutning | 7 922 397 | 7 662 220 | 7 661 147 | 7 660 064 |

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

20240614154 74

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

## Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 1 595 112 001 |
| årets vinst | 936 508 489 |
| | **2 531 620 490** |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

| | |
|---|---|
| i ny räkning balanseras | 2 531 620 490 |
| | **2 531 620 490** |

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

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

## RESULTATRÄKNING

**Belopp i tkr**

| | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Nettoomsättning | | - | - |
| Administrationsintäkter | X | 0 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 0 |
| Resultat vid försäljning av fastigheter | X | 0 | 0 |
| ***Summa rörelsens intäkter*** | | **0** | **0** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Administrationskostnader | 4 | -87 | -48 |
| Övriga externa kostnader | | 0 | 0 |
| Personalkostnader | X | 0 | 0 |
| Avskrivningar | X | 0 | 0 |
| Resultat vid försäljning av fastigheter | X | 0 | 0 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | **-87** | **-48** |
| **Rörelseresultat** | | **-87** | **-48** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 5 | 1 100 000 | 1 250 000 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | X | 0 | 0 |
| Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i | X | 0 | 0 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | X | 0 | 0 |
| Värdeförändring derivat | X | 0 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 5 093 | 1 062 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -168 585 | -130 317 |
| **Summa finansiella poster** | | **936 508** | **1 120 745** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **936 421** | **1 120 697** |
| Bokslutsdispositioner | 8 | 87 | 47 |
| **Resultat före skatt** | | **936 508** | **1 120 744** |
| Skatt på årets resultat | 9 | 0 | 0 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **936 508** | **1 120 744** |

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

**Belopp i tkr**

| | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|---|---|---|

20240614154475

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

| | | |
|---|---|---|
| Årets resultat | 936 508 | 1 120 744 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| **ÅRETS TOTALRESULTAT** | **936 508** | **1 120 744** |

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

# BALANSRÄKNING

**Belopp i tkr**

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 10, 11 | 7 602 240 | 7 602 240 |
| Fordringar hos koncernföretag | 12 | 318 755 | 58 610 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 13, 14 | 1 215 | 1 215 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **7 922 210** | **7 662 065** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **7 922 210** | **7 662 065** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Aktuella skattefordringar | | 33 | 24 |
| Övriga fordringar | | 154 | 131 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **187** | **155** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **187** | **155** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **7 922 397** | **7 662 220** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **100** | **100** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserad vinst | | 1 595 112 | 474 368 |
| Årets resultat | | 936 508 | 1 120 744 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **2 531 620** | **1 595 112** |
| **Summa eget kapital** | | **2 531 720** | **1 595 212** |
| **Långfristiga skulder** | 15 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 5 390 677 | 6 067 008 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **5 390 677** | **6 067 008** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **7 922 397** | **7 662 220** |

20240614153476

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | **100** | **-** | **474 368** | **474 468** |
| **Transaktioner med ägare** | | | | |
| Årets resultat | | | 1 120 744 | **1 120 744** |
| Övrigt totalresultat | | | - | **0** |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | **100** | **0** | **1 595 112** | **1 595 212** |
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | **100** | **-** | **1 595 112** | **1 595 212** |
| **Transaktioner med ägare** | | | | |
| Årets resultat | | | 936 508 | **936 508** |
| Övrigt totalresultat | | | - | **0** |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **100** | **0** | **2 531 620** | **2 531 720** |

**Klassificering av eget kapital**

*Aktiekapital*
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 2 kr per aktie.

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

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

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

# KASSAFLÖDESANALYS

**Belopp i tkr**

| | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -87 | -48 |
| **Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar** | | **-87** | **-48** |
| Erhållen ränta | | 5 093 | 1 062 |
| Erlagd ränta | | -168 585 | -130 317 |
| Betald inkomstskatt | | -9 | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **-163 588** | **-129 303** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning av rörelsefordringar | | -23 | -11 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-163 611** | **-129 314** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | 15 | | |
| Erhållen utdelning | | 1 100 000 | 1 250 000 |
| Erhållna koncernbidrag | | - | 67 |
| Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag | | -676 331 | -1 119 671 |
| Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag | | -260 058 | -1 082 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **163 611** | **129 314** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Likvida medel vid årets början** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **0** | **0** |

20240614154777

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

# NOTER

## Not 1 Allmän information

Fabege Fastigheter Stockholm AB, org nr 556050-2113, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Hilab Holding Stockholm AB, org nr 556670-7120, med säte i Stockholm, Sverige.

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

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

## Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

### Intäkter

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

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

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

**Personal**

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

**Skatter**

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

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

**Nedskrivningar**

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

**Andelar i koncernföretag**

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

20240614154 78

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

**Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

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

**Fordringar**

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

**Likvida medel**

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

**Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

**Finansiella instrument**

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

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

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

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

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

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

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

20240614154479

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

## Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

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

## Not 4 Administrationskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Drift- och underhållskostnader | -1 | - |
| Administrationskostnader | -86 | -48 |
| **Summa** | **-87** | **-48** |

## Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Utdelning på andelar i koncernföretag | 1 100 000 | 1 250 000 |
| **Summa** | **1 100 000** | **1 250 000** |

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 5 082 | 1 062 |
| Ränteintäkter, övriga | 11 | - |
| **Summa** | **5 093** | **1 062** |

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Räntekostnader, koncernföretag | -168 585 | -130 317 |
| Räntekostnader, övriga | - | - |
| **Summa** | **-168 585** | **-130 317** |

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

## Not 8 Bokslutsdispositioner

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Erhållna koncernbidrag | 87 | 47 |
| **Summa** | **87** | **47** |

## Not 9 Avstämning av effektiv skatt

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | *Procent* | *Belopp* | *Procent* | *Belopp* |
| Resultat före skatt | | 936 508 | | 1 120 744 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6% | -192 921 | 20,6% | -230 873 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter | 3,6% | -33 682 | 2,4% | -26 627 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader | -24,2% | 226 603 | -23,0% | 257 500 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **0,0%** | **0** | **0,0%** | **0** |

## Not 10 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 10 770 872 | 10 770 872 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **10 770 872** | **10 770 872** |
| Ingående nedskrivningar | -3 168 632 | -3 168 632 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-3 168 632** | **-3 168 632** |
| **Utgående redovisat värde** | **7 602 240** | **7 602 240** |

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

| Namn | Andel i procent * | Redovisat värde |
|---|---|---|
| Fastighets AB Redlab | 100,0% | 1 089 777 |
| Fabege Fastigheter i Sverige AB | 100,0% | 6 512 463 |
| | | **7 602 240** |

* Avser både kapital- och ägarandel.

| Namn | Org. nummer | Säte |
|---|---|---|
| Fastighets AB Redlab | 556550-7166 | Stockholm |
| Fabege Fastigheter i Sverige AB | 556445-8403 | Stockholm |

20240614154480

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

## Not 12 Fordringar hos koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Redovisat värde vid årets början | 58 610 | 57 548 |
| Tillkommande poster | 260 145 | 1 062 |
| **Utgående redovisat värde** | **318 755** | **58 610** |

## Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 215 | 1 215 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **1 215** | **1 215** |
| **Utgående redovisat värde** | **1 215** | **1 215** |

## Not 14 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| Namn | Andel i procent * | Redovisat värde |
|---|---|---|
| Värtan Fastigheter AB | 50,0% | 315 |
| Värtan Fastigheter Kommanditbolag | 50,0% | 900 |
| | | **1 215** |

* Avser både kapital- och ägarandel.

| Namn | Org. nummer | Säte |
|---|---|---|
| Värtan Fastigheter AB | 556678-0267 | Stockholm |
| Värtan Fastigheter Kommanditbolag | 969601-0793 | Stockholm |

## Not 15 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | 5 390 677 | 6 067 008 |
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | - | - |
| **Summa** | **5 390 677** | **6 067 008** |

## Not 15 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Långfristiga lån** | | |
| Ingående redovisat värde | 6 067 008 | 7 186 679 |
| Kassaflödespåverkande förändringar | -676 331 | -1 119 671 |
| **Utgående redovisat värde långfristiga lån** | 5 390 677 | 6 067 008 |
| **Utgående redovisat värde** | **5 390 677** | **6 067 008** |

**Fabege Fastigheter Stockholm AB**
556050-2113

## Not 17 Finansiella instrument

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

## Not 18 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 4,6 % (8,3) av inköpen och 0,0 % (0,0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Stockholm den 29 maj 2024

Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

20240614154811

Deloitte.

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till bolagsstämman i Fabege Fastigheter Stockholm AB**
**organisationsnummer 556050-2113**

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fabege Fastigheter Stockholm AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fabege Fastigheter Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fabege Fastigheter Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: IM018-3KVIG-44FDN-Z510I-DA8CU-CE4HQ

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fabege Fastigheter Stockholm AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fabege Fastigheter Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Stockholm den 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
*Auktoriserad revisor*

Penneo dokumentnyckel: IM018-3KV1G-1#FDN-Z510I-DA8CU-CF4HQ

PENNEO

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

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

20240614154B2

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

BankID

*Penneo dokumentnyckel: IM018-3KV1G-4IFDN-Z510I-DA8CU-CE4HQ*

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

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

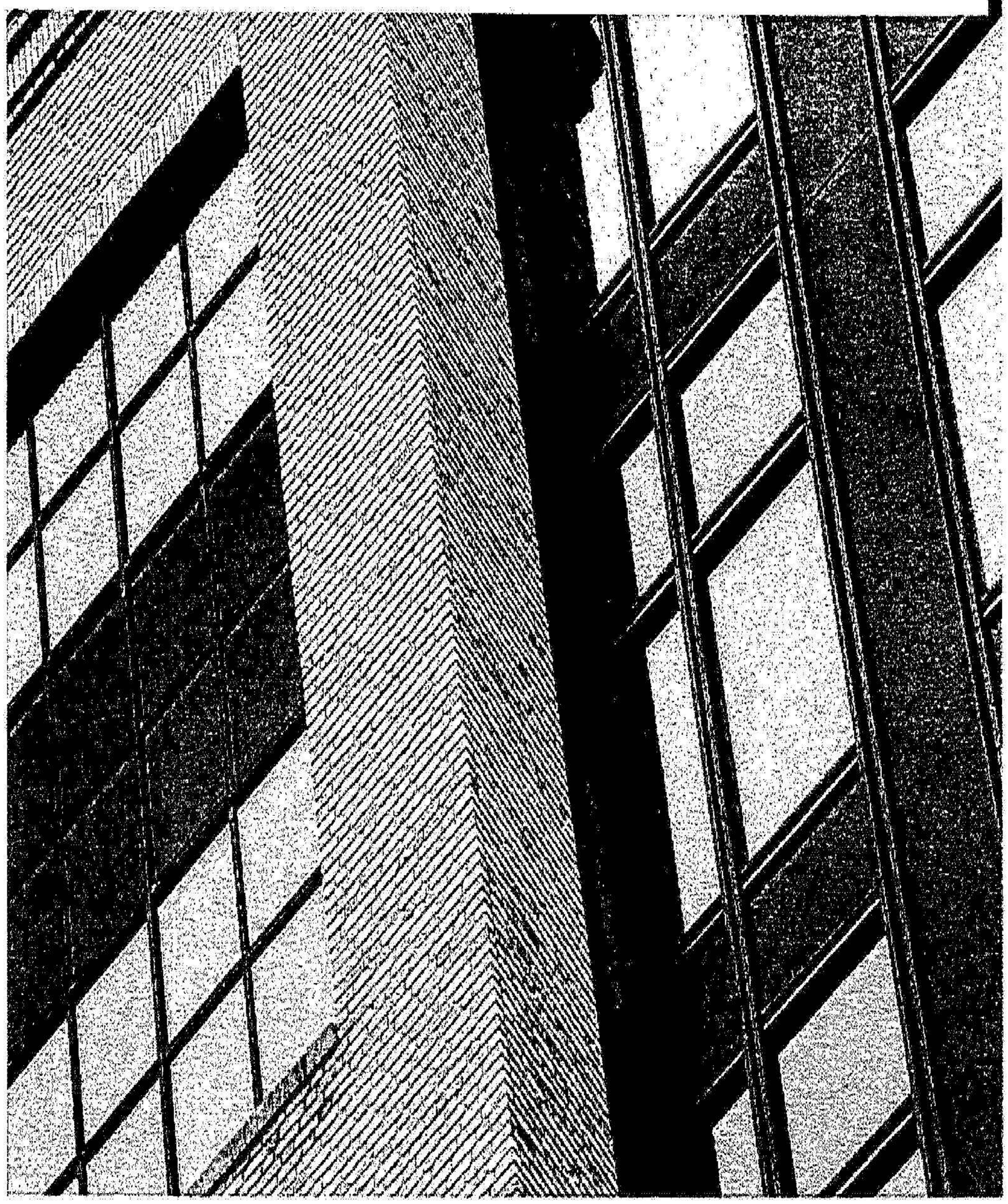
Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Solna 2024-04-09

Stefan Dahlbo



Fabege

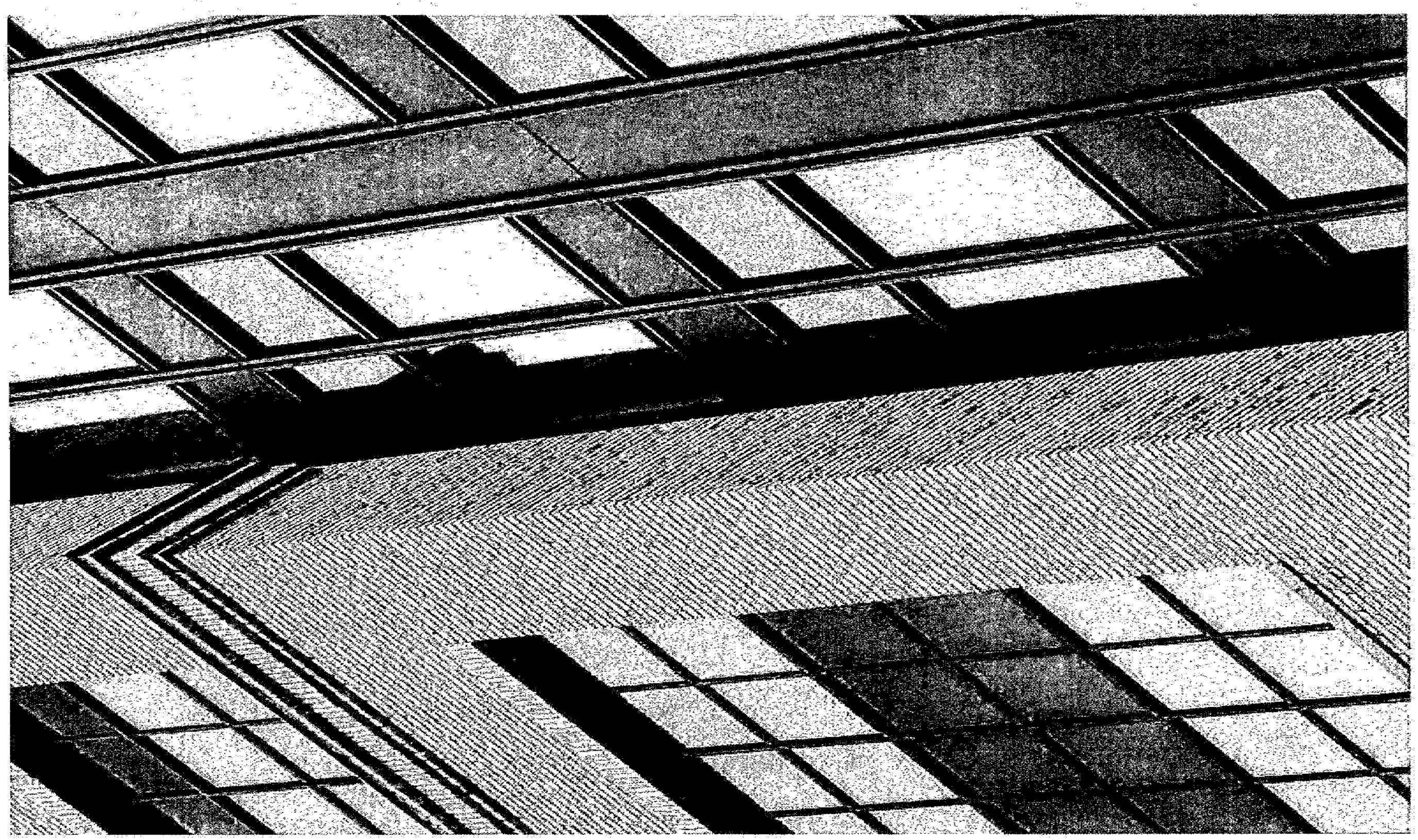
ÅRSREDOVISNING

2023

Fabege är ett fastighetsbolag och stadsutvecklare som genom lönsamhet tar särskilt ansvar för människor, miljö och ekonomi. Hela människor, hela miljön, hela staden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
e7c0c8a8-a4e8-4e4e-8e4f-1c2d3e4f5a6b

# Fabege



ÅRSREDOVISNING

2023

Fabege AB använder digitala signaturer för att garantera äktheten och integriteten i detta dokument. Signaturen är en garanti för dokumentets äkthet. Om dokumentet ändras kommer signaturen att ogiltigförklaras. Du kan verifiera signaturen med Adobe Acrobat Reader eller liknande program.

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

Document ID:
B7DUFE3ADA8A4A3...

202407181153 2



# Fabege årsredovisning 2023


**Om Fabege**

Det här är Fabege 3
2023 i korthet 4
VD-ord 5
Strategi för hållbar tillväxt 6
Mål som styr verksamheten 9
Stockholms fastighetsmarknad 10
Stadsutveckling 13
Våra stadsdelar 14
Intervju med Fabeges CFO 18
Varför investera i Fabege 19
Fabegeaktien 20

**Hållbarhet**

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

**Förvaltningsberättelse**

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

**Ekonomisk redovisning**

Koncernen 92
Moderbolaget 96
Noter 100
Årsredovisningens undertecknande 116
Revisionsberättelse 117

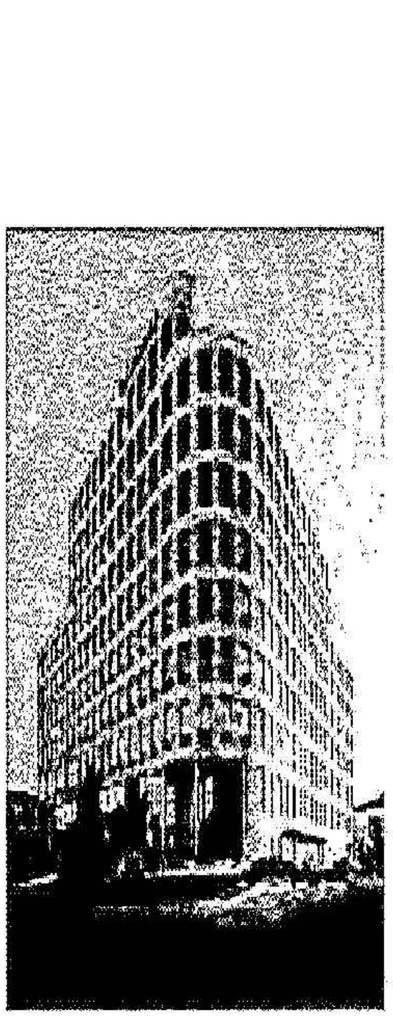
**Övrig information**

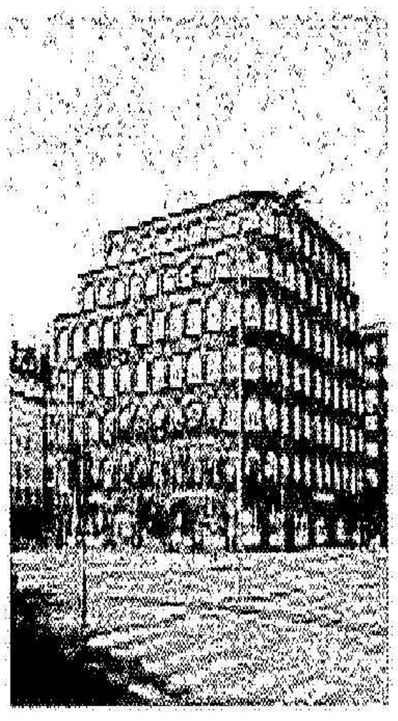
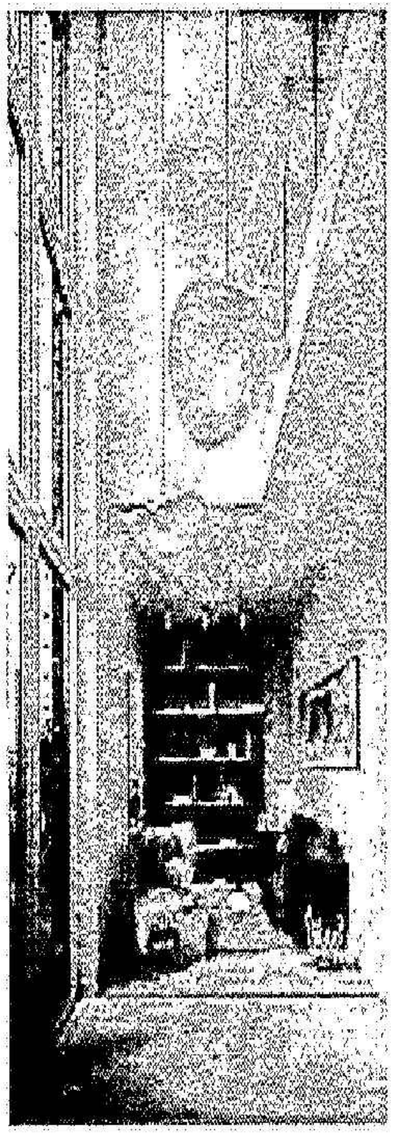
Fastighetsbestånd 119
Projekt 123
Fastighetsförteckning 124
Femårsöversikt 130
Härledning av nyckeltal 131
Definitioner 133
Årsstämma och anmälan 134


Om denna rapport

Den lagstadgade förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 43–115. Den av revisorn granskade hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 73–96. Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlig med årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) så som de har antagits av EU.

Omslagsbild: Arkaden i Hagastaden



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67B0F3E85D6A84402A81736ED0B11C41

# Det här är Fabege

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

## Vi är en stor ägare med hög affärskännedom på vår marknad

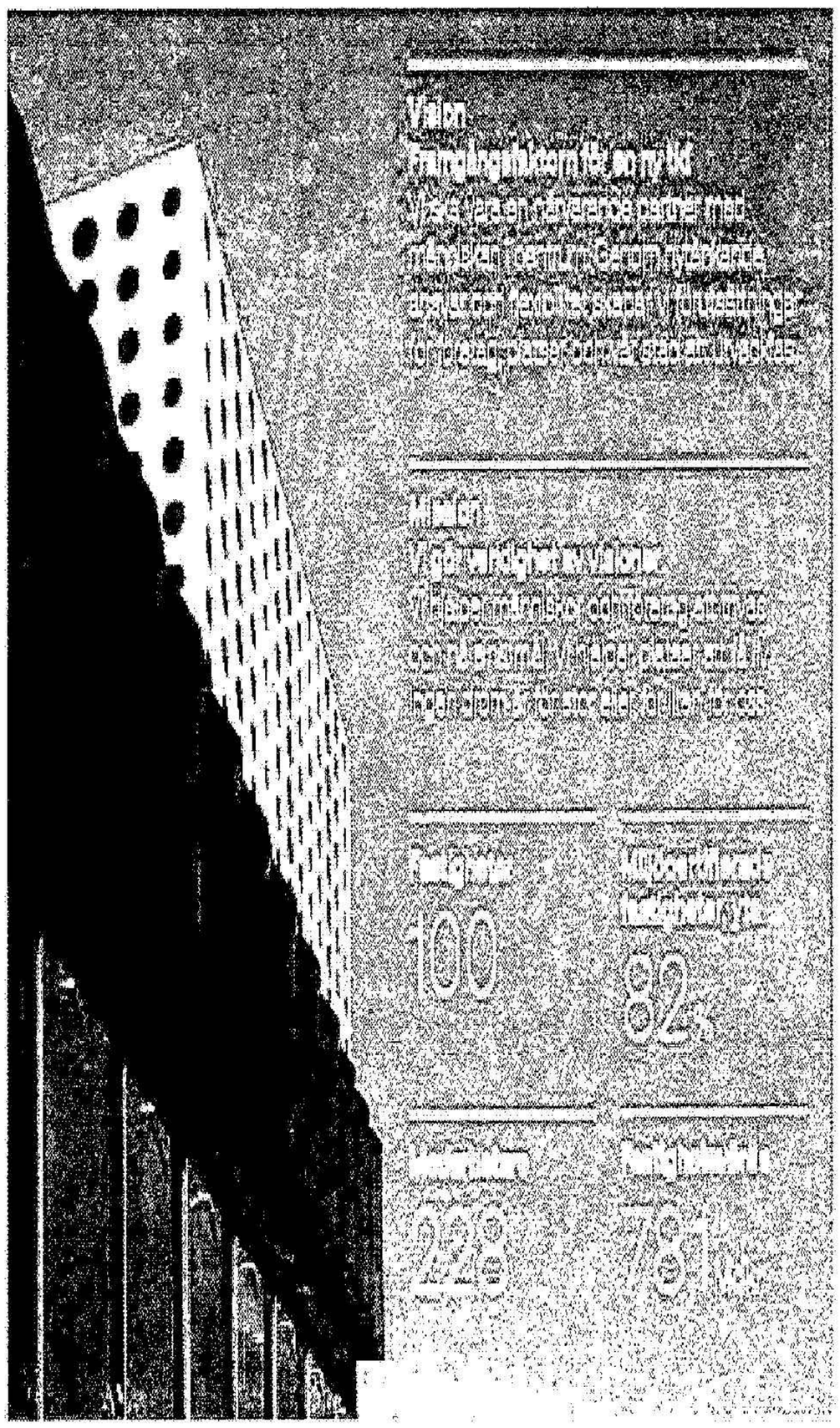
Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm med en fastighetsportfölj fördelad på utvalda stadsdelar som alla säkerställer av goda möjligheter att generera långsiktigt kassaflöde. Genom ett samlat bestånd i kluster och förvaltning i egen regi har vi god marknadskännedom. Det skapar goda förutsättningar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

→ Läs mer på sidorna 13-17

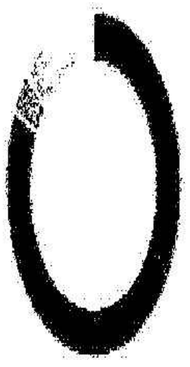
## Vi är drivande i utvecklingen av en hållbar stad

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

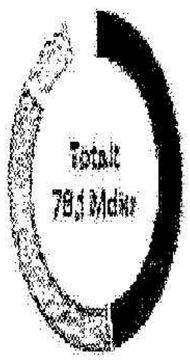
→ Läs mer på sidorna 22-42



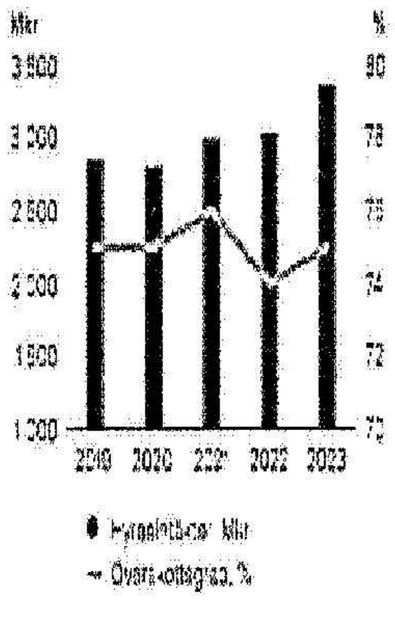

### Hyresvärde per lokaltyp




### Fastighetsvärde per område




### Hyresintäkter och överskottsgrad




Tryck: Ineko, Stockholm 2023
Omslagsbild: Fabege
Produktion: Fabege och Consensum AB
Text och redaktion: Consensum AB
Grafisk design och illustrationer: Fabege och Consensum AB

20240718115333



# 2023 i korthet

## Sveriges största uthyrning

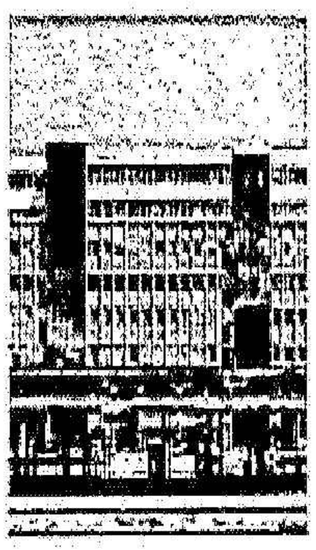
Vi tecknade ett avtal med Saab AB på cirka 68 000 kvm i fastigheter Notan 4 i Solna Strand med inflyttning under hösten 2025. Avtalet löper fram till 2045 med ett hyresvärde som uppgår till 155 Mkr per år exklusive tillägg.

## Fortsatt topplacering i GRESB

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

## JM flyttar sitt huvudkontor till Haga Norra

JM har tecknat avtal på 8 500 kvm för sitt huvudkontor i fastigheten Ackordet 1 med inflyttning av sitt huvudkontor under 2025. Vi säljer även byggrätter i Huvudsta till JM om knappt 40 500 kvm, motsvarande cirka 450 bostäder.

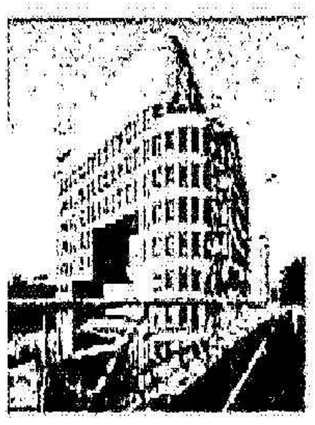


## Affär med Nrep om 3,4 Mdkr

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

## NKI-index på 81

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



## Poolen utsedd till årets bygge

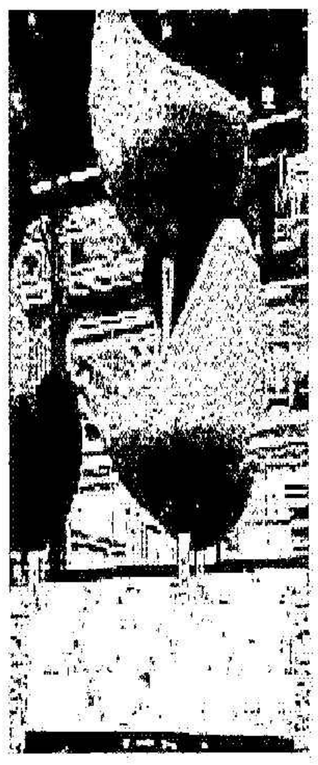
Kvarteret Poolen är en attraktiv byggrätt med bastunggång och kallbadhus och är resultatet av ett framgångsrikt samarbete mellan Solna stad och Fabege. Åres Bygge är byggentreprenör för ett prestigefyllt projekt som lyfter alla aspekter och aktörer i ett framgångsrikt byggprojekt.

## Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023

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

## Återbrukshubb i Solna Business Park

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



## Grön aktie

Vi ingår i märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna aktien redovisar transparent hållbara klimatpåverkan och syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

## Nyckeltal

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Eget kapital, kr per aktie | 125 | 145 |
| EPRA NRV, kr per aktie | 150 | 173 |
| Totalavkastning fastigheter, % | -8,2 | 2,4 |
| Överskottsgrad, % | 75 | 74 |
| Soliditet, % | 47 | 49 |
| Belåningsgrad, % | 42 | 38 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,6 | 3,4 |
| Skuldkvot, ggr | 12,5 | 15,8 |

**Hyresintäkter**
3 366 Mkr
2022: 3 033 Mkr

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

**Förvaltningsresultat**
1 458 Mkr
2022: 1 373 Mkr

**Andel grön finansiering**
100 %
2022: 100 %



This page is part of the document with the electronic signature(s) listed below.
Document ID:
B7CDFE35D6A81152A0113

# Väl rustade för framtiden efter ett år präglat av oro

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

Samtidigt har konjunkturen försämrats, räntorna har ökat avsevärt och dubbla bostadsmarknaden har varit och är nervös och den svenska ekonomin har fortsatt att försvagas. I tider med så mycket osäkerhet och oro blir självfallet beslutsbenägenheten också mer försiktig. Detta märks, inte minst, i investeringsbeslut. Mot slutet av året kunde vi se tecken på att konjunkturen stärktes något, inflationen började sjunka, precis som räntorna och obligationsräntorna på bättre nivåer.

Vi har haft många år med otroligt bra förutsättningar för vår bransch. Bra ekonomi och låga, till och med galet låga, räntor har drivit fastighetsmarknaden. Med dagens marknad är det inte lika enkelt längre utan vi är tillbaka till en verklighet som kräver balanserade finanser, minskat riskbegärande och inte minst god kostnadskontroll. De stigande räntorna slår igenom på stigande avkastningskrav vilket syns i nedskrivna substansvärden och därmed sjunkande värden på våra fastigheter. Vi har under året sålt fastigheter för 2,3 miljarder kronor till bra priser och med god värdetillväxt i förhållande till senaste bokförda värden. Vi har också förvärvat fastigheter för 1,2 miljarder kronor till attraktiva avkastningskrav. Vi har också sålt fastigheter för 1,1 miljarder kronor till bokförda värden. Vi har också sålt fastigheter för 1,1 miljarder kronor till bokförda värden.

Mycket positivt att se tillbaka på något som har varit en lång resa på oro och osäkerhet. Trots de stora utmaningar som vi har haft under året, tycker jag att vi har tagit oss igenom året på ett bra sätt. Vi har fått slita med många frågor, men har också kunnat fortsätta vårt interna arbete med fokus på den dagliga förvaltningen av

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

våra fastigheter, utvecklingen av våra stora projekt, vår kreativitet och inte minst hållbarhet, ett område där vi har kvar många av våra största utmaningar framöver. Det vi kan påverka – och påverkas – utvecklades i rätt riktning. Vi har gjort några av årets största utlysningar och nettouthyrningen uppgick till 155 miljoner kronor, vilket är en av de högsta någonsin. Hyresintäkterna ökade väsentligt påstående med 11 procent mycket påverkat av den indexökning som trädde i kraft vid ingången till 2023. Överskottsgraden ökade till 75 procent samtidigt som förvaltningsresultatet, trots räntepågången, var stabilt och endast försämrat mot föregående år. Vår värdetillväxt ligger till 3,8 procent. Vi har stärkt och utvecklat organisationen och blev utsedda till en av Sveriges bästa arbetsgivare av Great Place to Work (GPTW). Vi har gjort några större förvärv och har en i grunden stark balansräkning. Listan av positiva händelser och styrkor är lång.

20240718111534

### Vår strategi är en styrka

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

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

STEFAN DAHLBO

### Förutsättningarna förändras

Vi måste också förhålla oss till de nya förutsättningarna på ett klokt och ansvarsfullt sätt samtidigt som vi måste se till att våra kunder och medarbetare trivs. Vi har varit bra på att hantera utmaningar samtidigt som vi lyckats se varje på möjligheter. Det är genomalt en tuff fastighetsmarknad och bestämt längre sikt. För första gången på många år ser vi att antalet kontorsuthyrda i Stockholm har minskat under flera kvartal. Den trenden motverkas samtidigt, till viss del, av att utbudet av nya kontor kommer att vara väldigt lågt både i år och 2025. Efter pandemin har det varit många diskussioner om kontorens utveckling. Det vi kallar kontor har en central funktion i många liv. Kontoren är viktiga för att skapa gemenskap, tillhörighet och engagemang. Det är också viktigt för oss alla att vara lyhörda och öppna för utveckling, inte minst med tanke på ny teknik. Jag upplever att intresset för utformningen av kontoren och deras funktion är större än någonsin. Vi har därför också utvecklat nya tjänster för att kunna ligga i framkant när det gäller att vara rådgivare till våra nuvarande och potentiella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mänskliga möten, samtal, koncentration samt utveckling av individer och företag. Vi har under året också satsat mer på våra flexibla koncept, NOW, CoW, RUM, WAW och WOW. Att skapa flexibla lösningar med olika kontraktstider och serviceinnehåll är en viktig del av vårt erbjudande. Även samarbeten med andra aktörer, till exempel specialister på coworking, är viktiga.

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

### Årets största uthyrning i Sverige

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

### Transaktionsmarknaden avvaktande

Totalt sett var transaktionsmarknaden kraftigt under från tidigare rekordnivåer. De transaktioner som genomförts i våra marknader har dock svarat till bra nivåer, men marknaden är splittrad och det finns skillnader i kvarter för kvarter eller stadsdel för stadsdel. I centrala Stockholm tillhör merparten av fastigheterna långsiktiga institutionella ägare och där syns generellt sätt mer av frånvaro.

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

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



This file is a sealed work in digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7 D0F E88D 6A8-1024-811 23B 8D0E A1 1C3 14

"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 Brabo, de sista ägarhetarna i Arenastaden flyttade Nämnu första etapp. Det betyder att samtliga 418 lägenheter nu är sålda. I slutet av året beslutade vi att fortsätta vår utveckling av området och började då bygga ytterligare 285 lägenheter, varav 75 hyresrätter. De planeras vara klara för inflyttning under 2025. Den underliggande efterfrågan på bostäder i Solna är fortsatt god, samtidigt som utbudet av nya bostäder är lågt. Bergs Backhat har även haft bra försäljning i sina mindre projekt.

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

STEFAN DAHLBO

Den oro för möjligheterna till transaktioner som rådde i marknaden sent 2022 och under 2023 känns idag genom obefogade. Jämfört med förväntade hos våra banker och på finansmarknaden. Likviditeten i obligationsmarknaden är åter bra och marginalerna har utvecklats i rätt riktning. Vi har använt detta och senast i höstas återemitterat obligationer som en del av vår finansiering. Ränteutvecklingen är självfallet den främsta orsaken till att räntekostnaderna har stigit kraftigt. Under året har vi arbetat aktivt med räntederivat för att hantera räntenivåer på ett lyckat sätt.

Med kunden i centrum

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

Totalt uppgick projektinvesteringar till 1 802 mkr för helåret. Över är kostnadsutvecklingen för projekt fortsatt utmanande. Som marknaden ser ut nu med höga räntenivåer och nuvarande hyresläge så har vi även valt att senarelägga några planerade projekt. I Ålvängsberg pågår arbetet med Openings/Dramatens nya hus och inflyttning ska ske i juni. Alfa Lavals nya kontor är också under utveckling och inflyttning beräknas till 2025. Under 2025 kommer även inflyttningar i Ackordet 1 och Pacen 1, vilket kommer påverka hyresintäkter och kassaflöde positivt.

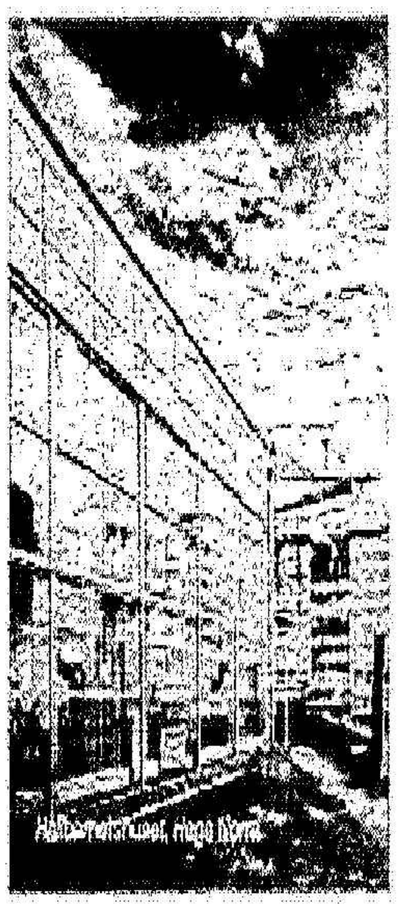
Fortsatt fokus på hållbarhet

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

Sedan 2018 är samtliga våra projekt- och förvaltningsfastigheter BREEAM-certifierade. I år vann även vår fastighet Ackordet 1 i Hagastaden, Kvarteret Ärtan BREEAM-byggnad 2023. Priset ges till fastigheter som leder vägen inom hållbarhet. Fastigheten är idag Sveriges största projekt med återbrukat tegel. Just återbruk är något som ligger oss varmt om hjärtat och Fabege lanserade under året en återbrukshandbok som ramar för vår återbrukasstrategi. Vid större ombyggnationer ska cirkularitetsindex vara 20 procent, det är ett viktigt mål för att vi ska kunna nå vårt mål att vara klimatneutrala 2030. Vi har fått mycket värdefull och positiv respons för vårt arbete med hållbarhetsrådet och återbrukshandboken.

Ett annat kvitto på vårt goda arbete är bland annat klimatbäverken, miljöcertifieringar, energieffektivisering och grön finansiering av där genom märkningen Nasdaq Green Equity Designation (grön aktie) som vi erhöll i slutet av 2022. Syftet är att skapa ökad synlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

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



## "Förvänta dig alltid det oväntade."

JAMES PATTERSON

Ödmjuk syn på framtiden

Jag hyser hoppfullhet inför 2024. Inte minst tack vare lägre räntor, men är övertygad inför att det tar tid innan vi ser en återhämtning. Konflikter och krig i världen, oroshärdar och geopolitisk oro ligger snarare. Vi måste också vara förberedda på att det kan nyckas upp nya svåra svårigheter.

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

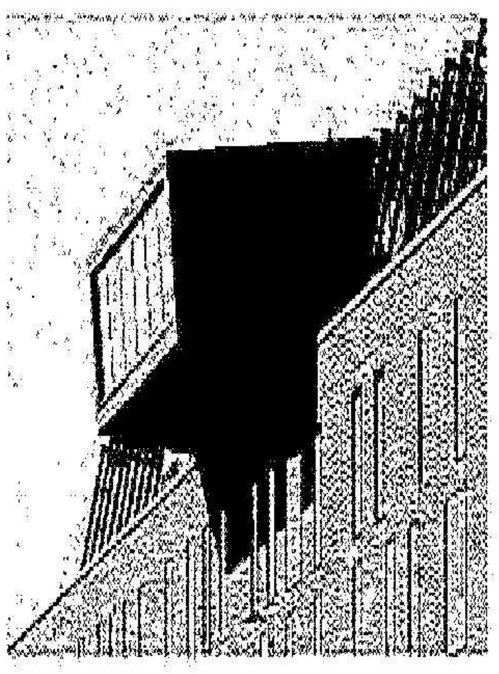
Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

20240718111535



# Strategi för hållbar tillväxt

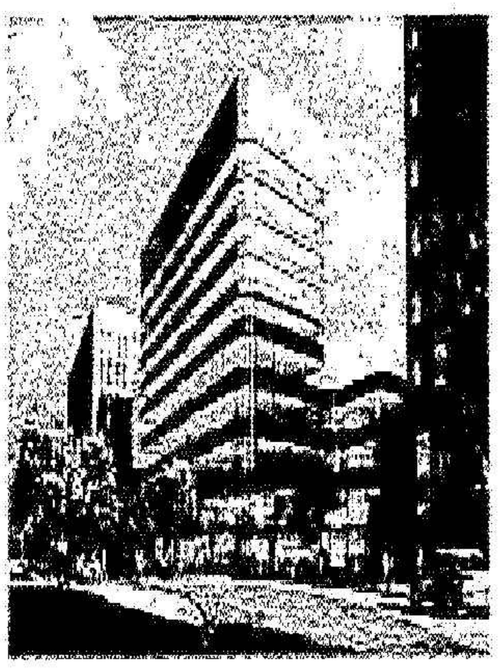
Vi är en av de ledande fastighetsägarna i Stockholm. Vår närhet till våra kunder skapar förutsättningar för att behålla och fortsätta att stärka denna position då vi kontinuerligt utvecklas för att tillgodose förändrade behov och arbetssätt hos våra kunder. Vi följer utvecklingen på marknaden nära, anpassar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



## Utvalda delmarknader

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

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



## Kommersiella fastigheter

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

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

## Helhetsperspektiv

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

## Utveckling och förädling

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's
authenticity and integrity.
Document ID:
E7D0F63CDEAB1623A5
Fabege Annual Report 2023

# Mål som styr verksamheten

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

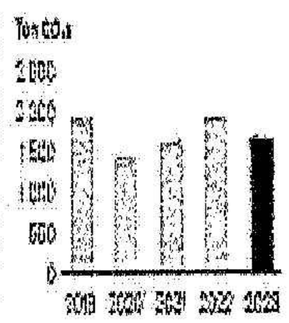
Med vår fastighetsportfölj, strategi, affärsmodell och kompetens ska vi skapa och realisera värden.

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

## Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

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

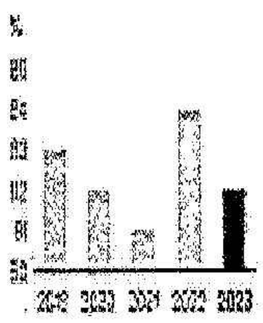
Resultat 2023
171 ton $CO_2e$




## Miljöcertifiering befintligt bestånd, andel av total yta

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

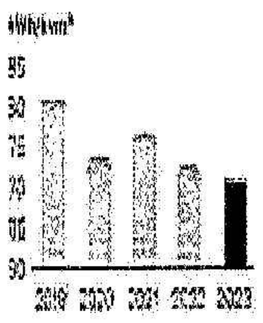
Resultat 2023
82 %




## Energiprestanda i våra fastigheter, kWh/kvm[1]

Mål
Energieffektivisering med minst 40 % till år 2025 jämfört med 2015 (motsvarar 70 kWh/kvm Atemp till 2025).

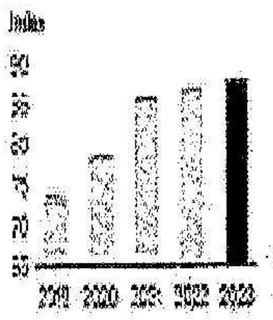
Resultat 2023
71 kWh/kvm[1]




## 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.

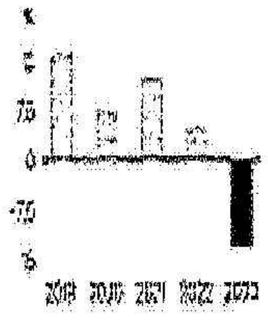
Resultat 2023
88 index




## Avkastning på eget kapital

Mål
Att vid varje given tidpunkt vara bland de främsta fastighetsbolagen.

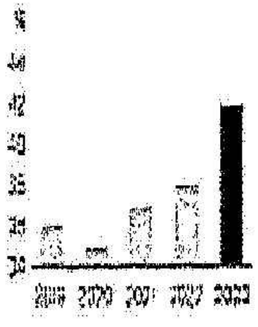
Resultat 2023
−13 %




## Belåningsgrad

Mål
Belåningsgraden max 50 %.

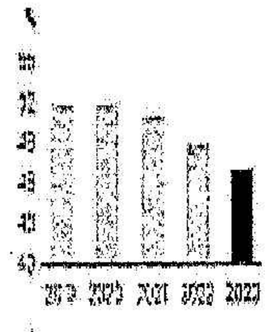
Resultat 2023
42 %




## Soliditet

Mål
Lägst 35 %.

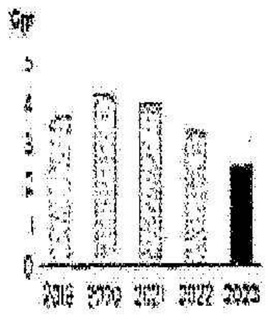
Resultat 2023
47 %




## Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,2 gånger.

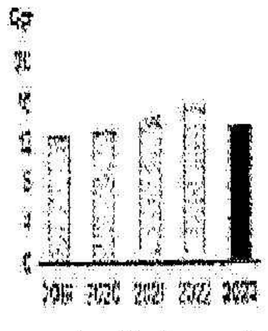
Resultat 2023
2,5 ggr




## Skuldkvot

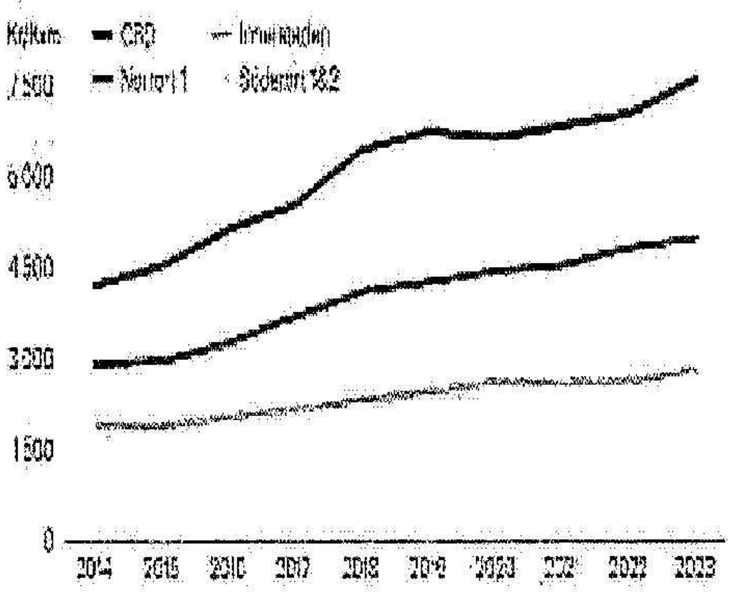
Mål
Lägst 15,0 gånger.

Resultat 2023
13,5 ggr

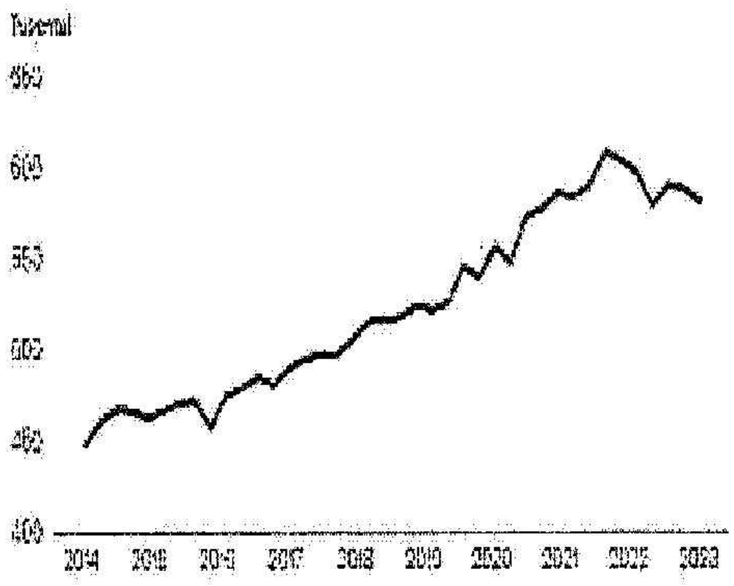


# Stockholms fastighetsmarknad

## 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.

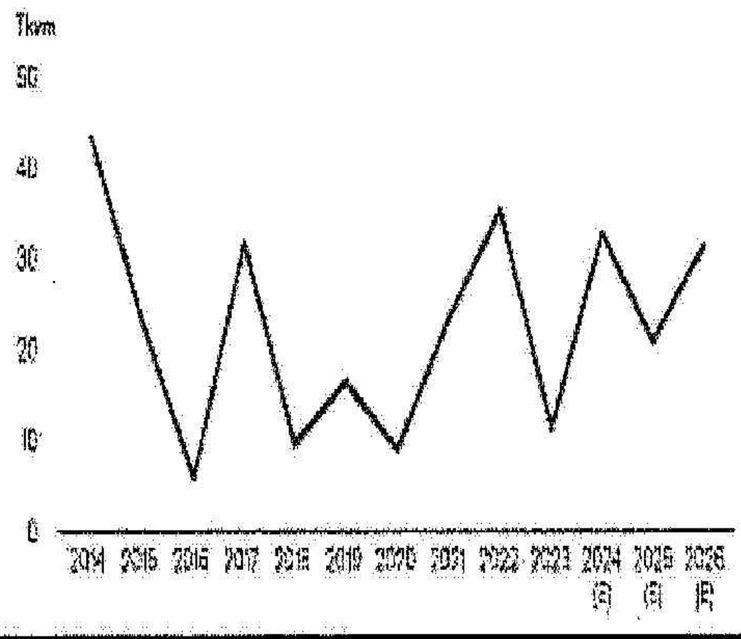
**11** %

Hyresutvecklingen i befintlig portfölj var 11% under 2023.

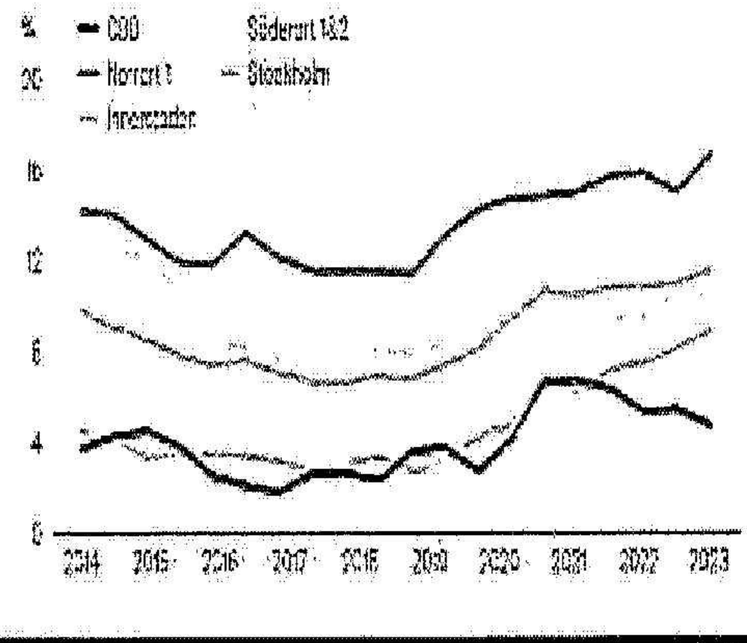
**91** %

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

## Tillskott av kontorsyta i Stockholm, netto[3]




## Vakanser de senaste 10 åren[4]




Källa: Fastighetsägarna Stockholm

Källa: Cushman & Wakefield

Vinta fabegis digitala signatur.
Fabegis digitala signatur är juridiskt bindande.
Dokument-ID
B7DDFE6BD8A8B2A41782BDC8BA1CB14

# Stockholms fastighetsmarknad

### Flexibla kontorslösningar

Kontorsmarknaden har traditionellt präglats av långa kontraktstider och varit relativt trögrörlig. Under senare år och framför allt under 2023 har mycket av ökad flexibilitet tillgängliggjorts till något minskade avtalstider. Det finns en önskan bland kunder att kunna ha bättre möjlighet att minska eller öka ytan efter behov utan att behöva byta kontor. Utrymningarna har därtill i de längre tid än tidigare oavsiktligt som kraven på arbetsplatser ökat. Generellt gynnas fastighetsägare som kan erbjuda attraktiva lägen med flexibla ytor.

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

### Fortsatt god efterfrågan i innerstaden

Efterfrågan på kontor som var stark under 2022 var mer avvaktande under 2023 och vakansgraden uppgick till 12 procent under 2023 för hela Stockholm. Det är stor spridning på vakansgraderna mellan olika områden, från Kista på cirka 20 procent till CBD Stockholm på ungefär 5 procent. Även inom områden finns det stora variationer på A- och B-lägen. En god arbetsmarknad för kontorsrelaterade yrken har under året, är bedömt positivt, samtidigt som den efterfrågade ytan per anställd minskat. Omställningen på hyresmarknaden som ökades efter pandemin har under 2023 planat ut.

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

### Avvaktande transaktionsmarknad

Den totala genomsnittsavkastningen för kontor i Stockholm var lägre än tidigare år och det är en trend som väntas bestå under 2024. Detta beror delvis på att Stockholm har ett stort och långsiktigt attraktionskraftigt läge med fortsatt stark innerstadsbas.

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

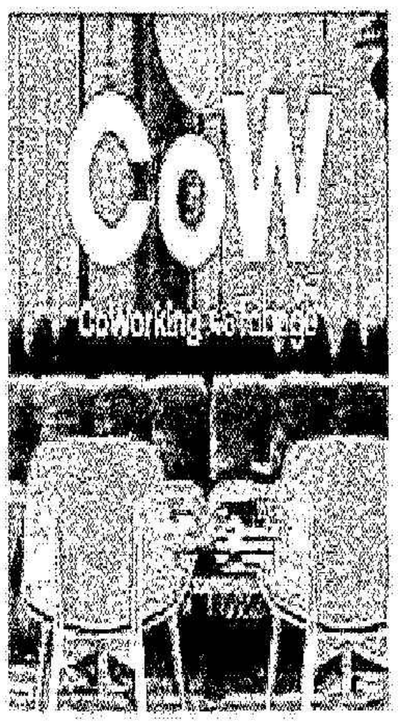
Vid ökade finansieringskostnader är stabila finanser och en välbalanserad låneförfallostruktur viktigt för att skapa förutsättningar att behålla långsiktiga som hyresgäster. Det blir samtidigt allt mer betydande att tänka cirkulärt och fokusera på kostnads- och energieffektivitet. Detta gäller både ur ett rent ekonomiskt perspektiv, dels då efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter ökar när fler och fler av våra hyresgäster arbetar aktivt med att minimera sina klimatavtryck.

### Nya koncept med kunden i fokus

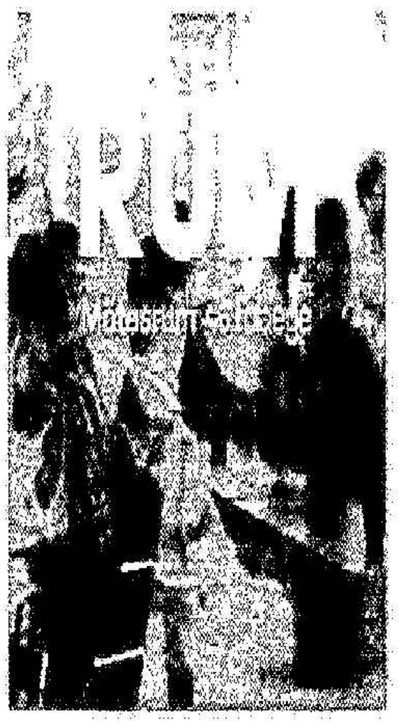
Vi arbetar nära våra kunder för att erbjuda lösningar som skapar värde. Den ökande efterfrågan på flexibilitet står i centrum för våra olika Fabege-koncept som ger möjlighet att snabbt anpassa tillgång till lokaler och service efter behov. De nya koncepten står för en relativt liten del av den omsättningen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

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

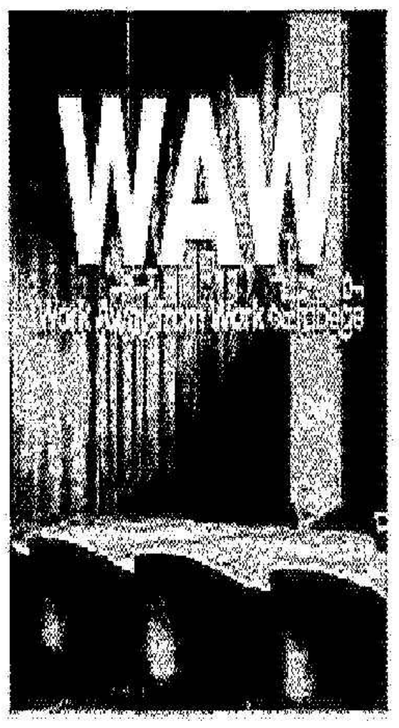
NOW c/o Fabege är inflyttningsbara kontorslokaler. Här erbjuds all tänkbar service så som inredning, IT, larm, wifi, städning med mera till en fast månadskostnad och med två månaders uppsägningstid.




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




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




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

VOV c/o Fabege erbjuder runddagis i samarbete med Dag One Stockholm. Här erbjuds plats utöver månaderna som ingår i ditt hyresgästskap hos Fabege. Här finns för- tur vid lediga platser.

202407181153?



# Convendum Kungsgatan

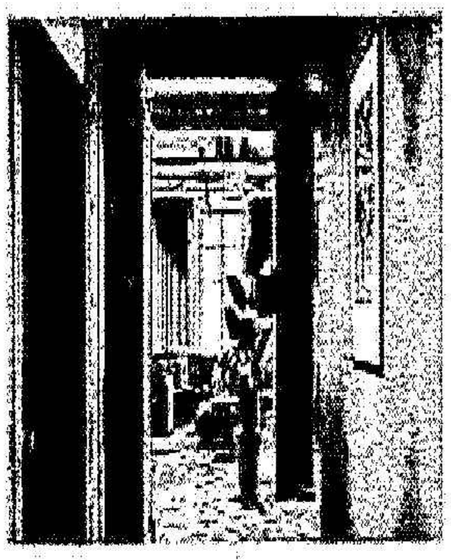
Mitt på Kungsgatan i Stockholms CBD har vi skapat Convendums nya flaggskepp för coworking. På en yta om 8 500 kvm möts historiska detaljer, toppmodern inredning och ett kafé som är öppet för allmänheten.

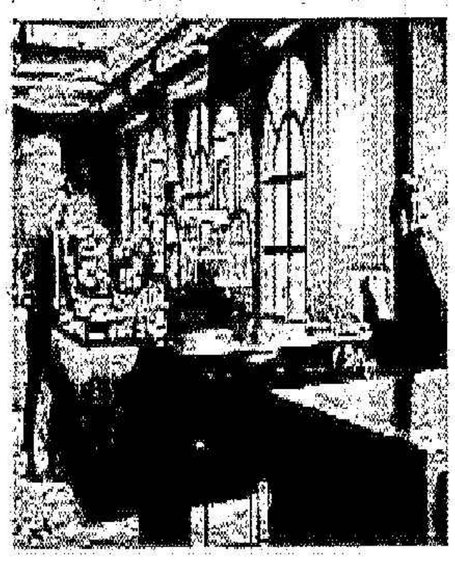
Det ligger bland alla fantastiska faktorer som gör läget på en fastighet bäst, lägst och längst. Sällan blir detta tydligare än när man besöker Convendums nya kontor.

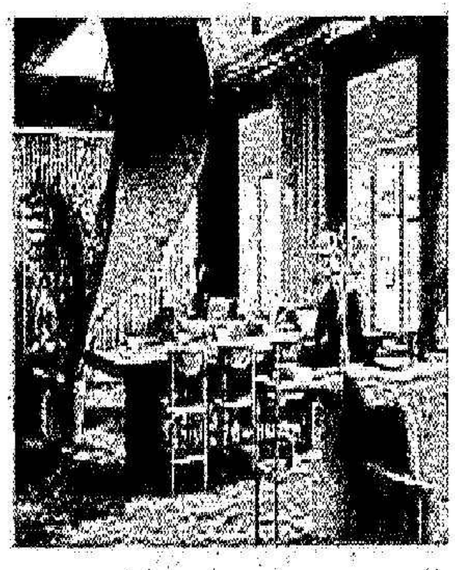
– Här sitter vi på Stockholms dyraste kvadratmeter och det gör det helt nytt att vara värdskap. Vi ser det mer som att äga och att sitter Kungsgatan för oss. Detta har blivit vårt allvarligare flaggskepp, säger Oscar Umbäck, COO på Convendum.

– Detta är vårt största projekt i city på så lång, berättar Oskar Skeppstedt, marknadsområdeschef på Fabege. En fastighet med så stor yta och så många värdeskapande possibilities att erbjuda våra kunder. Men för Convendum, som nyligt utökat antalet med öppna coworkingytor till andra företag, var projektet bara en förstå. Avtalet med Convendum löper till 2034.

– Vårt mål är att kontoret ska vara en internationell mötesplats för alla. En plats där olika aktörer, nya och etablerade företag, får tillgång till olika typer av nätverk. Allt för att göra dela till framgång och komma gemensamt och professionellt – från inredning och koncept till akustik och service. Helheten måste sitta ihop. Och det blev väldigt bra, konstaterar Oscar Umbäck.







This file is sealed with a QES.
The seal is a guarantee of the document.
Document ID:
B7DDFE3500AB16243...
Page: 1 of 2

# 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.

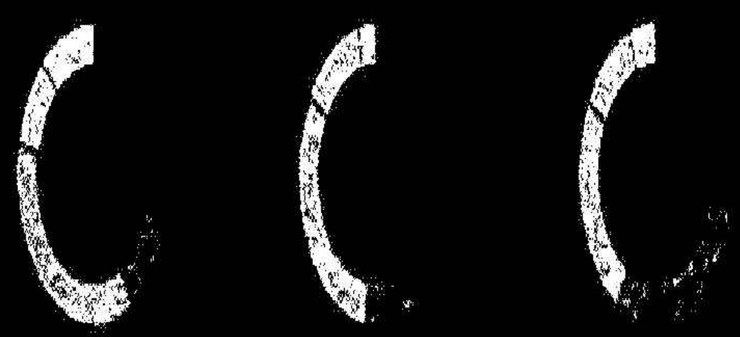
Vi är nummer ett på kontorsmarknaden i våra stadsdelar och en av de största fastighetsägarna i Stockholms innerstad. Det skapar möjligheter att erbjuda ett bra serviceutbud.

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.

Fastighetsvärde, %

Antal fastigheter, %

Uthyrningsbar yta, %



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

Arenastaden / Haga Norra

Solna Business Park

Stockholms innerstad

Hammarby sjöstad

Flemingsberg

## Arenastaden/Haga Norra
Solna

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

## Solna Business Park
Solna

Fastighetsvärde 8,8 Mdkr
Antal fastigheter 10 st
Uthyrningsbar yta 386 Tkvm

## Stockholms innerstad
Stockholm

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

## Hammarby sjöstad
Stockholm

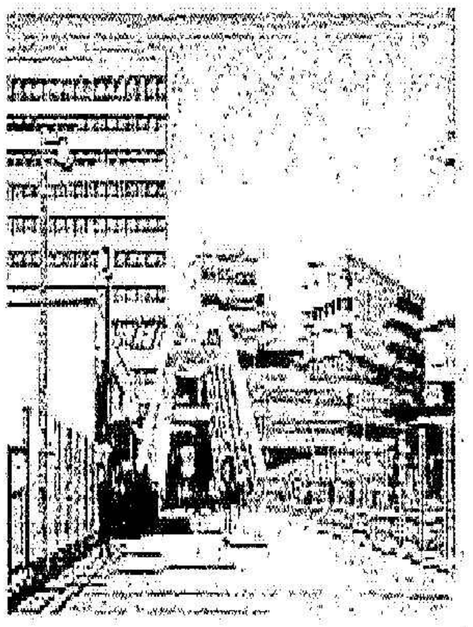
Fastighetsvärde 8,0 Mdkr
Antal fastigheter 10 st
Uthyrningsbar yta 139 Tkvm

## Flemingsberg
Huddinge

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

# Våra stadsdelar

## Arenastaden/Haga Norra
Stockholm



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

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

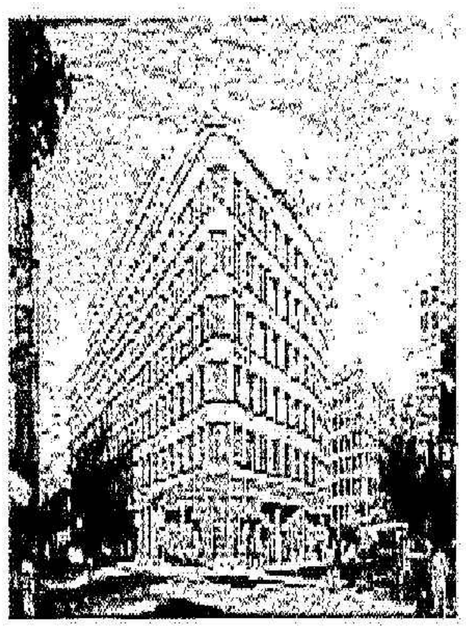
I Haga Norra kommer det första kontorskvarteret, om cirka 26 000 kvadratmeter, stå klart för inflyttning i slutet av 2024. Vi kommer även under 2024 att påbörja nästa fas i utvecklingen av 265 bostäder med förskola inflyttning 2025/2026.

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

HENRIK EKHOLM,
AFFÄRSOMRÅDESCHEF ARENASTADEN HAGA NORRA

| Fastighetsvärde | Antal fastigheter | Uthyrningsbar yta | Kommersiella byggrätter |
|---|---|---|---|
| 23,8 Mdkr | 32 St | 351 Tkvm | 108 900 Kvm |

## Solna Business Park
Solna



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

Ett nytt kontorsområde är på väg att omvandlas till en modern stadsmiljö med allt fler inslag av restauranger och service i en dynamisk mix av företag och myndigheter. I december 2023 invigdes Scenarn konferens, som drivs av Coor, med konferensrum för upp till 150 deltagare samt mindre rum för möten och en lounge.

Solna Business Park har närhet till både tunnelbana, tvärbana, pendeltåg och Bromma flygplats vilket ger stadsdelen en stark kommunikationsprofil, jämfört med många andra stadsdelar.

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

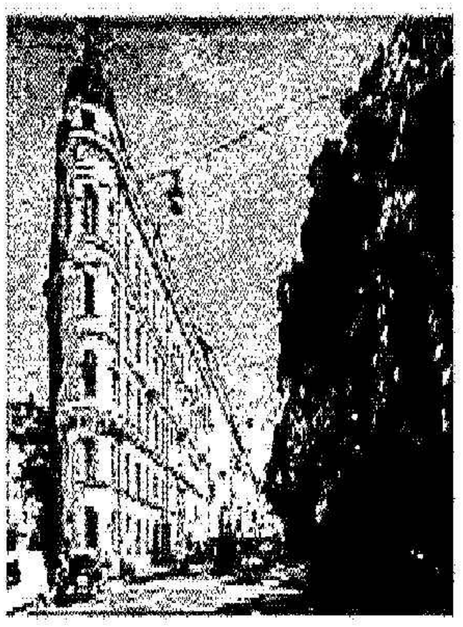
SUSANNA SVYATK
CHEF AFFÄRSOMRÅDESCHEF SOLNA BUSINESS PARK

| Fastighetsvärde | Antal fastigheter | Uthyrningsbar yta | Kommersiella byggrätter |
|---|---|---|---|
| 8,8 Mdkr | 10 St | 366 Tkvm | 137 700 Kvm |

This file is protected by Fabege's document security. Any unauthorized use is prohibited.
Document ID: B27D0EF1-E8DB-4A1A-A1F1-2A6B2D3C4E5F

# Våra stadsdelar

## Stockholms Innerstad
Stockholm



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

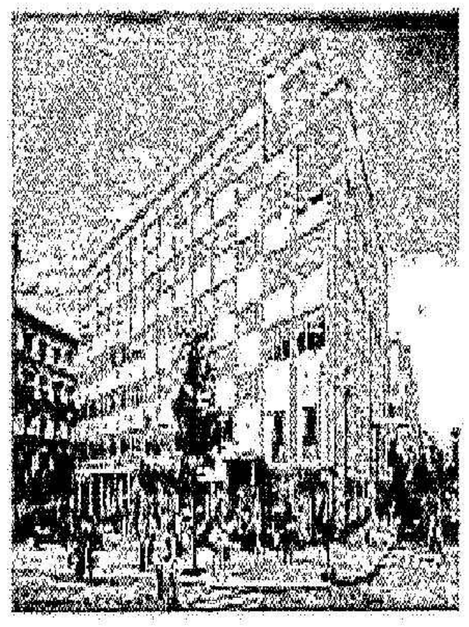
Vår tomträtt i innerstaden innebär för ungefär 97 procent av vår fastighetsvärde och utgörs genom av kommunala lokaler. Men vi har även inslag av bostäder, restok, butiker och restauranger

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

Caroline Nordin
Fastighetsförvaltningschef, Stockholms Innerstad

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

## Hammarby Sjöstad
Stockholm



Allt fler företag söker sig till Hammarby Sjöstad för den dynamiska miljön, närheten till både innerstaden och naturområden samt goda kommunikationer. Med sitt centrala läge av innerstadsnivåer och sina vackra vägar präglas området av sammanhållenhet, hållbarhet och kreativitet.

Kombinationen av helt nya hus och förädlade äldre industribyggnader skapar en unik och eftertraktad miljö med lockar arkitektkontor, restauranger, caféer, reklambyråer och app-utvecklare som inspireras av såväl vattnet som varandra.

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

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

Peter Hyllén
Fastighetsförvaltningschef, Hammarby Sjöstad

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

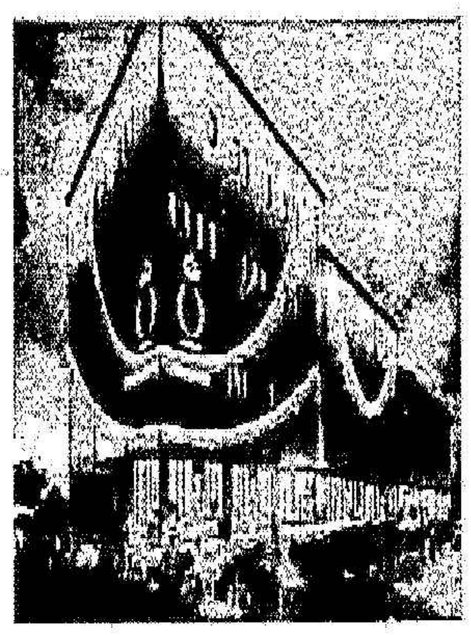
Dokument ID: 57C0EF3E3E0F1A4A4B0F2A4E0F1A4A4B
Kontrollera äktheten av detta dokument på https://id.signicat.com/verify

20240718115S9



Våra stadsdelar

## Flemingsberg
Huddinge



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

Med ett växande näringslivskluster, stråket Karolinska och fler bostäder har området goda förutsättningar att bli en regionala knutpunkten som förenar mellan Stockholms inre och södra delar.

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

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

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

THERESE PERSSON
HÅLLBARHETSCHEF I FLEMINGSBERG

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

# Planprocessen i Sverige

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

### 1. Planbesked
För att område som önskar en ny eller ändring av gällande detaljplan måste en ansökan till kommunen göras för att avgöra om planarbetet får påbörjas eller inte.

### 2. Eventuellt program
Innan planarbetet påbörjas avgör kommunen om det behövs ett program för att beskriva lämplighet, behov av infrastruktur och konsekvenser av en ny detaljplan. I programsamrådet söker ett första programsamråd 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 första planförslag sänds sedan ut till berörda sakägare och myndigheter för synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. Den berörda nämnden beslutar om ett slutligt planförslag.

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

### 5. Antagande
Efter godkännandet går planen vidare till kommunfullmäktige för antagande (eller av delegation direkt politiskt instanser).

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE8ADBAA9152A81C3D1...
Fabege Investment AB (556...)

# Birger Bostad

Birger Bostad är vårt helägda dotterbolag som driver bostadsutveckling. Med Birger Bostad kan vi ta ett mer långtgående ansvar som stadsutvecklare. Genom att driva bostadsprojekten i egen regi ökar den värdeskapande effekten högre.

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

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

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

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

FREDRIK ADVARSSON
VD BIRGER BOSTAD

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

Antal bostäder som är under produktion eller planeras att påbörjas under 2025

202407181154O



# 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.

**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 uthyrningar i den expanderande verksamheten för att stärka kassaflödet. Redan förra året stärkte vi upp uthyrningsavdelningen så vi är väl positionerade. Årets nettouthyrning är bland de bästa och vi är särskilt glada över avtalet med Saab som flyttar till vår fastighet Solna Strand hösten 2025.

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

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

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

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

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

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

Vår konservativa strategi har visat sig vara rätt väg. Vi är idag välkonsoliderade med en stark balansräkning.

Våra planer för våra utvecklingsprojekt ligger fast och vi har utrymme att fortsätta investeringarna i våra projekt. Men självklart har vi en mer försiktig hållning till nya investeringar i dagens marknad.

**Hur beroende är ni av kreditratinginstitutens rating av Fabege?**

Vår rating från Moody's är viktig, framför allt för tillgången till bra villkor på obligationsmarknaden. Vi är glada över att Moody's i november bekräftade oförändrad rating, det vill säga Ba2 med negativa utsikter.

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

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

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

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

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

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

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

Vi upplever inte tillgången till finansiering som en begränsning. Däremot innebär högre byggkostnader och marknadsräntor att det blir svårare att få ihop kalkylerna. Vi är framför allt fokuserade på att investera och skapa värde i den befintliga portföljen. Men man kan aldrig utesluta transaktioner, vi är lyhörda för möjligheter både när det gäller förvärv och försäljningar.

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

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

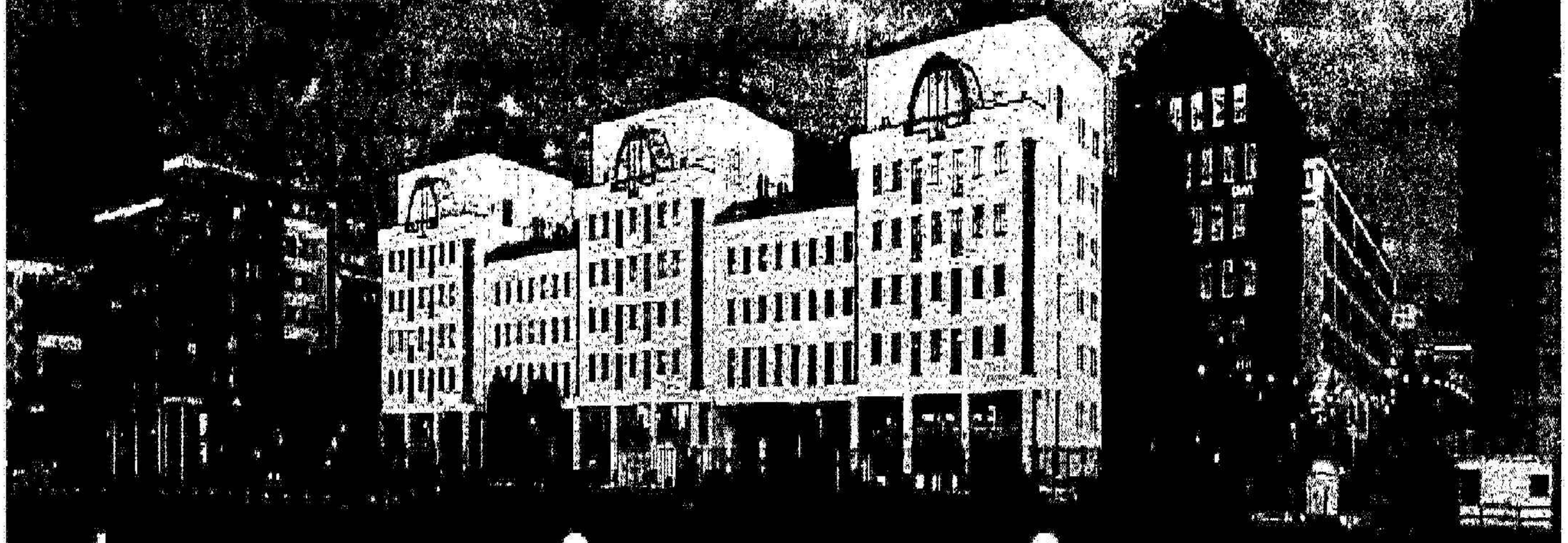
Åsa Bergström, CFO



This file is sealed with a digital signature.
The seal is an integrated part of the document.
Document ID:
67D0FE3508A84C9E0DB41C9014

# Varför investera i Fabege

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



## 1.

### Geografisk koncentration i en tillväxtregion

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

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

## 2.

### Attraktiv byggrättsportfölj ger stor potential

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

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

## 3.

### Stabil och hållbar tillväxt

Hållbarhet är integrerat i vår affärsmodell och strategi och är en central del för att skapa lönsam tillväxt. Samtliga våra projektfastigheter och förvaltningsfastigheter är hållbarhetscertifierade och hela vår låneportfölj är klassad som grön. Vi har 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.

202407181154l



# Fabegeaktien

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

### Utdelningspolicy

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

### Utdelning 2023

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

### Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av något det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under året genomfördes inga återköp. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 16 208 048. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Snittkursen på egna innehavet är 126,23 kr per aktie.

### Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick vid slutet av året till 5 057 Mkr (5 057) fördelat på 330 783 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rättsliga andel i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kronor/aktie.

### Fabege – en grön aktie

Fabege är sedan november 2023 noterad som en grön aktie, så kallad Green Equity Designation. För att uppfylla Nasdaqs kriterier för den gröna märkningen ska minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna anses vara grön och minst är 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle. Noteringen baseras på en detaljerad analys och utvärdering av Fabege genomförd av S&P Global Ratings. Resultatet visade att 76 procent av hyresintäkterna, 82 procent av driftskostnaderna och 67 procent av investeringarna på Fabege klassificeras som gröna. Fastigheterna erhöll rating Medium och bolagsstyrningen Excellent.

## Största ägare

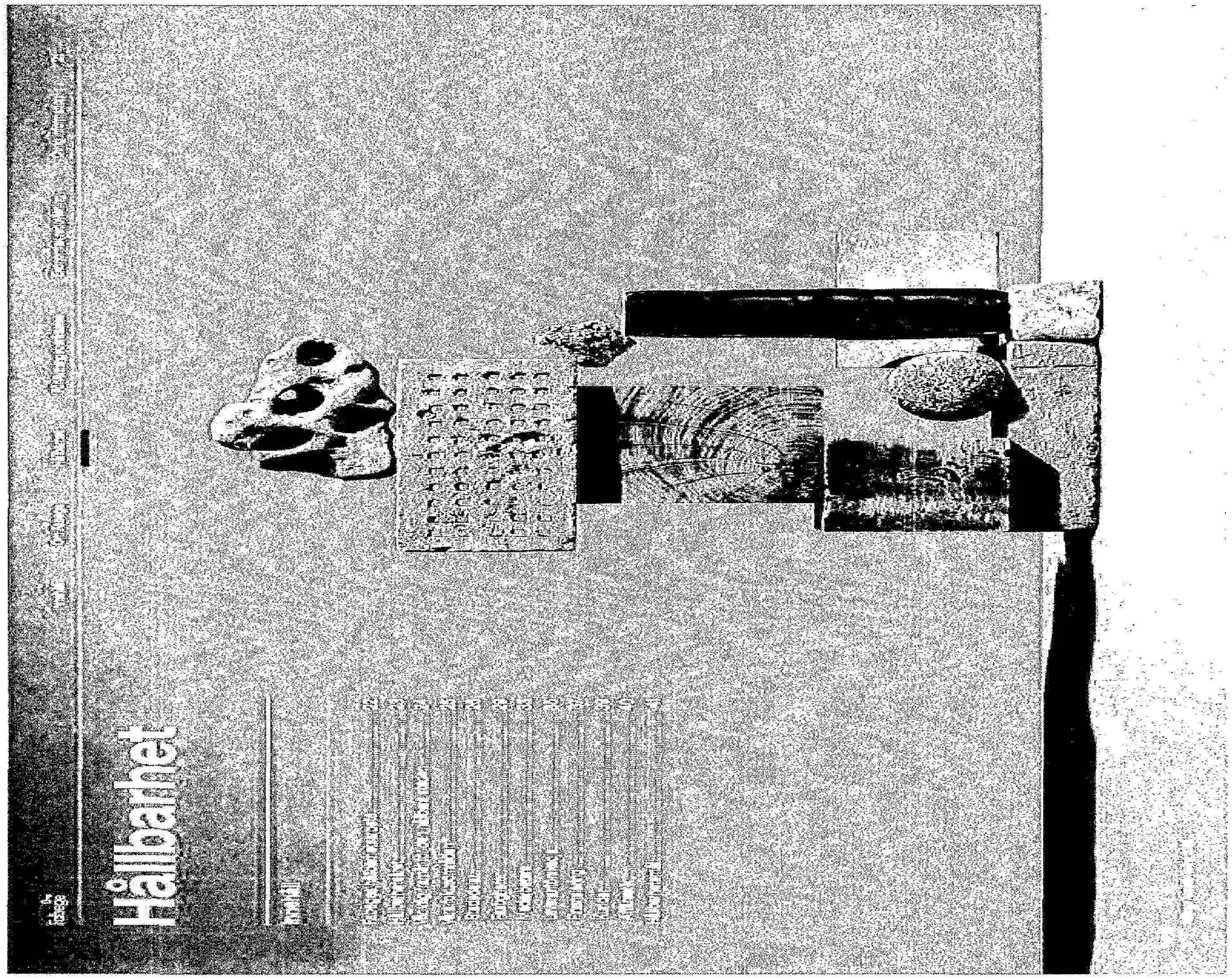
| Största ägare den 31 december 2023 | Antal aktier | Andel av kapitalet, % | Andel av röster, % |
|---|---|---|---|
| Blackrock Inc | 62 904 715 | 19,02 | 19,02 |
| Lannebo Fonder | 37 757 681 | 11,42 | 11,42 |
| Norges Bank | 13 626 486 | 4,12 | 4,12 |
| Länsförsäkringar Fonder | 12 748 388 | 3,85 | 3,85 |
| Vanguard | 10 347 698 | 3,13 | 3,13 |
| BlackRock | 8 742 604 | 2,64 | 2,64 |
| Handelsbanken Fonder | 8 050 086 | 2,43 | 2,43 |
| Tredje AP-fonden | 7 878 436 | 2,38 | 2,38 |
| ENA City Aktiebolag | 7 244 706 | 2,19 | 2,19 |
| Folksam | 6 540 423 | 1,98 | 1,98 |
| Nordea Bank | 6 488 350 | 1,96 | 1,96 |
| APG Asset Management | 5 205 883 | 1,57 | 1,57 |
| AFA Försäkring | 5 260 763 | 1,59 | 1,59 |
| BNP Paribas Asset Management | 3 952 474 | 1,20 | 1,20 |
| Dimensional Asset Management | 3 043 892 | 0,91 | 0,92 |
| Totalt 10 största aktieägare | 190 345 386 | 57,54 | 57,61 |
| Totalt antal utestående aktier | 349 877 086 | 105,75 | 106 |
| Innehav av egna aktier | 16 208 048 | 4,90 | – |
| Totalt antal registrerade aktier | 330 783 144 | 100 | 100 |

1) Källa: Modular Finance AB. Samtliga aktieägare som innehar mer än 0,5 procent av kapitalet eller rösterna.

## Aktiehistorik

| År | | Förändringar antal aktier | Totalt antal aktier | Aktiekapital, kr | Kvotvärde |
|---|---|---|---|---|---|
| 2024 | Källa: Fabege | 185 391 672 | 330 783 144 | 5 097 386 249 | 15,41 |
| 2014–2017 | | – | 185 391 672 | 5 097 386 249 | 30,82 |
| 2013 | Indragning av återköpta aktier | -2 325 400 | 185 391 672 | 5 097 386 249 | 30,82 |
| 2012 | Konvertering av förlagslån | 9 419 | 188 320 072 | 5 098 059 587 | 30,20 |
| 2003 | Konvertering av förlagslån | 5 308 | 188 311 864 | 5 098 254 608 | 30,10 |
| | Indragning av återköpta aktier | -6 163 673 | 188 306 348 | | |
| 2007 | Källa: Fabege | 88 328 521 | 178 488 021 | 5 098 070 349 | 28,60 |
| | Konvertering av förlagslån | 35 783 | | | |
| | Inlösenanspråkande Klövern AB | -6 949 205 | | | |
| | Indragning av återköpta aktier | -6 340 100 | | | |
| 2006 | Konvertering av förlagslån | 87 436 | 100 592 180 | 5 029 659 102 | 50 |
| | Nyemission i samband med köp av Tornet AB | 4 938 378 | | | |
| 2005 | Konvertering av förlagslån | 3 178 | 95 165 674 | 4 758 283 650 | 50 |

This file is created with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3E2CBA2A6241C3144




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

Document ID:
97DCF83E0A8852A31

202407181154Z



# 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 verka 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 började förbereda oss för nya regler för hållbarhetsrapportering. Vi har påbörjat en väsentlighetsanalys med dubbel materialitet enligt nya EU-direktivet CSRD och rapporteringsstandarden ESRS som vi omfattas av från och med räkenskapsåret 1 jan 2025. Våra övergripande mål att nå en klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) och halvera vårt indirekta klimatavtryck (scope 3) per BTA till år 2030 ligger fast.

I slutet av året invigde vi vår nya återbrukshub i Solna vilket är en pionjär i vårt arbete med cirkulära materialflöden, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp. Vårt arbete med energieffektivisering har under året avancerat vilket bland annat resulterade i att vi sänkte elanvändningen med 10 procent versus 2022/2023. För en byggnad i stadsdelen Hagastaden har vi lyckats sänka klimatavtrycket med 25 procent, nått den högsta BREEAM-certifieringen Outstanding, erhållit utmärkelsen Årets BREEAM-byggnad 2023 samt tilldelats kvalitetspriset PQ – Utmärkt Projektkvalitet.

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

EVA HAGSTRÖM, HÅLLBARHETSCHEF

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

## Långsiktigt arbete med hållbarhet

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3BDDAB152A3A1736BDDA81C811

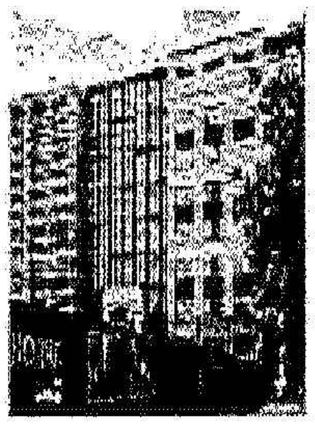
# Hållbarhetsåret

## Fortsatt topplacering i GRESB

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

## Fabege har Sveriges snyggaste kontor

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



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

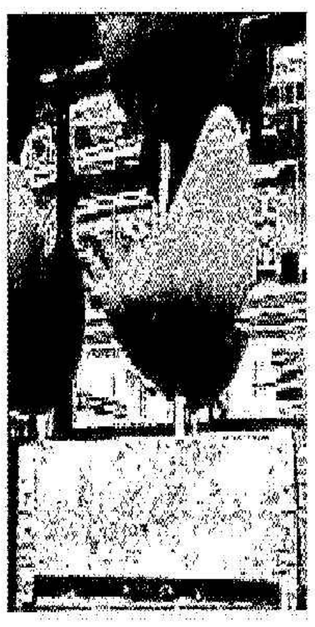
Det vinnande projektet har arbetat enligt med att minska koldioxidavtrycket, minska byggnadens resursanvändning, innovation kring återbruk samt att välja cirkulära och klimatsmarta material.

## Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser

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

## Årets CSR-företag enligt Solna stad

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



## Återbrukshubb i Solna Business Park

Återbrukshubben är en viktig hörnsten i Fabeges återbruksstrategi och bidrar till att vi halverar CO2-utsläppen i byggprojekt per 81A-ril 2030.

## Grön aktie

Vi erhöll märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Den grönmärkta aktien redovisar transparent bolagets klimatpåverkan och syftar till att skapa ökad samlighet för investerare som söker hållbara investeringar.

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

## 2010–2023

- Vi stödjer FN:s Global Compact sedan 2010
- Certifierade enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use på alla förvaltningsfastigheter
- Uppföranderegler finns för leverantörer
- 100% eldrivna servicebilar sedan 2017
- 85% minskad klimatpåverkan sedan 2002 (scope 1 och 2).
- Klimatmål validerat av Science Based Targets Initiative (SBTi) 2020
- Första svenska fastighetsbolag med 100% grön finansiering
- Först i Norden med taxonomianpassade lån.
- Gröna hyresavtal lanserade 2018 och under 2023 uppnåddes vi 98% på nytecknad yta och 91% på total yta
- Minskning av energianvändning från 166 kWh/kvm Atemp (2010) till [illegible] kWh/kvm Atemp (2023).
- Stadigt mycket hög ranking av GRESB.

## 2023

- Energiintensitet 74 kWh/kvm
- Fullföljer målet 100%
- Förnybar el 95%

## Mål 2025

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

## Mål 2030

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

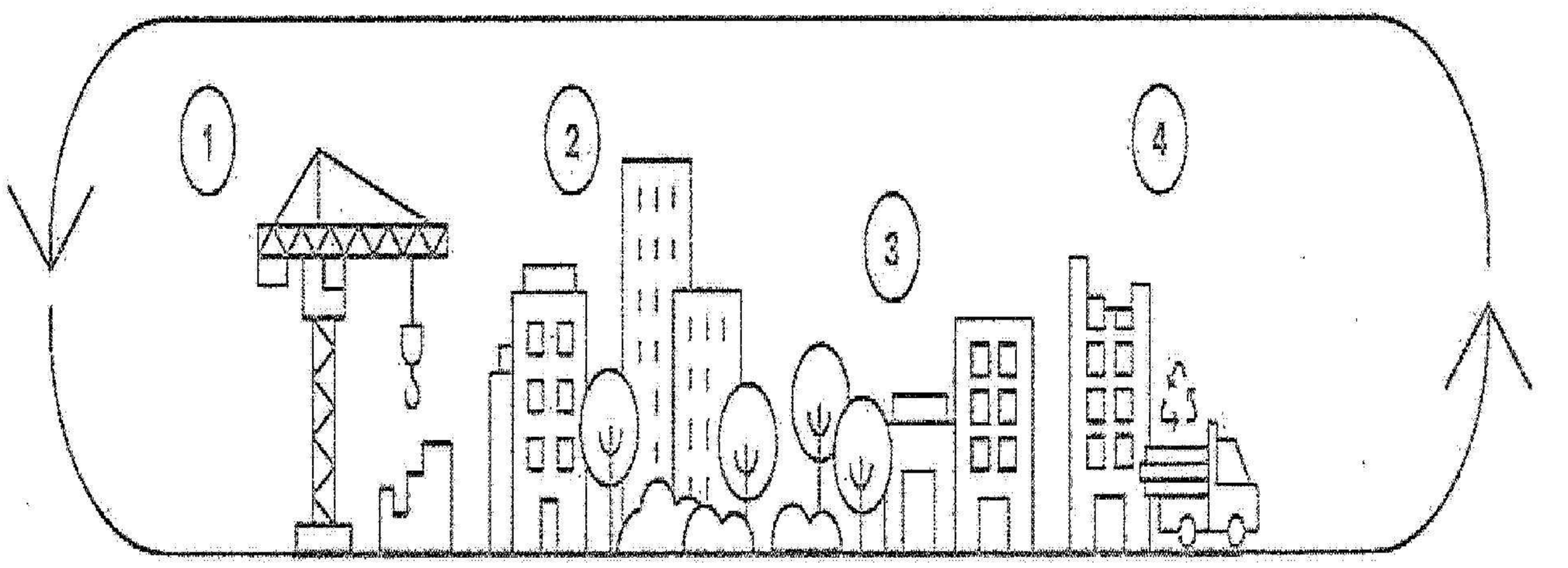
[illegible] Atemp är [illegible] kWh/kvm Atemp [illegible] kWh/kvm Atemp (2023).
[illegible] Avser [illegible] byggnader [illegible] ingår i [illegible]

20240718115431



# Vår väg framåt för den hållbara staden

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




## 1. Byggande

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

## 2. Användning

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

## 3. Stadsutveckling

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

## 4. Slutskede och återbruk

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE35D6A4D52A811780E5D8B1C314

# Våra fokusområden

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

| | Stadsdelar | Fastigheter | Medarbetare | Leverantörskedja | Finansiering | Kunder |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Väsentliga frågor | • Energibalans<br>• Livsförutsättningar i klimatsmarta städer<br>• Samhälle<br>• Utbildning<br>• Mångfald i stad<br>• Trygghet | • Energianvändning<br>• Klimatutsläpp<br>• Avfall | • God hälsa<br>• Säkerhet<br>• Mångfald och jämställdhet<br>• Klimatutsläpp | • Granskning av leverantörers hälsomiljö, hantering av miljö och mänskliga rättigheter | • Grön finansiering | • God hälsa<br>• Säkerhet<br>• Inomhusmiljö<br>• Energianvändning<br>• Klimatutsläpp |
| Agenda 2030 | | | | | | |
| Exempel på mål och aktiviteter | • Hälsofrämjande program för varje stadsdelsområde<br>• Fokus på sociala hållbarhetsutveckling av stadsdelsområden<br>• Partnerskap med nya grona projektidéer<br>• 100% vind- förnybar energi | • Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) samt halvering av indirekta utsläpp (scope 3) per BTA till 2030.<br>• 100% miljöanpassade fastighetsbestånd.<br>• Energiintensitet under 70 kWh/kvm Atemp till 2025.<br>• Cirka en tredjedel, 20% vid större ombyggnationer | • Låg sjukfrånvaro<br>• Personalomsättning < 20%<br>• Arbetsmiljöutbildningar för ansvariga och medarbetare | • 100 % hållbarhetsgranskning av nyanvända leverantörer<br>• System för uppföljning av uppförandekoden<br>• Värna om mänskliga rättigheter och miljö via arbetsplatsbesök hos leverantörer | • 100% grön finansiering.<br>• Hållbarhetsanalys på alla gröna lån | • 100% gröna hyresavtal<br>• NKI på minst 80<br>• Över 150 fastighetsnära kundaktiviteter<br>• Hållbarhetsanpassade anläggningstillval |

| | Affärsetik |
|---|---|
| Väsentliga frågor | • Antikorruption<br>• Skatt |
| Exempel på mål och aktiviteter | • Årlig utbildning i vår uppförandekod<br>• Samtliga nyanställda leverantörer och samarbetspartner uppmanas att läsa uppförandekoden för leverantörer<br>• Värderingsbaserat ledarskap där våra externa samarbetspartner ges möjlighet att bidra med goda idéer och förbättringsförslag<br>• Transparent och öppen redovisning av kompanirs ställning i skattefrågor |

202407181154



Fokusområde – Stadsdelar

# Stadsdelsutveckling är en väsentlig del av vår affär

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

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

### Styrning och ansvar

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

### Stadsdelsstrategi och social hållbarhet

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

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

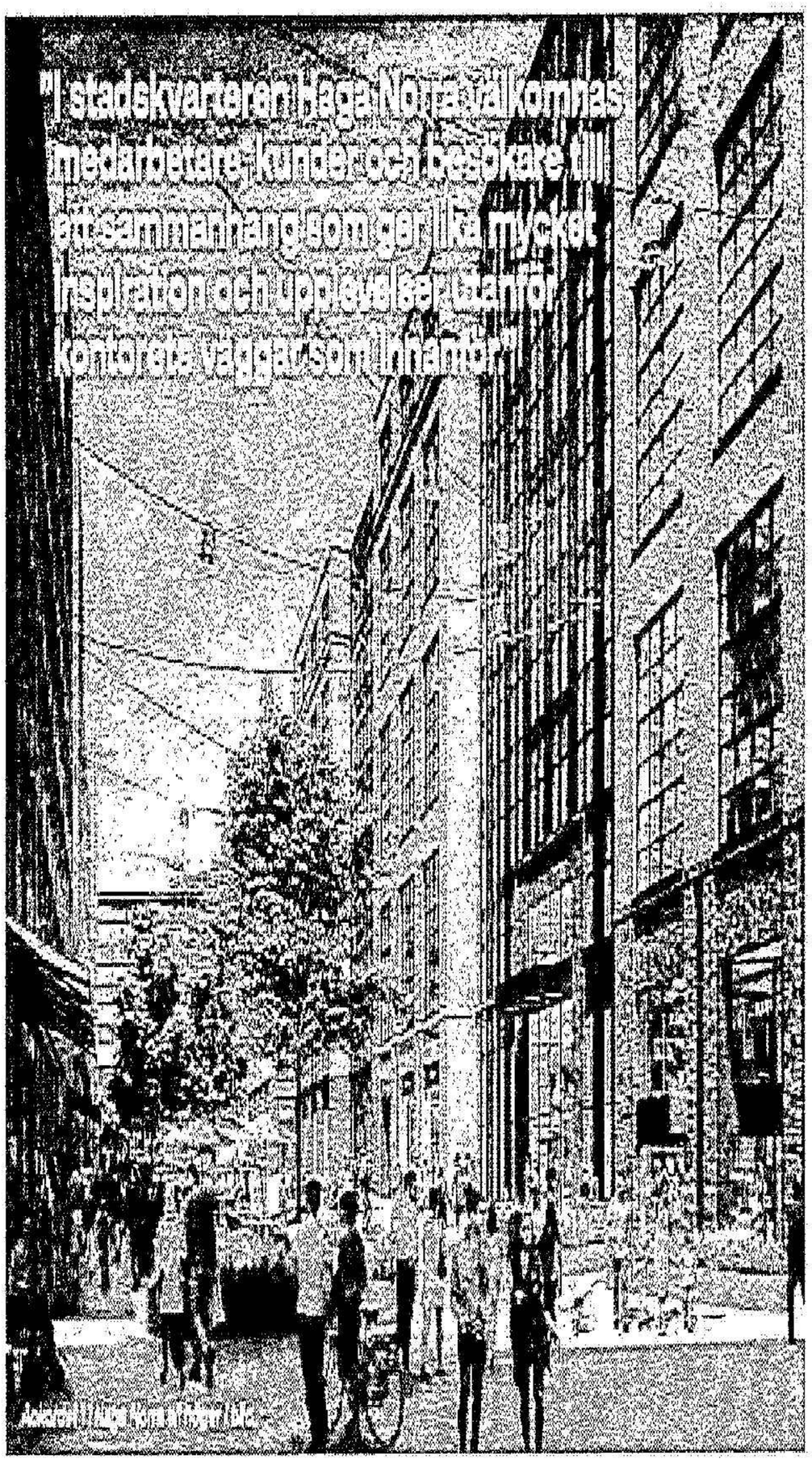
Syftet är att uppnå trygghet och trivsel, sysselsättning, närhet och tillgänglighet för och tillgängligt boende. Merparten av våra aktiviteter riktar sig mot barn och ungdomar.

### Klimatet klimatavtryck driver mobilitet

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

Vi arbetar med processverktyget CERO där syftet är att minska klimatavtrycket vid resor till och från våra fastigheter. Enligt den senaste resevaneundersökningen bland medarbetarna i Solna Business Park reser nära 81 procent hållbart till och från sin arbetsplats. I Arenastaden är motsvarande resultat 80 procent. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Kaelo och MTR har vi ett nätverk som nu tagit fram en ny handlingsplan för att öka andelen hållbart resande ytterligare. Planerade åtgärder är utöver utbyggnad av platser för att locka elbilsägare, förbättrade cykelvägar, nya och jeller förbättrade kollektivtrafikförbindelser samt ett bredare utbud av delningstjänster för bilar, e-moppeds och e-cyklar.

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




## I korthet

### Väsentliga frågor

- Energisystem
- Utsläppsnivåer i Scope 3-perspektiv
- Klimatrisk
- Digitalisering
- Arbetsmiljö och hälsa
- Trygghet

### Mål

- Bidra till att nå den globala uppvärmningen under 1,5 grader.
- Fortsätta påverka klimat och sociala hållbarhetsrisker genom fysiska miljöer för att skapa värdeskapande.
- Öka andelen stadsdelar där vi är verksamma som vårt focus ska vi på barn och unga.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's
authenticity and integrity.
Document ID:
67DDFE3ED8AB102A3141...

# Fokusområde – Stadsdelar 17.13

vårt kunders medarbetare att resa mer hållbart. Inte minst är det kontinuerligt nya platser för att ladda elbilar både fastigheter och gatumiljöer. Under 2023 har vi byggt ut antalet platser och kan idag erbjuda 2 400 laddpunkter.

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

### Framtidssäkrad elförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholmsregionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och större verksamheter har tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till ett fossilfritt samhälle ett tilltagande stort belastning på elnätet. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att underlätta effektivt och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. Vi på Fabege kan vara med och bana till att minska behoven och på så sätt framtidssäkra elsystemet. Att begränsa vårt effektuttag är sedan flera år ett prioriterat område för oss, dels utifrån att kostnadseffektivisera, men framför allt satt till vårt mål om minskad klimatpåverkan. Därför är vi bland annat anslutna till Stockholm Flex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Elvia och Vattenfall gått samman för att bygga en flexibilitetsmarknad i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, företag och hushåll genom en mer flexibel användning hjälper till att minimera risken för flaskhalsar i elnätet under perioder av stor efterfrågan.

Utöver vårt arbete med eleffekt har vi under lång tid arbetat med effektuttagen för våra många anläggningar

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

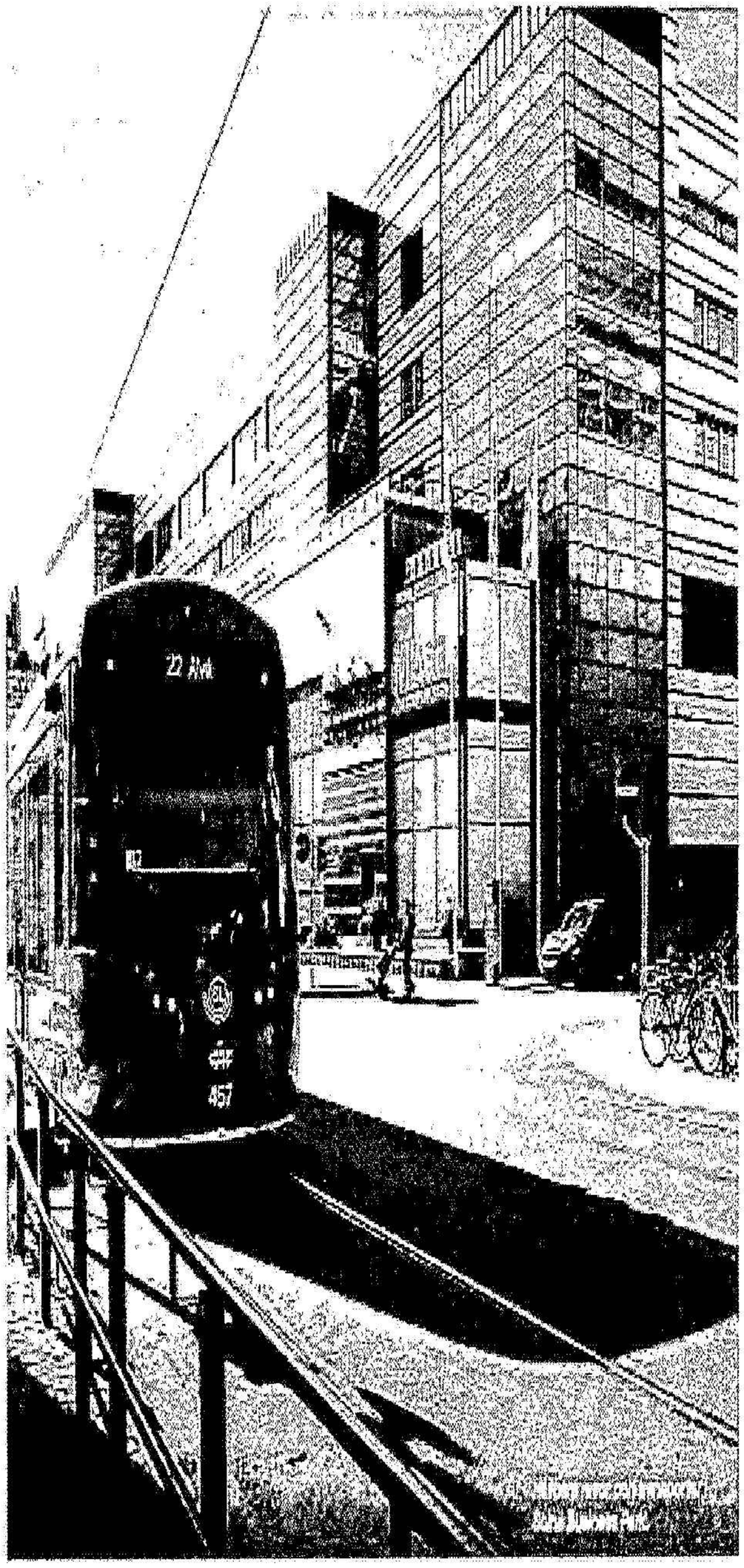
Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kyleffekter i alla våra fastigheter för att jämna ut elbehovet. Vi balanserar behoven även på värmesidan.

### Trygghetsskapande åtgärder

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

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

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



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

Exempel på initiativ

- BID Flemingsberg (Business Improvement District)
- Lokala idrottsföreningar såsom KAIAG
- Pep Parker
- Samarbete med Changer's Hub
- Stadsmissionen
- Schalsen, Lexplosen
- Street Gallery
- TalangAkademin i Huddinge

20240718111545



# Fokusområde – Stadsdelar Forts

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

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

## Sociala och kulturella värden prioriteras

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

När Operans och Dramatens ateljéer i Flemingsberg står klara 2024 kommer vi tillsammans att arbeta med skolor i närområdet genom Operans verksamhet för barn och unga (under 26 år) på Operan för att bidra till att fler barn och unga får uppleva Operans konstformer.

## Medborgardialog

Att få en konstruktiv dialog med medborgarna i de stadsdelar där vi är verksamma är viktigt, både inom detaljplaneringsprocessen, när vi anlokt och fått att anlägga tar kommunen fram ett planförslag och då finns det utrymme för berörda parter att lämna synpunkter. Samtidigt omfattar både oss som fastighetsägare, och till exempel lokalhyresgäster och kommunala myndigheter skapa hyresgäster. Vanligen leder kommunen till ett samrådsmöte och en kort, om det finns skäl, andra planförslaget med hänsyn till de synpunkter som kommer fram. Därefter ställs planförslaget ut för granskning och då finns det ytterligare ett tillfälle för hyresgäster och andra berörda att bjuda till om förslaget.

## ”Genom medskapande konst uppnås identitetsbyggande miljöer och trivsel.”

## En inkluderande hållbar stad

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

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

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

Unga mellan 16–19 år på Operahusets tak under Projektveckan i samarbete med Kulturskolan Stockholm under Flemingsberg Block Party.

## Värdeskapande platssamverkan

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

föreningarna AIS Fridhem och AIK med inriktning framför allt mot ungdomar i Huddinge.

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

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

This file is protected with digital signature.
Document ID:
BA0DEF8B8B4B4B4B4B4B4B4B4B4B4B4B4

Fokusområde Fastigheter

# Klimatet i fokus

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

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

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

Vi miljöcertifierar alla förvaltningslokaler enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good och nybyggnadsprojekt enligt BREEAM SE med målsättningen att nå nivå Excellent. Vårt nybyggnadsprojekt Ackordet 1 Hagastaden fick tillbaka utmärkelsen årets BREEAM-byggnad 2023 - ett pris som hyllar fastigheter som inspirerar och leder vägen inom hållbarhet - och har erhållit BREEAMs högsta betygsnivå Outstanding. Fastigheten är för närvarande Sveriges största projekt med återbrukat tegel.

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

### Styrning och uppföljning

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

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

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

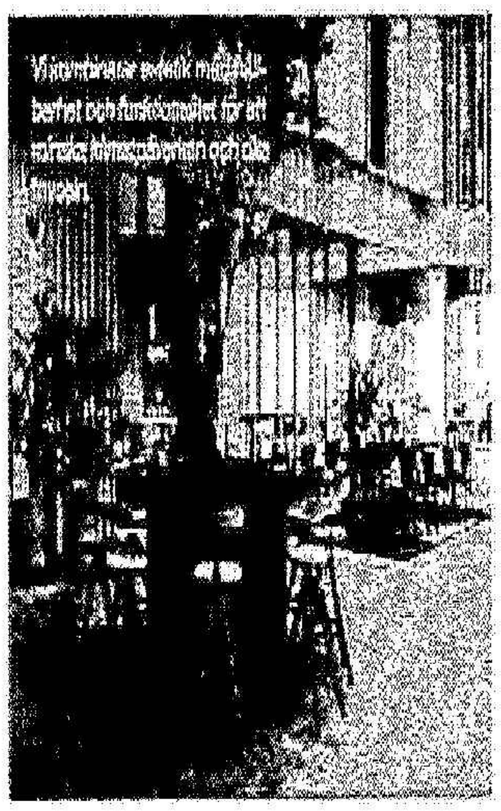
### Minskad klimatpåverkan

#### Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Med viljan att ställa om verksamheten för att bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet anslöt vi 2018 till Science Based Targets initiative (SBTi) och tog fram ett klimatmål, enligt dåvarande ramverk, som också validerades. Målet enligt SBTi innebär att vi med 2045 som basår ska nå en 90-procentig utsläppsminskning av scope 1 och 2 till senast 2030 samt ett åtagande att mäta och minska våra scope 3-utsläpp. Men vårt högst satta klimatmål går längre än så samt innefattar även en halvering av scope 3 per BTA. Det övergripande målet är en klimatneutral förvaltning år 2030. Det innebär att vi ska minska utsläppen i scope 1 och 2 med minst 80 procent. För att vi ska nå detta krävs att vi har kontroll över alla utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Dessutom måste den negativa klimat- och miljöpåverkan minimeras. För att nå klimatmålet i befintliga fastigheter krävs nu samarbete med energileverantörerna som 2022 stod för alla utsläpp scope 1 och 2.

Våra koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) har minskat med cirka 96 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 1 771 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantörerna. Vi har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende mätning av biogen koldioxid kopplat bio-CCS och framtida köp av minskutsläpp för att minska klimatavtrycket framöver. Den främsta utmaningen inom energiförsörjningen ligger i tillgången till förnybara bränslen och tryggad elförsörjning med utbyggnaden av elnätet för högre effekt.

Det innebär att varje år investerar i snitt cirka 320 MWh i nya och befintliga fastigheter och år 2030 ska våra bolag producera 25 kWh/kvm Atemp per år.



För nyproduktion är målet det globala 5,0 kWh/kvm, och solceller ingår alltid i planeringen av nya fastigheter. Utfallet för 2023 på 1,7 kWh/kvm Atemp visar att vi är på god väg mot vårt mål.

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

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

## I korthet

### Väsentliga frågor

- Energianvändning
- Klimatutsläpp
- Avfall

### Mål

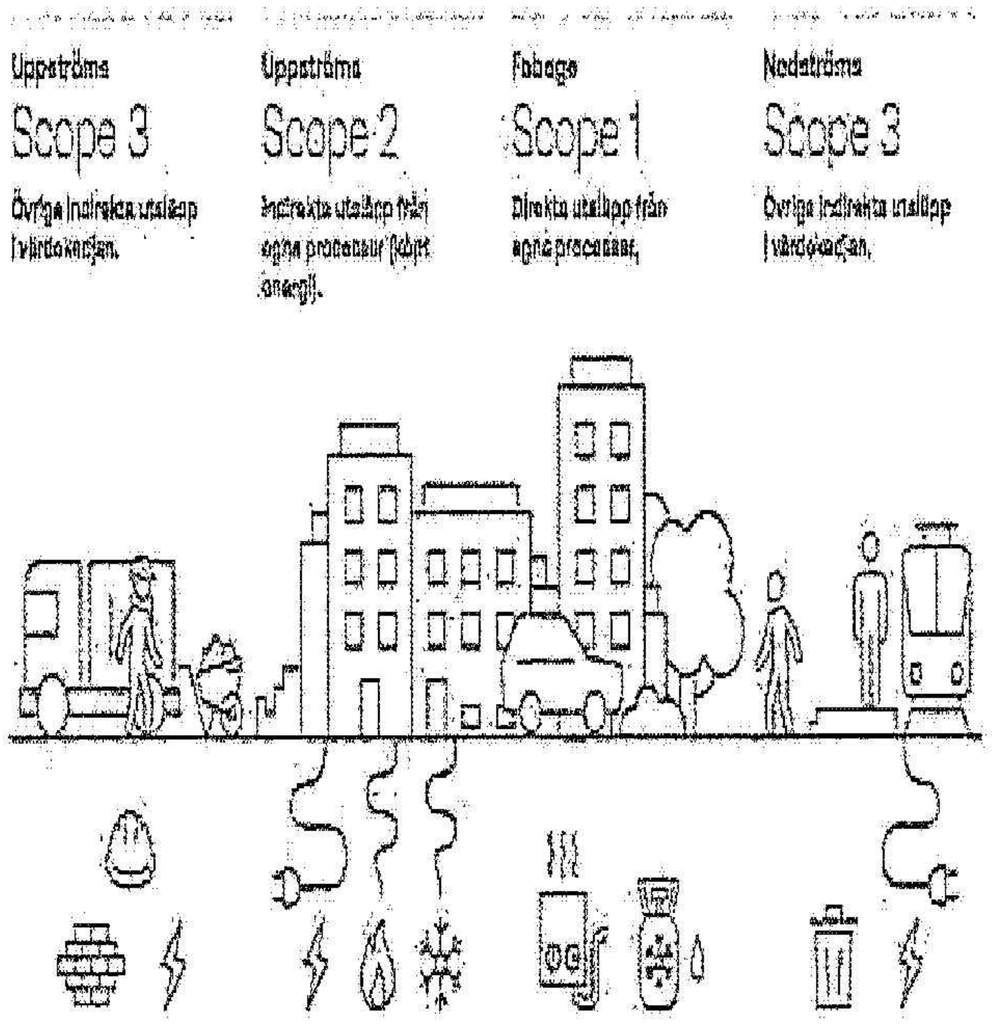
- Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och projekt som ger kunder goda möjligheter att välja och bygga klimatsmart
- Vår förvaltning (scope 1 och 2) ska vara koldioxidneutral 2030 mätt i $CO_2e/m^2$
- År 2030 ska vi ha minskat utsläppen från vår egenproduktion med hälften jämfört med 2019
- Energiintensiteten under 70 kWh/kvm Atemp till 2025

20240718111546



## Fokusområde – Fastigheter

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




**Utsläpp från inköp av varor och tjänster**
- Byggmaterial och bränsle-/energiförbrukning på våra byggarbetsplatser
- Transporter till och från våra byggarbetsplatser och fastigheter
- Våra pendlings- och tjänsteresor
- Avfallshantering

**Användning av köpt energi**
- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

**Förbränning i egna fordon, anläggningar och fastigheter**
- Läckage av köldmedia
- Egna och leasade fordon

**Utsläpp relaterade till kundernas lokalanvändning**
- Hyresgästers egna elabonnemang
- Hyresgästers och leverantörers avfall och pendlingsresor

Växthusgasutsläpp, (ton $CO_2e$)

| Utsläpp | Utsläppskälla | 2023 | 2022 | Metod för emissionsfaktor |
|---|---|---|---|---|
| Scope 1 | Totalt | 0 | 64 | Fuel-based |
| | Köldmedia, läckage | 0 | 63 | Fuel-based |
| | Servicefordon[1] | 0 | 1 | Fuel-based |
| Scope 2 | Totalt (Market-based) | 1711 | 1 986 | Fuel-based |
| | Värme | 1711 | 1986 | Fuel-based |
| | Kyla | 0 | 0 | Fuel-based |
| | Egen el[2] | 0 | 0 | Fuel-based |
| | Totalt (Location-based) | 3 451 | 3 862 | Fuel-based |
| | Värme | 1711 | 1986 | Fuel-based |
| | Kyla | 0 | 0 | Fuel-based |
| | Egen el[2] | 1 740 | 1 876 | Fuel-based |
| Scope 3 | Totalt | 13 258 | 28 706 | |
| | Avfallshantering | 87 | 105 | Spend-based |
| | Leasingbilar och tjänsteresor (bil i Tyskland) | 6 | 3 | Distance-based |
| | Flygresor | 10 | 14 | Distance-based |
| | Fastighetsdrift/värdekedja[3] | 11 888 | 27 455 | Average-based |
| | Fastighetsenergi | 870 | 827 | Fuel-based |
| | Pendlingsresor | 95 | 95 | Average-based |
| | Elförbrukning hyresgäster | 403 | 394 | Average-based |
| Summa | | 14 670 | 30 716 | |
| Klimatkompensation av fjärrvärme & elservice | | -1 566 | -1 627 | |
| Verifierade kol- amer klimatkompensation | | -3 512 | -3 695 | |

[1] Tre servicebilar som ersatte sina bilar under 2023.
[2] Omfattande åtgärder för förbättrad energieffektivitet och ersatser, 2023.
[3] Fastighetsdrift/värdekedja och hyresgästers egna elabonnemang. Det långsiktiga målet är att minska utsläppen från fastighetsdrift/värdekedja och hyresgästers egna elabonnemang.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE3E0B4B4B22A9A1F2381D0B4A14

# Fokusområde – Fastigheter

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

**Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt**

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

**Cirkularitet och resurseffektivitet**

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

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

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

**Medvetna materialval och återbruk**

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

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

I utvecklingsplanerna för Hagalunds Norra ingår flera stora projekt för att arbeta med återbruket tagen. Tillsammans med 14 samverkanspartner deltog vi i projektet Återhus – att bygga hus av hus som utvecklade metoder, processer och verktyg för återbruk av tunga byggnadsdelar såsom stommar och fasader av stål och betong. I samarbete med entreprenören Zengun uppförde vi Hållbarhetshuset i Solna. Huset består av cirka 70 procent återbrukat material och den nya återbruksdelen har medfört ett minskat klimatavtryck med 108 ton $CO_2$. Det cirka 1 000 kvm stora huset innehåller kontor, mötesytor samt showroom och har därmed en funktion både som etableringscenter och som mötesplats för att skapa kunskap kring projekten och återbruk.

## Fullskalig återbrukshubb i Solna Business Park

På cirka 2 000 kvm i Solna Business Park samlas byggmaterial, möbelsnitt, belysning och möbler som ska återbrukas och allt dokumentera på en digital marknadsplats. Målet är att skapa en fungerande återbruksmarknad och minska de klimatutsläpp för fastighetsföretagen. Återbruksmarknaden är en viktig del i återbruksstrategin och en förutsättning för att skala upp återbruksarbetet och bidra till att vi nyttjar $CO_2$-utsläppen i byggprojekt per ETA till 2030.

## Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

**BREEAM**

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

**FITWEL**

Det internationella certifieringssystemet Fitwel skiljer sig från andra certifieringssystem genom att fokusera på människorna vistående i byggnaden. Certifieringen syftar till att öka social hållbarhet och jämställdhet, välbefinnande, hyllig aktivitet och säkerhet samt reducera sjukdom och sjukfrånvaro. Systemet är designat för att kunna appliceras på alla byggnader oavsett budget, byggnadens storlek eller ålder.

**CITYLAB ACTION**

Citylab Action är ett världsledande forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling organiserad av Sweden Green Building Council (SGBC). Åtagandet och effektmål är fastställda av SGBC, medan projektmål och åtgärder är specifika för det enskilda projektet. För att certifiera hållbarhetsarbete skall även ett antal certifieringskrav uppfyllas.

**SVANENMÄRKNING**

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

Fabege AB (publ)
Box 14038, 167 14 Bromma
Besöksadress: Fabeges Entré, Solnavägen 1E
Telefon: 08-555 148 00
E-post: info@fabege.se
Org.nr 556036-4793
Stockholm, mars 2021

20240718115547



# Fokusområde – Fastigheter GRI 3-3

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

Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg används enbart tjänsterna märkt ”Bra miljöval” och till Stockholms innerstad och Farmingeberg köper vi klimatneutral värme. Vi har ett nära samarbete med våra hyresgäster för att stötta dem i arbetet med att minska energianvändningen, bland annat genom gröna hyresavtal, läs mer på sidan 39.

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

### Minskat energibehov

*Energieffektivisering i verksamheten*

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

### Våra energieffektiviseringsmål

Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 nådde vi den första etappen genom att realisera vår energianvändning jämfört med 2006. Vårt långsiktiga mål är en genomsnittlig specifik energianvändning om 70 kWh/kvm Atemp år 2025. Vårt utfall 2023 med samma mått uppgick till 71 kWh/kvm Atemp.

Vårt utfall 2023 mätt som primärenergital uppgick till 67 kWh/kvm Atemp. Detta betyder att vår energiprestanda i snitt ligger under nybyggnadskravens nivå att vårt bestånd till den allra största delen är äldre än 30 år.

### Vårt vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på lokalnära resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattennivå och reducerad tillgång på färskvatten. Utfallet 2023 blev 354 l/kvm vilket är 11 procent högre än 2022, detta beror främst på att 2022 års vattenförbrukning var kraftigt sänkt under början av året på grund av låg aktivitet under pandemin.

### Klimatanpassning för att framtidssäkra fastigheterna

*Framtida risker*

Parallellt med vårt arbete för en minskad klimatpåverkan behöver vi hantera de fysiska risker som ett förändrat klimat innebär. Vi har genomfört klimatriskanalyser på samtliga förvaltningsfastigheter. Analysen identifierade bland nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vår 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 betydelser och att funktioner kan automatiseras. Genom våra digitala lösningar får vi tillgång till data i realtid som gör det enklare att till exempel optimera energianvändningen. Med uppkopplade byggnader får vi också möjlighet att utveckla behovsanpassade fastigheter och lokaler där människan står i centrum. Tack vare dessa kan vi visualisera inomhusklimatet och utveckla lokaler utifrån hälsa och välbefinnande. Vi kan enklare få en bild av hur våra fastigheter används, snabbt få information om felanmälningar, förebygga säkerheten i huset och på så sätt skapa förutsättningen mer proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fibernätverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till ett mer hållbart och effektivt resursanvändande.

*Hälsa i huset*

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

Vårt arbete handlar framför allt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan vara såsom att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna istället för hissen, men också om att erbjuda omgivningar, möjligheter till träning och kultur i eller kring våra fastigheter. Ett annat exempel är vårt arbete tillsammans med kunderna för att utveckla hälsocertifierade arbetsplatser. Det är ett strategiskt initiativ med avsikt att förbereda fastigheterna inför kundens önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av certifieringen Fitwel. SEBs kontor i Arenastaden liksom vårt eget kontor i Solna är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

## Certifieringar[1]

| System | Antal | Kvm, LOA | Andel av certifierad yta, % |
|---|---|---|---|
| BREEAM In-Use | 47 | 713 454 | 68 |
| BREEAM-SE | 13 | 346 280 | 33 |
| BREEAM Bespoke | 2 | 16 254 | 1,6 |
| Miljöbyggnad | 1 | 6 430 | 0,6 |
| Totalt miljöcertifierade fastigheter | 63 | 1 084 237 | 100 |

[1] De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förvaltningsfastigheter för kommande omplatsutveckling



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE5D0A4D4D2A8E1A7B3D0B1A3C14

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 anställd medarbetare och deras unika förmågor kan vi tillsammans skapa en stark helhet där vi ser våra olikheter som styrkor för duktiga och drivna personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar aktivt med att stärka vår attraktionskraft som arbetsgivare med målsättning att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser.

### Styrning och ansvar

Värdegrunden är tillsammans med vår uppförandekod basen för alla våra medarbetares agerande. Klimat såväl som arbetsmiljö är centralt hos oss och styrs genom vår arbetsmiljöpolicy samt hälsoriktlinjer och miljöpolicy. Vi ska vara ett föredöme för alla och bland annat vår policy för leverantörshantering sätter ramarna för vårt jämställdhetsarbete.

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

### Medarbetarna delaktiga i utvecklingen

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

### Hållbart arbetsliv

Vi har en bred ansats kring den hållbara medarbetaren och arbetsmiljöfrågor. Vi ska inte bara ha en säker arbetsmiljö utan våra medarbetare ska känna att de även har ett hållbart arbetsliv. Vi erbjuder alla anställda regelbundna hälsoundersökningar, genomför friskvårdssatsningar och erbjuder möjlighet till hybrida arbetssätt på våra kontor. Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress, samtliga chefer genomgår årligen återkommande dialog med sina medarbetare för att säkerställa balansen mellan arbetslivet och fritid. Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och sådan att för alla våra medarbetare, eller att de som arbetar hos oss, skadas eller blir sjuka på arbetet.

### Säker arbetsplats

Utgångspunkten för en säker arbetsplats är vårt systematiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar utifrån genomförda undersökningar, så som utförda skyddsronder, enkäter och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och utvärderas och handlingsplaner sätts upp för hur riskerna ska hanteras. Det finns rutiner och utbildningar om säkerhet vid specifika moment som till exempel högtrycksdisk och brandskyddsarbete med fastställd återkommandetid. Det gemensamma säkerhetsutrustning ska användas, nyanställd personal går under samma premisser som våra fastighetstekniker.

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

## I korthet

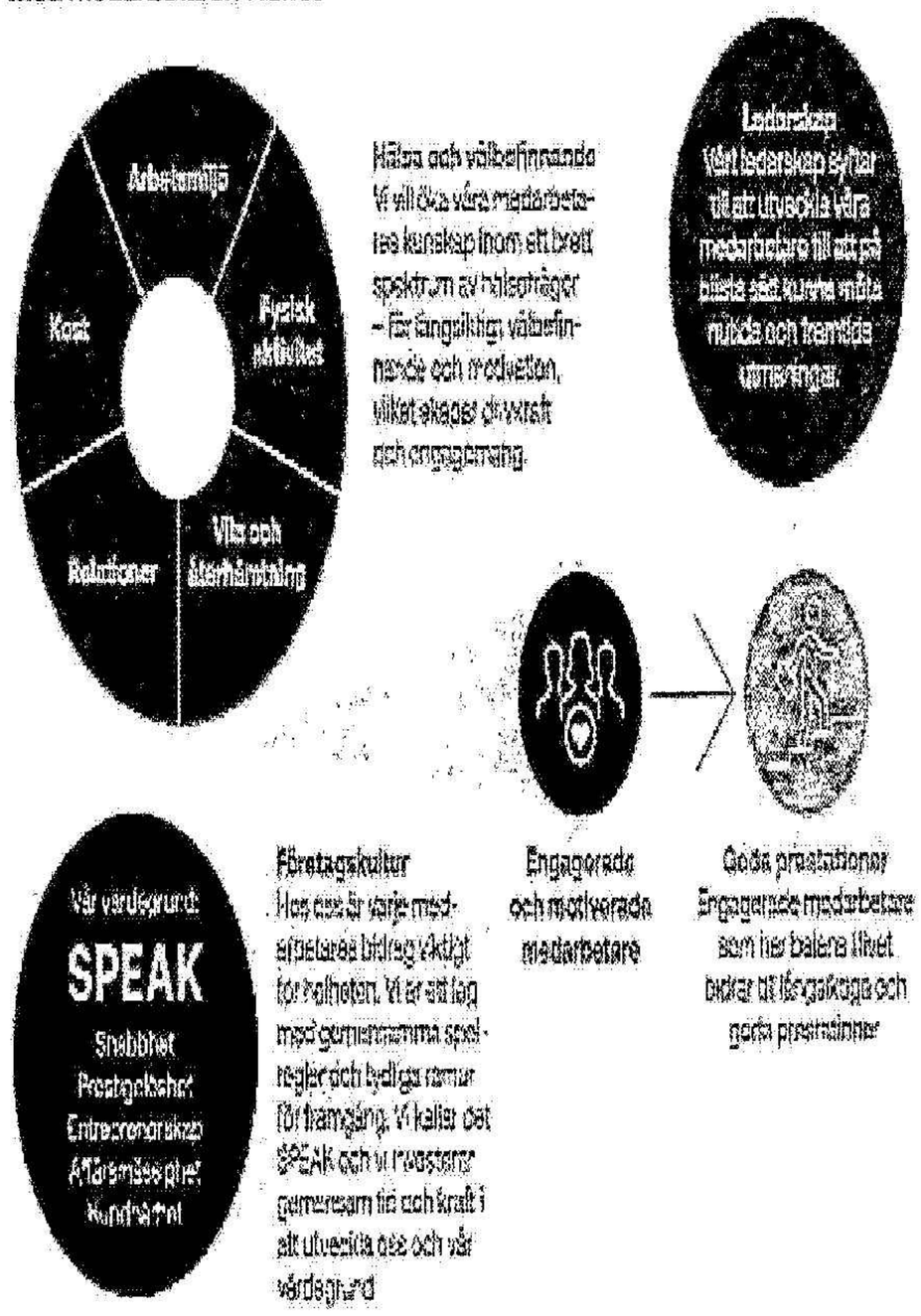
**Väsentliga frågor**

- God hälsa
- Säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Kompetensförsörjning

**Mål**

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

## Med medarbetaren i fokus




Årsredovisning 2023

20240718115 48



# Fokusområde – Medarbetare

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

### Medarbetare och miljö

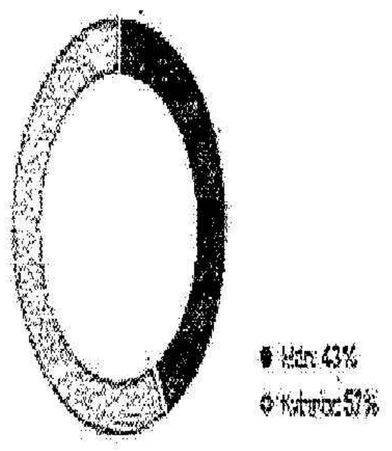
Alla våra kontor är miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use. Huvudkontoret är sedan 2022 även hälsocertifierat genom Fitwel. Läs mer om Fitwel på sidan 31. Medarbetarnas bidrag till Fabeges totala klimatutsläpp är relativt litet, men mäter är också ett fossilfritt tjänsteresande. Detta för att bidra till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

### Vår värdegrundsförflyttning

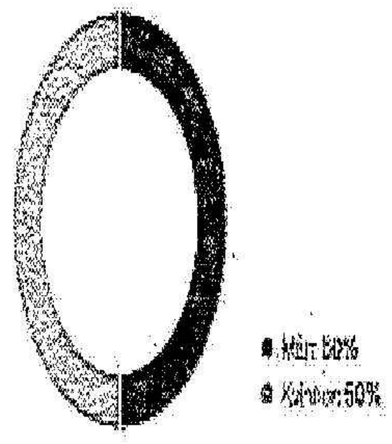
Varje anställd medarbetare är viktig för vår utveckling. Alla medarbetare omfattas av vår värdegrundsförflyttning och samman som anställs är lika för alla. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen och uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2023 beslutades styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 0,5 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 28 650 kr.

## Könsfördelning

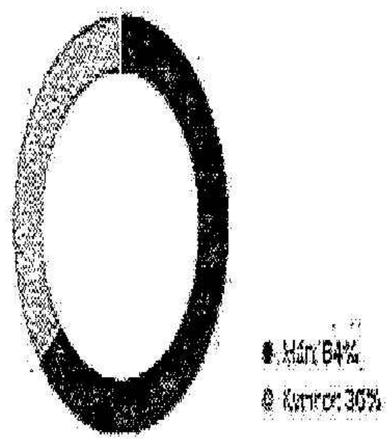
### Styrelse




### Koncernledning




### Fabege totalt




Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket i enlighet med Arbetsmiljölagen.

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

### Fokus på utveckling och utbildning

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

En viktig del i arbetet med att skapa en god arbetsmiljö och trivsel på arbetsplatsen är att ha en bra balans mellan arbete och fritid. Vi erbjuder därför flexibla arbetstider och möjlighet att arbeta hemifrån. Vi har också en friskvårdsförmån som ger alla anställda möjlighet att ta del av olika friskvårdsaktiviteter.

En viktig förutsättning för att vara en attraktiv arbetsgivare är att ha en bra arbetsmiljö och att arbeta för att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Vi har därför ett systematiskt arbetsmiljöarbete som bland annat innefattar riskbedömningar och handlingsplaner för att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Vi har också en företagshälsovård som vi använder för att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Vi har också en företagshälsovård som vi använder för att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet.

### Vår syn på lika värde

Vi har en grundsyn om alla människors lika värde och att alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Ingen ska diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

## Great Place to Work

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






This digital document is protected by Electronic Data Authentication.
Document ID:
B7BD0FE86D0A8B402A81...

Fokusområde – Leverantörskedja

# Nära samarbete en förutsättning för hållbarhet

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

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

### Styrning och löpande granskningar

Till grund för vårt samarbete med leverantörer ligger vår uppförandekod för leverantörer. Utöver den är vår hållbarhets- och miljöpolicy, upphandlings- och inköpspolicy samt Allmänna villkor viktiga styrdokument för att sätta ramarna för våra åtaganden. Vi har idag 820 leverantörer med ramavtal och cirka 1 500 aktiva leverantörer. Alla nya leverantörer måste leva upp till våra kriterier för att bli godkända och samtliga befintliga leverantörer granskas löpande. Uppföljningen är en viktig del i vårt riskarbete för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, sund konkurrens, objektivitet och likabehandling.

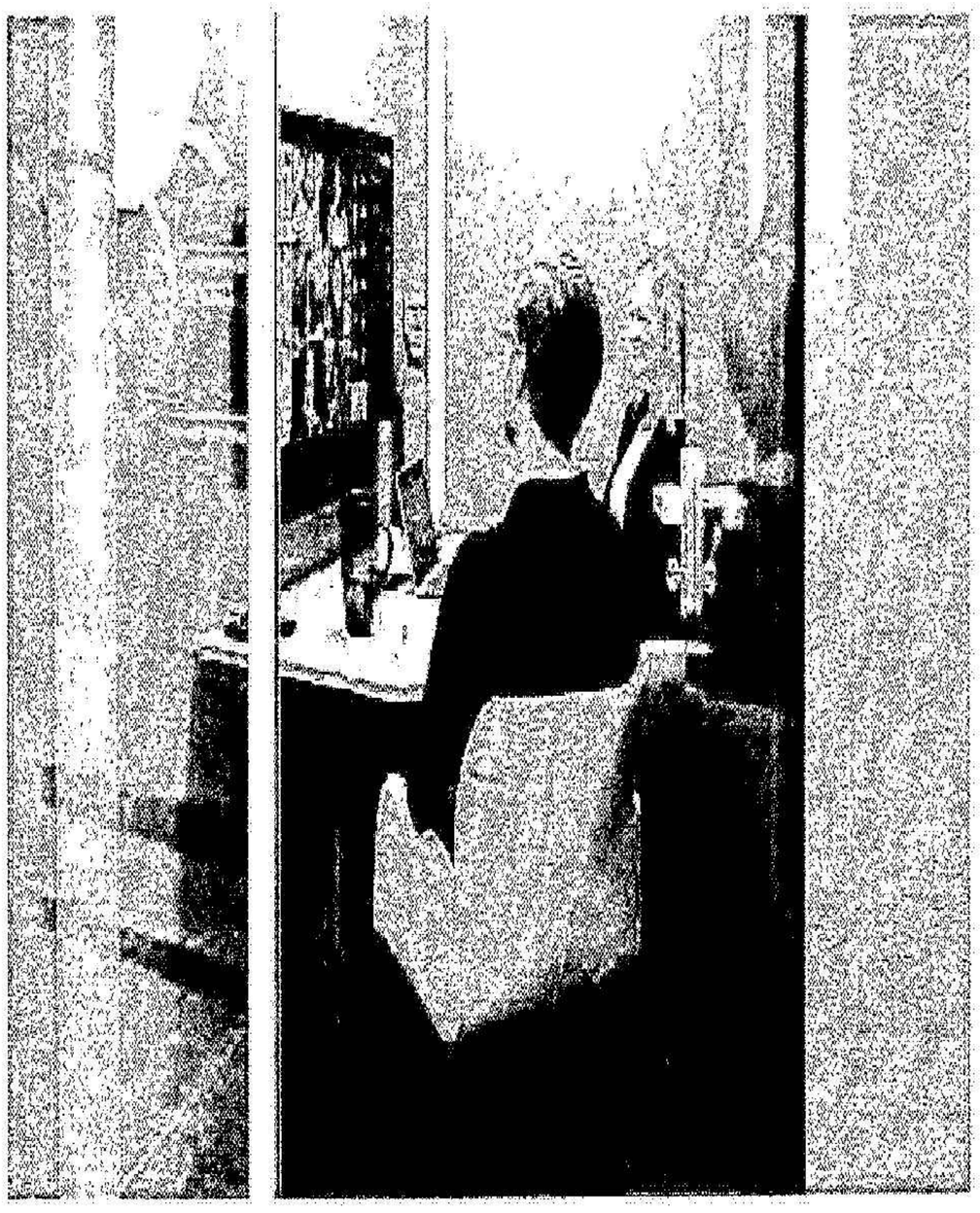
> "Genom samverkan skapas nya möjligheter för oss, våra kunder och samhället i stort."

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

### Hög måluppfyllelse

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

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



### Utvecklande samarbeten

Våra förväntningar och krav vid upphandling kommuniceras till leverantörerna att under avtalstiden ta emot praktikanter från TeamAkademin. Hittills har ett 20-tal leverantörer skrivit under och flera har tagit emot praktikanter. Läs mer om våra planer för socialt hållbarhet på sidan 28.

### Kvalitetsgranskning av tjänster

För att säkerställa kvaliteten i leveranserna genomför vi även löpande granskningar av leverantörer som anses vara särskilt betydelsefulla för våra kunders upplevelse i vardagen. För oss är det viktigt att vi snabbt identifierar avvikelser mot avtalen och kontinuerligt förbättrar kvaliteten.

### Trygga arbetsplatser

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

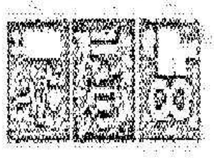
## I korthet

**Väsentliga frågor**

- Granskning av leverantörers hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter

**Mål**

- 100 % av våra leverantörer med ramavtal ska genomgå granskning och uppföranderegler för leverantörer, policyer och intressenters kännedom



Måluppfyllelse 2023

This file is a translation of the Swedish original document.
Document ID: 8705-E-Hållbarhetsredovisning-2023

20240718115549



# Fokusområde – Leverantörskedja forts.

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

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

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

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

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

### Olyckor och tillbud

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

| Leverantörer | 2023 |
|---|---|
| Olycksfallsfrekvens, entreprenör (LTAF)[1] | 2 |

[1] Rapporteringen avseende olyckor har ett eftersläp och är inte fullständig då samtliga projekt ännu inte rapporterat entreprenörernas olyckor i Mervärdet. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till frånvaro från ett eller flera påföljande arbetspass per 200 000 arbetade timmar (genom arbetade timmar).

## Process för styrning och kontroll av leverantörer

1. **Upphandling/förfrågan**
   Samtliga leverantörer som lämnar anbud får skriftligt leverantörsgranskas. En frågeenkät måste besvaras baserad på vår Uppförandekod. Leverantörer vilket innefattar bl.a. affärsetik, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och säkerhet. Kraven gäller även för underleverantörer.

2. **Vid kontraktstecknande**
   Uppförandekoden är en bilaga till samtliga upphandlingar av entreprenad- och konsultavtal.

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

4. **Löpande under avtalstiden**
   Samtliga leverantörer ska följa Fabeges hållbarhetsgränskrav. Granskningen för att vara aktuell ska fyllas i. Granskningsmallen genomförs både inför, under och efter avtalsperioden.

5. **Resultat av hållbarhetsgranskning/revidering:**
   Utan anmärkning
   Godkänt för leverantör.

   Vid mindre anmärkningar
   Godkänt för leverantör med åtgärdsplan.

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

This page is watermarked with a digital signature.
Its contents have been verified and any changes since signing are detectable.
Document ID: 67DDC8E5-6E3A-4A2E-A1CB-C2D3F1C0B974

Fokusområde – Finansiering

# Grön finansiering för långsiktig lönsamhet

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

### Styrning och ansvar

Vår finansiering utgörs i dag av gröna banklån och gröna obligationer. Vi har löpande hållbarhetsdialoger och rapportering gentemot våra finansiärer och deltar i diskussioner kring utveckling av gröna låneprodukter. Utöver vårt ramverk för grön finansiering ligger framför allt vår hållbarhets- och miljöpolicy, finanspolicy, skattepolicy och anvisningspolicy till grund för vårt arbete.

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

### Vårt gröna ramverk/utökade finansieringskällor

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

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

### Vår rapportering enligt EU-taxonomiförordningen

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

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

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

Ett annat viktigt kriterie i taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och ständigt arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 87 kWh/kvm Atemp, så mycket som 35 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger långt under 75 procent energiprestanda (definitionen i Fastighetsägarnas utredning visar att topp 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med att primärenergital under 80 kWh/kvm Atemp).

### Andel förenlig med EU-taxonomin 2023

För 2023 bedömer vi att 65 procent av omsättningen, 83 procent av driftsutgifterna och 23 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som miljömässigt hållbara. För mer information av vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 82–88.

## Fabeges arbete med grön finansiering

### 100 procent grön finansiering

Grön finansiering ger oss bättre villkor och därmed lägre kostnader, bättre tillgång till kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med lån som är anpassade till taxonomin och som uppfyller EU-taxonomins kriterier för grön finansiering. Målet är 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. I samband med förvärvet av Bilgen Bostad under 2022 minskade andelen till 83 procent. Under 2022 nådde vi tillbaka till 100 procent när Bilgen Bostads lån omvandlades till gröna.

### Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2023 har vi fortsatt med våra analyser avseende klimatrisklarna, att arbeta som påbörjades under 2021 i flera av våra projektbolag. I detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och vilka klimatanpassningar vi bör göra för att minska de långsiktiga riskerna.

Ett annat viktigt kriterie i taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och ständigt arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 87 kWh/kvm Atemp, så mycket som 35 procent av ytan i vårt bestånd som vi förvaltar ligger långt under 75 procent energiprestanda (definitionen i Fastighetsägarnas utredning visar att topp 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med att primärenergital under 80 kWh/kvm Atemp).

## I korthet

**Väsentliga frågor**

- Grön finansiering

**Mål**

- Vår finansiering ska fortsatt vara 100% hållbar och grön

## Förenlighet med EU-taxonomins krav

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

| KPI | Tertal, Mkr | Omfattas av taxonomin, % | Omfattas ej av taxonomin, % | Andel förenlig med taxonomin 2023, % | Andel förenlig med taxonomin 2022, % |
|---|---|---|---|---|---|
| Omsättning | 3 827 | 100 | 0 | 65 | 83 |
| Driftsutgifter | 1 158 | 100 | 0 | 83 | 83 |
| Kapitalutgifter | 2 116 | 100 | 0 | 23 | 18 |

# Fokusområde – Finansiering

Hotel Kung Carl, Spårvägen 19 (Stockholms kommun)

Fabege årsredovisning 2023

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

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

### Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

*Redovisning av omsättning*

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

*Redovisning av driftsutgifter*

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsföra hyresgästanpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

*Redovisning av kapitalutgifter*

Årets kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter. Kapitalutgifter 3 107 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 16 Mkr är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 18 på sidan 108 respektive 111.

## Grön aktie på Nasdaq

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

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

Asa Bergström
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B70DFE33E0E3A6166A3178B8C0A1C810

Fokusområde – Kunder

# Våra kunder är våra samarbetspartners

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

### Styrning och ansvar

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

### Samarbete för långsiktig hållbarhet

Att ha en bra och nära relation till våra kunder är avgörande för att vi ska kunna vara delaktiga i att stärka deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Centrala verktyg är byggnadsskapande åtgärder, Fitwel- och BREEAM-certifieringar samt olika lokala samarbeten. Hållbarhetsnätverket Årstastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en samlingsplan kopplad till resurser för att på så sätt bidra till klimatmålen om reduktion av växthusgaser till 2030. Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga på Operan, en av Kungliga Operans tre samhällsnyttiga barn som skapar förutsättningar för barn och unga att utöva kultur, bl.a. i skolmiljö i Alvik. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklasser till årskurs 3. Aktivitetsmix kan bestå av mm. teater, musik eller något närmare produktområdet.

### Gröna hyresavtal

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

Vi har även upprättat en vägledning kring vad kunder kan beakta i samband med nyanläggningsanpassningar för att öka hållbarhetsprestandan i projektet och bidra till att höja eller bibehålla fastighetens nivå avseende miljöcertifiering. 2023 var 95 procent av total nyteckning ytor även mark gröna avtal.

### Flexibla lösningar med kunden i centrum

Vi är idag hyresvärd åt cirka 700 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta ett allt större behov av flexibilitet och vi utvecklar ofta att vara lösningsorienterade och lyhörda för våra kunders önskemål. Vi erbjuder kontinuerligt nya möjligheter kopplat till delningsekonomin. Är en ökad flexibilitet i takt med arbetssätt som arbetsdagen och arbetsplats. Läs mer om våra flexibla koncept på sidan 11.

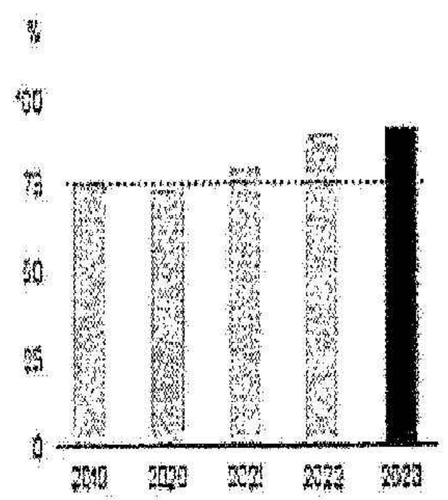
> ”95% av kunderna skulle rekommendera oss som hyresvärd enligt NKI-mätningen.”

Fördjupad relation tack vare närhet och kontinuitet

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

Vi har även regelbundna frukostmöten där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för erfarenhetsutbyte och uppdatering om vad som är på gång i våra stadsdelar. Under 2023 genomförde vi 150 dialoger med våra kunder för att följa upp genomförd NKI-mätningar (Nöjd Kund Index, vartannat år). Vid vår mätning 2023 nådde vi ett index på 81 för den övergripande kundnöjdheten där vårt mål var 80. Hela 95 procent angav att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 89 procent att de skulle vilinca oss till sina första rand för att lokalbyte

**Andelen gröna hyresavtal[1]**



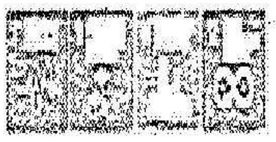

## I korthet

### Väsentliga frågor

- God miljö
- Säkerhet
- Inomhusmiljö
- Energieffektivisering
- Klimatanpassning

### Mål

- Nöjd Kund-index (NKI) 2023: 81% (mål: 80%)
- Gröna hyresavtal, andel nyteckning ytor 2023: 95% (mål årlig nivå: 100%)
- Gröna hyresavtal, andel total yta 2023: 81% (mål årlig nivå: 100%)



## Serviceanmälan och synpunkter

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

Fabege AB (publ) Box 14038, 167 14 Bromma Besök: Solnavägen 1 E, Entré C, 3 tr Tel: 08-555 148 00 www.fabege.se

Årsredovisningen är upprättad i svenska och en engelsk översättning finns. I händelse av avvikelser mellan den svenska och den engelska versionen ska den svenska versionen gälla.

Produktion: IR Cap AB
Foto: Fabege, Mostphotos, Unsplash
Illustrationer: Fabege
Tryck: Ineko, Stockholm, 2024

202407181155I



Fokusområde – Affärsetik

# Hög etik, en förutsättning för en hållbar affär

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

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

Vi har tagit fram processer och metoder för att säkerställa att vi dokumenterar och följer upp hur vi samverkar med våra medarbetare, kunder, medborgare i våra stadsdelar och övriga intressenter. Läs mer under Stadsdelar på sidorna 26-28 och Kunder på sidan 39.

### Uppförandekod utgör basen

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

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

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

### Övriga policyer och riktlinjer

Utöver uppförandekoden så utgör vår skattepolicy, leverantörspolicy, riktlinjer mot korruption samt vår policy för visselblåsarfunktion ett viktigt ramverk för vår styrning och uppföljning. Se sidan 76 för styrning och uppföljning. Vår ambition är att verksamheten ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande samt hållbar och riktad kommunikation och vår visselblåsarfunktion är ett viktigt verktyg för uppföljning.

### Samråd och rapportering av incidenter

Vi är angelägna om att både våra egna medarbetare och externa intressenter känner sig trygga med möjligheter att kunna fånga upp eventuella missförhållanden i organisationen, antingen via dialog eller anonyma rapporteringssystem. Våra medarbetare måste uppmuntras att ta upp eventuella problem och misstänkta oegentligheter med närmaste chef eller annan ansvarig. Det är avdelningschefens ansvar att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll. För att underlätta rapportering av eventuella incidenter erbjuder vi en visselblåsarfunktion, som är tillgänglig både internt och externt. Den är viktig för att minska risker och främja hög affärsetik och därmed upprätthålla kundernas och allmänhetens förtroende för vår verksamhet. Både anmälan och den efterföljande dialogen är anonymiserad för den som gör anmälan. Samtliga anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av HR chef, hållbarhetschef och bolagsjurist och de ansvarar för att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2023 rapporterades inga incidenter via visselblåsarfunktionen.

### Transparens kring skattebetalningar

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

## I korthet

**Väsentliga frågor**

- Antikorruption
- Skatt

**Läs!**

- Årlig utbildning av medarbetare i uppförandekod: 100%

## Ramverk

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

## Företagskultur

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



This file is created with a digital signature.
The seal is an integrated part of the document.
Document ID:
8F7D8E0E-8B2A-4A6A-9B2C-1E3F4D5C6B7A
For this authenticity service, see www.penneo.com

# Hållbarhetsmål

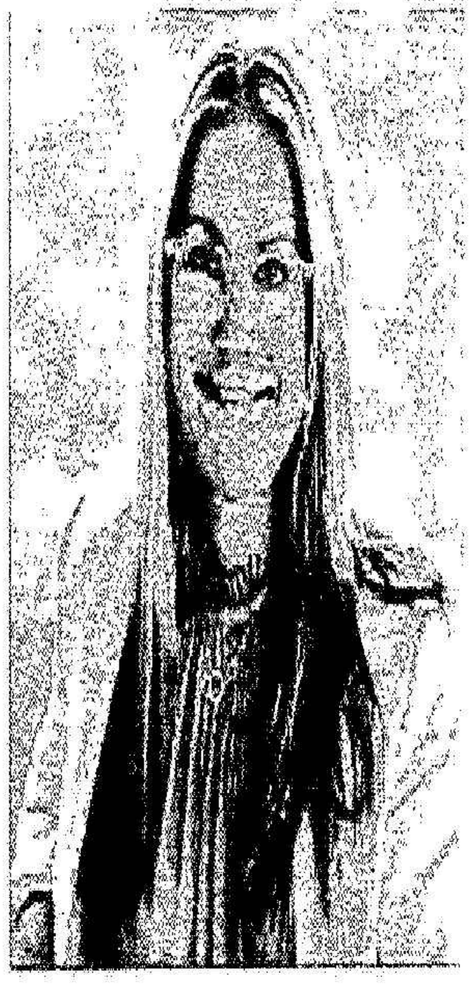
## Stadsdelar

| | Utfall 2023 | Utfall 2022 | Målvärde |
|---|---|---|---|
| Andel förnybar energi, % | 99 | 94 | 100% energi från förnybara källor |

## Fastigheter

| | Utfall 2023 | Utfall 2022 | Målvärde |
|---|---|---|---|
| Energiprestanda totalenergi, kWh/kvm Atemp | 71 | 73 | 70 kWh/kvm Atemp 2025 |
| Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp | 17 | 15 | Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2025 |
| Materialåtervinning, %[1] | 98 | 94 | 95% material- och energiåtervinning |
| Vattenförbrukning, l/kvm Atemp | 394 | 327 | Minska vattenförbrukningen per kvm Atemp med 3% per år jämfört med 2019 |
| Miljöcertifiering, andel förvaltningsfastigheter | 99 | 99 | |
| Miljöcertifiering nyproduktion, andel avtalade ytor, % | 100 | 100 | 100% av nyproduktion, enligt BREEAM-SE minst ambitionen nivå Excellent |
| Miljöcertifiering förvaltningsområdet, andel avtalade ytor, % | 100 | 100 | Samtliga förvaltningsfastigheter (utöver framtida förvärvsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good |
| Andel miljöklassificerade bilar – servicebilar och tjänstebilar, % | 99 | 88[2] | 100% |
| Koldioxidutsläpp, ton $CO_2e$ | | | Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030. Investeringar utöver scope 1 och 2 ska motsvaras av 3°A till år 2030 jämfört med 2015 |
| Scope 1 | 0 | 64 | |
| Scope 2 | *711 | 1 823 | |
| Scope 3 | 18 958 | 25 799 | |
| Total scope 1–3 | 19 670 | 27 786 | |
| Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör[3] | *1 958 | *1 307 | |
| Nettoutsläpp efter klimatkompensation | 17 712 | 26 479 | |

[1] Från 2023 ingår även mätplatsfria hela fastighetsportföljen
[2] Har genom ett fel gått ned i bedömning 2022



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

Mia Hasselbom, HR-chef

20240718115S2



# Hållbarhetsmål

## Medarbetare

| | Utfall 2023 | Utfall 2022 | Mål/Lång sikt |
|---|---|---|---|
| Nöjda medarbetare, GPTW Trust Index | 88 | 87 | GPTW Trust Index på minst 80 |
| Rekommenderar Fabege som arbetsgivare, % | 96 | 95 | Över 95% av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare |
| Låg sjukfrånvaro, % | 2,0 | 2,2 | Eftersträvar låg sjukfrånvaro och undvika arbetsrelaterade hälsorisker genom förebyggande hälsofrämjande åtgärder och tydliga rutiner för arbetsanpassningar |
| Jämställdhet ledning, % kvinnor | 50 | 50 | Jämn fördelning eftersträvas |
| Jämställdhet chefer, % kvinnor | 38 | 47 | Jämn fördelning eftersträvas |
| Jämställdhet medarbetare, % kvinnor | 36 | 38 | Jämn fördelning eftersträvas |

## Leverantörskedja

| | Utfall 2023 | Utfall 2022 | Mål/Lång sikt |
|---|---|---|---|
| Granskning av framgångsrika leverantörer, % | 96 | 90 | Samtliga framgångsrika partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända. |

## Finansiering

| | Utfall 2023 | Utfall 2022 | Mål/Lång sikt |
|---|---|---|---|
| Grön finansiering, % | 100 | 100 | 100% grön finansiering |

## Kunder

| | Utfall 2023 | Utfall 2022 | Mål/Lång sikt |
|---|---|---|---|
| NKI Kundindex | 81 | –[1] | NKI över nå 80 |
| Grönt nyttoantal[2], andel nyproducerade ytor, % | 98 | 100 | Grönt nyttoantal ska uppgå till 100% av nyproducerade ytor |
| Grönt nyttoantal[2], andel totalytor, % | 81 | 83 | Grönt nyttoantal ska uppgå till 100% av totalytor |

[1] Ingen Kundundersökning genomförd under året.
[2] Ytor som inte är avsålda/uthyrda.

## Affärsetik

| | Utfall 2023 | Utfall 2022 | Mål/Lång sikt |
|---|---|---|---|
| Ang utbildning i vår uppförandekod | 0[1] | 100 | Att hålla obligatorisk årlig utbildning för ledande befattningshavare samt genom aktiviteter och forum. |

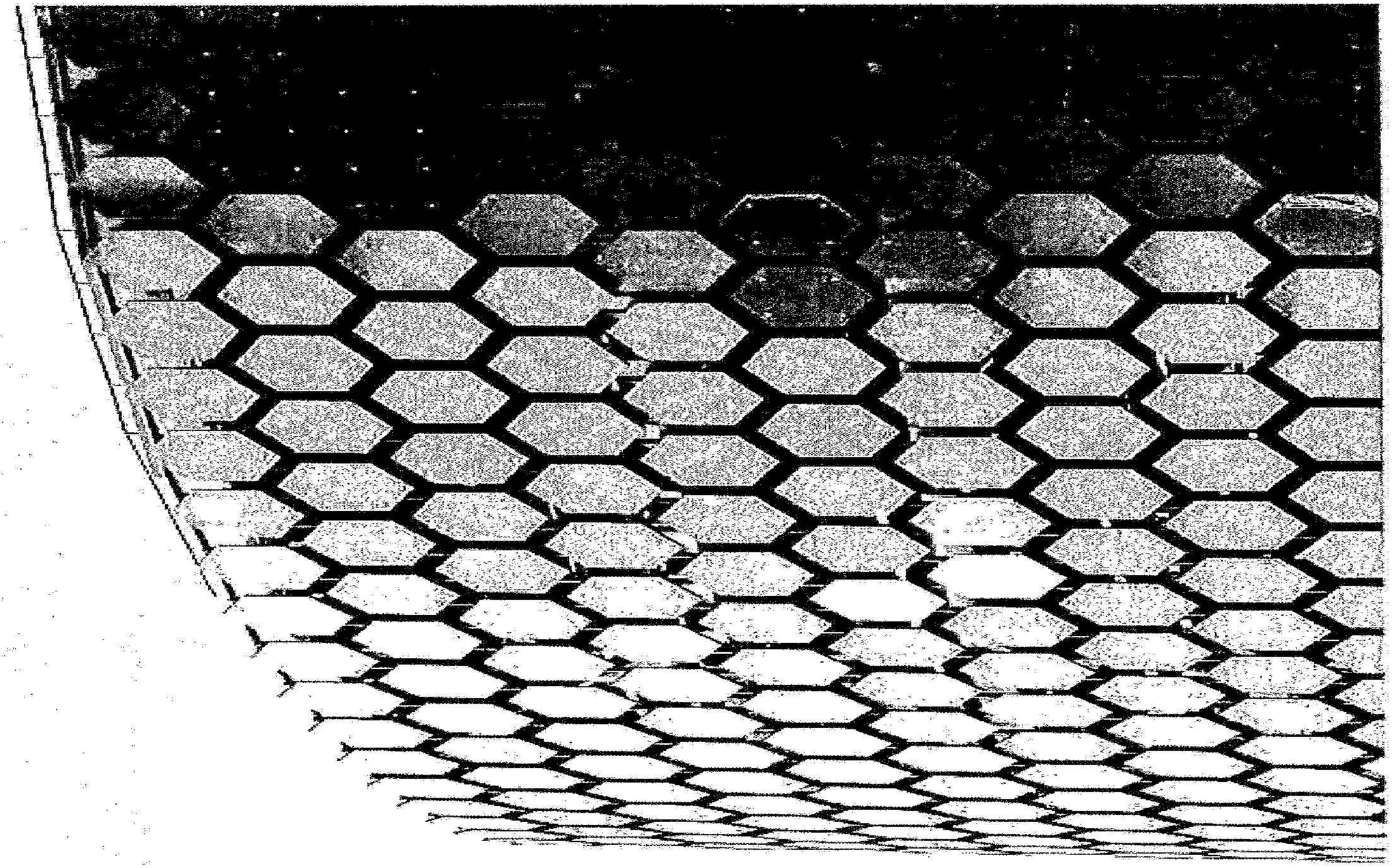
[1] Under 2023 införes ingen utbildning.

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

GUNILLA CORVELL, CHEF HR

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE3B-0DA6-4153-A8E4-1C3F1

# Förvaltningsberättelse 2023



Innehåll


**Förvaltningsberättelse**

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

**Bolagsstyrningsrapport**

Centrala hav ordet ... 61
Styrningsstruktur ... 62
Policyer och riktlinjer ... 64
Bolagsstyrningen 2023 ... 65
Rapport om intern kontroll ... 67
Styrelse och revisorer ... 69
Koncernledningen ... 71

**Hållbarhetsrapport**

Hållbarhetsnoter ... 72
Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor ... 76
Våra intressenter och påverkan ... 77
TCFD-rapport ... 78
Hållbarhetsinitiativ enligt EPRA ... 80
EU-taxonomin ... 82
GRI-index ... 87
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning ... 90


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

Document ID:
BALDFE3XDABB6ZAB7YQBEYQBNIC

20240718115S3



# Verksamhetens resultat

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

## Verksamheten

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

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

Stockholmsmarknaden visar generellt ett fortsatt stabilt hyresnivåer, dock upplever vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden. Under perioden tecknades 455 (552) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 382 Mkr (278) varav 96 procent (90) av ytan avsåg gröna hyreskontrakt. Uppsägningar uppgick till -217 Mkr (-190). Netto uthyrningen uppgick till 165 Mkr (86). Hyreskontrakt om 151 Mkr (174) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -3,2 procent (7). Minskningen var hänförlig till omförhandling mot en specifik kund. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 340 Mkr (341) Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 69 procent (77).

## Avfärdade

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

## Ansvarsfullt företagande

Vi har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel samt i vilken grad vår omsättning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammanlagt på sidorna 22–42 samt 73–90. Vår strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och myndighetsdialog på alla sätt våra medarbetare. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetares arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter. Som stadsutvecklare är det viktigt för oss att ta ansvar för att vår fastighetsportfölj och våra investeringar görs på ett sätt som är långsiktigt hållbart. Genom att tillse att det byggs ändamålsenliga kontor som bostäder, service och rekreation med närhet till kommunikationer skapas livsmiljöer och trygga miljöer. Ett starkt miljötänkande innebär till exempel att fastigheterna miljöcertifieras, att kunderna erbjuds gröna hyresavtal och att Fabege har en ambitiös målsättning för minskad energianvändning och minskat totalt klimatavtryck. Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för vår framgång och vårt förvaltningsindex visar att högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är viktigt. Vi följer upp att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

## EU-taxonomin

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

## Vår förvaltningsstrategi

### Förvaltning

**Låg risk med stabilt kassaflöde**

Att noga närvarokänna för en kunds specifika behov och verkligen säkerställa att kunden trivs i lokalen och närmiljön är en framgång i vår affärsmodell. Det sker genom ett långsiktigt arbete baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

### Förädling

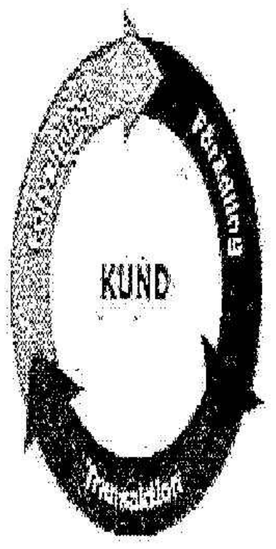
**Skapar värden**
**– ökar kvaliteten i portföljen**

Fastighetsutveckling och ägarnära arbete är den största värdeskapande förmågan i verksamheten. Vår målsättning är att attraktiva lönsamhetskrav ska ligga till grund för samtliga förädlingsprojekt och att förädlade fastigheter som förvaltas därefter kontinuerligt optimeras.

### Transaktion

**Finansierar projekt**
**– ökar potentialen i portföljen**

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




## Fastighetsrelaterade nyckeltal

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Antal fastigheter | 100 | 102 | 94 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 1 248 | 1 290 | 1 247 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 91 | 88 | 90 |
| Hyresvärde, Mkr | 3 872 | 3 724 | 3 358 |
| Nettouthyrning, Mkr | 153 | 86 | 182 |
| Översvattsgrad, % | 73 | 72 | 76 |

Document ID:
B2D0F6D8A8B4C9E1A7F3C5D2E8B6A4C1
Verification provided by Scrive
The seal is a digital signature.
Authenticity
of the electronic document
can be verified for the subsequent
period of time.

# Verksamhetens resultat

## Förvärv och försäljningar

I februari förvärvades andra hälften av delägda Kajsen 1, en grannfastighet i Råsunda, i bolaget i förvärvades bostadsbyggrätter i Hovstaby i en affär med NM om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Ärenden 4, i Flemingsberg. I oktober förvärvades fastigheterna Örgeln 7 och Glädjen 12 i Nacka. Köpeskillingarna för de avyttrade fastigheterna uppgick till 3,8 Mdkr före avdrag för latent skatt.

## Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Fabegas projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ökade bland annat till följd av minskade volymer och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under 2023 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende Kolen 4, Solna Strand i samband med att hyresavtal tecknades med Saab. Vidare fattades beslut om byggnation av nästkommande bostadsetapp i Hagastaden Norra.

Hyresgästanpassningen för Comviqum i Hagalund Mindre 7, Drottninggatan, färdigställdes under kvartalen och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Den återstående projektvolymen i de större pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,8 Mdkr med en uthyrningsgrad om 145 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden i de större projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 84 procent. Samtliga projekt löper på enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar på byggprojekten som ökat till följd av ökade omvärldskostnader och ligger kvar på en hög nivå. Årets investeringar i vår fastighetsportfölj, uppgick till 2 107 Mkr (2 267) varav 2 084 Mkr (1 427) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter inklusive kapitaliserade förvaltningskostnader och räntor som uppgick till 1 007 Mkr (830), och avsåg främst hyresgästanpassningar.

## Intäkter och driftsöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 368 Mkr (3 032) och driftsöverskottet uppgick till 2 524 Mkr (2 240). Övriga intäkter om 11 Mkr avsåg elavtal. I samtliga avseenden ökade intäkterna med cirka 11 procent (9). Intäktsökningen var främst hänförlig till indexhöjningar som bidrog i kraftig årstakt, högre parkeringsintäkter och att poster har netto från inflyttningar under perioden varav Convendums inflyttning i Bocken 39 var den största. Detta motverkades delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Kolen 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskostnader uppgick sammantaget till ökade kostnader i linje med ökade intäkter. Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med cirka 14 procent (2). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

## Resultat från bostadsutveckling

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 583 Mkr (286). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -549 Mkr (-374), varav administrativa kostnader -28 Mkr (-34) och nedskrivning av byggrätter med -6 Mkr (-8). Bruttoresultatet uppgick därmed till 4 Mkr (-79). Därutöver tillkommer resultat från andelar i intressebolag om 9 Mkr (-1). Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställs. Under 2023 har ej projekt färdigställts och slutavräknats varav att de ägt projekt. Det centrala redovisas på rader för resultat från intressebolag.

## Central administration

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

## Finansnetto

Räntenettot uppgick till -582 Mkr (-312). Snitträntan ökade successivt under året i takt med att Riksbanken höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga Stibor. Snitträntan per 31 december uppgick till 3,13 procent (2,59). Tomträttsavgälder uppgick till -45 Mkr (-42).

## Resultat från intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till 34 Mkr (-22) varav -80 Mkr (-54) avsåg tillskott till Arenabolagen, 103 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projektet i Hagastaden Norra, 9 Mkr avsåg bidrag från delägda projekt i Birger Bostad och 1 Mkr avsåg Urbar Services.

## Värdeförändring fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt av senaste fem kvartalen. Under fjärde kvartalet externvärderades cirka 70 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 78,1 Mdkr (58,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -7 837 Mkr (-233). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,44 procentenheter till 4,43 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre räntaläget. I vissa områden motverkades det delvis av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

## Skatt

Årets skattenetto/kostnad uppgick till 1 862 Mkr (-588) och avsåg uppskuten skatt, varav 477 Mkr avsåg återförd uppskuten skatt vid fastighetsförsäljningar. Skatt beräknades med 20,6 procent på årets skattemässiga resultat. Rättsavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

## Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framåtes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,0 Mdkr (2,8). Vidare avsaknar väsentliga belopp av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid senaste fastighetsförsäljningar realiserades ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheter. De få fastigheter avyttras genom aktieförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget gära 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 restvärde till cirka 494 Mdkr (58,3). Netto uppskjutna skattefordringar uppgick till 8,3 Mkr (10,2).

### Uppskjuten skatt

| Mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Underskottsavdrag | -410 | -573 |
| Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter | 8 559 | 10 439 |
| Derivatinstrument | 141 | 348 |
| Övrigt | -32 | -19 |
| Nettoskuld uppskjuten skatt | 8 368 | 10 195 |

### Betald skatt

| Mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Inkomstskatt | 0 | 0 |
| Fastighetsskatt | 274 | 202 |
| Mervärdesskatt | 12 | 15 |
| Stämpelskatt | 77 | 35 |
| Energiskatt | 21 | 22 |
| Summa | 386 | 222 |

## Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 2 383 Mkr (2 128) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (89). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 454 Mkr (1 418). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6 228 Mkr (-757).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 139 Mkr (84) motsvarande en överskottsgrad på 68 procent (44). Förvaltningsresultatet uppgick till 29 Mkr (-5). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -732 Mkr (-94).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om -252 Mkr (92). Projektvinsterna möttes av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av outvecklad projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 24 Mkr (-71) samt ett driftsöverskott om 20 Mkr (9). Förvaltningsresultat uppgick till 33 Mkr (-83). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -30 Mkr (9). Mer information om segmentsindelningen framgår av segmentsrapporten not 5 på sidan 108.

## Goodwill

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

## Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj, projekt- och marknadsfastigheter. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 78,1 Mdkr (58,3).

## Exploateringsfastigheter

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

20240718115S4



# Verksamhetens resultat

Värdet uppgick per årsskiftet till 319 Mkr (392) varav pågående projekten 201 Mkr (373) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 318 Mkr (318).

### Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 39 244 Mkr (45 514) och soliditeten till 47 procent (49). Beslutad ej utbetald utdelning om 188 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 125 kr (143). EPRA NRV uppgick till 150 kr per aktie (172).

### Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 318 Mkr (1 489). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 262 Mkr (503). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -330 Mkr (-3 232), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 240 Mkr (1 188). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fortsatta etableringsaktiviteter 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 -809 Mkr (3 111). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 750 Mkr (3 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 8 Mkr (0).

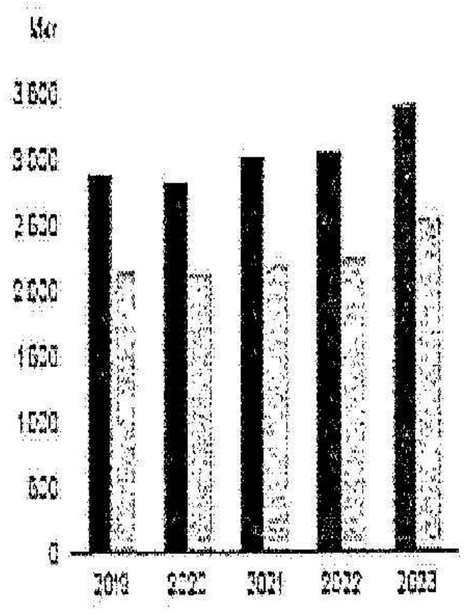
### Styrelsens arbete

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

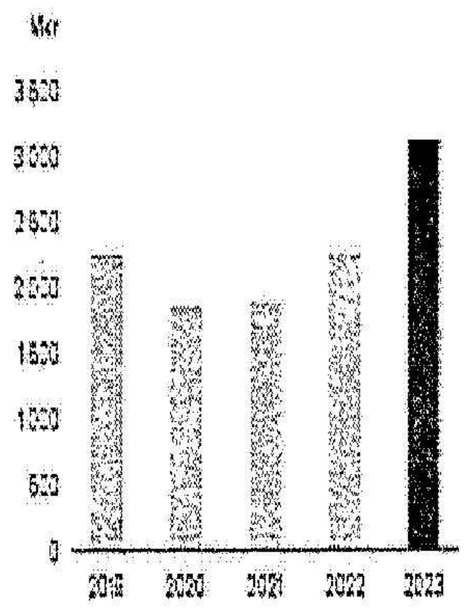
### Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 217 personer (208), varav 83 kvinnor (72). Medeltalet anställda beräknas på årsbasis och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 228 (231), varav 83 (88) kvinnor. Av samtliga anställda var 206 (207) anställda i moderbolaget och 22 (24) anställda i helägda dotterbolaget Birger Bostad. Se vidare not 6 på sidan 105. Se även not 8 för information kring riktlinjer avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott




Investeringar




Värdeförändring 3 520 Mkr per år över en konjunkturcykel.



This file is protected with a digital signature.
Any alterations to the document will invalidate the signature.
Document ID:
B7 0DF63B0A 1F3B2A91 7B8BDDBA 1C911

# Finansiering

### Kapitalstruktur

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

### Finansiering 2023

Även på de finansiella marknaderna har mycket präglats av förflyttning från kapitalmarknad till bank. Totalt har återbetalade vi 2,7 Mdkr och gäldenärer i samband med förfall under året. Vi har målsättningen att vara en aktiv aktör på obligationsmarknaden och vid 5 p.c av förbättrade villkor. Under hösten emitterade vi 1,9 Mdkr via vårt eget MTN-program och via SFF Bankfaciliteter refinansierades löpande - god tid, normalt sett tolv månader före förfall. Vidare tecknade vi nya bankfaciliteter om totalt 1,7 Mdkr. Samtliga nya faciliteter tecknades med befintliga långivare, det vill säga de nordiska bankerna. Certifikatmarknaden fungerade bra under större delen av året. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till 12 Mdkr. Vi garanterar, liksom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Inklusive backup-faciliteten för certifikatprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,0 Mdkr (7,3). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 37 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade upplåggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Under perioden har räntor om totalt 53 Mkr (29) avseende projektfastigheter aktiverats.

### Finansiella mål per 2023-12-31

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

### Finansiering per 2023-12-31

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder, Mkr | 32 962 | 35 349 |
| varav utestående MTN, Mkr | 9 670 | 10 700 |
| varav utestående SFF, Mkr | 784 | 800 |
| varav utestående certifikat, Mkr | 1 655 | 2 797 |
| Outnyttjande kreditlöften, Mkr | 8 569 | 7 260 |
| Kapitalbindning, år | 4,1 | 4,7 |
| Räntebindning, år | 2,1 | 2,7 |
| Räntebindning, andel av portföljen, % | 69 | 85 |
| Bokfört marknadsvärde, Mkr | 888 | 1 663 |
| Genomsnittlig räntekostnad exkl. derivat, % | 3,19 | 2,39 |
| Genomsnittlig räntekostnad inkl. derivat, % | 3,04 | 2,31 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,0 | 4,2 |
| Belåningsgrad, % | 42 | 39 |

### Grön finansiering per 2023-12-31

| | Kreditinstitut | Utestående lån och obligationer |
|---|---|---|
| Gröna MTN-obligationer, Mkr | 9 670 | 9 670 |
| Gröna obligationer via SFF, Mkr | 784 | 784 |
| Gröna företagscertifikat, Mkr | 1 655 | 1 655 |
| Gröna lån, övriga, Mkr | 27 653 | 20 823 |
| Total grön finansiering, Mkr | 39 842 | 32 982 |
| Andel grön finansiering, % | 100 | 100 |
| Totalt gränt låneutrymme, Mkr | 48 818 | |
| varav ännu ej gröntmärkt låneutrymme, Mkr | 17 110 | |

### Skuldförvaltning

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

### Utdelningspolicy

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

### Räntebärande skulder

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

### Hållbar finansiering

Vi vill bevisa att 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 attraktionen bland våra medarbetare, det påverkar våra möjligheter att hantera kommande klimatförändringar och det påverkar bedömningen av oss hos såväl analytiker som aktie- och räntemarknadsaktörer. Grön finansiering är en naturlig förlängning på det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Det ger oss en mer ansvarsfull finansiering, en bredare investerarbas och förtroendefulla relationer med våra finansiärer.

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

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

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

### Säkerheter

Vår upplåning har traditionellt huvudsakligen varit säkerställd med pantbrev i fastigheter och till viss del även aktier i fastighetsägande dotterbolag. Upplåningen på kapitalmarknaden via vårt MTN-program och certifikatprogram är inte säkerställd vilket innebär att vissa fastigheter är obelånade. Per årsskiftet uppgick andelen obelånade fastigheter till 47 procent (48) av det totala fastighetsvärdet.

### Covenanter

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

### Räntebindning

Räntebindning görs med hjälp av räntederivat. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år (2,7) exklusive utan förlängningsbara derivat. Justerad räntebindning inklusive utan förlängningsbara derivat uppgick till 3,1 år. Derivatportföljen bestod av traditionella räntederivat om totalt 16,8 Mdkr samt utan förlängningsbara swappar om totalt 6 Mdkr. De traditionella swapparna löper med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan -0,15 och -1,30 procent. De utan förlängningsbara

Denna årsredovisning är tryckt på Munken Print White 1.5 och Munken Print White 1.5 är tillverkad av förnybara råvaror och är certifierad enligt FSC®. Omslaget är tryckt på Invercote G 270 g/m² och Invercote G är tillverkad av förnybara råvaror och är certifierad enligt FSC®. Produktionen är certifierad enligt ISO 14001 och ISO 9001. Tryckeri: Ineko AB, Göteborg 2024.

202407181155S



# Finansiering forts.

swappar ligger med förfall upp till tolv år medan ersätts av banken efter en period om 3–6 månader. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2023 till 688 Mkr (1 688). Värdeförändringen är av redovisningsskäl-lär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Läs mer om räntederivaten samt värderingen av dessa i not 3 på sidorna 103-104.

### Aktier och aktiekapital

Vårt aktiekapital uppgick vid årets slut till 6 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier (330 783 144). Samtliga aktier ger samma rättigt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 18,43 kr per aktie. Fabege äger inget, indirekt eller direkt, aktier som representerar en högre del eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

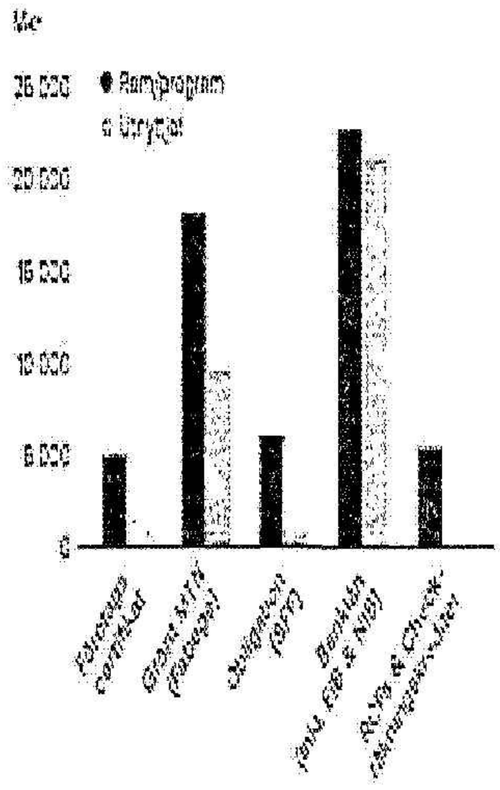
### Finanspolicy

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

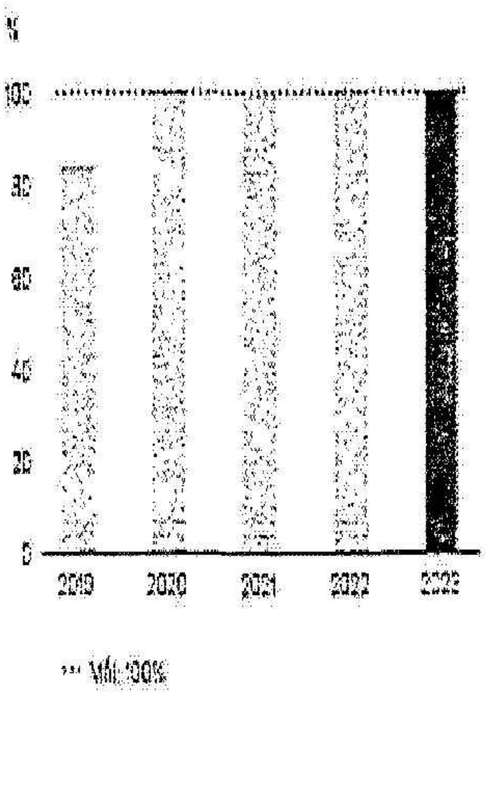
### Likviditet

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

### Förfördelning finansieringskällor




### Grön finansiering




### Innehav 2023-12-31

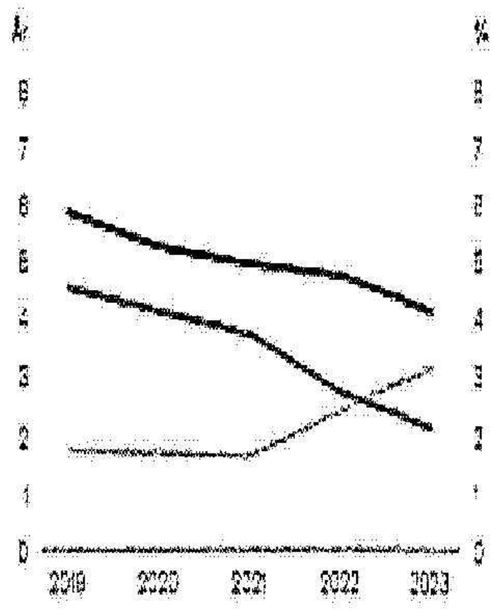
| | Andel av röstetalet, % |
|---|---|
| Enskenk AB | 19,5 |
| Cevian | 12,5 |

Anställda ägde per årsskiftet via Fabeges utländska dotterbolag och Wihlborgs utländska dotterbolag totalt 1 357 157 aktier motsvarande 0,42 procent (0,42) i bolaget.

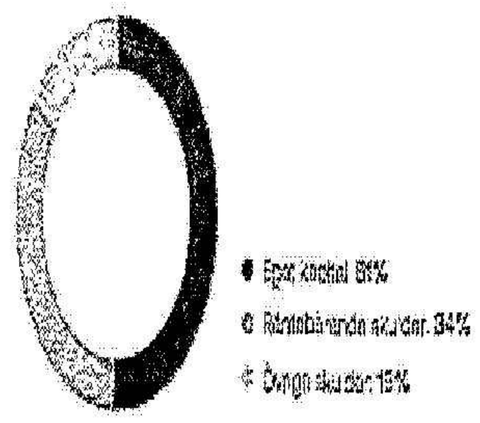
### Förvärv och avyttring av egna aktier

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

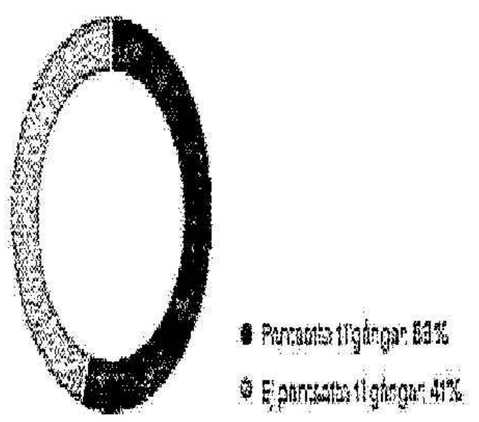
### Finansiering




### Kapitalförsörjning




### Säkerhetsfördelning




This file is sealed with a digital signature.
The seal is an integral part of the document.
Document ID:
B7D0FE3EDEAA4A1A2A3A1A2A3A1A2A
Verify the authenticity of this document at penneo.com

# Finansiering forts

**Låneförfallostruktur per 31 dec 2023**

| | Kreditbelopp, Mkr | Utnyttjat, Mkr |
|---|---|---|
| Certifikatprogram | 1 535 | 1 535 |
| <1 år | 7 179 | 7 169 |
| 1-2 år | 7 415 | 5 919 |
| 2-3 år | 11 600 | 8 050 |
| 3-4 år | 763 | 763 |
| 4-5 år | 3 825 | 2 535 |
| 5-10 år | 6 152 | 6 152 |
| 10-15 år | 2 477 | 2 477 |
| 15-20 år | 1 185 | 1 138 |
| Totalt | 39 842 | 32 682 |

**Räntelöftallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2023**

| | Belopp, Mkr | Snittränta, % | Andel, % |
|---|---|---|---|
| <1 år | 18 562 | 5,37 | 56 |
| 1-2 år | 2 600 | 0,97 | 8 |
| 2-3 år | 3 150 | 2,95 | 9 |
| 3-4 år | 3 350 | 1,04 | 10 |
| 4-5 år | 5 276 | 1,57 | 16 |
| 5-6 år | 2 000 | 0,60 | 6 |
| 6-7 år | 500 | 0,39 | 2 |
| 7-8 år | 800 | 0,72 | 3 |
| 8-9 år | 600 | 0,81 | 2 |
| 9-10 år | 0 | 0,00 | 0 |
| 11 år | 0 | 0,00 | 0 |
| Totalt | 32 982 | 3,04 | 100 |

### Säsongsvariationer

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

### Utsiktar inför 2024

Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande under hösten men med förhoppningar om stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men indexuppräkningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar i synnerhet när det gäller kontor

På obligationsmarknaden finns kapital tillgängligt och banksektorn har stabiliserats under hösten. Fortsatt är dock obligationsfinansiering och viljan hos fastighetsbolagen inom vårt räntespann mycket låg. Vissa förfallande swapkontrakt har påverkat avkastningskravet i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har delvis mötts av högre inflationsantaganden. Även om utfallen på transaktionsmarknaden är få så bekräftar de snittvärdena i stort och vi ser att bankerna är villiga att belåna bra fastigheter till bra villkor. 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 Sjöstedt 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 | 3 595 638 030 |
| Årets resultat | -349 586 429 |
| Summa | 3 246 732 583 |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande

| kr | |
|---|---|
| Till aktieägarna utdelas 1,60 kr per aktie | 586 259 373 |
| Balanseras i ny räkning | 2 879 473 210 |
| Summa | 3 246 732 583 |

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2023, det vill säga 314 577 098 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsdagen beroende på återköp av egna aktier.

### Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning motivering

Vår koncerns egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av de sist (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 juridisk person). 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 bestämmelser 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, budgeterade utveckling, investeringsplaner och lönsamhet.

### Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dessa möjligheter att fullgöra sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av moderbolagets egna kapital och 1,4 procent av koncernens egna kapital. Det utdelningsmål för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfyllts även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förmål andra som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även stå emot eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bedömande 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 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 stora 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

202407181155 6



# Risker och möjligheter

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

## Kategorisering av risker

### Marknad och affärer

| | Sannolikhet | Konsekvens |
|---|---|---|
| Hyresintäkter – konjunktur | | |
| Hyresintäkter – vakansgrad | | |
| Hyresintäkter – hyresnivå | | |
| Framtidens kontor | | |
| Geografiska koncentrationer | | |
| Fastighetsförvärv | | |
| Fastighetsmarknaden och fastighetsvärden | | |
| Projekt – tidplan och kostnader | | |
| Projekt – outhyrda ytor/vakanser | | |
| Partnerskap | | |
| Bostadsutveckling | | |
| Fastighetsvärden | | |
| Fastighetsförvärv | | |
| Fastighetsförsäljningar | | |

### Finansiellt

| | Sannolikhet | Konsekvens |
|---|---|---|
| Likviditets- och refinansieringsrisk | | |
| Ränte- och utlåning av överskottslikviditet | | |

### Miljö

| | Sannolikhet | Konsekvens |
|---|---|---|
| Föroreningar och miljöskador | | |
| Klimatförändringar | | |
| Klimatpåverkan – förvärv | | |
| Klimatpåverkan – projekt | | |

### Skatt

| | Sannolikhet | Konsekvens |
|---|---|---|
| Skattetvist | | |
| Hållbar skattehantering | | |

### Etik och antikorruption

| | Sannolikhet | Konsekvens |
|---|---|---|
| Bedrägeri, mutbrott, penningtvätt | | |

### Medarbetare

| | Sannolikhet | Konsekvens |
|---|---|---|
| Kompetensförsörjning | | |
| Beroende av nyckelpersoner | | |

### Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

| | Sannolikhet | Konsekvens |
|---|---|---|
| Oetiska arbetsförhållanden | | |

### Kommunikation och cybersäkerhet

| | Sannolikhet | Konsekvens |
|---|---|---|
| Informationsläcka, förtroendekapital | | |
| Media, varumärke | | |
| Informationssäkerhet, intrång | | |
| Systemstörningar/driftstörningar | | |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document.
Document ID:
B7D0F E35DEA82 152A8 11C94
Verify the authenticity at https://signera.fabege.se

# Risker och möjligheter

## Marknad och affärer

### Hyresintäkter och fastighetskostnader

Med merparten fastigheter i bra läget är risken för strukturella vakanser i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar lönsamheten under en period när vi ofta åter hyr ut och ibland renoverar vakanta lokaler. Osäkerheten på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med ett ökande gap i prisbildning av hyresnivåer och marginalkostnader bakom av kontorslokaler. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av konjunkturnedgången. Vi motverkar en förbättrad vakansgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna ökade under året, främst till följd av indexoch färdigställda projektfastigheter och förväntas växa under kommande år med index- och färdigställda projektfastigheter.

### Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

| | Förändring, % | Effekt, MSEK |
|---|---|---|
| Hyresintäkter, totalt | +/- | 331 |
| Hyresnivå, kommersiella lokaler | +/- | 32,3 |
| Ökning av uthyrningsgrad | +/- | 35,3 |
| Fastighetskostnader | +/- | 6,9 |

| Risk | Beskrivning | Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster | Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras affärsidé och det allmänna affärsklimatet. Vanligen satt är risken för utebliven betalningar och kundförluster låg, då det är viktigt för oss att skapa långsiktiga och goda kundrelationer. Risken har dock ökat för företag i utsatta branscher som kan drabbas av lågkonjunkturer. | Kundreskontrapolitiken är samlad över många olika branscher och sträcker sig över 20 procent av vår totala hyresvärde. De 25 största hyresgästerna är alla etablerade företag som utgör drygt 40 procent av vår totala hyresvärde. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är historiskt små, och bedöms vara god framöver, dock med viss osäkerhet där vissa branscher påverkas negativt av lågkonjunkturer. |
| Hyresintäkter – vakansgrad | Sannolikhet: – Konsekvens: –<br>Vår bedömning är att risken för långsiktiga vakanser är låg. Dock kan omvärldsläget påverka vår förmåga att hyra ut lokaler till önskade villkor och i önskad takt.<br>Förändring i vakansgrad i portföljen påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt med lika stor känslighet.<br>Hyresnivåerna på konkurrenskraftiga och attraktiva lägen på kontorsmarknader påverkar nyuthyrningar och vakansgrad.<br>Stadens pandemirelaterade digitalisering och nyorganisation ökat osäkerheten kring kontorens framtid. Vår bedömning är att det även på längre sikt kommer att finnas behov av kontor som erbjuder bra och attraktiva lägen, kommer att vara gynnade. | Risken för strukturella vakanser i förvaltningsportföljen bedöms som låg med hänsyn till bostädernas centrala lägen, moderna lokaler och stabila kunder.<br>Fastighetsbeståndets geografiska koncentration till Stockholmsregionen, i utvecklingsbara områden samt nära förbindelsepunkter, visade sig vara särskilt värdefull under pandemin. Detta gäller medvetet för att långsiktigt säkra stärka värden.<br>Våra vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, några vakanser är strukturella utan det är mer av förändliga att hitta rätt hyresgäst i rätt tid.<br>Uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick till 91 procent (88). Hyresförlusten i samtliga bestånd uppgick under året till 11 procent. |
| Hyresintäkter – hyresnivå | Sannolikhet: ● Konsekvens: ●<br>Vakansmarknaden råder på kontorsmarknaden i Stockholm. Förutsättningarna för index- och fritt hyresgenomslag i hyresavtalen som förfaller ligger under året mellan 2023 och 2024 bedöms dock förbättras då hyresnivåerna från dessa tider.<br>Vi bedömer risken för sjunkande hyresnivåer i området Stockholm som låg på kort sikt på grund av hyresavtalens långa löptider och att indexhyror inte är påverkade på marknadshyror. På längre sikt påverkas hyresnivåer av faktorer som utbudet på kontorsmarknaden, där tillkommande nyproduktion innebär ett ökat risk för sänkta hyresnivåer i hyresnivån. | Efterfrågan på kontor i Stockholm har varierat och det är svårt att bedöma, exakt vilka långsiktiga hyresnivåer i dagsläget råder en relativ god balans mellan tillgång och efterfrågan på kontorslokaler. Stockholm har historiskt genererat ett högt tryck på de för ändamålet mest eftersökta områdena. Under 2023 omförhandlades vi en volym om 181 Mkr med en genomsnittlig minskning på 12 procent. Totalt förväntas hyreskontrakt om 346 Mkr bli omförhandlade under 2024. Vår bedömning är att „avtalen för dessa hyresvärden omförhandlingar nu är negativt och att det finns risk för sjunkande hyresnivåer på dessa omförhandlingar. |

20240718111557



## Risker och möjligheter forts

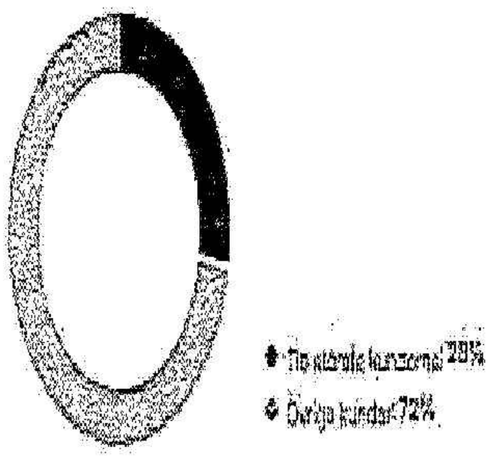
## Marknad och affärer forts.

### Hyresavtalens förfallostruktur

| Förfallodag | Antal avtal | Årshyra, Mkr | % |
|---|---|---|---|
| 2024 | 570 | 903 | 17 |
| 2025 | 368 | 618 | 19 |
| 2026 | 387 | 530 | 17 |
| 2027 | 334 | 467 | 14 |
| 2028 | 69 | 170 | 5 |
| 2029- | 80 | 674 | 20 |
| Kommersiella | 1 407 | 3 149 | 92 |
| Bostadsavtal | 193 | 33 | 1 |
| Garage- och parkering | 629 | 134 | 4 |
| Totalt | 2 229 | 3 316 | 100 |

Vägda årligt 1,57 år (vägda till gällande avtalens löptid).

### Tio största kunderna, kontrakterad årshyra




| Risk | Beskrivning | Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023 |
|---|---|---|
| Framtidens kontor | Sannolikhet: Konsekvens:<br>Den digitala utvecklingen kan möjliggöra att arbeta mer från platser utanför arbetsplatsen på kontorsmarknadsplatser i framtiden. Samtidigt som många företag vill ha en trivsam arbetsplats på kontor anpassade för att möjliggöra samverkan och välmående anställda. Bilden är långsiktig och ingen tydlig trend när kommunikationsverktyg | Fabege arbetar för att förstå våra kunders behov och har en tät dialog. Arbetssätt och behov förändras löpande vilket påverkar kontorets utformning. Vi erbjuder olika typer av anpassningsbara kontor för att underlätta behov och säkerställa flexibilitet. Vi erbjuder flexibilitet och möjlighet att växa och krympa i samma byggnad. Våra mjukvarutjänster kontor under konceptet NOVI och våra kundanpassningar till flexibla arbetsplatser som vårt WAW-koncept är exempel på hur vi kan erbjuda ökad flexibilitet. |
| Geografisk koncentration | Sannolikhet: Konsekvens:<br>Vår fastighetsportfölj är koncentrerad till Stockholmsregionen, vilket innebär att avsaknaden av utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Inte osäkerhet av Stockholms starka ställning, tillväxt och attraktionskraft medför fastighetsutbud bestående av likvärdiga lokaler.<br>Antalet ytsnåla kontorsarbetsplatser i Stockholm har haft en tydligt stigande trend under lång tid. År 2023 minskade det första gången antalet kontorsarbetsplatser på Stockholms kontorsmarknad. | Vi arbetar med många olika faktorer för både skalfördelar och ökat utbud på fastighetsnivå. Med fokus på affärsutveckling i attraktiva områden på våra strategiska platser och utbud anpassade efter kundernas behov. Vi har god kunskap om våra hyresgäster och kundernas behov och kommer att fortsätta |
| Fastighetsförvaltare | Sannolikhet: Konsekvens:<br>Risken för oväntade fastighetsrelaterade kostnader är mycket låg. Tekniska system, installationer och anläggningar är föremål för regelbundet underhåll och investeringar för att säkerställa funktion och värde. Det finns en risk att kostnader för underhåll och investeringar i fastigheter kan komma att påverka kassaflödet. En stor del av kostnaderna under fastighetsskötsel och service är avtalsreglerade och kan därmed förutsägas. Det finns möjligheter att påverka kostnaderna genom att | Vi bedriver ett kontinuerligt arbete med att minska förbrukningen av värme, el och vatten. Vi genomför också löpande energieffektiviseringar som återbetalningar i syfte att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med förebyggande underhåll och investeringsåtgärder i syfte att skapa en långsiktigt hållbar och attraktiv fastighetsportfölj. Hyresgästernas vilja och förmåga att betala för en viss standard är fastighetsbolagets största risk för att kunna bibehålla och utveckla hyresnivåerna. Standardavtal förhandlingsvärdet är hög, vilket innebär att kostnader för uppsägning i år låg. 2023 uppgick uthyrningsgraden till 75 procent. |
| Fastighetsnära drift och funktion | Sannolikhet: Konsekvens:<br>Att lyckas med stabil och effektiv förvaltning är komplex och kräver kontinuerlig, långsiktig planering och genomförande. För att kunna bibehålla dessa värden måste den förvaltade fastigheten vara väl | Vi har en kontinuerlig förvaltning och ett systematiskt arbete för löpande uppföljning av driften i fastigheterna och kundernas förutsättningar. Vi arbetar med upprättade planer, mätbara mål och åtgärder för energieffektivisering, avfallshantering etc. Samtliga fastigheter är uppmärkta och vi följer löpande hur de |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity and integrity.
Document ID:
B7D0FE3B0A4B4B2A9C1F2E3D4C5B6A79

# Risker och möjligheter forts.

## Marknad och affärer forts.

### Stadsutveckling och Projekt

Vi driver också stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär att stora belopp ska bindas upp för att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva komplexa projekt. Byggkostnader avseende material som till följd av pandemin och krig ökade kraftigt under våren 2022 har stabiliserats på en hög nivå. Förseningar i övrigt handlar till största delen om anpassningar för anställda hyresgäster i kombination med högre hyra eller avbrutna genomförandeförhandlingar. Med vår erfarenhet och vårt fokus på utnyttjande av befintliga ytor kontinuerligt projekterar vi för att minska risken för omfattande vakanta ytor längre fram.

| Risk | Beskrivning | Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2022 |
|---|---|---|
| Tiden och kostnader | Sannolikhet: Konsekvens: Vi driver stora nyproduktion- och ombyggnadsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär att stora belopp ska bindas upp för att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva komplexa nyproduktion- och ombyggnadsprojekt. Byggkostnader avseende material som till följd av pandemin och krig ökade kraftigt under våren 2022 har stabiliserats på en hög nivå. Förseningar i övrigt handlar till största delen om anpassningar för anställda i hyresgäster i kombination med högre hyra eller avbrutna genomförandeförhandlingar. Med vår erfarenhet och vårt fokus på utnyttjande av befintliga ytor kontinuerligt projekterar vi för att minska risken för omfattande vakanta ytor längre fram. | Vi driver stora nyproduktion- och ombyggnadsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär att stora belopp ska bindas upp för att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva komplexa nyproduktion- och ombyggnadsprojekt. Avgörande för dessa ligger på internt projektkontor samt nära förankring och kommunikation av upprednings- och genomförandeprocesser. Ansvaret för dessa ligger på internt projektkontor samt nära förankring och kommunikation av upprednings- och genomförandeprocesser. Med vår erfarenhet och vårt fokus på utnyttjande av befintliga ytor kontinuerligt projekterar vi för att minska risken för omfattande vakanta ytor längre fram. Projekt avseende investeringar om 25–50 Mkr fattas av VD och styrelse. Projekt avseende investeringar om 25–50 Mkr fattas av VD och styrelse. Projekt avseende investeringar över 50 Mkr fattas av styrelsen. |
| Outhyrda projektytor | Sannolikhet: Konsekvens: Vår största nyproduktionsprojekt finns att läsa om i vår årsredovisning. Vår bedömning är att risken är låg med anledning av att projekt är attraktiva lägen och att graden av projekt på projektstadion är låg. | Uthyrningsgraden i projekten uppgick per årsskiftet till 84 procent. Större projektområden under intern omdisponeringsprojekt. Genom att fastigheter. Vi arbetar aktivt uthyrningsarbete på samtliga projekt. Kan på sikt påverka förutsättningarna för projektet. Vi arbetar med att minska risken för outhyrda ytor genom att projekt förutsättningar som nedanstående risker. |
| Planprocesser | Sannolikhet: Konsekvens: Vår bedömning är att planprocesserna normalt är långa och kan innebära betydande kostnader för projekten. Planprocesser är osäkerhetsrisk som påverkade av externa faktorer som kommunala tidsplaner och politiska beslut. Vi arbetar med att minska risken för att detaljplaner inte vinner laga kraft. | Ledtiderna för planprocesserna är långa, ofta över tio år. Vi arbetar för att vara samarbetsklara med de kommuner som berörs. Vi arbetar med dessa processer med högkompetens och erfarenhet av planfrågor. I portföljen ingår 877 000 kvadratmeter bostäder kommunala byggrätter varav 51 procent är planlagda. I genomsnitt tar ett nytt detaljplaneprojekt cirka 5–10 år att färdigställa. Av dessa är 51 procent är planlagda. |
| Beståndsutveckling | Sannolikhet: Konsekvens: Genomförda investeringar i befintligt bestånd innebär att hyresgästerna kan ha betydande påverkan på projektens lönsamhet. Risken i beståndsportföljen är främst relaterade till kostnadsökning av material och byggnationer samt marknadsmässig förändring av hyresnivåer. Projekten utförs på bostäder och förändring av hyresnivåer normalt sker i takt med att kontrakt löper ut. Beståndsutvecklingen förväntas generellt minska vakanser med anledning av ökade byggkostnader och högre bostadsbrist. | Förutsättningarna för ett projekt i befintligt bestånd är bedömda till 3–5 år och kan variera beroende på projektets omfattning och komplexitet. Genom förvärv av fastigheter med attraktiva lägen för publika lägenheter vid färdigställande. Genom förvärv av fastigheter med attraktiva lägen för publika lägenheter vid färdigställande. Beståndsutveckling och god förmåga att bedöma risk och investeringsbehov. Beståndsutvecklingen utgår i dagsläget att byggrätterna minskar så att vår projektutveckling är att dagsläget realistiska med att skapa nya bostadsprojekt. |

Vår bedömning är att byggrätterna av nuvarande bestånd i större värde är mer attraktiv stadsutvecklingspotentialen och att erfarenhet kommer att vara värdeskapande.

20240718111558



## 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 projektverksamhet. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som vi inte kan påverka. Mot bakgrund av högre marknadsräntor och därmed högre avkastningskrav finns risk för fortsatt sjunkande fastighetsvärderingar under 2024.

| Värdeförändring, % | Resultateffekt efter skatt, Mkr | Soliditet, % | Belåningsgrad, % |
|---|---|---|---|
| +1 | 833 | 47,5 | 42,0 |
| 0 | 0 | 47,3 | 42,2 |
| -1 | -833 | 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 % | 7,3 |
| Driftskostnad | ±50 kr/kvm | 1,1 |
| Avkastningskrav | ±0,25% | 4,4 |
| Långsiktig vakansgrad | ±2% | 1,2 |

### Transaktioner

Transaktioner är en väsentlig del i vår målsättning att helt sidan utveckla potentialen i fastighetsportföljen. Fokus ligger på skärpt men utvalda fastigheter med bedömd framtida utvecklingspotential kan bli föremål för försäljning. Förvärv avser oftast fastigheter med någon form av potential att utvecklas genom att tillskapa byggrätter, uppgradera standard, höja hyresnivåer m.m.

| Risk | Beskrivning | Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023 |
|---|---|---|
| Fastighetsvärden | Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Högre risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastighetsernas värdering. Marknadsläget påverkas också av tillgång och vilket för finansiering. | Värdet på fastighetsportföljen påverkas av de externa och lokala förutsättningarna för fastighetsförvaltningen samt av yttre faktorer som vår påverkan. Vår fastighetsportfölj med stabila kassaflöden och relativt låga belåningsgrad ger goda förutsättningar att möta förändrade marknadsförhållanden. Fastighetsvärderingar påverkas av bedömningar och antaganden som görs av externa värderingsmän. Därmed påverkas redovisade fastighetsvärden av externa värderingsmän minst en gång per år. Under 2023 har en betydligt större andel av portföljen externvärderats inför varje bokslutstillfälle.<br>Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 73,3 Mdkr (83,3) motsvarande ungefär 52 720 kr/kvm (57 000). Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen uppgick till 4,63 procent (3,25). |
| Fastighetsförvaltning | Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelhög risk för avsaknad av lokala hyresgäster, otrygg miljö/dålig miljöpåverkan som kommande myndighetskrav. | Fastighetsförvaltningen bedrivs av egenregi. Förvaltningsområdena utgörs i huvudsak av dialog och samråd med lokala hyresgäster för att kunna bedriva en bra förvaltning och bibehålla goda hyresgästrelationer. Vi har väl utvecklade rutiner för due diligence-processer |
| Fastighetsförvaltningar | Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris. | Fastighetsförvaltningar baseras på egenregi. Interna due diligence-processer borgar för att eventuella behov av åtgärder hanteras. Fastigheterna externvärderas löpande och i dialog med lokala hyresgäster för att kunna bedriva en bra förvaltning och bibehålla goda hyresgästrelationer. Vi har väl utvecklade rutiner för due diligence-processer inför förvärv och försäljning av fastigheter. Fastigheterna externvärderas löpande och i dialog med lokala hyresgäster för att kunna bedriva en bra förvaltning och bibehålla goda hyresgästrelationer. Vi har väl utvecklade rutiner för due diligence-processer inför förvärv och försäljning av fastigheter. Fastigheterna externvärderas löpande och i dialog med lokala hyresgäster för att kunna bedriva en bra förvaltning och bibehålla goda hyresgästrelationer. Vi har väl utvecklade rutiner för due diligence-processer inför förvärv och försäljning av fastigheter. |

● Låg ● Medel ● Stor

This file is sealed with a digital signature.
See the seal in the document for the authenticity verification.
Document ID:
B7A0E0D8-E8A9-4B2B-B1A7-7A0E0D8E0DA4

# Risker och möjligheter forts

## Finansiellt

### Finansiering

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

### Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat

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

| Risk | Beskrivning | Påverkan och hantering av risk, koncernen 2023 |
|---|---|---|
| Likviditets- och refinansieringsrisk | Sannolikhet: Konsekvens: Likviditetsrisk avser det långsiktiga risken att kunder garanti erhållna ersättningar eller nyupplåning inte genomförs på marknadsmässiga villkor samt risken för ökad upplåningskostnad till följd av förändrade räntenivåer. Fabege har en långsiktig finansiering med god spridning över olika kapitalmarknadsinstrument och långivare. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående kreditavtalstiden till 3,2 år (3,7) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,0 år (2,9). Andelen räntebindningar som förfaller till förlängning inom 12 månader uppgick till 1 329 Mkr (1 123). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 gånger (2,3). Soliditeten uppgick till 41,3 procent (41,3). Vid årsskiftet uppgick kassa och banktillgodohavanden till 1 123 Mkr (1 123). Fabege har en kreditram om 1 000 Mkr (1 000) som är outnyttjad.

202407181155?



Risker och möjligheter forts.

## Miljö och klimat

### Miljö och klimat

Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för Fabege, enligt Sveriges stubenäridas skattering. Vi har valt att successivt anpassa redovisningen av potentiella fysiska klimatrisker samt omställningsrisker till Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer. För mer information kring TCFD se sidorna 75-79.

| Risk | Beskrivning | Planerade och hantering av risk, kommentarer 2023 |
|---|---|---|
| Förorenade byggnader och miljöskador | Sannolikhet: 6 Konsekvens: 5<br>Låg risk med anledning av fastighetsnära standard och läge.<br>Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för skador och föroreningar som orsakar miljöskador samt har vårdplikt för åtgärdsbehov.<br>Vi bedömer förutsebart även att om en verksamhetsutövare inte kan bekosta åtgärdsbehov av sin fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana åtgärdsbehov kräver stora kostnader och tar lång tid.<br>En bristfällig hantering i projekt med miljörisker kan påverka Fabegas lagmarknadsnära varumärke samt därmed kostnader. | Vi bedömer därmed att den risk som förorenade byggnadsbestånd i övrigt innebär är kommersiella kontraktsrisker. Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsportföljen. Sådana åtgärder finansieras genom ägarskapet.<br>Fabege arbetar med hållbarhetscertifiering enligt BREEAM och Nyckeltal för att minska risk- och påverkan. 100 procent av förvaltningsbeståndet är certifierat. En ytterligare förutsättning med risken är minskad resursanvändning, minskade kostnader för avfallshantering, miljö- och miljöskadeavgifter samt god omvärld och god attraktionskraft.<br>Under 2023 har inga incidenter som orsakat betydande böter eller skadeersättningar kommerit till följd av miljöpåverkningen inträffat. |
| Klimatförändringar | Sannolikhet: 6 Konsekvens: 6<br>Medelstor risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka skador på fastigheter.<br>Förändringar såsom högre och fler skyfall av vattenmängder högre kostnader för drift.<br>Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, regn, vind, översvämningar och ras eller ökad påverkan på fastigheter. Till de mer akuta riskerna för Fabegas verksamhet räknas översvämningar och utifrån dagens bestånd bedöms risken för översvämningar som låg. Fabege har dock identifierat risker såsom bland annat ökade kylbehov och utifrån dessa gjort en kartläggning av klimatskalet. | Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use innehåller bedömningskriterier som syftar till att göra byggnaderna mindre sårbara för klimatförändring. Övervakning och åtgärdande vatten från marken förhindras genom tätskikt av betong, brunnar och pumpning av vatten från fastigheter. Vi har garanterat konsekvensanalyser på byggnadsnivå i standardiserna Sweet Sustainable Park, City, Kvarnstaden och Hammarby Sjöstad. Avvikelser identifierade vissa nedanstående och åtgärder som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid fastighets- och stadsutveckling säkerställer vi nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade risker såsom översvämning.<br>Vi arbetar i övrigt med bland annat för att förhindra, begränsa för översvämningar. Genom att genomföra klimatanpassningsåtgärder, på miljöer, bebyggelse, vattenområden under år eller mot risk. Vi arbetar med riktlinjer och rutiner i utformning av kapitalbudgetar och riktlinjer för att undvika att bebyggelse hamnar i riskområden. Vid nybyggnation och ombyggnation av befintlig bebyggelse. |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B7EDE3D3E3E3B1B2A81C2A1
Verify the signature at https://signera.fabege.se

## Risker och möjligheter forts

### Miljö och klimat forts

| Risk | Beskrivning | Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023 |
|---|---|---|
| Klimatpåverkan från förvaltning | Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög<br>Utgör risk till följd av att en stor del av portföljen är miljöcertifierad och vårt ambitiösa arbete med att minska klimatbelastningen. Risken utgörs från kunder och andra intressenter på effektiviseringen av fastighetsbeståndet. | Sedan många år arbetar vi ambitiöst med att minska vår klimatpåverkan från energianvändning, avfallshantering och tjänsteresor. Genom att investera energieffektivisering, säkerställa energieffektiva system och miljöanpassade material samt genom beteendepåverkan bland våra hyresgäster och medarbetare är vår förhoppning att kunna fortsätta minska vår klimatpåverkan.<br>Vårt mål är att minska våra utsläpp med 70 procent per kvadratmeter till 2030 jämfört med basåret 2015. Vi har under året fortsatt att implementera vår klimatstrategi och vår handlingsplan för att nå målet. Vi har bland annat fortsatt att installera solceller på våra fastigheter och har under året installerat solceller på 11 fastigheter med en total yta på 6 000 kvadratmeter. Vi har även påbörjat arbetet med att ansluta fastigheter till fjärrkyla och har under året anslutit fyra fastigheter till fjärrkyla. Vi har också påbörjat arbetet med att byta ut fossila bränslen till förnybara bränslen i våra fastighetsnära energicentraler. Vi har under året påbörjat arbetet med att byta ut fossila bränslen till förnybara bränslen i våra fastighetsnära energicentraler. |
| Klimatpåverkan från projekt | Sannolikhet: Hög Konsekvens: Hög<br>Utgör risk till följd av vår omställning avseende byggmaterial, byggmaterialens energi, avfall och resurseffektivitet vid byggnationer.<br>Risken avser från kunder och andra intressenter på efterfrågeanpassning och transparens.<br>Kostnader för omställning till byggmaterial med låg klimatpåverkan.<br>Risken avser risker för ökade priser på till exempel energi, avfallshantering med mera. | Samtliga nybyggnationer ska certifieras enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivån Excellent.<br>2020 implementerades vårt system för att successivt beräkna och minska klimatpåverkan från byggnationer. Genom detta system har vi bland annat kunnat konstatera att vi har lyckats minska klimatpåverkan från byggnationer med 20 procent per kvadratmeter jämfört med 2018. Vår målsättning är att minska klimatpåverkan från byggnationer med 30 procent per kvadratmeter till 2030. Vår målsättning är att minska klimatpåverkan från byggnationer med 30 procent per kvadratmeter till 2030. Vår målsättning är att minska klimatpåverkan från byggnationer med 30 procent per kvadratmeter till 2030. |

### Skatt

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

| Risk | Beskrivning | Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023 |
|---|---|---|
| Skattelagstiftning | Sannolikhet: Konsekvens:<br>Utgör risk till följd av att förändringar på skatteområdet kan få relativt stor påverkan på Fabeges förutsättningar. Skattelagstiftningen påverkar företagsbeskattning, fastighetsskatt, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter. | Inga kommentarer utöver att förändringar för närvarande inte är bedömda påverkningen. |
| Hållbar skattehantering | Sannolikhet: Konsekvens:<br>Risken från omvärlden på olika skattehanteringar och avdrag. Risker vid tvister eller tolkningar av lagstiftningen. Vi bedömer risken som låg för oss. | Att vår verksamhet bedrivs i Sverige och vi betalar 100 procent av samtliga skatter i Sverige.<br>Vår ambition är att ha en låg skattekostnad över tid och att följa alla lagar och regelverk på skatteområdet och att redovisa på ett korrekt sätt i enlighet med god redovisningssed. Vi anser att en etisk, logisk och effektiv hantering av skatt är viktig för att upprätthålla ett hållbart samhälle. |

This file is protected with
The seal is a guarantee
of the document.
Encrypted PDF
Encryption: AES
Key length: 256 bits
Key ID: 1.2.752.194.10.20210407.1
Key identifier: 1.2.752.194.10.20210407.1.1.1

## Etik och antikorruption

| Etik och antikorruption | Risk | Bedömning | Planerade och hanterade risker, kommentarer 2023 |
|---|---|---|---|
| Vår uppförandekod sätter krav på hur våra medarbetare förväntas agera i affärsmässiga relationer. Policyer och riktlinjer ger mer detaljerad vägledning. Genom avtal och en speciell anpassad uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att arbeta via motsvarande mot oetiskt beteende. | Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende | Sannolikhet: 6 Konsekvens: 6<br>Risken bedöms vara lägre med avseende av tydliga riktlinjer, vanor och vår egenda uppförandekod. Byggbranschen är en utsatt bransch, men våra stora projekt ställer många dialoger och tjänsteproduktier upprepade gånger underkastas granskning. Vissa av Trots detta krävs i samtliga upphandlingar att de lämnar leverantörsdeklaration avseende att överträdelse eller risk för oetiskt sätt saknas mot våra värderingar finns | Vi accepterar ingen form av mutor, hot eller annan otillbörlig påverkan. Detta följer också av vår uppförandekod som alla medarbetare ska följa och som ska efterlevas av våra samarbetspartners. Vi har också tydliga rutiner för att förebygga och hantera misstänkta oegentligheter. Samtliga medarbetare utbildas i vår uppförandekod och riskområden för mutbrott. Vi har också en visselblåsarfunktion så både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstänkta oetiska beteenden.<br>Samarbetet med affärspartners utvärderas löpande och alla samtliga leverantörer hålbarhetsgranskas av ett externt bolag. Samtliga leverantörer står även under kontroll av att kvalitetsgranskning, för att snarast tänga upp eventuella riskområden samt avsluta förbindelser i händelse av, osäkring.<br>Vår bedömning är att kontrollen över de största leverantörerna är god. Genom avtalen säkerställer vi att alla våra leverantörer |

## Medarbetare

| Medarbetare | Risk | Bedömning | Planerade och hanterade risker, kommentarer 2023 |
|---|---|---|---|
| I förhållande till de värden som företaget har vi en relativt liten medarbetarstyrka där varje enskild kompetenser är viktig för den funktionen. Detta kan i vissa mån göra företaget sårbart. | Kompetensförsörjning | Sannolikhet: 6 Konsekvens: 6<br>Låg risk, dock ökad konkurrens om dessa yrkeskategorier i takt med den tekniska och digitala utvecklingen där kraven på talanter kommer påverka nästa av personal. Den rådande låga grad på denna typ av kompetens på marknaden för vissa yrkeskategorier såsom teknisk personal och projektledare medför hög konkurrens på marknaden. | Vi investerar tid och resurser i den gemensamma utbildningsmodellen BPSK med ambitionen att vara branschens mest attraktive arbetsgivare.<br>Vi arbetar med strukturerade rekryteringsprocesser och utbildning av befintliga medarbetare inom samtliga kompetenser. En viktig del i rekryteringen är att säkerställa mångfald för att på så sätt tillgodose behovet av kompetens för företaget som branschen. Under 2023/2024 genomgår samtliga chefer på Fabege ett „ledarskapsprogram som omfattar värdeskap och arbetsmiljö. Utöver detta har vi under året, genomfört ett internt medarbetarprogram. |
| | Bemanning av nyckelpositioner | Sannolikhet: 6 Konsekvens: 6<br>Medelhög risk. Vi har en relativt liten personalstyrka och vissa nyckelfunktioner är personberoende. | Vi arbetar aktivt för att säkerställa att det alltid finns tillgång till kompetens för verksamhetens fortlevnad. Vi har exempelvis upprättat en plan för att kunna agera vid oväntad frånvaro av personer i nyckelpositioner. Vi har också en strategi för att kunna attrahera och behålla medarbetare. |



This file is sealed with a Qualified Electronic Seal by Fabege AB (556248-7251).
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B2DDDF3E-3DDB-4B52-B1F1-6

Risker och möjligheter forts.

## Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

**Värdegrund och uppförandekod**

Vår värdegrund SPEAK sätter normerna för ett önskvärt beteende. Detta understöds av vår uppförandekod samt andra vägledande policyer och riktlinjer. Genom tydlig och en specifikt anpassad upplysningsverksamhet för leverantörer och samarbetspartners ställer vi krav på att de accepterar att efterleva vår ståndpunkter mot sociala villkor och klimatkrav.

| Risk | Beskrivning | Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2021 |
|---|---|---|
| Ökande sociala villkor, klimatkrav | Bemötande: Konsekvens: Ökade risk mot bakgrund av ofullständig av externa uppgifter och tydliga krav i större projekt där många aktörer och tillverkningsprocesser involveras genom underentreprenörer i flera led. Total tydliga krav samtliga ingående av de olika leverantörskedjan saknar att överblicka egen risk för externa som andra mot våra värderingar finns | Vi accepterar ingen form av kränkning av mänskliga rättigheter eller annan form av oetiskt förhållande i verksamhet eller dess leverantörskedja. Vi garanterar följsamhet med de lagkrav som gäller på vår verksamhet och arbetar för att kontinuerligt förbättra och utveckla våra processer. Vår värdegrund SPEAK är ett kommunikativt verktyg för vägledning och riktlinjer i samband med rekrytering, upphandlingsavtal och personalkonferenser.<br>Samarbetet med underentreprenörer, leverantörer och alla samarbetspartners granskas med utgångspunkt från vår uppförandekod och mänskliga rättigheter, med syfte att identifiera förbättrings- och åtgärdsområden samt följa upp effekter av vidtagna åtgärder.<br>Vår ambition är att leverantörer som är direkta leverantörer av gröna tjänster och produkter ska ha en hållbarhetspolicy som är i linje med Fabeges egen policy. Genom avtalen förväntar vi oss att leverantörerna arbetar efter vår uppförandekod. Det innebär bland annat att de ska arbeta mot diskriminering och för mångfald och jämställdhet. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina underleverantörer i syfte att kunna identifiera och lösa eventuella brister. |

Risker och möjligheter forts.

## Kommunikation och cybersäkerhet

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

| Risk | Beskrivning | Påverkan och hantering av risk, kommentarer 2023 |
|---|---|---|
| Informationsläckage, bilmärkesbrott | Sannolikhet: Konsekvens:<br>Upprätthållande av riskbaserade rutiner för informationshantering. | Vi har utvecklat och implementerat rutiner för informationshantering med stärkt medvetande om riskerna för kommunikation och informationshantering samt ansvarsfördelning för informationen. |
| Media, varumärke | Sannolikhet: Konsekvens:<br>Upprätthållande av riskbaserade rutiner för informationshantering och hög transparens | Vi arbetar aktivt för att skapa förtroende för Fabege och vårt varumärke genom att kommunicera öppet och transparent med våra intressenter. Vi har en beredskap för att hantera kriser och negativ uppmärksamhet i media och omvärld. |
| Informationssäkerhet, intrång | Sannolikhet: Konsekvens:<br>Digitalisering och ökat användande av IT-system utgör en ökad risk. Den typiska attacken i våra branscher utgörs av riskfyllda mail för att försöka få användare att klicka på skadlig kod. | Vi arbetar strukturerat med IT-säkerhetsfrågor, riskanalyser och penetrationstester. Vidare genomförs utbildningar i cybersäkerhet och det pågår ständigt ett arbete för att förebygga och upptäcka attacker och andra incidenter som skadar vår IT-miljö för tredjeparts och våra kontraktsparters räkning.<br>Vi har god säkerhet mot externa attacker och har inte drabbats av någon större attack. |
| Systemstörd tillgänglighet | Sannolikhet: Konsekvens:<br>Behovet av verksamhetens tillgång till våra system ökar både internt och från våra kunder. | Vi har återkommande rutiner för återställande, system, tjänster och processer. Vi har en alternativ anläggning för kritiska system. |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDF5E8DBAB1824B1E7A8B6B5B1
4 1 6C71 1AB5D3B5EA1 1E3B1

Bolagsstyrningsrapport

# Ordförande har ordet

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

Fastighetsbranschen liksom Fabege har fortsatt att utmanas av en turbulent omvärld och jag är tacksam för de goda relationer vi har med våra banker, övriga finansiärer och våra ägare. Ett starkt förtroendekapital byggt på transparens och balanserade risker har varit värdefullt under rådande marknadsläge. Fabeges konservativa finansiella strategi och framförhållning avseende finansiell struktur gör att jag känner mig trygg där vi står idag. Utvecklingen på marknaden och den generella finansiella oron i marknaden har dock varit en fråga som styrelsen ägnat mycket tid på att diskutera och hantera under året. Vi har aktivt arbetat vidare med försiktighet i samband med nya projekt och det är prioriterat att säkerställa utlåning och kassaflöden innan investeringsbeslut tas. Därmed 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 fortsätter att stödja ledningens arbete med hållbarhet och beslutade under året att revisionsutskottets arbete framöver även kommer att inkludera hållbarhet för att säkerställa kontrollerad uppföljning. Att Fabege har blivit godkänd som grön aktie på Nasdaq Stockholm är ett bra bekräftelse på hur långt ledningen har kommit med hållbarhetsarbetet.

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

Vi fick ytterligare en ny huvudägare under 2023, som vi välkomnar och ser fram emot att gott samarbeta framöver. Vi är överlag tacksamma för det stöd vi har från våra långsiktiga ägare vilket bland annat har varit en styrka under rådande marknadsförutsättningar.

Jag vill å styrelsens vägnar tacka aktieägarna för förtroendet. Det är ett privilegium för styrelsen att stödja Fabeges strategi för att fortsätta skapa långsiktigt värde i fastighetsbeståndet. Fabeges 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

20240718115562



# Styrningsstruktur

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

### 1. Aktieägarna

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Vilar fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per förskiftet till 18 206 048 aktier motsvarande 4,89 procent av antalet registrerade aktier. Samtliga aktier har samma rösträtt, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitalandel i bolaget. Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Innehav 2023-12-31

| Ägare | Andel av röstetalet, % |
|---|---|
| Erik Paulsson med familj, privat och via bolag | 16,8 |
| Cevian | 12,0 |

Fabeges ägarstruktur framgår på sidan 20 i årsredovisningen.

### 2. Årsstämma

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

### 3. Valberedning

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

### 4. Styrelse

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

### 5. Revisorn

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

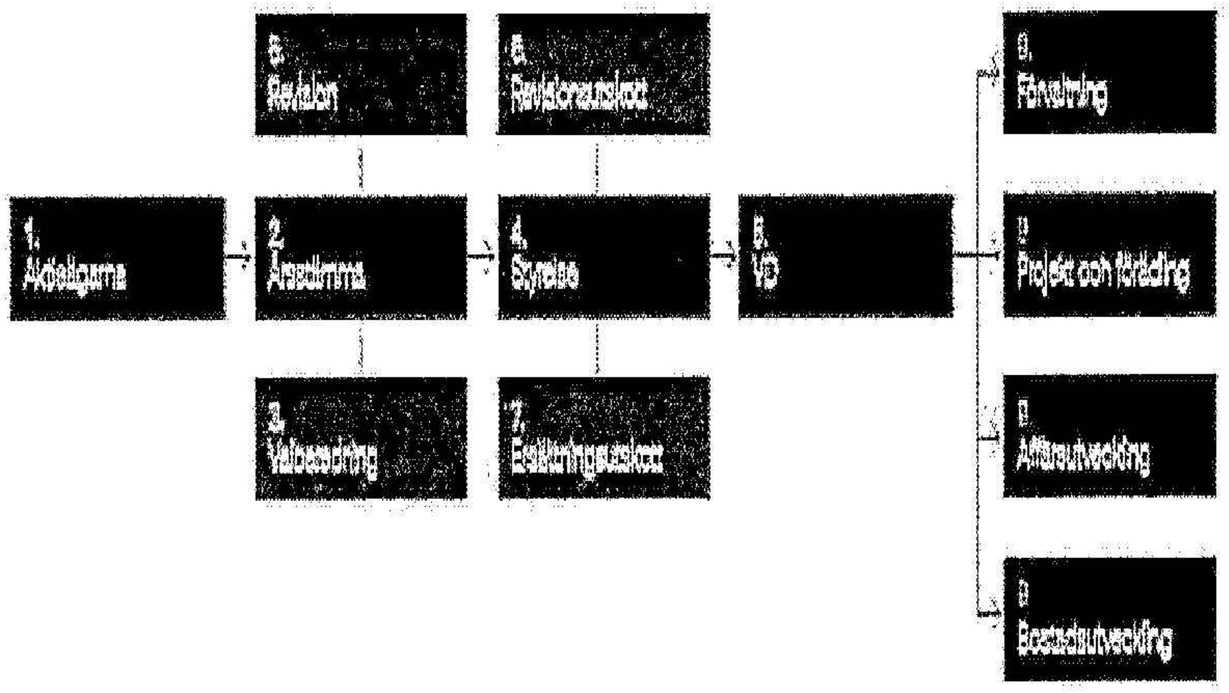
Peter Ekberg har, vid sidan av Fabege, revisionsuppdrag i följande större företag: Loomis AB och Telia Company. Peter Ekberg har ingått uppdragsavtal vilka är närstående till Fabeges större ägare eller VD. De delar när vid sidan av att uppdrag som valda revisorer även bistått oss i revisionsnära uppdrag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

### 6. Revisionsutskott

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

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

## Bolagsstyrning på Fabege




Denna rapport är framställd med hänsyn till miljön. Tryckeriet är miljöcertifierat enligt ISO 14001 och Svanen. Papperet är Svanenmärkt och framställt av 100 % återvunnet material.

# Styrningsstruktur

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

### 7. Ersättningsutskott

Styrelsen har inom sig utsett ett ersättningsutskott bestående av tre av styrelsens ledamöter inklusive ordföranden. Utskottet bereder 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 allmänt enligt aktiebolagslagen reglerar instruktioner för verkställande direktören bland annat följande:

- VDs uppgift och skyldighet att förse styrelsen med information och nödvändigt beslutsunderlag
- VDs rätt att närvara vid styrelsemötena
- VDs uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, effektivitet, strategiska planer, bolagets uppförandekod och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen åtgärder med anledning av dessa
- Vilka åtgärder som alltid ska underställas styrelsen såsom beslut om större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter
- VDs uppgift och skyldighet att säkerställa att Fabege lämnar de upplysningar beträffande information med anledning av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq Stockholm.

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

### Koncernledning

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

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

Koncernledning består av åtta personer se sidorna 71-72. Koncernledningen träffas löpande på operativa verksamhetsråd och på regelbundna besöksmöten. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation och medarbetarna samt löpande uppföljning av resultat, nyckeltal, projekt med mera. Hela ledningsgruppen som består av sex-tio personer träffas vid fem tillfällen per år för diskussion om bland annat företagets strategier och ledarskapsfrågor.

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

### 9. Verksamhetsområden

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

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

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

### Styrning av hållbarhetsarbetet

Fabeges hållbarhetsarbete beskrivs integrerat i organisationens alla delar. Hållbarhetsavdelningen 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 Åmeby till den styrelseledamot med särskilt hållbarhetsansvar.
- Styrelsen har beslutat att uppföljning av redovisning och rapportering av hållbarhet hanteras inom revisionsutskottet.
- VD och koncernledningen har det övergripande ansvaret för att implementera hållbarhetsstrategin. Övergripande målsättningar beslutas i koncernledningen och förankras i styrelsen.
- Hållbarhetschefen samordnar och styr hållbarhetsfrågorna och är även talesperson utåt. Hållbarhetschefen rapporterar löpande till koncernledningen och årligen till styrelsen. Från 2024 ingår hållbarhetschefen i koncernledningen.

This page is part of the Fabege Annual Report 2023. Read more at www.fabege.se/en/annualreport

20240718115631



# Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

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

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

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

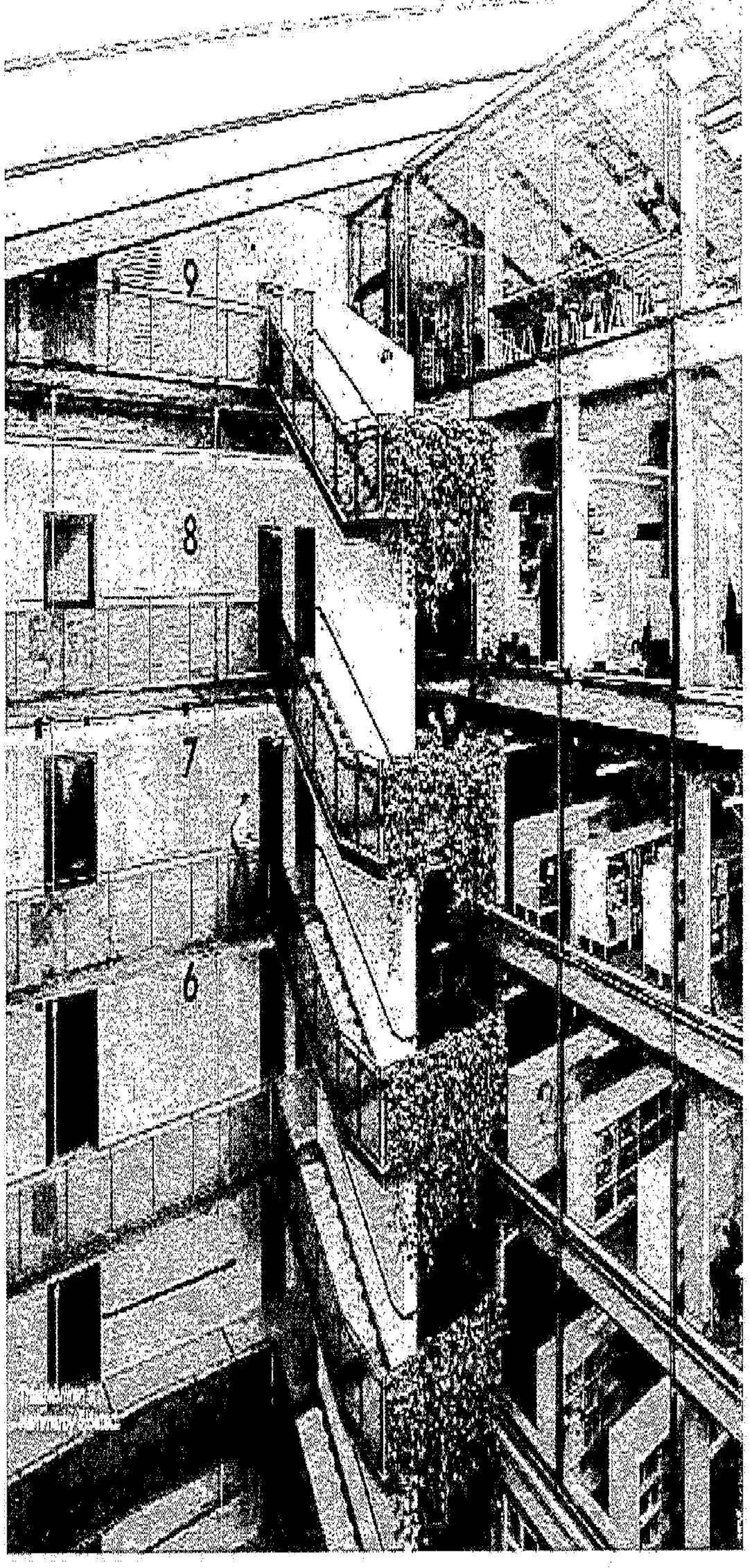
Policyer och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsnära beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet,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

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

## Bolagsstyrning på Fabege

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

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



This file is protected by Fabege's digital signature. Any changes to the document will be detected. Document ID: E7DDDF63A4B1B2A5A1F3B3B0B1E3C31E

# Bolagsstyrningen 2023

## Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2023 på Fairstairen Scandinavia, Westfield Mall of Scandinavia. Samtliga aktieägare gavs liven möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 177,6 miljoner aktier motsvarande 68,6 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på fabegese/arsstamma 2023.

Stämman fattade bland annat följande beslut:

### Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omvälja Anders Åsklin, Mattias Johansson, Martha Josefsson, Sara Lindh Hök, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anna Åmeby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2023 utgår med totalt 2 625 tkr (2 460).

### Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 2,40 kronor per aktie att utbetalas via fyra tillfällen om vardera 0,60 kr per aktie. Vidare beslutades att avstämningsdag för erhållande av utdelning ska vara den 31 mars 2023, 30 juni 2023, 2 oktober 2023 respektive den 8 januari 2024 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 6 april 2023, 5 juli 2023, 5 oktober 2023 respektive den 11 januari 2024.

### Principer för utseende av valberedning

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

### Ersättning till bolagsledningen

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

### Bemyndigande om återköp av egna aktier

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

## REVISION

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

## VALBEREDNINGEN

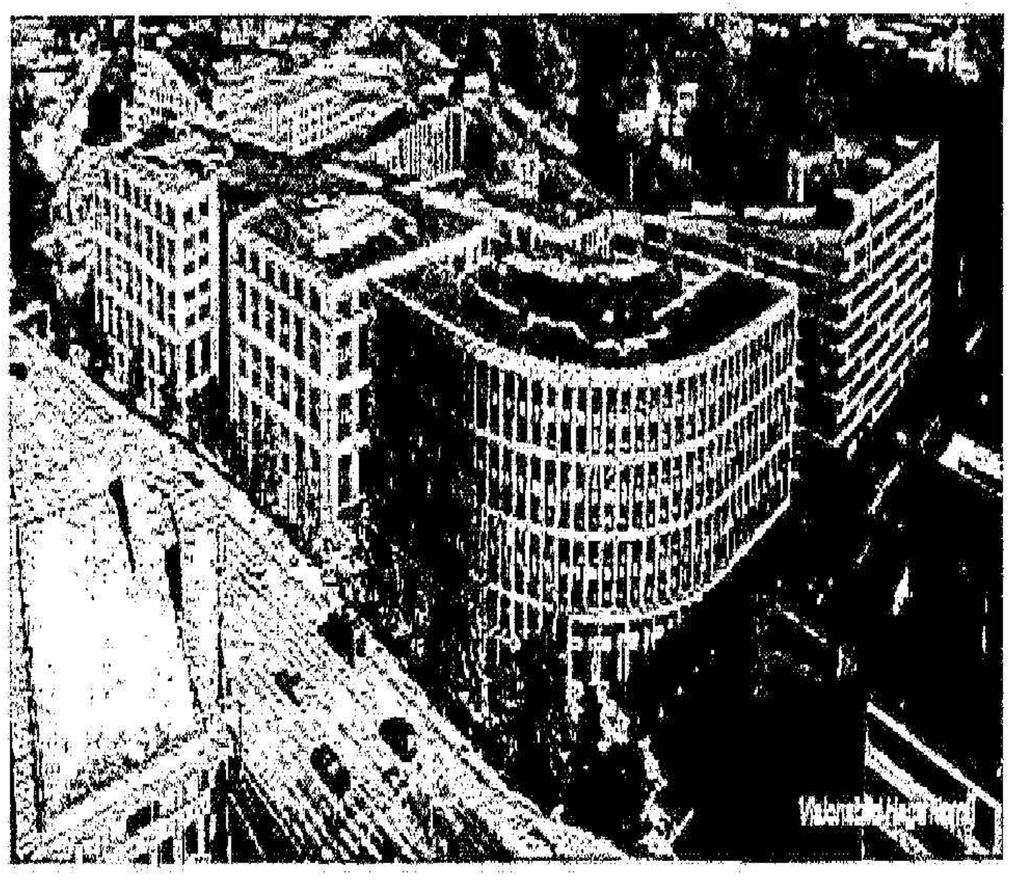
I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i valberedning och den 3 oktober 2023 offentliggjordes valberedningen.

**Valberedningens sammansättning 2024**

| | Representant | Andel av röster, % |
|---|---|---|
| Staffan Hanstorp, ordförande | Swedbank AB | 16,6 |
| Edvard Fanning | Gamfen | 12,3 |
| Katarina Hammar | Versbas fonder | 4,3 |
| Johannes Wingborg | Länsförsäkringar fondförvaltning | 4,1 |
| Totalt | | 37,3 |

**Valberedningens förslag inför årsstämma 2024**

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



Martha Josefsson, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Mattias Johansson samt nyval av Bent Gustavsson och Sofia Wistt. Sara Lindh Hök och Anna Åmeby har undanbett sig omval.

## STYRELSEN

### Styrelsens sammansättning 2023

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

Styrelsen eftersträvar kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Två ledamöter eftersträvas också ha erfarenhet av fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering, affärsutveckling samt hållbarhets- och kommunikationsfrågor. Ett flertal av styrelsens ledamöter har, direkt och indirekt, väsentliga egna investeringar i Fabegeaktier. Fabegeaktien styrs så uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Kodex.

### Styrelsearbetet 2023

Under 2023 hölls styrelsen totalt 14 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, två extra möten, ett konstituerande möte och fem per capsulam-möten. På agendan vid de ordinarie mötena fanns ett antal stående punkter såsom finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, strategiska marknads- och organisationsfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Vid varje ordinarie möte gavs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året tagit upp ett antal särskilda frågor såsom finansiering, utgående och förslagna projektinvesteringar, transaktioner, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppdatering av grundprospektet för Fabeges MTN-program. Delårsrapporterna och bokslutskommuniken behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten skuppe till marknaden.

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

20240718115564



# Bolagsstyrningen 2023 forts

sammanställa och diskutera särskilt vid ett styrelsemöte. Utrymme ges också för diskussion vid övriga möten. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:ns prestationer samt en årlig översyn av upplåningsriskerna, skattepolicy, mångfaldspolicy och finanspolicy.

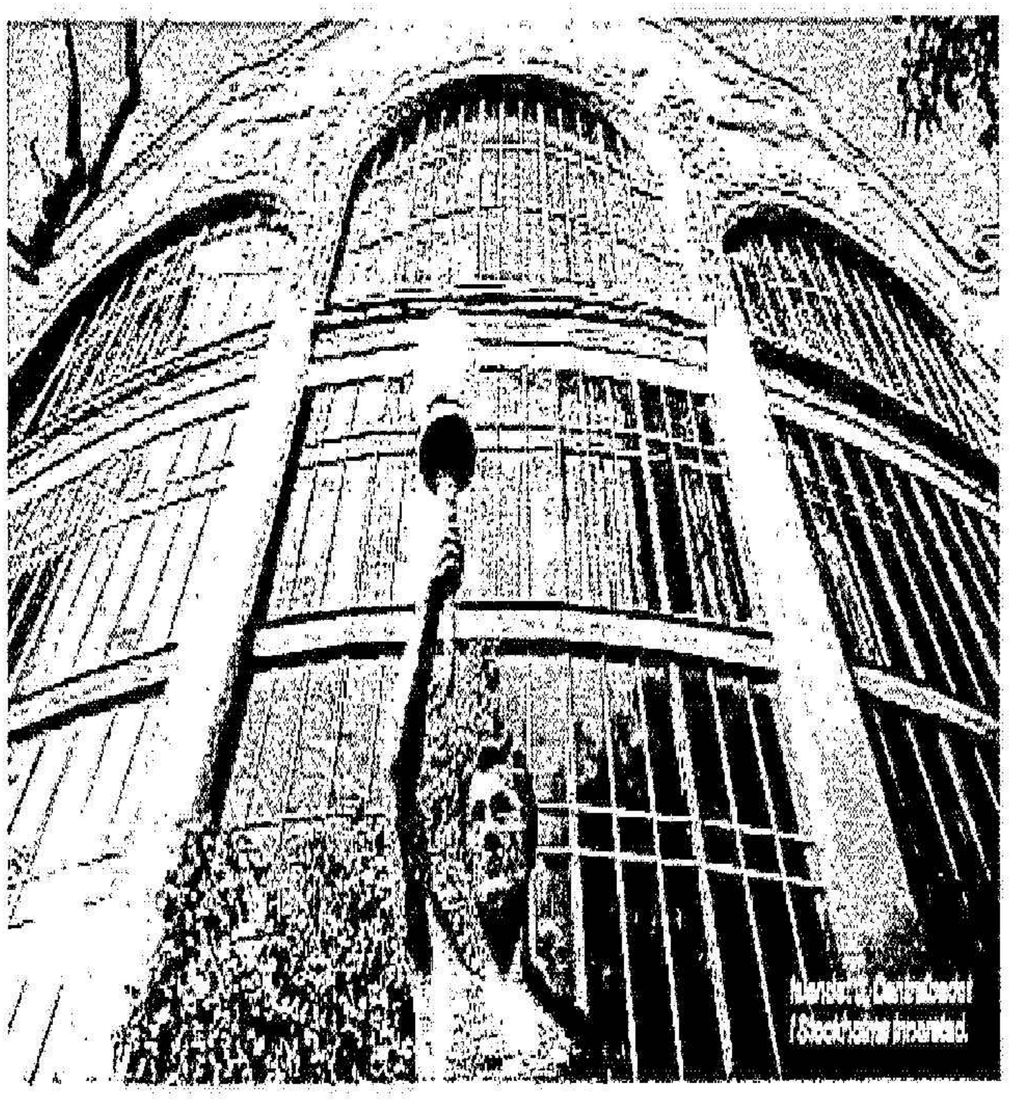
Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas kontinuerligt genom det löpande arbetet. Kritiska frågeställningar kommuniceras till styrelsen vid behov. Under året har styrelsen tagit del av bolagets dubbla väsentlighetsanalys och gapanalys inför kommande CSRD-rapportering som för Fabege del avser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

### Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelsen ska som helhet ha en för styrelsearbetet lämplig mångsidig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den erforderliga kompetensens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att beakta bolagets, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt. Styrelsens sammansättning utgörs av fyra kvinnor och tre män och bedöms i övrigt utgöra en bredd av kunskap och värdefulla kontaktnät inom relevanta områden.

### Arvode till styrelsen

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



Fabege årsredovisning 2023

### Ersättning till bolagsledningen

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

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

### REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2023 bestått av Anette Asklin (ordförande), Mårten Josefsson och Jan Litborn. Under 2023 hölls fyra ordinarie möten och ett extra möte med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, säkerhet och cybersäkerhet, EU-taxonomin, internkontroll i väsentliga processer. Därutöver behandlades frågan om revisorsval och upphandling av revisionsbyrå inför byte vid kommande årsstämma. Vid mötena lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delges samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

### ERSÄTTNINGSUTSKOTTET

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

### BOLAGSLEDNINGEN

Koncernledningen bestod under 2023 året av åtta personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 71–72. Koncernledningen har en fast mötesdag varje vecka. Under hösten genomfördes även den årliga medarbetarenkäten som visade ett bra utfall. Den löpande informationen till både styrelse och medarbetare sker med regelbundna månads- och veckobrev.

## Styrelseåret 2023

Utöver de punkter som framgår nedan har de ordinarie mötena också en stående punkt för genomgång av ekonomi, finansiering, fastighetsmarknaden och konkurrenssituationen. Tillsynsmyndigheten har inte haft någon tillsyn under året inklusive den extraordinarie.

**Kv1**

30 januari
Extra möte – skyldighet bostadsbyggnadsföretag till ESG.

8 februari
Ordinarie möte
– bokslutskommuniké, utdelningsförslag mm.

7 mars
Ersättningsutskottsmöte – årsredovisning 2022.

**Kv2**

29 april
Ordinarie möte, konstituerande möte.

8 maj
Ordinarie möte – strategidag, beslut om skrivning av riktlinjer till Nrep.

**Kv3**

7 juli
Revisionsutskottsmöte – delårsrapport kv2

13 september
Ordinarie möte.

**Kv4**

14 november
Ordinarie möte.

14 december
Ordinarie möte, strategidag och budget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7D0FE3E0A4E1624B11A8E0A1C3A14

# 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 bolaget mål uppnås inom följande kategorier

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

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

## Kontrollmiljö

Fabege har en geografiskt samlad organisation och en homogen operativ verksamhet, men den legala strukturen är komplex. Verksamheten är koncentrerad med belopp mässigt stora flöden inom hyresintäkter, utgifter för projektinvesteringar, löpande drift och förvaltning av fastigheter samt finansiella kostnader

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

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

## Riskbedömning

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

- Riskområde Förvaltning: Processer för nyuthyrning, omförhandling och hyresbevarande, kundrelationer och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster.
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk anläggning och fysisk byggnad
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Planprocess och projekt, genomförande, "ombyggnad" risker
- Riskområde Värdering och Transaktioner
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, räntenivå, finansiell information, skatter
- Riskområde Kommunikation: informationshantering, varumärke, etc

- Riskområde Medarbetare: Resurstillgång, personberoende
- Riskområde Klimat och hållbarhet: klimatförändringar, utsläpp
- Riskområde Cybersäkerhet och IT: dataläckage, intrång, GDPR

Koncernledning genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker. Detta görs särskilt med styrelsen och revisionsutskott inför avstämning med revisorer. Fabeges interna processer och rutiner ger goda förutsättningar för löpande hantering av risker

## Kontrollaktiviteter

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med 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 inför ett standardiserat rapportpaket. De operativa verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning inför verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall sker mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen, de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter

Fabege Årsredovisning 2023

2024071811565



# Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

genom avstämning mot fastlagda systemspecifikationer av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering sker under ständig utveckling och förbättring, såväl innehåll som system stöd och tillgänglighet för verksamhetsansvariga.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fabege Årsredovisning 2023

This is a digital document created for the annual report of Fabege AB (publ).
Document id: B7DDFE3600A2402...

# Fabeges styrelse

## Jan Litborn

Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arendalbolaget Solna AB. Styrelseledamot i Alma Holding AB, Backahill AB, Consensus Asset Management AB, Realcap Management AB, Stiftelsen Förvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB

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

Aktieinnehav: Privat och via bolag 30 600

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 2016

Född: 1961

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Arcmas AB och Jernhusen AB. Styrelseledamot Genova Property Group AB, Elof Hansson Holding AB och Fondkommissionen vid Göteborgs Universitet

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 385

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: 5 (medlem

## Mattias Johansson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1973

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 2 000

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

## Märtha Josefsson

Styrelseledamot sedan 2006

Född: 1947

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

Utbildning: FK kand. i nationalekonomi

Aktieinnehav: Medmera 268 920

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 310

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: 5 (5)

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

20240718111566



# 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: 1967

Övriga uppdrag: VD Backahill AB, Styrelseordförande Cetera Fastigheter AB, Styrelseledamot i Bonava AB, Rörgie Marknads AB och Wihlborgs Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom och juridik

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Arvode, tkr: 302,5

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: 2 (2)

## Anne Ämeby

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1963

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

Utbildning: Civilekonom, MBA London Business School

Aktieinnehav: 0

Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Arvode, tkr: 253

Närvaro styrelsemöten: 14 (14)

Närvaro revisionsutskott: Ej medlem

Närvaro ersättningsutskott: Ej medlem

Revisor

## Peter Ekberg

Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2019
Auktoriserad revisor på Deloitte AB

Född: 1971

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

This file is sealed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council.
Document ID:
67D0FE3500A2462A81C3147300D0B1CC

# Koncernledningen

**Stefan Dahlbo**
VD och Koncernchef

Född: 1969

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

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

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: Privat och via bolag 92 500*

**Åsa Bergström**
Vice VD, Ekonomi- och finanschef

Född: 1984

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008

Externa uppdrag: Styrelseledamot i P3 Fastigheter AB samt Isaf Mattson Fastighetsföretagen AB

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 47 630*

**Gunilla Cornell**
Chef HR

Född: 1968

Anställd och i nuvarande befattning sedan 20**

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: 1 880*

**Fred Grönwall**
Chef Teknisk Drift

Född: 1981

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Infrastructure AB

Tidigare anställningar: Fabrikschef Cementa AB Slitefabriken, produktionschef Cementa AB Slitefabriken samt Degerhamnsfabriken, 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: Peab Bygg, platschef Peab, platschef Peab Bostad, JM Entreprenad

Utbildning: Ingenjör

Aktieinnehav: 10 500*

*Avser innehav per den 31 december 2024

Sidan är granskad i januari 2025

202407181156?



# Koncernledningen cont.

**Mia Häggström****
Hållbarhetschef

Född: 1979

Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2018

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Magisterexamen Miljö- & hälsoskydd

Aktieinnehav: 0*

**Charlotta Liljefors Rosell**
Chef Förvaltning

Född: 1983

Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör Lantmästeri

Aktieinnehav: 8 451*

**Charlotte Liljegren**
Chef Stads- och Fastighetsutveckling

Född: 1976

Anställd sedan 2006 och i nuvarande befattning sedan 2013

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 3 412*

**Johan Zachrisson**
Chef Affärsutveckling

Född: 1970

Anställd sedan 2021

Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag

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

Utbildning: Civilingenjör

Aktieinnehav: 4 000*

*Avser innehav per den 2024-03-15. **Medarbetare sedan 2024-01-31.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
57D0FE3E5D6A4B2A81C31A1788E0DB41C31A

# Hållbarhetsnoter

## Om redovisningen

Detta är vår fristående hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för hållig redovisning av hållbarhetsinformation. Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i vår årsredovisning för 2023 samt avser verksamhetsåret 2023. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i mars 2022. Information i hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se begränsningsrapport på sidan 80.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångspunkt i våra mest väsentliga frågor gällande verksamheten och dess påverkan på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 73–77. Vår avsikt är att hållbarhetsavsnitten tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2023 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Där emot läggs inte någon information rapporterats gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Informationen har även genom stickprovsrepresentationer.

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

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

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

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabegens årsredovisning som granskats av styrelsen. Styrelsen informeras och har påverkat Fabegens hållbarhetsarbetsstrategi och övergripande hållbarhetsmål genom sin årliga genomgång och uppföljning. Väsentlighetsanalysen från 2020 omarbetades under 2022 utifrån den uppdaterade definitionen av väsentlig fråga enligt GRI standards 2021, för att även omfatta styrelsens ledamöter.

Stockholm 15 mars 2023

## Intressentdialog och väsentlighetsanalys

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

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

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

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

2022 uppdaterade vi vår väsentlighetsanalys för att tydliggöra listan över våra väsentliga frågor utifrån 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. VD:n ansvarar för uppföljning av hållbarhetsarbetet på ledningsgruppsnivå. Policyer och riktlinjer beslutas av koncernledningen vilka uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via vårt intranät.

Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning. Rapportering sker till revisionsutskott och styrelse. I våra samarbeta 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 intressentdialoger, hållbarhetsprogram, där affärsutveckling och fastighetsutvecklarna har det operativa ansvaret.

### Beräkning av växthusgasutsläpp

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

Vi använder faktisk förbrukning vid beräkning av utsläppen i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokoll), se vidare på sid 30 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar utsläpp från resebeteende, men uppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, arbetsresor mellan bostad och arbete, inköpta varor och tjänster samt kapitalvaror är ännu inte fullt implementerat i våra system och processer. Vi har därför valt att inte redovisa dessa kategorier i år. Vi har dock påbörjat arbetet med att kvalitetssäkra och förbättra datainsamlingen för att kunna redovisa dessa kategorier i framtiden.

### 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 anlagstorlek köldmedierapport. Tjänsteresors utsläpp (scope 3) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil idag har vi 100 procent el-bil.

Vi rapporterar primärt scope 2 enligt market-based method där vår användning av förnybara el har emissionsfaktorn 0 g $CO_2$e/kWh. Vi redovisar emellertid även de påslag som location-based method ger genom Nordisk elmix 1. Från energiuppföljningssystemet hämtas förbrukning av el (scope 2), fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2), $CO_2$-beräkningen justeras inte utifrån SMHIs graddagar. Emissionsfaktorn från respektive fjärrvärme- och fjärrkyleleverantör används för $CO_2$-beräkningen.

Våra scope 3 innefattar avfallshantering per typ och hanteringsmetod från leverantörerna, interna uppföljning av personalens körda kilometer i tjänst, tjänsteresor med flyg från resebolaget, internuppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, arbetsresor mellan bostad och arbete i kilometer utifrån reseavräkningen 2022 (SERO) och hyresgästens elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 91 procent av hyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 6,5 g $CO_2$e/kWh utifrån Nordisk elmix om 71,8 g $CO_2$e/kWh. I år innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men ej 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 stödjer fastighetsutvecklarna för utformning av energisystem i hållbara stadsdelar, driftcheferna som tillsammans med driftsorganisationen har huvudansvaret för energifrågorna i alla byggnader i förvaltning samt projektcheferna för exploatering inom nyproduktionen. Energistrategen rapporterar till hållbarhetschefen.

Energiutfallen 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 data uppmätt data.

### Medarbetare

HR-enheten, 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 belagets uppförandekod.

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

### Leverantörskedja

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

### Finansiering

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

### Kunder

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

### Affärsetik och moral

Alla enheter 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2D0FE35DE1A6162A8111C2A4

# Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

| | Stadsdelar | Fastigheter | Medarbetare |
|---|---|---|---|
| Väsentliga frågor | • Energiåtgång<br>• Avfallshantering och återvinning<br>• Samhälle | • Energianvändning<br>• Klimatpåverkan<br>• Avfall | • God hälsa<br>• Säkerhet<br>• Mångfald och jämställdhet<br>• Kompetensförsörjning |
| GRI Standarder | • GRI 302: Energi<br>• GRI 306: Utsläpp<br>• Fabege-I Samhällsansvarsfrågor<br>• Fabege-2: Tryggvaldesparade åtgärder | • GRI 302: Energi<br>• GRI 305: Utsläpp<br>• GRI 306: Avfall | • GRI 403: Arbetshälsa och säkerhet<br>• GRI 405: Mångfald och jämställdhet<br>• GRI 406: Icke-diskriminering |
| Påverkan i värdekedjan | • Fabeges påverkan är stadsens fysiska och sociala rum<br>• Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och olika samverkansformer | • Klimatpåverkan: byggskedet, energi och klimat i användningsskedet och avveckling/återanvändning<br>• Påverkan på miljö, klimat och människor vid nyproduktion, ombyggnation, rivning och återbruk | • Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö<br>• Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och arbete med värdegrund |
| Vi vill uppnå följande | • Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader<br>• Fortsätta fokusera på miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar<br>• Bidra och inspirera intressenter att ta ansvar för sina val och beteenden och ingå i en dialog som leder till meningsfull miljö- och klimatnytta för verksamheten och människorna som verkar på områdena | • Hitta nya och nå ambitiösa lösningar byggnader och stadsdelar som ger samhället goda möjligheter att möta upp egna klimatmål<br>• Vår klimatpåverkan ska minska med 50 % till 2030<br>• Vår klimatpåverkan i byggskedet ska minska med 15 % till 2030 | • Medarbetarna anser att Fabege som arbetsplats kommer vara framgångsrik<br>• Vi ska placera oss på listan över Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 80%. Great Place to Work |
| Vad vi gör | • Genom dialogprocess, förvaltning och förädling av värden vi bidrar till hållbar samhällsutveckling och stadsutveckling<br>• Medverkar till livskraftiga och attraktiva miljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur och rekreation i enlighet med Citylab-koncept<br>• Utvecklar klimatanpassade grönområden för hållbara stadsmiljöer<br>• Skapar förutsättningar för en trygg och säker samhällsgemenskap genom platsutveckling, belysningsplan och skötsel/underhåll och riktvärden avgörs runt Vad god trygghet skapar vi förutsättningar för att människor, oavsett ålder, kön, etnicitet, sexuell läggning eller funktionsnedsättning ska känna sig välkomna i våra områden och byggnader runt<br>• Har samverkansmöten med kommunala och lokala organisationer såsom polisen och HANDI.<br>• Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polisen för trygghetsskapande åtgärder samt säkerställer att byggnader och stadsmiljöer är tillgängliga för alla<br>• Samverkar med näringslivet samt har bevakat att cirka 1 800 kvm har tillkommit av kommersiella ytor i Stockholm | • Förhåller oberoende hänsyn för framtida klimatutsläpp<br>• Bygger en redovisningsbyggnad certifierad enligt FEBY Gold: Fleminghus<br>• Värderar energianvändningen och klimatavtryck som del av hållbarhetsarbetet<br>• Bidra till att nå klimatpåverkansmål för Fabege, bl.a. genom miljöanpassning samt att använda stadsdelen genom att ta fram hållbarhetsmål för hela livscykeln och alla fastigheter<br>• Vi undersöker för hållbar mobilitet och erbjuder klimatsmarta lösningar i alla fastigheter<br>• Utformning av ytor för att verka produktivt förebygga ej önskvärt energiförbrukning och klimatpåverkan som del av göra mål<br>• Driver gröna hyresavtal som gör att parterna ingår som gör avtal systemkrav och skapar mervärde | • Utför kompetensutveckling som kopplas till medarbetarens förutsättningar för utveckling inom företaget och även stärker en stolthet för att arbeta på Fabege<br>• Säkerställer kvalitetsgranskning för att säkerställa att all externpersonal, fastighetsägare, funktionsnedsättning, säker och annan utbildning<br>• Möjliggör elektronisk kompetensutveckling genom tillgång och samverkan med medarbetarna genom arbetsmiljökommitté<br>• Medverkar till trygghet och delaktighet inom hållbar stadsutveckling<br>• Genomför kontinuerlig med fokus på värdegrund SPESAK<br>• Friskvårdsbidrag |
| Policyer | • Hållbarhets- och miljöpolicy<br>• Hållbarhetsmål<br>• Upphandlingspolicy<br>• Jämställdhets- och mångfaldspolicy<br>• Säkerhetspolicy<br>• Övriga styrdokument | • Hållbarhets- och miljöpolicy<br>• Hållbarhetsmål<br>• Klimatriskpolicy<br>• Energipolicyn<br>• Riktlinje $CO_2$-reduktion<br>• Övriga styrdokument | • Hållbarhets- och miljöpolicy<br>• Arbetsmiljöpolicy<br>• Upphandlingspolicy<br>• Jämställdhetspolicy<br>• Policy för mångfald och inkludering<br>• Policy för GDPR |
| Utvärdering | • Uppföljning av nyckeltalsredovisning och värdeskapande<br>• Samverkansforum vilka stadsråd är • uppföljning av dessa samråd<br>• Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernens ledningen.<br>• Arbetsplatsbesök för alla projekt | • Uppföljning av nyckeltalsredovisning och värdeskapande<br>• Uppföljning av miljöledningssystem<br>• Energikartläggning<br>• Utvärdering av produktionsvärde ingående, BREEAM-certifieringar, Byggnadsbestämmelser och klimatanpassningar<br>• Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernens ledningen | • Årlig medarbetarundersökning EPTW<br>• Uppföljning av mångfald och jämställdhet, hälsa och säkerhet samt genomförd årlig enkät, chefsenkät, uppföljning, arbetsmiljökommittén etc.<br>• Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen |



This version is provided by Fabege AB (publ) for information purposes only. The auditor's report may only be relied upon in connection with the audit of the complete annual report including all other information contained therein and in accordance with the agreement entered into with the addressee of the auditor's report. Document ID: E7F0EF1E3A2E4AB2AD81A3D35A85BA91

20240718115569



# Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor forts.

| | Leverantörskedja | Finansiering | Kunder | Affärsetik |
|---|---|---|---|---|
| Väsentliga frågor | • Bristande hänsyn av väsentliga hållbarhet inkl. miljö och mänskliga rättigheter. | • Brist finansiering | • God hälsa<br>• Säkerhet<br>• Inomhusmiljö<br>• Energiförbrukning<br>• Klimatutsläpp | • Antikorruption<br>• Skatt |
| GRI Standarder | • GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället<br>• GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan | • Fabege-6: Andel grön finansiering<br>• Fabege-7: Elkonsumtion | • GRI 302: Energi<br>• GRI 305: Utsläpp<br>• Fabege-4: Hälsocertifiering<br>• Fabege-5: Tryggskapande åtgärder<br>• Fabege-6: Andel BREEAM-certifierade fastigheter | • GRI 205: Antikorruption<br>• GRI 207: Skatt |
| Påverkan i värdekedjan | • Etiska krav på leverantörer och underleverantörer om miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter. | • Genom en hög ESG-ambitionsnivå kan vi vara en del av att lösa problem genom finansiering i samhället. | • Direkt påverkan på kunders inomhusmiljö och indirekt på deras affär. | • Genom god affärsetik främjar vi hållbar och rättvis konkurrens. |
| Vi vill uppnå följande | • 100% av våra materialiska leverantörer ska genomgå utöver vår uppförandekod för leverantörer, policyer och internationella konventioner. | • Vår finansiering ska fortsatt vara 100% hållbar och grön. | • Vi ska vara en attraktiv partner med människan i centrum som genom nyfikenhet, mångfald och flexibilitet skapar förutsättningar för kunder och företag att utvecklas. | • Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och antikorruption. |
| Vad vi gör | Arbeta med nytt system för hållbarhetsgranskning av samarbetade leverantörer för att:<br>• Säkerställa kravställning på arbetsförhållanden, hälsa och arbetsmiljö.<br>• Motverka bristande affärsetik och korruption<br>• Främja barnrätten och mångfald.<br>• Trygga brandskydd och arbetsmiljö.<br>• Motverka negativ påverkan på människor i samband med tillverkning av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och jord/mark.<br>• Säkerställa hög affärsetik och uppförandekod.<br>• Uppnå energieffektivitet, resurshushållning och god inomhusmiljö genom hållbar projektering, miljö- och klimatåtgärder.<br>• Följa hälso- och miljöpåverkningssystem.<br>• Klimatanpassa fastigheter. | • Öka andelen hållbara investeringar som minskar klimatrisken i tillgångarna.<br>• Sprida kunskap inom hållbarhet till medarbetare och investerare.<br>• Säkerställa utveckling av bankens gröna finansprodukter, målsättningar och arbeta för att nya hållbara produkter att kapitalmarknaden.<br>• Säkerställa hållbarhetsrisker och rapportering genomgår finansiärer. | • Utformar fastigheter med fokus på hälsa, inomhusklimat, klimatanpassa, tillgänglighet, miljöanpassade material, lämpliga ej, flexibilitet, energieffektivisering och klimatanpassning som en del av gröna ytor.<br>• Hälso- och miljöcertifierade fastigheter enligt BREEAM, byggnader och skalskador som gör kunder goda möjligheter att välja och nyttja klimatsmart. | • Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning i såväl vår uppförandekod som riktlinjerna med mer information. Vi följer ständigt upp och arbetar förebyggande.<br>Tillsammans gäller god affärsetik och praxis samt hänsyn till mänskliga rättigheter, arbete och miljö enligt med Global Compact och FN:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter, arbetsrätt.<br>• Som stöd i det dagliga arbetet finns vår riktlinjer med representanter från olika avdelningar. Grupper, som representerar tillkommen åtgärder, samt uppgift att leda och driva arbetet med riktlinjer samt bevaka externa omvärldskrav. Vi följer dina skatte lagar och regler. På områden där regelverket är otydligt upprätthåller transparent och med förståelighet och verklighet aggressiv och avancerad skattehantering. |
| Policyer | • Hållbarhets- och miljöpolicy<br>• Uppförandekrav- och inköpspolicy<br>• Uppförandekod för leverantörer<br>• Övriga rutiner | • Hållbarhets- och miljöpolicy<br>• Finanspolicy<br>• Skattepolicy<br>• Kodpolicy<br>• Övriga rutiner | • Hållbarhets- och miljöpolicy<br>• Hållbarhetsmål<br>• Uppförandekod<br>• Säkerhetspolicy<br>• Övriga rutiner | • Uppförandekod<br>• Policy för penningtvätt<br>• Skattepolicy<br>• riskpolicy<br>• Riktlinjer mot korruption<br>• Sponsringspolicy<br>• Övriga rutiner |
| Utvärdering | • Löpande kvalitetsmätning och riskbedömningsgenomgång av samarbetade leverantörer.<br>• Policyer utvärderas årligen och i samband av omorganisationer.<br>• Arbetsplatsbesök för vår projekt. | • Utvärdering av risk- och kvalitetsarbete görs årligen.<br>• Policyer utvärderas årligen och i samband av omorganisationer. | • Analys av Nöjd Kund Index (NKI).<br>• Analys av löpande kundsatisfaktion.<br>• Policyer utvärderas årligen och i samband av omorganisationer. | • Uppföljning av leverantörsbedömningar.<br>• Policyer utvärderas årligen och i samband av omorganisationer. |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D0FE3E0DA54D1A2A1A7ABBC8B1C311

# Våra intressenter och påverkan

| Område | Dialogform | Påverkan på intressenter | Påverkan på hållbar utveckling |
|---|---|---|---|
| Kunder | • Hållbarhetsanpassade samarbetsavtal med fokus på Arbetsmiljö.<br>• Kundundersökning med cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arbetsmiljön<br>• Lösenordsskydd<br>• Kundtillfredsställande dialoger<br>• Hyresavtal<br>• Samverkansgrupp hyresgäst<br>• Policydokument om hållbart medarbetarskap och arbetsplatsen<br>• Serviceorganisation och närvarande ägarblick | • Underhålla fastigheter med god och attraktiv miljö som bjuder till att trivas och vistas i<br>• Utformning av lokalerna och hållbara material såsom, färg och ytskikt, flexibilitet, energieffektivisering, ventilation och belysning<br>• Skapa attraktiva, säkra och hyggliga utemiljöer med gemensamhetsytor, dagsljus, grönska och uppehållsplatser för möten<br>• Dialogmöjligheter för olika målgrupper genom att skapa platser, lokaler och gemensamhetsytor som ger möjligheter för social kontakt<br>• Effektivt och snabbt svarande för kundens synpunkter via dialog och vårt klientsystem | • Hälso- och miljöanpassade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och utgå klimatsmart.<br>• Formulera tydliga miljökrav och riktlinjer för minskat klimatavtryck<br>• Bidra till en hållbar livsstil<br>• Medverka till ökande kollektivtrafik och god tillgänglighet inom hållbar stadsutveckling<br>• Utveckla nära energibyggnader<br>• Minska energiförbrukning och bidra till en lägre utsläpp<br>• Bidra till ett med mer stark klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald och god hälsa för människor samt ett attraktivt stadsrum<br>• Våra kunder kan med hållbar vardag där användarkomforten och stolthet bidrar till lägre användning av byggnader, lokaler och arbetssätt |
| Medarbetare | • Medarbetarsamtal<br>• Utvecklingssamtal<br>• Medarbetarundersökningar<br>• Café Fabege (mötesforum)<br>• Konferenser<br>• Aktiviteter på hållbarhetsdagar | • Underhålla kompetens<br>• Utvecklande dialog<br>• Great Place to Work<br>• Värdegrund SPEAK<br>• Kompetensutveckling<br>• Friskvård<br>• Arbetsmiljöutbildningar<br>• Månatliga uppföljningar | • Friska och engagerade medarbetare<br>• Bidra till hållbara arbetsplatser och främjande arbetsmiljöanpassning<br>• Utöka kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förstärker sina färdigheter som strategiskt och över aktiviteter och samverkan på arbetsområden stort<br>• Säkerställa lika möjligheter för alla oberoende av kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan skillnad<br>• Motverka diskriminering<br>• Medverka till ökande och långsiktigt hållbar stadsutveckling |
| Ägare och analytiker | • Årsredovisning<br>• Kvartalsrapporter<br>• Kapitalmarknadsdagar<br>• Kontinuerlig och riktad dialog<br>• Riktade och direkta möten<br>• Rådgivning för investeringsbeslut och styrelse | • Intern diskussion med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete<br>• Presentation gällande hållbarhetsarbete med utgångspunkt i ekonomi och analys<br>• Styrelsens arbetsberedning medverkar löpande hållbarhetsutbildning | • Bidra till att kapitalbasen stärks genom investeringar som är hållbara ekonomi, gäller hållbarhet för en bredare investerarkrets och därmed förutsättningar för långsiktigt investeringar<br>• Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling |
| Kreditgivare | • Samarbete med kreditgivare och långsiktig värdeskapande hållbarhetsarbetet<br>• Presentation, kvartalsrapporter, årsredovisning, möte<br>• Möten, fastighetsbesiktningar och seminarier<br>• Kapitalmarknadsdagar | • Delta i utveckling av banker gröna finansieringar samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden<br>• Löpande hållbarhetsdialog/samarbete med finansiärer | • Kan påskynda omställningen till en hållbar ekonomi<br>• Öka andelen hållbara investeringar som minskar mot klimat- och resurshållbarhetsrisker.<br>• Sprida kunskap om hållbarhet<br>• Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling |
| Leverantörer | • Central upphandlingsfunktion med krav på överensstämmelse för upphandlingar<br>• Möten med leverantörer och kontaktpersoner<br>• Löpande uppföljning med hållbarhetsbedömningar | • Krav på högt affärsetik och uppförandekod<br>• Löpande kvalitetsuppföljningar av leverantörer.<br>• Långsiktigt samspel med bland annat energieffektivitet, resursanvändning, reduktion av klimatutsläpp och miljöval<br>• Stå för hållbar och miljöanpassad byggteknik | • Skapa goda arbetsmiljöer på arbetsplatser, över och utanför<br>• Motverka bristande affärsetik och korruption<br>• Minska resursåtgång och miljöpåverkan<br>• Trygga branschkunskap och kompetens<br>• Motverka negativ påverkan på närmiljön och människor till följd av utsläpp av giftiga ämnen vatten, luft och jord |
| Samhälle | • Myndighetskontakter med kommunal och myndighetsnivå<br>• Samverkansforum tillsammans med näringsliv och branschorganisationer (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum etc).<br>• Samverkansavtal med organisationer såsom Ulvsunda IP<br>• BID Klarabergsgatan<br>• Klimatkontrakt Stockholm<br>• Svenska klimat- och hållbarhetsnätverk | • Samarbeta, påverka, förhandla och förhandling verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling<br>• Street Gallery, Ulvsunda IP och Drottningholms hus i klimatsamverkan<br>• Fler cyklar med bekvämlighet till garage etc<br>• Bidra till bättre miljö för människor och miljöanpassade byggnader till klimatmålen<br>• Bygga och anläggning enligt gällande miljöprogram Stockholm till 2030 | • Bidra till att nå 2-gradersmålet enligt Parisavtalet<br>• Klimatsäkra med gemensam målsättning att nästa enligt klimatanpassningsplan Region Stockholm<br>• Skapa upplevelsebaserade levande miljöer med en blandning av kontor, bostäder service, kultur, möteslokaler och restauranger<br>• Arbeta för hållbar mobilitet genom infrastruktur för elbilar, samverkan med kollektivtrafiken och förutsättningar för cykelstråk<br>• Skapa förutsättningar för en bygg- och fastighetsutveckling |

This is a digital representation of the original document
Document ID: 6F0E3E3E-5FDA-4E0A-B0F0-1F7E5E5E5E5E
Validity: 2021-12-31 23:59:59 UTC

202407181157O



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

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

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

### Klimatrelaterade risker och möjligheter

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

### Omställningsrisker

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

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

Politiska beslut kan även medföra att utbyggnaden mot en mer fossilfri energiomvandling kommer att gå långsammare.

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

### Fysiska klimatrisker

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

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity and integrity for the entire duration.
Document ID:
B7D7DFE3A0DB4B1CB3A1

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

kan bildas stora ansamlingar av vatten. Det kan i sin tur resultera i att det skapas ett ökat behov av att leda bort överskottsvatten och att det blir svårt att infiltrera vattenmängden i områden med en stor andel hårdgjorda ytor. Hos byggnader på plan mark med lägre risknivå ökar också låneräntegapet/eller att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för översvämningar. Längre 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 erforderlig infrastruktur som cykelvägar, parkeringar och mycket gator. Dessa sprickor kan orsaka direkt av torkan, men också vara en följd av ett valtnet i marken sedge upp av till exempel växter och träd. Vi har genom klimatriskbedömningar 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 klimatavtrycket från verksamheten som ett sätt att framtidssäkra fastigheterna, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Därigenom kan vi också förbli ett attraktivt val bolag för alla våra intressenter. I vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är ambitionen att hela tiden öka andelen egenproducerad förnybar energi, främst genom solceller. Syftet är att sänka till ökad andel förnybar energi både inom vår verksamhet och i samhället i stort.

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

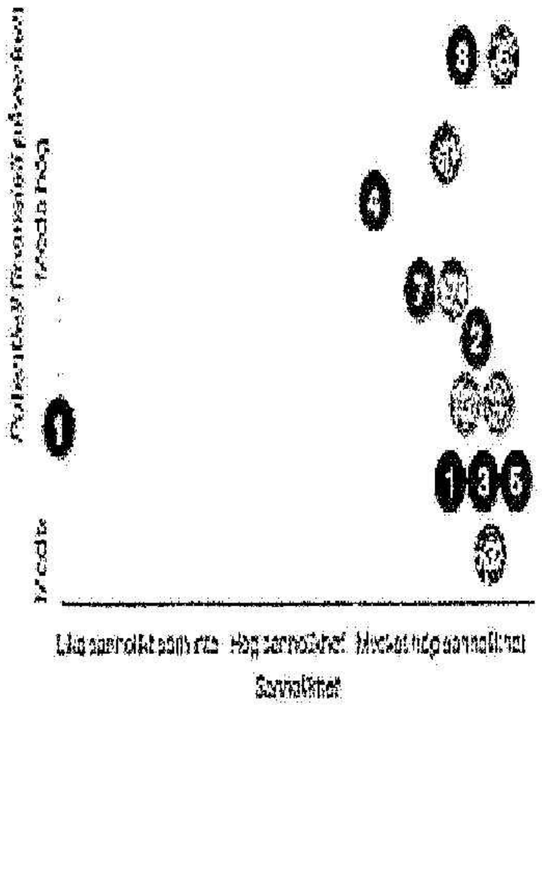
Vår en mätbara byggnader och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. Allt sammantaget är målet att vi, genom ett ansvarsfullt arbete i alla delar av verksamheten, ska vara ett självklart val för såväl kunder som medarbetare och investerare.

Vi hoppas också på att vårt målinriktade hållbarhetsarbete ska inspirera andra aktörer och driva utvecklingen mot en minskad klimatpåverkan framåt.

## TCFD-index

| Styrning | Strategi | Riskhantering | Indikatorer och mål |
|---|---|---|---|
| a) Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter | a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som styrelsen identifierat | a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker | a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter |
| Sida 60-60, 67 | Sida 56, 78-79 | Sida 60, 78-79 | Sida 29-32, 37-38, 41-42, 80 |
| b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter | b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats | b) Beskrivning av processen för att övervaka klimatrelaterade risker | b) Rapportering av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) |
| Sida 67-65, 74 | Sida 28-32, 37-38, 58 | Sida 58, 56, 67-68, 78-79 | Sida 80 |
| | c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter | c) Beskrivning av hur processen samt är integrerade i ramverk gällande övergripande riskhantering | c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa |
| | Sida 58, 78-79 | Sida 58, 67-68 | Sida 29-32, 41-42, 85 |

## Klimatrelaterade risker och möjligheter




### Omställningsrisker

- Ökade hållbarhetskrav
- Portfolio baserad inom energiklasser som leder till ökade anpassar eller andra investering
- Ökade taxering på fastighetsutveckling
- Ökade material- och transportkostnader
- Förändrade preferenser hos kunder, kommuner och finansiärer

### Fysiska klimatrisker

- Skyfall och översvämningar
- Ökade temperaturer
- Ändrad geologi

### Klimatrelaterade möjligheter

- Minskade energianvändning i byggnader
- Ökad andel egenproducerad förnybar energi
- Lägre hållbarhetsrisker
- Ökad efterfrågan på certifierade fastigheter
- Högre krav på hållbar finansiering
- Goda förutsättningar för gröna finansieringsinstrument

202407181157I



# Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1)]

| | | | | | Absoluta mossvärden (Abs) | | Like-for-like (L-f-L) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | Change, % |
| ENERGY | Elec-Abs, Elec-LfL | MWh | Electricity | för landlord shared services | 23 537 | 23 971 | 21 356 | 23 158 | -8 |
| | | | | försörjmätare exklusivt för hyresrätter | 28 234 | 27 653 | 26 877 | 26 809 | 4 |
| | | | | Total landlord-obtained electricity | 51 771 | 51 624 | 48 233 | 49 968 | -3 |
| | | | | Total tenant-obtained electricity | | | | | |
| | | | | Total electricity | 51 771 | 51 624 | 48 233 | 49 968 | -3 |
| | | | | % from renewable sources | 100 | 100 | 100 | 100 | 0 |
| | | No. of applicable properties | | Electricity disclosure coverage | 89 | 88 | 86 | 86 | - |
| | | % | | Proportion of electricity estimated | 0 | 0 | 0 | 0 | - |
| | DHC-Abs, DHC-LfL | MWh | District heating & cooling | för landlord shared services | 69 867 | 69 537 | 69 486 | 61 050 | 14 |
| | | | | försörjmätare exklusivt för hyresrätter | 9 845 | 8 511 | 8 548 | 8 384 | 0 |
| | | | | Total landlord-obtained heating & cooling | 79 202 | 78 048 | 67 034 | 67 034 | 0 |
| | | | | Total heating & cooling | 79 202 | 78 048 | 67 034 | 67 034 | 0 |
| | | | | % from renewable sources | 87 | 84 | ** | ** | ** |
| | | No. of applicable properties | | Heating & cooling disclosure coverage | 89 | 88 | 86 | 86 | - |
| | | % | | Proportion of heating & cooling estimated | 0 | 0 | 0 | 0 | - |
| | Energy-Int | kWh/m²/year | Energy intensity | | 70.0 | 72.8 | 71.0 | 72.9 | -3 |
| GHG EMISSIONS | GHG-Dir-Abs | Tonnes $CO_2e$ | Direct | Total scope 1 | 0 | 54 | | | |
| | GHG-Indir-Abs | Tonnes $CO_2e$ | Indirect | Total scope 2 market-based | 179 | 1 858 | | | |
| | | | | Total scope 2 location-based | 3 461 | 3 861 | | | |
| | | | | Total scope 3 | 15 353 | 28 739 | | | |
| | | No. of applicable properties | | GHG disclosure coverage[2)] | 81 | 84 | | | |
| | | % | | Proportion of GHG estimated[3)] | 17 | 11 | | | |
| | | kg $CO_2e$/m²/year | GHG intensity | Location - scope 2 (kg/m²) | 4.2 | 4.3 | | | |
| WATER | | m³ | Municipal water | Total water consumption | 441 639 | 392 860 | 412 346 | 386 846 | 7 |
| | | No. of applicable properties | | Water disclosure coverage | 89 | 88 | 86 | 86 | - |
| | | m³/m²/year | Building water intensity | | 0.324 | 0.327 | 0.36 | 0.34 | 6 |
| | | % | | Proportion of water estimated | 0 | 0 | | | |
| WASTE | Waste-Abs[4)] | Tonnes | Waste | Total hazardous | 47 | 42 | | | |
| | | | | Total non-hazardous | 3 381 | 2 742 | | | |
| | | | | Recycled | 1 607 | 1 134 | | | |
| | | | | Incineration | 1 375 | 1 481 | | | |
| | | | | Landfill | 4 | 8 | | | |
| | | | | Waste disclosure coverage | 83 | 88 | | | |
| CERTIFIED ASSETS | Cert-Tot | % | Sustainability certified buildings | % of portfolio certified by floor area | 100 | 100 | | | |
| | | | | % of portfolio certified by number of properties | 100 | 100 | | | |
| | | No. of applicable properties | | | 83 | 85 | | | |

[1)] Diverse avgränsningar av EPRA-begrepp och nyckeltal, varför lokala avvikelser kryssar de angivna coefficienterna.

[2)] Innefattar kvantitativ och kvalitativ data som har en väsentlig klimatpåverkan.

[3)] Schablonberäknade värden och faktiska värden. Schablonberäknade värden för scope 3.

[4)] Avfall från fastigheter med hyresgäster och Fabeges verksamhetsavfall.



This file is created by Workiva.
The seal is a digital signature.
To verify it, open the document in Adobe Acrobat.
Document ID: 8700DC3E3CCDA4B0
Certificate ID: 4F0DB0A4-7F0B-4B0C-B1A4-

# 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 | 2.5 | 2.39 | +3 |
| | | | | Board of Directors members | 67 | 67 | 0 |
| | | | | Executive Management | 90 | 90 | 0 |
| DIVERSITY | Diversity-Emp | % of female employees | Diversity Employees | Managers | 39 | 47 | +9 |
| | | | | All employees | 35 | 33 | +6 |
| | | | New hires | Total number new employees | 22 | 31 | +29 |
| | | | | Report on new employees, % | 10 | 13 | +23 |
| EMPLOYEES | Emp-Turnover | Total number and rate | Departures - Turnover | Total number of departed employees | 25 | 16 | 56 |
| | | | | Report on of departed employees, % | 11 | 8 | 38 |
| | | | Total employees number | | 228 | 231 | -1 |
| | | | Composition of the highest governance body | | 7 | 7 | 0 |
| CORPORATE GOVERNANCE | Gov-Board | Total number | Executive | | 0 | 0 | 0 |
| | | | Non-executive | | 7 | 7 | 0 |

[1] Omfattar tillsvidareanställda och visstidsanställda

### Olycksfall

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolycksfall som ledat till frånvaro om en dag eller fler per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2023 var 443 352. För våra leverantörer baseras antalet på uppgifter avseende av dessa rapporterade timmar för dessa tolvmånadersperioder.

| Medarbetare | 2023 |
|---|---|
| Antal olycksfall | 0 |
| Antal incidenter som medfört sjukfrånvaro längre än en dag | 5 |
| varav arbetsolycksfall (till och från jobbet) | 2 |
| varav olycksfall i arbetet | 2 |
| varav övriga olyckor[2] | 0 |
| Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom | 0 |
| Olycksfallsfrekvens (LTAR)[3] | 0,45 |

[2] Avser olycksfall med frånvaro för annat än arbetsmiljöarbete
[3] Avser olycksfall för egen personal med frånvaro, exklusive tillbudsolyckor

## Sjukfrånvaro

| Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, % | Kvinnor | Män | Total sjukfrånvaro |
|---|---|---|---|
| Ålder 0–29 | [illegible] | 4,11 | 3,78 |
| Ålder 30–49 | 4,83 | 3,10 | 3,65 |
| Ålder 50 – | 1,03 | 1,47 | 1,33 |
| Summa | 3,64 | 2,81 | 3,30 |

[1] Redovisning på grund av underlagsregister. Sjukfrånvaro som avser att arbetsgivaren inte kommer att ersätta ekonomiskt, till exempel vid uppgiften om karenstid, ingår inte. Vid grupp- avses både kortsiktiga och långtidssjukskrivningar som arbetsskador

## Jämlikhet/jämställdhet[1]

| | 2023 | | | | | 2022 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor | Män | <30 år | 30–50 år | >50 år | Kvinnor | Män | <30 år | 30–50 år | >50 år |
| Styrelse, antal | 4 | 3 | – | 3 | 5 | 4 | 3 | – | 2 | 6 |
| Koncernledning, antal | 4 | 4 | – | 3 | 6 | 4 | 4 | – | 2 | 6 |
| Chefer och ledningsgrupper (exkl. koncernledning), antal | 11 | 19 | – | 17 | 13 | 14 | 19 | – | 20 | 10 |
| Alla anställda, antal | 83 | 145 | 16 | 151 | 61 | 88 | 143 | 12 | 134 | 61 |

[1] Sammanställning av basuppgifter från lönesystem. Vi följer inte upp etnicitet eftersom vi inte har tillräckligt underlag

## 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 | 22,8 | 43,4 | 24,1 | 6,0 | 46 |
| Män | 0,7 | 9,0 | 28,2 | 24,1 | 30,3 | 7,7 | 46 |
| Totalt | 0,4 | 7,0 | 26,6 | 31,1 | 28,1 | 6,8 | 46 |

| Andel kvinnor inom respektive område, % | | Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, % | |
|---|---|---|---|
| Förvaltning och drift | 27 | Förvaltning och drift | 63 |
| Projekt & Affärsutveckling | 46 | Projekt & Affärsutveckling | 24 |
| Affärsstöd | 55 | Affärsstöd | 13 |
| Bilgår Bostad | 64 | Bilgår Bostad | 10 |

## Engagemang i organisationer

Vi har styrelseplatser och/eller medlemskap i följande organisationer:

- BELOK, Beställargruppen Lokaler – Energieffektiva och hållbara lokaler
- BREEAM (the Building Research Establishment Environmental Assessment Method)
- Byggherrarna Sverige AB
- Fastighetsägarna i Stockholm samt Fastighetsägarna City-Kungsholmen, Hagastaden och Norrort
- Arena Hudstäng – ett forum för kunskapsutbyte och dialog kring hudstängs användning och hållbarhet
- Barnsjukhuset Hudstäng – ett forum för byggherrekompetens åligganden och ansvar
- Accoasy – branschens initiativ för att skapa en standard för digital hyreshantering

## Antal anställda vid årets utgång, varav

228

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

# EU-taxonomin

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

### Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

*Redovisning av omsättning*

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

*Redovisning av driftsutgifter*

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter, lokalnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Bärger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftskostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

*Redovisning av kapitalutgifter*

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter även redovisas. Kapitalutgifter 3 105 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2023. Ytterligare 15 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 109 respektive 111.

### Överensstämmelse med EU-förordningen

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

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

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

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

### Väsentligt bidrag till Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar

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

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

### Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

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

*Anpassning till klimatförändringar (CCM 7.1 samt CCM 7.7)*

Detta krav gäller både CCM 7.1 och CCM 7.7.

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

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

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

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

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

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

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

*Omställning till en cirkulär ekonomi (CCM 7.1)*

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

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

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

*Förebyggande av bekämpning av föroreningar (CCM 7.1)*

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

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

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

### Våra projekt 2023

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



This file is a digital signature of the document
Document ID: 6F7DDF1E6E0D0A4...
Electronically verified by Agency for Digital Government

# EU-taxonomin forts

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

## Minimiskyddsåtgärder

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

Vi följer Fabegeregelverk där vi ser att det finns risk för att leverantörer på sidorna 36–38 och 58 avspeglas vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i värdekedjan. Vår process för antikorruption redovisas på sidorna 35–36 och 58. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebetalning. Läs mer om vårt arbete med skatt på sidorna 40 och 57.

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

Fabege Årsredovisning 2023

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

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

# Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

Andel av omsättningen / total omsättning

| % | Taxonomi-förenlighet per mål | Mål som omfattas av taxonomin |
|---|---|---|
| CCM | 98 | 100 |
| CCA | 0 | 0 |
| WTR | 0 | 0 |
| CE | 0 | 0 |
| PPC | 0 | 0 |
| BIO | 0 | 0 |

Andel av kapitalutgifter / totala kapitalutgifter

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

Andel driftsutgifter / totala driftsutgifter

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

Förklaringar av EU-taxonomins mål 1–6 enligt EU:s standard. Fabege redovisar endast mål 1 Climate Change Mitigation. CCM

EU-taxonomin forts

## Omsättning

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

| Ekonomiska verksamheter | Koder | Absolut omsättning år 2023 | Andel år 2023 | Kriterier för väsentlighetsbedömning: Bidrag till väsentlig påverkan | | | | | | Kriterier avseende att ”inte orsaka betydande skada” (DNSH) | | | | | | | | | Kategori omställnings-verksamhet | Kategori möjliggörande verksamhet | Andel av verksamhet med taxonomi-relevans (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kravet (A.2) omsättning år 2023 | Minimiskydd uppfyllt | Verksamhet som är föremål för övergångsbestämmelser | Verksamhet som är möjliggörande för övergångsverksamhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Bidrag till väsentlig påverkan för klimatförändringar (CCM) | Bidrag till väsentlig påverkan för anpassning till klimatförändringar (CCA) | Bidrag till väsentlig påverkan för vattenresurser och marina resurser (WTR) | Bidrag till väsentlig påverkan för cirkulär ekonomi (CE) | Bidrag till väsentlig påverkan för föroreningar (PPC) | Bidrag till väsentlig påverkan för biologisk mångfald och ekosystem (BIO) | Bedöms inte orsaka betydande skada för klimatförändringar (DNSH) | Bedöms inte orsaka betydande skada för anpassning till klimatförändringar (DNSH) | Bedöms inte orsaka betydande skada för vattenresurser och marina resurser (DNSH) | Bedöms inte orsaka betydande skada för cirkulär ekonomi (DNSH) | Bedöms inte orsaka betydande skada för föroreningar (DNSH) | Bedöms inte orsaka betydande skada för biologisk mångfald och ekosystem (DNSH) | Minimiskydd uppfyllt | Andel av verksamhet med taxonomi-relevans (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kravet (A.2) omsättning år 2023 | | | | | | |
| | | MSEK | % | JA/NEJ | JA/NEJ | JA/NEJ | JA/NEJ | JA/NEJ | JA/NEJ | JA/NEJ | JA/NEJ | JA/NEJ | JA/NEJ | JA/NEJ | JA/NEJ | JA/NEJ | % | T | T | JA/NEJ | JA/NEJ | JA/NEJ |
| **A. Verksamheter som omfattas av taxonomin** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomianpassade) verksamheter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 3 283 | 68% | Ja | NEJ | NEJ | NEJ | NEJ | NEJ | – | Ja | – | – | – | – | Ja | 68% | – | – | – | | | |
| De miljömässigt hållbara (Taxonomianpassade) verksamheternas omsättning (A.1) | | 3 283 | 68% | 68% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | | | | | | Ja | 68% | | | | | | |
| Varav möjliggörande verksamheter | | | 0% | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 0% | | | | | | |
| Varav omställningsverksamheter | | | 0% | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 0% | | | | | | |
| **A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | EJ/NEJ | EJ/NEJ | EJ/NEJ | EJ/NEJ | EJ/NEJ | EJ/NEJ | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 1 137 | 34% | EJ | NEJ | NEJ | NEJ | NEJ | NEJ | | | | | | | | 34% | | | | | | |
| Ljusförorenade av nya byggnader | CCM 7.7 | 7 | 0% | EJ | NEJ | NEJ | NEJ | NEJ | NEJ | | | | | | | | 0% | | | | | | |
| Omsättning från de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade) (A.2) | | 1 144 | 34% | 34% | – | – | – | – | – | | | | | | | | 36% | | | | | | |
| Omsättning från verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2) | | 3 377 | 100% | 100% | – | – | – | – | – | | | | | | | | 100% | | | | | | |
| **B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Omsättning från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B) | | 0 | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totalt A+B | | 3 377 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DBDEB2-B0DA-4152-83A1-1A7...

EU-taxonomin forts

## Kapitalutgifter

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

| Ekonomiska verksamheter | Koder | Kapitalutgifter, år 2023 | Andel av kapitalutgifter, år 2023 | Kriterier för väsentligt bidrag | | | | | | Kriterier utgående att inte orsaka betydande skada (DNSH) | | | | | | | | Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2), år 2022 | Kategori möjliggörande verksamheter | Kategori omställnings-verksamheter |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | MSEK | % | Begränsning av klimatförändringar (%) | Anpassning till klimatförändringar (%) | Vatten och marina resurser (%) | Cirkulär ekonomi (%) | Föroreningar (%) | Biologisk mångfald och ekosystem (%) | Begränsning av klimatförändringar (%) | Anpassning till klimatförändringar (%) | Vatten och marina resurser (%) | Cirkulär ekonomi (%) | Föroreningar (%) | Biologisk mångfald och ekosystem (%) | Minimiskydd (%) | | | | |
| A. Verksamheter som omfattas av taxonomin | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 726 | 23% | Ja | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | - | Ja | - | - | - | - | Ja | | 18% | - | - |
| Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1) | | 726 | 23% | 23% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | | | | | | Ja | | 18% | | |
| Vi av mål ägda verksamheter | | | 0% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | 0% | | |
| Varav omställningsverksamheter | | | 0% | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | 0% | | |
| A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | EL/N/EL | EL/N/EL | EL/N/EL | EL/N/EL | EL/N/EL | EL/N/EL | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 850 | 27% | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | | 45% | | |
| Uppförande av nya byggnader | CCM 7.1 | 1 547 | 50% | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | | 37% | | |
| Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2) | | 2 377 | 77% | 77% | - | - | - | - | - | | | | | | | | | 82% | | |
| Kap talutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2) | | 3 103 | 100% | 100% | - | - | - | - | - | | | | | | | | | 100% | | |
| B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B) | | 16 | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totalt A+B | | 3 119 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | |

EU-taxonomin forts

# Driftsutgifter

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

| Ekonomiska verksamheter | Koder | Omsättning År 2023 | Omsättning andel år 2023 | Väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar | Väsentligt bidrag till anpassning till klimatförändringar | Väsentligt bidrag till cirkulär ekonomi | Väsentligt bidrag till biologisk mångfald och ekosystem | Väsentligt bidrag till förebyggande och kontroll av föroreningar | Väsentligt bidrag till hållbart nyttjande och skydd av vattenresurser och marina resurser | Förenlighet med taxonomin (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) driftsutgifter, år 2022 | Andel (driftsutgifter, år 2022 | Kategori möjliggörande verksamheter | Kategori omställnings-verksamhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | MSEK | % | Ja; N/EL | Ja; N/EL | Ja; N/EL | Ja; N/EL | Ja; N/EL | Ja; N/EL | Ja; N/EL | % | | |
| **A. Verksamheter som omfattas av taxonomin** | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomianpassade) verksamheter** | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 83 | 53% | Ja | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | Ja | 53% | – | – |
| Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomianpassade) verksamheterna (A.1) | | 83 | 53% | 53% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | 53% | | |
| Varav möjliggörande verksamheter | | | 0% | – | – | – | – | – | – | – | 0% | | |
| Varav omställningsverksamheter | | | 0% | – | – | – | – | – | – | – | 0% | | |
| **A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade)** | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | EL;N/EL | EL;N/EL | EL;N/EL | EL;N/EL | EL;N/EL | EL;N/EL | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 72 | 46% | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | 46% | | |
| Uppförande av nya byggnader | CCM 7 | 1 | 1% | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | 0% | | |
| Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomianpassade) (A.2) | | 73 | 47% | 47% | – | – | – | – | – | | 47% | | |
| Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2) | | 156 | 100% | 100% | – | – | – | – | – | | 100% | | |
| **B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin** | | | | | | | | | | | | | |
| Driftsutgifter från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B) | | 0 | 0% | | | | | | | | | | |
| Totalt A+B | | 156 | 100% | | | | | | | | | | |

This file is created with a free version of Scan2CAD.
To remove this message, please purchase a full version.
Document ID: B7108DF1E5BCB4A9A3B2B1F7268ED0B7-1C3A1F4
2024-07-18 13:15:57 Eastern Daylight Time

# GRI-index

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

GRI 1-standard
GRI 1: Grunderna 2021

GRI Sektorstandard
Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu

| GRI Standarder / område | Upplysning | Upplysningens namn | Sidhänvisning | Krav som avslagsgrunden från | Skäl till avslagsgrund | Avslag Förklaring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| GRI 2: Generella upplysningar 2021 | | | | | | |
| Organisationen och dess rapporteringsprinciper | 2-1 | Information om organisationen | 102 | | | |
| | 2-2 | Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen | 73 | | | |
| | 2-3 | Redovisningsperiod, frekvens och kontaktpunkt | 73, 134 | | | |
| | 2-4 | Förmedlingar till tidigare rapporterad information | Ingen förändring | | | |
| | 2-5 | Externt granskande | 86, 117-118 | | | |
| Aktiviteter och medarbetare | 2-6 | Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser | 2, 24, 25, 30 | | | |
| | 2-7 | Medarbetare | 46, 61, 128 | | | |
| | 2-8 | Medarbetare som inte är anställda | | 2-8 | Information saknas | Vi har dokumenterade sammanställningar om inhyrda arbetare som inte är anställda. |
| Styrning | 2-9 | Sammansättning och struktur för styrning | 62-66, 68-70, 73 | | | |
| | 2-10 | Nominering och val av högsta styrande organ | 62, 66-68 | 2-10-a-iv | Inte tillämplig | Valberedningen har inte någon roll i kompensationer på hållbarhetsområdet |
| | 2-11 | Ordförande för högsta styrande organ | 69 | | | |
| | 2-12 | Högsta styrande organens roll gällande övervakning av hantering av påverkan | 63, 116 | | | |
| | 2-13 | Delegering av ansvar för att hantera påverkan | 73 | | | |
| | 2-14 | Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering | 73 | | | |
| | 2-15 | Intressekonflikter | 69-70 | | | |
| | 2-16 | Kommunikation av kritiska frågeställningar | 68 | | | |
| | 2-17 | Samlad kunskap hos det högsta styrande organet | 69 | | | |
| | 2-18 | Utvärdering av det högsta styrande organets arbete | 65-66, 76-78 | | | |
| | 2-19 | Ersättningspolicy | 66-68, 106-107 | 2-19-a | Inte tillämplig | Styrelsens arvodesrekommendation till hållbarhet |
| | 2-20 | Process för att fastställa ersättningar | 66-68 | | | |
| | 2-21 | Årlig total ersättningsgrad | | 2-21 | Information saknas | Information ännu inte sammanställd |
| Strategi, policyer och praxis | 2-22 | Uttalande om strategi för hållbar utveckling | 9-17, 61 | | | |
| | 2-23 | Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande | 33-38, 42, 64 | | | |
| | 2-24 | Förankring av åtaganden i verksamheten och affärsrelationer | 33-38, 42, 64 | | | |
| | 2-25 | Processer för att åtgärda negativ påverkan | 33-38, 39-40 | | | |
| | 2-26 | Mekanismer för att söka råd och uppmärksamma farhågor | 42 | | | |
| | 2-27 | Efterlevnad av lagar och förordningar | 58, 74 | | | |
| | 2-28 | Medlemskap i organisationer | 27, 81 | | | |
| Intressentengagemang | 2-29 | Metoder för intressentengagemang | 35, 73, 77 | | | |
| | 2-30 | Kollektivavtal | 61 | | | |

20240718115 75



# GRI-index forts

| GRI Standarder / område | Upplysning | Upplysningens namn | Sidhänvisning | Avstag: Krav som avstag gjorts från | Skäl till avvaget | Förklaring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Väsentliga frågor* | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-1 | Process för att fastställa väsentliga frågor | 73-77 | | | |
| | 3-2 | Lista med väsentliga frågor | 26, 73 | | | |
| *Indirekta ekonomiska effekter* | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentlig fråga | 26-29 | | | |
| GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016 | 203-1 | Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster | 26-29 | | | |
| *Anti-korruption* | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentlig fråga | 36, 40, 58, 64, 73-75 | | | |
| GRI 205: Anti-korruption 2016 | 205-3 | Bekräftade korruptionsfall och vidtagna åtgärder | 40 | | | |
| *Skatt* | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentlig fråga | 40, 67, 75-76 | | | |
| GRI 207: Skatt 2019 | 207-1 | Skattemetod | 40, 67 | | | |
| | 207-2 | Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor | 40, 67, 67 | | | |
| | 207-3 | Engagering av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt | 40, 45, 67, 73 | | | |
| | 207-4 | Land-för-land-rapportering av skatt | 44, 45, 67, 82-85, 100, 105 | | | |
| *Energi* | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentlig fråga | 28-32, 73-76 | | | |
| GRI 302: Energi 2016 | 302-1 | Energiförbrukning inom den egna organisationen | 85 | | | |
| | 302-3 | Energiintensitet inom den egna organisationen | 30, 73-74, 85 | | | |
| | 302-4 | Minskning av energiförbrukning | 32 | 302-4-a | Information saknas | Angivet % för andra kvantitativa mått för att bedöm, |
| *Utsläpp* | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentlig fråga | 28-32, 73-76, 79-81 | | | |
| GRI 305: Utsläpp 2016 | 305-1 | Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1) | 30, 73 | | | |
| | 305-2 | Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2) | 30, 73 | | | |
| | 305-3 | Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3) | 30, 73 | | | |
| | 305-4 | Utsläppsintensitet av växthusgaser | 80 | | | |
| *Avfall* | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentlig fråga | 28-31, 33-36, 38, 73-76 | | | |
| GRI 306: Avfall 2020 | 306-1 | Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan | 28-32 | | | |
| | 306-2 | Hantering av stigh fråga avfallsrelaterade påverkan | 28-32 | | | |
| | 306-3 | Genererat avfall | 80 | | | |
| *Leverantörsbedömning - Miljökriterier* | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentlig fråga | 38, 73-76 | | | |
| GRI 308: Leverantörsbedömning - Miljö 2016 | 308-1 | Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier | 38 | | | |
| *Anställning* | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentlig fråga | 33-34, 73-76 | | | |
| GRI 401: Anställning 2016 | 401-1 | Nyanställningar och personalomsättning | 105, 81 | 401-1 | Information saknas | Inte redovisat på detta sätt, men och regler |

This file is saved in Fabege's digital archive
Document ID:
B7D0FE350D1AB1A02A9117...
Document name:
Årsredovisning 2023

# GRI-index

| GRI Standarder / område | Upplysning | Upplysningens namn | Sidhänvisning | Krav som avsetts gjorts bl.a. | Skäl till avstående | Förklaring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet** | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 33–34, 68, 73–76 | | | |
| GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018 | 403-1 | Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet | 33–38 | | | |
| | 403-2 | Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning | 33–38 | | | |
| | 403-3 | Företagshälsovård | 33–38 | | | |
| | 403-4 | Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet | 33–38 | | | |
| | 403-5 | Utbildning gällande hälsa och säkerhet | 33–38 | | | |
| | 403-6 | Främjande av medarbetares hälsa | 33–38 | | | |
| | 403-7 | Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetseffekter på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer | 33–38 | | | |
| | 403-9 | Arbetsrelaterade skador | 33–38, 81 | | | |
| **Utbildning** | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 33–34, 73–76 | | | |
| GRI 404: Utbildning 2016 | 404-3 | Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling | 34 | | | |
| **Mångfald och lika möjligheter** | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 33, 35, 73–76, 81 | | | |
| GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016 | 405-1 | Mångfald i ledningar och bland medarbetare | 81, 138 | | | |
| **Icke-diskriminering** | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 33, 64, 73–76 | | | |
| GRI 406: Icke-diskriminering 2016 | 406-1 | Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder | 64 | | | |
| **Leverantörsbedömning – Sociala kriterier** | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 35, 73–76 | | | |
| GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016 | 414-1 | Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier | 35 | | | |
| **Livsbetingelser, utbildning, fritid/lokalsamhället** | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 26–29, 73–76 | | | |
| | Fabege-1 | Samverkansavtal | 26–29 | | | |
| **Trygghet & säkerhet** | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 3, 8, 13, 27–28, 73–76 | | | |
| | Fabege-2 | Trygghetsskapande åtgärder | 27–28 | | | |
| | Fabege-3 | Bostadsbyggande | 7 | | | |
| **Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet** | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 8, 29, 32, 73–76 | | | |
| | Fabege-4 | Miljöcertifiering | 32 | | | |
| | Fabege-5 | Total andel certifierade lokalgrupper enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use | 32 | | | |
| **Finansiering** | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga frågor 2021 | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | 37–38, 73–76 | | | |
| | Fabege-6 | Årets gröna finansiering | 47 | | | |
| | Fabege-7 | EU-taxonomin | 37–38, 62–66 | | | |

Fabege har granskats av Ernst & Young AB vad gäller hållbarhetsinformation i årsredovisningen. Granskningsrapporten finns på sidan 82.

Ernst & Young AB
SE-556029-6948

20240718115 76



# Revisorns rapport

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

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

**Inledning**
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Fabege AB (publ) att översiktligt granska Fabege ABs hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 72-89 i detta dokument. Hänvisningen till den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 87-89.

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

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

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

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

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

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

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

**Uttalanden**
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i alla väsentliga, 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

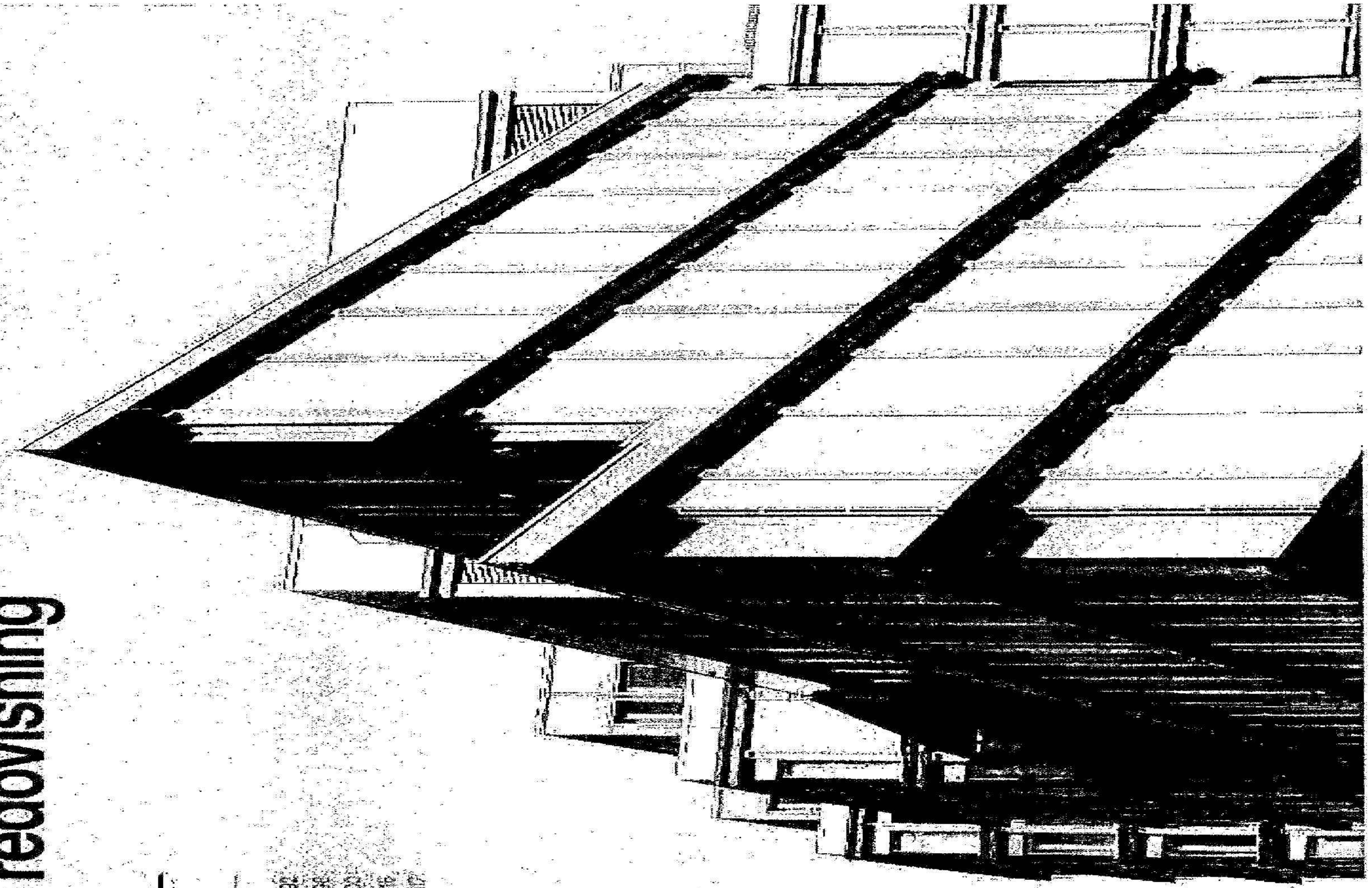
Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0CE3E3D5A4A4B2A811763B1

# Ekonomisk redovisning

Innehåll


Kapitel 1 ..... 5
Kapitel 2 ..... 68
Kapitel 3 ..... 123
Kapitel 4 ..... 176
Kapitel 5 ..... 217


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

Document ID:

202407181157?



Koncernen

# Rapport över totalresultat

| Belopp i Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 7 | 3 348 | 3 020 |
| Omvärdering av förvaltningsfastigheter | 8 | 663 | 965 |
| Övriga intäkter | | 11 | 7 |
| Nettoomsättning | 6 | 4 030 | 3 992 |
| Fastighetskostnader | 9 | -653 | -700 |
| Kostnader för central förvaltning | 12 | -339 | -374 |
| Bruttoresultat | | 3 038 | 2 918 |
| Värdeförändringar på derivat och räntedifferens vid årets förfall | | 1 524 | 2 240 |
| Värdeförändringar på räntebärande skulder | | 4 | -79 |
| Centrala administrativa och marknadsföring | 11 | -87 | -102 |
| Resultat från andra intresseföretag och fastigheter som är gemensamt ägda | 13 | 22 | 14 |
| Ränteintäkter | 14 | 4 | 2 |
| Resultat från andra finansiella tillgångar | 20 | 34 | -20 |
| Räntekostnader | 15 | -1 033 | -828 |
| Övriga finansiella poster | 20 | -49 | -43 |
| Förvaltningsresultat | 1-6, 10, 45 | 1 458 | 1 375 |
| Realiserade värdeförändringar på fastigheter | 10, 17 | 3 | 74 |
| Orealiserade värdeförändringar, fastighetsförsäljningar | 10, 17 | -7 681 | -1 559 |
| Orealiserade värdeförändringar, fastigheter | 9, 31 | -1 203 | 1 753 |
| Värdeförändringar, övrigt | 10, 17 | -4 | -3 |
| Resultat före skatt | | -7 380 | 2 984 |
| Aktuell skatt | 19 | -1 | -3 |
| Uppskjuten skatt | 19 | 1 883 | -558 |
| Årets resultat | | -5 498 | 2 423 |
| Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet | | | |
| Omvärdering av förmånsbestämda pensioner | | 3 | 28 |
| Årets totalresultat | | -5 495 | 2 451 |
| Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | | 0 | 0 |
| Koncernens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | | -5 495 | 2 451 |
| Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr | | -17,54 | 7,49 |
| Antal aktier vid balansdagen, miljoner | | 314,8 | 314,8 |
| Genomsnittligt antal aktier, miljoner | | 314,8 | 313,2 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
67D0FE6B8A3A9D9A811F9E0DC14

Koncernen

# Rapport över finansiell ställning

| Belopp i Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| Goodwill | 19 | 335 | 406 |
| Förvaltningsfastigheter | 17 | 75 033 | 86 348 |
| Nyttjanderättstillgång | 33 | 849 | 1 243 |
| Inventarier | 18 | 32 | 28 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamma arrangemang | 20 | 179 | 148 |
| Fordringar hos koncernföretag | 21 | 428 | 210 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 22 | 9 | 12 |
| Derivatinstrument | 31 | 835 | 1 659 |
| Andra långfristiga fordringar | 23 | 723 | 88 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **81 621** | **90 083** |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 24 | 810 | 892 |
| Kundfordringar | 25 | 65 | 72 |
| Fordringar hos koncernföretag | 21 | 15 | 289 |
| Skattefordran | | 5 | 3 |
| Övriga fordringar | 26 | 445 | 280 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 457 | 424 |
| Kortfristiga placeringar | | 25 | 28 |
| Likvida medel | 30 | 95 | 67 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 909** | **2 157** |
| **Summa tillgångar** | | **83 220** | **92 033** |

| Belopp i Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| Aktiekapital | | 6 007 | 6 007 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 3 517 | 3 517 |
| Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat | | 31 120 | 37 405 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 0 | 0 |
| **Summa eget kapital** | 28 | **30 644** | **46 929** |
| Räntebärande skulder | 29, 30, 33 | 25 313 | 30 226 |
| Leasingskuld | 33 | 849 | 1 243 |
| Derivatinstrument | 31 | 340 | 5 |
| Uppskjuten skatteskuld | 32 | 3 326 | 10 185 |
| Avsättningar | 34 | 158 | 157 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **30 486** | **42 824** |
| Räntebärande skulder | 29, 30, 33 | 1 159 | 1 243 |
| Leasingskuld | 33 | 0 | 5 |
| Leverantörsskulder | | 155 | 144 |
| Avsättningar | 34 | 0 | 0 |
| Skattekonto | 16 | 11 | 18 |
| Övriga skulder | | 545 | 352 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 34 | 921 | 1 118 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **8 511** | **4 045** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **83 220** | **92 033** |

20240718115781



Koncernen

# Rapport över förändring i eget kapital

| Belopp i Mkr | Not | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingående balans per 1 januari 2022 | 29 | 5 007 | 3 017 | 37 050 | 45 174 | 0 | 45 174 |
| Årets resultat | | | | 2 373 | 2 373 | 0 | 2 373 |
| Övrigt totalresultat | | | | 28 | 28 | 0 | 28 |
| Summa totalresultat för perioden | | | | 2 401 | 2 401 | 0 | 2 401 |
| Transaktioner med ägare | | | | | | | |
| Kontantutdelning | | | | -953 | -953 | | -953 |
| Reduktion av utgående skatt på utdelning | | | | -314 | -314 | | -314 |
| Återköp aktier | | | | -705 | -705 | | -705 |
| Summa transaktioner med ägare | | | | -2 081 | -2 081 | | -2 081 |
| Utgående balans per 31 december 2022 | | 5 007 | 3 017 | 37 369 | 45 494 | 0 | 45 494 |
| Ingående balans per 1 januari 2023 | | 5 007 | 3 017 | 37 429 | 45 494 | 0 | 45 494 |
| Årets resultat | | | | -5 518 | -5 518 | | -5 518 |
| Övrigt totalresultat | | | | 3 | 3 | | 3 |
| Summa totalresultat för perioden | | | | -5 515 | -5 515 | 0 | -5 515 |
| Transaktioner med ägare | | | | | | | |
| Kontantutdelning | | | | -566 | -566 | | -566 |
| Reduktion av utgående skatt på utdelning | | | | -160 | -160 | | -160 |
| Återköp aktier | | | | - | - | | - |
| Summa transaktioner med ägare | | | | -726 | -726 | 0 | -726 |
| Utgående balans per 31 december 2023 | | 5 007 | 3 017 | 31 188 | 39 253 | 0 | 39 253 |

This file is sealed with a qualified electronic seal by Intrum's digital signature service.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E7DDFE3-6DBAB1D2A8-1-1
E7DDFE3-6DBAB1D2A8-1-1

Koncernen

# Rapport över kassaflödesanalyser

| Belopp i Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 3 528 | 3 [illegible] |
| Central administration | | 67 | -139 |
| Återläggning avskrivningar och nedskrivningar | | 11 | 98 |
| Övriga poster | | 24 | 18 |
| Betalda räntor | 38 | -1 652 | -674 |
| Betald inkomstskatt | | 0 | 3 |
| Kassaflöden före förändring av rörelsekapital | | 1 978 | 1 460 |
| Förändring av rörelsekapital | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | 373 | -183 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 44 | 848 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -169 | 3 |
| Summa förändring av rörelsekapital | 37 | 284 | 803 |
| Kassaflöden från den löpande verksamheten | | 1 570 | 1 002 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Försäljning av immateriella anläggningstillgångar | | - | 38 |
| Investeringar i fastigheter och förbättringsutgifter | | -3 878 | -3 214 |
| Förvärv av fastigheter | | -78 | -1 098 |
| Avyttring av fastigheter | | 1 477 | - |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | | -353 | 34 |
| Kassaflöden från investeringsverksamheten | | -2 832 | -4 240 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Utbetalning till aktieägare | | -631 | -631 |
| Återköp aktier | | - | -750 |
| Upptagna lån | | 32 476 | 26 238 |
| Amortering av skulder | | -29 834 | -23 152 |
| Kassaflöden från finansieringsverksamheten | | 2 011 | 1 705 |
| Årets kassaflöde | | -1 | -34 |
| Likvida medel vid årets början | 30 | 67 | 101 |
| Likvida medel vid årets slut | 30 | 66 | 67 |

* Fabege presenterar en alternativ resultatmått för som avser enligt den definition som anges i Fabege. Detta alternativa resultatmått bedöms vara relevant för att [illegible] Fabege anger att [illegible]

This file is a digital document
Document ID:
[illegible]

20240718115 79



Moderbolaget

# Resultaträkning

| Belopp i Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 43 | 413 | 353 |
| Rörelsens kostnader | 44 | -440 | -422 |
| Rörelseresultat | 1-3,8,10,45 | -6 | -70 |
| Resultat från andelar och andelar i koncernföretag | 48 | 885 | 1125 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 12,15 | -8 | -3 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 3,49 | -1023 | 1783 |
| Ränteintäkter | 47 | 302 | 664 |
| Räntekostnader | 47 | -1075 | -845 |
| Bokslutsdispositioner | 46 | 106 | 398 |
| Resultat före skatt | | -300 | 3111 |
| Aktuell skatt | 16 | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatt | 16 | 160 | -428 |
| Årets resultat | | -140 | 2683 |

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of this document.
Document ID:
B7D0CFE8-5DCA-4142-A
Skapad: 2024-07-18 13:14 CEST

Moderbolaget

# Balansräkning

| Belopp i Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Inventarier | 19 | 11 | 8 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | 11 | 8 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar och andra värdepappersinnehav | 48 | 19 430 | 19 403 |
| Andelar i intresseföretag | 20 | – | – |
| Fordringar hos koncernföretag | 21 | – | – |
| Fordringar hos koncernföretag | 27 | 48 260 | 44 528 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 22 | 9 | 15 |
| Derivatinstrument | 31 | 925 | 1 828 |
| Uppskjuten skattefordran | 33 | 0 | 1 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | 80 623 | 65 775 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 80 644 | 65 784 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Skattefordringar | | 7 | 5 |
| Övriga fordringar | | 190 | 3 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 128 | 121 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | 473 | 129 |
| Likvida medel | 35 | 1 | 24 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 473 | 153 |
| **Summa tillgångar** | | 81 117 | 65 938 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 5 007 | 5 007 |
| Reservfond/Överkursfond | | 3 193 | 3 193 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 3 395 | 1 459 |
| Årets resultat | | 143 | 3 645 |
| **Summa eget kapital** | 28 | 11 553 | 13 404 |
| **Avsättningar** | | | |
| Avsatt till pensioner | 29 | 99 | 79 |
| Uppskjuten skatteskuld | | 101 | 303 |
| **Summa avsättningar** | | 200 | 382 |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder | 30, 32, 36 | 25 849 | 33 179 |
| Derivatinstrument | 31 | 245 | 5 |
| Skulder till koncernföretag | 37 | 16 733 | 16 672 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 42 551 | 49 145 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder | 30, 32, 36 | 5 350 | 3 402 |
| Leverantörsskulder | | 5 | 5 |
| Övriga skulder | | 13 | 11 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 34 | 350 | 347 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 5 717 | 3 765 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | 81 117 | 66 696 |

This file is created with a certified version of the Bokslut i Briljanten software by Ecomate AB.

20240718115800



Moderbolaget

# Förändring i eget kapital

| Belopp i Mkr | Not | Aktiekapital | Reservfond | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| Eget kapital 31 december 2021 | 24 | 5 047 | 3 168 | 5 618 | 13 763 |
| Årets resultat | | | | 2 633 | 2 633 |
| Kassaflödessäkring | | | | -851 | -851 |
| Skatteeffekt hänförlig till ovanstående förändring | | | | 204 | 204 |
| Årets övriga totalresultat | | | | -647 | -647 |
| Eget kapital 31 december 2022 | | 5 047 | 3 168 | 7 604 | 15 819 |
| Årets resultat | | | | -143 | -143 |
| Kassaflödessäkring | | | | -2 636 | -2 636 |
| Skatteeffekt hänförlig till ovanstående förändring | | | | 633 | 633 |
| Årets övriga totalresultat | | | | -2 003 | -2 003 |
| Eget kapital 31 december 2023 | | 5 047 | 3 168 | 5 461 | 13 676 |

This file is sealed with a qualified electronic seal | Signatures and seals in the document are declared valid by the eIDAS regulation
Document ID:
67DDE5E5DAA94D25A11...

Moderbolaget

# Kassaflödesanalyser

| Belopp i Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Löpande verksamheten | | | |
| Ökad/minskad av rörelsefordringar | | -2 | -68 |
| Ökad/minskad av rörelseskulder | | 307 | 554 |
| Övriga poster | | -1 075 | -948 |
| Betald inkomstskatt | | | - |
| Kassaflöden före förändring av rörelsekapital | | -777 | -100 |
| Förändring av rörelsekapital | | | |
| Kortfristiga fordringar | | -330 | -20 |
| Kortfristiga skulder | | 27 | 49 |
| Summa förändring av rörelsekapital | 37 | -303 | 30 |
| Kassaflöden från den löpande verksamheten | | -543 | -371 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av andelar i koncernföretag | | - | - |
| Ökning mot- svarande långfristiga fordringar | | -7 | 0 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | | 1 351 | -2 010 |
| Kassaflöden från investeringsverksamheten | | 1 344 | -2 010 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Utbetald utdelning | | -951 | -951 |
| Erhållna och lämnade koncernbidrag | | 0 | 0 |
| Upptagna lån | | 22 000 | 26 000 |
| Amortering av skulder | | -22 000 | -23 155 |
| Återköp egna aktier | | - | -788 |
| Kassaflöden från finansieringsverksamheten | | -951 | 1 106 |
| Förändring av likvida medel | | 23 | 22 |
| Likvida medel vid årets början | 30 | 24 | 2 |
| Likvida medel vid årets slut | 30 | 1 | 24 |

Denna årsredovisning är upprättad i svenska och har översatts till engelska. Vid eventuella skillnader mellan den svenska och den engelska versionen är den svenska versionen gällande.

202407181158l



# Noter

## Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556043-4523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 45. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadressen är Gårdsvägen 6. Vi har att av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsassocierat bolag. Huvudansvaret av koncernledningen består i att:

## Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, och av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken anger de upplysningar som utöver IFRS ska lämnas enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och tolkningar från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning avviker i vissa avseenden från koncernens och dessa avvikelser redovisas under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Nedan beskrivs väsentlig information om redovisningsprinciper som har tillämpats. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon.

### Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och utlåtanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets resultat- och balansräkning är upprättade enligt Årsredovisningslagens schemaregler. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter vilket eventuella nedskrivningsbehov utgör.

Koncernens olika lämnade skatt som erhållits redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

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

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Ändrade standarder under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i svenska regelverk

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

Moderföretagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

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

## Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

Vi ska ha en stark finansiell ställning och säkerställa att vår kapitalstruktur och finansiell flexibilitet är god för att:

- säkerställa att uppgår till minst 35 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,2 gånger
- Vår kapitalförvaltning består av Fabege-koncernens egna kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december uppgick koncernens totala kapital till 98 244 Mkr (96 814), räntebärande skulder till 32 982 Mkr (33 341) och övriga skulder till 16 988 Mkr (13 225). Vårt långsiktiga gällande covenanter är följande:
  - den kvartalsvisa testen och säkerställa, förutom covenantering, en soliditet om minst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvudsaklig avseende ställningsgrad anges på fastighetsnivå och uppgår till mellan 55 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering

| Finansiella mål* | Långsiktiga mål | Utfall 2023-12-31 | Utfall 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| Avkastning på eget kapital, % | | -13,3 | 5,3 |
| Soliditet, % | Högst 35 | 47 | 49 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | minst 2,2 | 2,5 | 3,4 |
| Skuldsättningsgrad, ggr (på sikt) | max 13 | 13,5 | 15,6 |
| Belåningsgrad, % | Högst 60 | 43 | 39 |

* Målen är avvikelsegrad på eget kapital är att målgrunden beräknas på genomsnittlig balansomslutning.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vi är i lagen skall ha rimlig kännedom exponeras för finansiella risker. Framför allt utsätts vi för finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, kreditexponering och finansiella riskhantering ligger hos finansavdelningen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansavdelningen får agera. Fabeges övergripande mål är att begränsa och, så långt som möjligt, kontrollera med avseende på storlek och spridning av placeringsobjekt, motparter och användbar finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansieringsrisk och likviditetsrisk definieras som det kortsiktiga behov som kan uppstå att anskaffningsmarknaden är begränsad. Ett sådant kan uppstå till följd av att marknaden är ansträngd.

Vi arbetar efter bolagets mål att kort- och långfristig upplåning fördelar på ett antal finansieringsmetoder. Vår finanspolicy anger att avtalsvillkor, kreditinstitut och marknader ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med en förmånligt kostnadsvärde villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Vårt huvudsakliga finansieringsinstrument är de nordiska obligationsmarknaderna samt kommersiella papper. Upplåningen i banker är förhållandevis säkerställd med pantsatta fastigheter.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. De belopp som anges är avtalsenliga odiskonterade nominella förfall för samtliga finansiella skulder och därför inte direkt överensstämmer med de i balansräkningen redovisade. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 43 procent (39). Vi har ett certifikatprogram om 5 000 Mkr. Möjligheten utestående certifikat uppgick vid årets slut till 1 555 Mkr (2 767). Vi har tillgängliga långfristiga kreditlöften som vid varje tillfälle täcker certifikatet. Vidare vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 8 550 Mkr inklusive två bilaterala faciliteter avsatt för utestående certifikat. 2016 etablerade vi ett MTN-program med säkerställda villkor avseende målbelopp om miljo, som programmet uppgår idag till 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2023

| År/förfall | Utestående belopp, Mkr | Utnyttjat belopp, Mkr |
|---|---|---|
| Certifikatprogram | 1 555 | 1 555 |
| <1 år | 7 179 | 7 139 |
| 1-2 år | 7 449 | 9 919 |
| 2-3 år | 11 500 | 8 050 |
| 3-4 år | 750 | 750 |
| 4-5 år | 3 626 | 3 626 |
| 5-10 år | 5 150 | 5 150 |
| 10-15 år | 2 477 | 2 477 |
| 15-20 år | 1 196 | 1 196 |
| Totalt | 39 942 | 32 982 |

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida (sid 101) visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl derivat) samt avtalsenliga förfallodagar för kortfristiga skulder. De denna information framgår att skulder med både kort och lång löptid har ökat mycket under 2023 med en mycket mindre andel kapitalbindning som följd. Beloppen i denna tabell är odiskonterade nominella värden, dvs exkl framtida räntebetalningar.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7D6FE3E5D8A4B32A0341C0141728EDB

Not 5 forts.

### Löptidsfördelning

| | 2023-12-31 | | | | | 2022-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Inom 3 månader | 3–12 månader | 1–5 år | Över 5 år | Totalt | Inom 3 månader | 3–12 månader | 1–5 år | Över 5 år | Totalt |
| Skulder till kreditinstitut | 152 | 3 247 | 6 791 | 9 813 | 20 003 | 0 | 1 | 9 234 | 10 039 | 19 274 |
| Skulder till kapitalmarknaden | 3 005 | 2 450 | 8 554 | – | 14 009 | 3 747 | 1 420 | 6 900 | 0 | 12 067 |
| Leverantörsskulder | 185 | – | – | – | 185 | 144 | – | – | – | 144 |
| Övriga kortfristiga skulder | 245 | – | – | – | 245 | 391 | – | – | – | 391 |
| Totalt | 3 587 | 5 697 | 15 345 | 9 813 | 34 442 | 4 282 | 1 421 | 16 134 | 10 039 | 31 876 |

### Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindningsstrategin enligt koncernens finanspolicy utgår från bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella instrument, i form av ränteswappar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid och snittränta. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 32 082 Mkr (33 341) med en medelränta om 3,04 procent (2,31) exklusive åtaganden och 3,13 procent (2,38) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 1 868 Mkr (2 787) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 23 Mkr (21) avseende projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,1 år (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden i vår skuldportfölj uppgick till 2,1 år (2,7), inklusive effekter av traditionella räntederivat. Om derivatportföljens stängningsbara swappar inkluderas uppgår den beräknade räntebindningstiden till 3,1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för föregående år var 90 dagar. Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswappar om totalt 16,9 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 8,5 Mdkr. De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan -0,15 och 1,30 procent före marginal. Totalandel räntebundna lån uppgick till 60 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det positiva övervärdet, netto, i portföljen uppgick per 31 december till 956 Mkr (1 686). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till -1 003 Mkr (1 784).

Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges nedan, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 37 Mkr (30), huvudsakligen avseende periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Våra åtaganden kopplade till dessa finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

### Ränteförfallostruktur per 31 december 2023

| År, förfall | Mkr | Genomsnittlig ränta, % | Andel, % |
|---|---|---|---|
| < 1 år[1] | 16 556 | 3,07 | 50 |
| 1–2 år | 2 800 | 0,97 | 8 |
| 2–3 år | 3 100 | 0,83 | 9 |
| 3–4 år | 3 250 | 1,04 | 10 |
| 4–5 år | 3 376 | 1,57 | 10 |
| 5–6 år | 2 200 | 0,62 | 6 |
| 6–7 år | 800 | 0,39 | 2 |
| 7–8 år | 800 | 0,72 | 3 |
| 8–9 år | 600 | 0,31 | 2 |
| 9–10 år | 0 | 0,02 | 0 |
| > 10 år | 0 | 0,02 | 0 |
| Summa | 32 082 | 3,04 | 100 |

[1] [illegible]

### Likviditetsflöden

| År | Mkr | Beräknade per 2023-12-31 Förfall krediter | Ränta krediter | Ränta derivat | Totalt | Beräknade per 2022-12-31 Förfall krediter | Ränta krediter | Ränta derivat | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2023 | | | | | | -6 180 | -697 | 223 | -6 654 |
| 2024 | | -8 804 | -1 535 | 568 | -9 771 | -9 358 | -778 | 202 | -9 935 |
| 2025 | | -3 920 | -1 125 | 416 | -4 629 | -1 965 | -564 | 148 | -2 381 |
| 2026 | | -6 050 | -880 | 333 | -6 598 | -5 050 | -452 | 116 | -5 387 |
| 2027 | | -791 | -571 | 257 | -1 105 | -791 | -347 | 87 | -1 051 |
| 2028 | | -2 738 | -533 | 186 | -3 085 | -2 708 | -279 | 57 | -2 931 |
| 2029 | | -1 156 | -416 | 113 | -1 459 | -1 132 | -231 | 40 | -1 324 |
| 2030 | | -82 | -367 | 32 | -417 | -82 | -187 | 22 | -247 |
| 2031 | | -82 | -393 | 40 | -435 | -82 | -184 | 13 | -253 |
| 2032 | | -2 296 | -276 | 19 | -2 553 | -2 299 | -150 | 7 | -2 442 |
| 2033 | | -1 600 | -231 | 0 | -1 831 | 0 | -124 | 0 | -124 |
| 2034 | | -2 477 | -204 | 0 | -2 681 | -2 477 | -83 | 0 | -2 560 |
| 2035–38 | | 0 | -271 | 0 | -271 | 0 | -189 | 0 | -189 |
| 2039 | | -1 168 | -86 | 0 | -1 254 | -1 186 | -11 | 0 | -1 197 |
| Totalt | | -32 082 | -8 907 | 1 980 | -38 009 | -33 241 | -4 426 | 813 | -36 854 |

För att beräkna likviditetsflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara desamma som per bokslutsdagen fram till respektive kredits förfall, då de antagits slutamorteras. Utöver ovan har vi tomträttsavgälder, vilka för närvarande uppgår till 145 Mkr (142).

### Valutarisk

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

### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas dels genom ratingkrav (ISDA-avtal) och dels genom en spridning i såväl finansieringskällor som kreditförfall. Kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande hanterad. På motsvarande sätt bedöms även kreditvärdigheten beträffande de investeringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen motsvarande samtliga finansiella tillgångar motsvaras av dess redovisade värde.

Beträffande kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan nya hyresgäster accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.



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

20240718111582



Not 3 forts.

Kvittningsnivå

| | Upplupna räntor i balansräkningen | Säkerheter | Finansiella avtal | Netto |
|---|---|---|---|---|
| Tillgångar | | | | |
| Derivatinstrument | 325 | 0 | -245 | 695 |
| Skulder | | | | |
| Derivatinstrument | -245 | 0 | 245 | 0 |
| Summa | 696 | 0 | 0 | 696 |

Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar inte kvittningsregler för koncernmässig extern redovisning.

Belopp som kvittrats mot derivatinstrument på grund av ramavtal om finansiella derivat.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

| | Ingående balans 1 januari 2023 | Kassaflödespåverkande förändringar i finansieringsverksamheten | Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde | Utgående balans 31 december 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder, långfristiga | 32 830 | -5 115 | | 26 915 |
| Räntebärande skulder, kortfristiga | 3 413 | 4 757 | | 7 169 |
| Räntederivat, verkligt värdeförändring | -1 889 | | 1 253 | -636 |
| Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet | 31 853 | -358 | 1 253 | 32 748 |

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

| | Ingående balans 1 januari 2023 | Kassaflödespåverkande förändringar i finansieringsverksamheten | Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändring i verkligt värde | Utgående balans 31 december 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder, långfristiga | 30 173 | -4 534 | | 25 640 |
| Räntebärande skulder, kortfristiga | 2 420 | 3 992 | | 6 412 |
| Upplupna räntor | | | | |
| Amortering av skuld | | | | |
| Räntederivat, verkligt värdeförändring | -1 889 | | 1 253 | -636 |
| Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet | 30 704 | -534 | 1 253 | 31 416 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
6A7D3E3E8BCB4A9D8A4C1C3A1

Not 5 forts

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

| | 2023-12-31 | | | | | | | | 2022-12-31 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect) | | Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen | | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | | Redovisat värde | | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect) | | Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen | | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | | Redovisat värde | |
| Mkr | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget |
| Finansiella tillgångar | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 48 298 | | | | | 0 | 48 298 | | 44 839 | | | | | 0 | 44 839 |
| Fordringar hos intresseföretag | 448 | | | | | | 448 | 0 | 478 | | | | | | 478 | 0 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | | | 12 | 16 | | | 12 | 16 |
| Andra långfristiga fordringar | 733 | | | | | | 733 | 0 | 86 | | | | | | 86 | 0 |
| Kundfordringar | 89 | | | | | | 89 | 0 | 78 | | | | | | 78 | 0 |
| Derivatinstrument | | | 826 | 826 | | | 826 | 826 | | | 1 889 | 1 889 | | | 1 889 | 1 889 |
| Övriga fordringar | 984 | 930 | | | | | 984 | 930 | 242 | 4 | | | | | 242 | 4 |
| Upplupna intäkter | | 61 | | | | | 0 | 61 | | 62 | | | | | 0 | 62 |
| Kortfristiga placeringar | | | 98 | | | | 98 | 0 | | | 98 | | | | 98 | 0 |
| Likvida medel | 85 | 1 | | | | | 85 | 1 | 67 | 24 | | | | | 67 | 24 |
| Summa | 1 606 | 49 291 | 1 922 | 826 | 0 | 0 | 3 708 | 50 117 | 952 | 44 929 | 1 797 | 1 904 | 0 | 0 | 3 759 | 46 833 |
| Finansiella skulder | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | | | | 16 702 | | 0 | 16 702 | | | | | 13 873 | | 0 | 13 873 |
| Räntebärande skulder | | | | | 30 986 | 33 699 | 30 986 | 33 699 | | | | | 33 341 | 37 573 | 33 341 | 37 573 |
| Derivatinstrument | | | 240 | 240 | | | 240 | 240 | | | | | | | 0 | 0 |
| Leverantörsskulder | | | | | 195 | 5 | 195 | 5 | | | | | 144 | 6 | 144 | 6 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | | 223 | | 223 | 0 | | | | | 309 | | 309 | 0 |
| Upplupna kostnader | | | | | 843 | 385 | 843 | 385 | | | | | 461 | 460 | 461 | 460 |
| Summa | 0 | 0 | 240 | 240 | 50 739 | 49 804 | 50 979 | 50 044 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 255 | 47 910 | 34 255 | 47 910 |

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

| | 2023 | | | | | | | | 2022 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect) | | Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other) | | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | | Redovisat värde | | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect) | | Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other) | | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | | Redovisat värde | |
| Mkr | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget | Koncernen | Moderbolaget |
| Räntenetto | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Räntelikvida medel och kortfristiga placeringar | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Summa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finansnetto | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ränteintäkter | 24 | 902 | | | | | 24 | 902 | 16 | 554 | | | | | 16 | 554 |
| Räntekostnader | | | | | -121 | -1 075 | -1 091 | -1 075 | | | | | -913 | -849 | -816 | -849 |
| Värdeförändringar, derivat | | | -1 003 | -1 029 | | | -1 003 | -1 029 | | | 1 753 | 1 753 | | | 1 753 | 1 753 |
| Valutakursvinster och -förluster | | | -1 | -8 | | | -1 | -8 | | | -3 | -3 | | | -3 | -3 |
| Summa | 24 | 902 | -1 004 | -1 037 | -121 | -1 075 | -1 101 | -1 210 | 16 | 554 | 1 750 | 1 750 | -913 | -849 | 1 148 | 1 555 |

Fabege årsredovisning 2023

20240718111583



Not 3 forts.

### Redovisningsprincip

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. För derivat till exempel ränteswapar och valutaterminsaffärer som för säkringsredovisning och för finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

#### Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för kundrelaterade fordringar, kundfordringar, likvida medel, leasingavgifter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via resultaträkningen om inte säkring tillämpas.

Säkringsredovisning används för att minska risken för att verkliga värdeförändringar redovisade i resultaträkningen påverkar koncernen över tiden.

Räntebärande banklån och skulder till kreditinstitut värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuell avvikelse mellan anskaffningsvärde och belopp att återbetala fördelas över låneperioden. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder har kort löptid och diskonteras därför inte.

#### Nedskrivningar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar, leasingfordringar, övriga fordringar, upparbetade intäkter och likvida medel.

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringar i förväntade kreditförluster i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar redovisas en förlustreserv. För tillgångar där det inte skett betydande ökningar av kreditrisken redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens återstående livslängd (generella modellen).

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

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

De förväntade kreditförlustnivåerna för kundfordringar och avtalstillgångar baseras på bl.a. av koncernens historiska erfarenheter baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar som bedömts rimliga och relevanta om applicerbart.

Koncernen har därutöver fått säkerhet som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att inställa sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och misslyckade betalningar. Dessutom anses fullständig förväntad förlust för betalningen är 90 dagar som om det inte föreligger särskilda skäl att belopp kommer att inflyta. Koncernen skriver bort en fordran när ingående möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

## Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

#### Viktiga bedömningar tillämpning redovisningsprinciper

Vid tillämpning av bolag gjorts en bedömning av om förvärvet är att betrakta som att tillgångsförvärv eller att rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning, centralisering av kassaflöden i normalfallet som tillgångsförvärv. Vid fastighetsförsäljningar görs en bedömning av riskövergång vilken är väg avgörande för när transaktionen ska redovisas.

#### Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering är verkligt värde och därav uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål, information om värderingsmetoden och känslighet samt övriga antaganden som har väsentlig effekt på värderingen presenteras i not 17.

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

För finansiella anläggningstillgångar såsom andelar i intresseföretag, långfristiga fordringar på intresseföretag och andra bolag görs en bedömning av värden på respektive bolag och eventuella nedskrivningsbehov vilket bedöms som föreligga.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is original and unaltered.
Document ID:
E7C0DF3B-E8CB-4DA1-A5F1-1CB3A1A5D3F1
Page 3 of 4

## Not 5. Segmentsredovisning

| | 2023 | | | | | 2022 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MKr | Förvaltning | Förädling | Projekt | Färdigställd | Totalt | Förvaltning | Förädling | Projekt | Färdigställd | Totalt |
| Hyresintäkter | 3 091 | 227 | 55 | 29 | 3 402 | 2 780 | 168 | 53 | 16 | 3 017 |
| Omsättning försäljningsfastigheter | – | – | – | 553 | 553 | – | – | – | 205 | 205 |
| Övriga intäkter | 9 | 2 | 1 | 0 | 11 | – | – | – | – | – |
| Summa nettoomsättning | 3 100 | 229 | 56 | 582 | 3 967 | 2 780 | 168 | 53 | 221 | 3 222 |
| Fastighetskostnader | -729 | -103 | -21 | -3 | -856 | -643 | -105 | -33 | -3 | -784 |
| Kostnader försäljningsfastigheter | – | – | – | -540 | -540 | – | – | – | -374 | -374 |
| Bruttoresultat | 2 371 | 126 | 35 | 39 | 2 571 | 2 137 | 63 | 20 | -156 | 2 064 |
| Andel bruttoresultat fastighetsförvaltning | 2 371 | 126 | 35 | 39 | 2 571 | 2 137 | 63 | 20 | 6 | 2 226 |
| Överskottsgrad, % | 77 | 55 | 63 | 67 | 75 | 77 | 44 | 38 | 60 | 74 |
| Andel bruttoresultat försäljningsfastigheter | – | – | – | 2 | 2 | – | – | – | -150 | -150 |
| Centrala administrationen | -82 | -9 | -7 | – | -97 | -85 | -12 | -7 | – | -102 |
| Rörelseresultat | -905 | -30 | -68 | -1 | -992 | -570 | 67 | -33 | -12 | -548 |
| Centralt bolagsvärde | -43 | – | – | – | -43 | -40 | -1 | -1 | – | -42 |
| Resultatandelar intresseföretag | 24 | – | – | 10 | 34 | -75 | -1 | 44 | – | -32 |
| Förvaltningsresultat | 1 454 | 26 | -68 | 33 | 1 446 | 1 412 | 15 | 23 | -156 | 1 294 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | – | – | – | – | 0 | – | – | 74 | – | 74 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | -5 228 | -731 | -567 | -20 | -7 831 | -457 | -94 | 16 | 6 | -529 |
| Resultat före skatt per segment | -4 774 | -705 | -635 | 13 | -6 373 | 1 281 | -79 | 108 | -77 | 1 214 |
| Värdeförändringar derivat & aktier | | | | | -1 007 | | | | | 1 760 |
| Resultat före skatt | | | | | -7 380 | | | | | 2 974 |
| Verkligt värde fastigheter | 59 582 | 7 429 | 6 930 | 243 | 74 093 | 70 341 | 7 843 | 7 166 | 289 | 85 639 |
| Projekt & outnyttjad byggrätt | – | – | – | 593 | 593 | – | – | – | 862 | 862 |
| Uthyrningsgrad, % | 91 | – | – | – | – | 90 | – | – | – | – |

### Redovisningsprincip

#### Segmentsrapportering

Segmentsinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifierats utifrån den interna rapporteringen till Fabegas högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenterade segmenten enligt företagsledningens synsätt motsvarar uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Färdigställd. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt förvaltningsresultat särredovisas och presenteras per segment. Förvaltningsresultat för fastigheter är direkt hänförbart till fastighetsförsäljningar och rörelsens intäkter och kostnader. Förvaltningsresultat för fastigheter i Förädling och Pågående projekt samt Färdigställd är direkt hänförbart till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkter och kostnader, samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom respektive segment. Övriga intäkter och kostnader, där så inte direkt kan ske, fördelas under året ingående resultatet för fastigheter i respektive segment. Övriga fastigheter avser fastigheter i Förädling och Pågående projekt som är under projektutveckling. Hela marknadsvärdet för dessa fastigheter ingår i detta segment. Även mycket förvärvade fastigheter ingår i detta segment med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsnettoresultat i förhållande till förvärvstillfället. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom respektive segment. Övriga intäkter och kostnader, där så inte direkt kan ske, fördelas under året ingående resultatet för fastigheter i respektive segment. Övriga administrativa kostnader och poster i finansnettot har schablonfördelats på segmenten enligt hur dessa anses ta det totala fastighetsbeståndet i anspråk. Fastighetsförsäljningar redovisas per balansdagen.

Under första kvartalet förvärvades resterande 50% av fastigheten Klacken 21 i Järfälla. Samma dag köpegarderades som förvärvsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Arvidsjaur 4 i området Flemmingsberg och har fastighetskategori setts som förädlingsfastighet. Utöver detta såldes fastigheten Huvudsta 31. Samma dag fastighetskategoriserades som projektfastighet. Under tredje kvartalet tillträddes fastighetsförvärvet Lumo och några fastighetsförsäljningar. Under fjärde kvartalet såldes fastigheterna Stiftsjaktan 12 (marksladen) och Örjaren 7 (Solna). Båda fastigheterna kategoriserades som förvärvsfastigheter.

Övriga intäkter avser skador.

202407181158 4



## Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

| Medelantalet anställda | 2023 | Varav kvinnor | 2022 | Varav kvinnor |
|---|---|---|---|---|
| Moderbolaget | 193 | 83 | 194 | 88 |
| Dotterbolagen | 21 | 14 | 23 | 14 |
| Koncernen totalt | 217 | 97 | 207 | 72 |

| Sjukfrånvaro per åldersgrupp, % | Kvinnor | Män |
|---|---|---|
| Ålder -29 | 1 | 4,1 |
| Ålder 30–49 | 4,93 | 3,1 |
| Ålder 50- | 1,05 | 1,47 |

* Redovisas ej om antalet anställda i gruppen är mindre än tre eller om uppgiften kan härledas till enskild person.

| Personalomsättning och sjukfrånvaro, % | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Personalomsättning | 11,00 | 8,00 |
| Total sjukfrånvaro | 3,00 | 3,00 |

| Löner och andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 2023 Löner och andra ersättningar | 2023 Sociala kostnader | 2022 Löner och andra ersättningar | 2022 Sociala kostnader |
|---|---|---|---|---|
| Moderbolaget | 162 | 93 | 162 | 129 |
| varav pensionskostnader | | 35 | | 45 |
| Dotterbolagen | 18 | 11 | 22 | 11 |
| varav pensionskostnader | | 4 | | 4 |
| Koncernen totalt | 180 | 110 | 170 | 113 |
| varav pensionskostnader totalt | | 40 | | 44 |

### Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

| | 2023 Styrelse | 2023 Ledande befattningshavare | 2022 Styrelse | 2022 Ledande befattningshavare |
|---|---|---|---|---|
| Män | 3 | 5 | 3 | 4 |
| Kvinnor | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Totalt | 7 | 9 | 7 | 8 |

### Ersättning till ledande befattningshavare

Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med VD och vice VD utgjort koncernledningen under 2023. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD tillika Ekonomi- och finanschef, samt dåvarande Affärsutvecklingschef, chef projekt och försäljning, chef talang och drift, chef förvaltning, chef HR samt chef affärs- och hållbarhetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare består utöver fast månadslön, för koncernledningens sammansättning, se sidan 71-72.

Fabege har en avgiftsbestämd pensionsplan omfattande samtliga anställda. Avsättningen till försäkringsbolaget baseras på uppnådd avtalsenlig lön eget val med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2023 har avsättning gjorts med cirka 6,0 Mkr (18,5) motsvarande 35 (35) prisbasbelopp per anställd exklusive arbetsgivaravgift. Övriga förmåner avser tjänstebil, kostförmåner, friskvårdsbidrag samt sjukvårdsförsäkring.

### Pensioner

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsavtalen för verkställande direktören är 65 år. Pensionsåldern utgår under anställningstiden med max 30 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-planen eller motsvarande och pensionsåldern 65 år.

### Avgångsvederlag

Vid hel- eller mindre deltagande uppsägning gäller sex månaders och ett avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och avräknas andra inkomster. Detta gäller för samtliga personer i ledande befattningar.

### Semesterlöneskuld

Styrelsen beslutar frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt erhåller ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

### Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare

| Koncernledning, tkr | 2023 Lön/Arvode | 2023 Övriga förmåner | 2023 Pension | 2023 Summa | 2022 Lön/Arvode | 2022 Övriga förmåner | 2022 Pension | 2022 Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| VD | 11 118 | 87 | 3 131 | 14 336 | 11 240 | 69 | 2 918 | 14 727 |
| Vice VD, Ekonomi- och finanschef | 4 582 | 123 | 710 | 5 406 | 4 885 | 117 | 907 | 5 909 |
| Andra ledande befattningshavare | 13 745 | 591 | 3 434 | 17 770 | 12 336 | 457 | 3 955 | 16 838 |

### Ersättning till styrelse

| Tkr | 2023 Arvode, styrelsearbetet | 2023 Arvode, revisionsutskott | 2023 Arvode, ersättningsutskott | 2023 Summa | 2022 Arvode, styrelsearbetet | 2022 Arvode, revisionsutskott | 2022 Arvode, ersättningsutskott | 2022 Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jan Litborn (ordförande) | 600 | 55 | 80 | 735 | 575 | 62 | 75 | 712 |
| Anette Asklin | 255 | 110 | – | 365 | 250 | 106 | – | 356 |
| Mattias Jonasson | 255 | – | 48 | 303 | 250 | – | 45 | 295 |
| Helena Liljedahl | 255 | 55 | – | 310 | 250 | 52 | – | 302 |
| Sara Mazur | 255 | – | – | 255 | 250 | – | – | 250 |
| Lennart Mauritzon | 255 | – | 48 | 303 | 250 | – | 45 | 295 |
| Anna Åkerby | 255 | – | – | 255 | 250 | – | – | 250 |
| Summa | 2 130 | 220 | 176 | 2 526 | 2 076 | 210 | 165 | 2 450 |

### Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen i Fabege. Vissa belopp avseende ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Styrelsen
Till styrelsearvoden har utbetalts enligt beslut på årsstämma, för 2023 uppgick arvoden till totalt 2 526 tkr (2 450). Därav var styrelsens ordförande erhållit 735 tkr (702), och övriga ledamöter 1 790 tkr (1 748). Ingen andra arvoden inom koncernen har utgått till styrelsen.

### Ledande befattningshavare

Rörlig ersättning har utgått med 3 317 tkr (3 338) till VD, 1 327 tkr (1 578) till vice VD samt 2 913 tkr (2 359) till sex (sex) andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen.

This seal is a digital representation of the original document signed and locked with the service Penneo. Validate the authenticity of the signatures and the data of the document using the QR code or the case ID. Document ID: B7D0B3E3-5B3A-4F18-A2A1-1726BED9BA1C-3-1

Sidan är medvetet lämnad tom

Not 8 forts.

**Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet**

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

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

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 tre månadslöner motsvarande högst 25 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. sjukvårdsförsäkring, 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. Avsättning 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. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen.

| Mål | Andel, % | Kriterier/mål |
|---|---|---|
| Verksamhetsmål | 70 | Bruttoresultat 2 606 Mkr |
| | | Överskottsgrad 74% |
| | | Resultat före skatt [illegible] |
| | | Budgeterad nettouthyrning 113 Mkr |
| | | Brand index min 60 |
| | | Medarbetarindex GPTW min 87 |
| | | NKI-index min 80 |
| | | Energiförbrukning max 72 kWh/kvm |
| Totalavkastning fastighetsportföljen | 10 | Topp 2 av Fabege, Atrium Ljungberg, Castellum, Hufvudstaden och Wihlborgs |
| Utveckling aktiekurs | 10 | Överträffa index OMX Stockholm Real Estate GI [illegible] |
| Övrigt | 10 | Diskretionärt att beslutas av styrelsen |

För uppföljning av utfallet se Ersättningsrapporten som publiceras med kallelse till årsstämman. Mättidpunkt för samtliga mål utgör kalenderår. När mätperioden för uppfyllelsen av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska Ersättningsutskottet fastställa i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att långsiktigt (för en period av minst tre år) investera minst 2/3 av den rörliga ersättningen efter skatt i aktier i bolaget. Syftet är att skapa delaktighet och engagemang genom att ledande befattningshavare på ett mer strukturerat sätt erbjuds att bli aktieägare. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt cirka 18 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare.

**Lön och anställningsvillkor för anställda**

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totala ersättning, 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 2020. Kopplingen till bolagets affärsstrategi och kriterier för rörlig ersättning har förtydligats. I övrigt gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets 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 kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas enligt den aktuariella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterligare uppbyggnad av denna pensionsplan. Åtagandet beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner tryggas genom betalningar till fristående myndigheter eller företag som administrerar planerna. Ett antal anställda hos oss har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar 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 (2023: 11 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,04405 respektive 0,03377 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. Om den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av



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

202407181158S



Not 6 forts.

bolrnliga förmåner. Om koncernbidragsnivån överstiger 150 procent kan premiereduktioner tillföras. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (2021: 172 procent).

## Not 7. Hyresintäkter

**Operationell leasing – koncernen som leasegivare**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Större hyresavtal som avser lokaler för storkontor har uppsägningstider på upp till tolv månader. Avtalen innehåller i regel möjlighet till indexuppräkning av hyran. Vissa hyresavtal innehåller rätt för hyresgästen att förlänga avtalstiden. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna. Vidarefakturering, service- och övriga intäkter utgör 124 Mkr (129), motsvarande 3,3 procent (4,0) av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2023.

| Koncernen | | |
|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 |
| Förfall | | |
| Inom 1 år | 652 | 475 |
| Mellan 1 och 5 år | 1 793 | 1 676 |
| Senare än 5 år | 874 | 966 |
| Bostäder, garageförsäljning | 197 | 166 |
| Summa | 3 516 | 3 173 |

### Redovisningsprincip

**Intäktsredovisning**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter från fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt över avtalet med tillämpning av den vid avtalets ingående gällande hyrestrappan, i de fall hyresavtalet under vissa år medger en reducerad hyra som motiveras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överskjutande kontraktsår istället. Rabatterna som lämnas för ersättningar i inflyttningsfasen, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning, redovisas under perioden de avser.

## Not 8. Omsättning bostadsutveckling

| Koncernen | | |
|---|---|---|
| Fördelning typ av intäkt: | 2023 | 2022 |
| Intäkter från pågående bostadsprojekt | 553 | 205 |
| Summa | 553 | 205 |
| Fördelning tidpunkt för intäktsredovisning: | | |
| Över tid | – | – |
| Vid en tidpunkt | 553 | 205 |
| Summa | 553 | 205 |

### Redovisningsprincip

**Intäktsredovisning bostadsprojekt**

Fabege (Birger Boalaget) utvecklar och säljer bostadsrättslägenheter genom sin bostadsutvecklarverksamhet. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader till tillgångsslaget Projekt- och exploatering fastigheter. Vi bedömer vårt åtagande i bostadsrättsföreningar som betalkontrakt under vissa förutsättningar som betalkontrakt under vissa förutsättningar som betalkontrakt under vissa förutsätt

## Not 16. Skatt på årets resultat

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Aktuell skatt | -1 | -3 | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatt | -881 | -585 | 169 | -426 |
| **Summa skatt** | **-882** | **-588** | **169** | **-426** |
| Kontroll skatt på skattekostnad för räkenskapsåret | | | | |
| Förändring uppskjuten skatt | -820 | -810 | 64 | -64 |
| Skattekostnader (intäkter) hänförliga till | | | | |
| Underskott och outnyttjade avdrag för räkenskapsåret | -132 | 22 | -22 | -11 |
| Nedskrivning under räkenskapsåret | - | -1 | -45 | -16 |
| Återföring av tidigare skattepliktig värdeförändring | -477 | 0 | - | - |
| Ej avdragsgilla kostnader | -7 | -15 | - | - |
| Ej avdragsgilla avskrivningar | -12 | -13 | -6 | -6 |
| Ej avdragsgilla värdeförändringar | - | - | 166 | -247 |
| Övrigt | - | - | - | - |
| **Summa skatt** | **-882** | **-588** | **169** | **-426** |

### Redovisningsprinciper

**Inkomstskatter**

Årets skattekostnad består av årets aktuella och uppskjutna skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom när den avser poster som redovisas direkt i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I dessa fall redovisas skatten också i övrigt totalresultat respektive 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 är den skatt som ska betalas eller återvinnas till följd av skillnader mellan de redovisade och de skattemässiga värdena på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för följande skillnader: tillfälliga skillnader som uppkommer vid första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är en företagsförvärv och som inte påverkar redovisat eller skattemässigt resultat vid transaktionstillfället, och skillnader som hänför sig till andelar i dotterföretag och intressebolag som förväntas inte bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med de skattesatser och skatteregler som har beslutats eller aviserats per balansdagen och förväntas gälla när den uppskjutna skattefordringen realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttja avdraget. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas när det finns en legal rätt att kvitta aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och uppskjutna skatteskulderna avser skatter som debiteras av samma skattemyndighet och som det finns en avsikt att reglera genom kvittning.

## Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter vilket senaste externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkänd kvalificerad och aktuell kompetens och erfarenhet av liknande fastigheter och läge som Fabeges. Det är den oberoende värderarens bedömning som ligger till grund för det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen. Fastighetsvärderingarna baseras på bedömda framtida kassaflöden och en kalkylränta som är individuell för varje fastighet. Kassaflödena baseras på hyresavtalens bestämmelser och bedömda framtida driftkostnader och underhållsbehov

202407181158 6



**Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2023**

| Marknadssegment | Hyresintervall |
|---|---|
| Stockholm innerstad | 3 700 – 10 300 kr/kvm |
| Solna | 1 050 – 4 700 kr/kvm |
| Hammarby Sjöstad | 2 250 – 4 500 kr/kvm |
| Farsta/Liljeholmen | 800 – 2 800 kr/kvm |
| Övriga marknader | 1 550 – 2 900 kr/kvm |

**Värdering av övriga projektfastigheter**

För övriga projektfastigheter uppskattas värdet baserat på antaganden om kostnader för färdigställanden av återstående mark- och byggarbeten.

| Värderingsantaganden | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Årlig inflation, % | 2,0 | 2,0 |
| Viktad kalkylränta, % | 6,5 | 6,7 |
| Viktad direktavkastningskrav marknadsvärde, % | 4,4 | 4,6 |
| Genomsnittlig långsiktig vakans, % | 4,5 | 4,7 |
| Drift och underhåll, Kronor/sålt, kr/kvm | 388 | 380 |

Värderingsantagandena avviker enligt ekonomichef till att fastighetsmarknaden i dagsläget präglas av stor osäkerhet vilket försvårar kommersiella bedömningar och därigen påverkar värderingarna.

| Marknadsområden 31 december 2023 | Mkr | Viktad direktavkastning, % | Värdeförändring, % |
|---|---|---|---|
| Stockholm innerstad | 20 198 | 4,25 | -6,4 |
| Solna | 36 630 | 4,91 | -6,6 |
| Hammarby Sjöstad | 8 045 | 4,67 | -6,6 |
| Farsta/Liljeholmen | 2 828 | 5,13 | -15,4 |
| Övriga marknader | 1010 | 5,42 | -7,0 |
| Totalt | 78 693 | 4,43 | -8,1 |

| Marknadsområden 31 december 2022 | Mkr | Viktad direktavkastning, % | Värdeförändring, % |
|---|---|---|---|
| Stockholm innerstad | 31 968 | 3,85 | 1,6 |
| Solna | 42 565 | 4,16 | -4,7 |
| Hammarby Sjöstad | 8 327 | 4,13 | 1,5 |
| Farsta/Liljeholmen | 2 331 | 4,83 | -2,9 |
| Övriga marknader | 1 557 | 4,88 | -15,1 |
| Totalt | 86 348 | 3,99 | -0,3 |

**Värdeförändringar under året**

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till +7 331 Mkr (-253). Värdeförändringen motsvarar en värdeutveckling motsvarande -8,1 procent (-0,3). Värdeförändringen avser både genomförda nyinvesteringar och övriga direktavkastningskrav förändringsbestånd samt också förväntningsvärden i projektverksamheten. Fastighetsmarknadsvärde vid per 31 december 2023 uppgick till 78,7 Mdr (86,3).

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 |
| Ingående verkligt värde | 86 348 | 88 257 |
| Fastighetsförvärv | 75 | 1 369 |
| Investeringar i befintligt fastighetsbestånd | 1 | 2 258 |
| Värdeförändringar, realiserade fastighetsförsäljningar | -7 831 | -333 |
| Värdeförändringar avseräknade under året på kvarstående fastigheter | 7 131 | 0 |
| Försäljningar, omräkningsdifferenser och övrigt | -3 803 | 0 |
| Utgående verkligt värde | 78 693 | 86 348 |

**Värde för värdemässigt största fastigheter**

| Fastighet | Område | Värde |
|---|---|---|
| Pappersbruket 4 | Arenastaden | 72 234 |
| Apelsinen 22 | Norrmalm | 28 211 |
| Stadion 52 | Norrmalm | 23 458 |
| Kungens gränd 3 | Arenastaden | 45 744 |
| Stadion 55 & 45 | Norrmalm | 34 238 |
| Gjuteriet 1 | Hammarby Sjöstad | 68 357 |
| Barnhusgatan 35 | Norrmalm | 25 884 |
| Signalen 3 | Arenastaden | 31 436 |
| Fridhemsgatan 11 | Solna Business Park | 33 177 |
| Smidesgatan 1 | Solna Business Park | 44 843 |

**Känslighetsanalys fastighetsvärde**

| Värdeförändring årshyra, % | Resultateffekt, Mkr | Soliditet, % | Belåningsgrad, % |
|---|---|---|---|
| +1 | 820 | 47,6% | 42,2% |
| 0 | 0 | 47,3% | 42,5% |
| -1 | -820 | 46,9% | 42,9% |

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

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Verkligt värde och orealiserade värdeförändringar fastställs vara kvartalsvis värdering. Om fastigheten ägts under kvarts 1-4 upptar dessa orealiserad värdeförändring, en motsvarad värdeförändring som avseras så förvaltningsgaplan i relation till senaste kvartalsvis fastställda verkliga värde.

Vi har genomgått dessa fastigheter, se även not 35 Kritiska bedömningar och osäkerhetsfaktorer.

## Redovisningsprinciper

**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 mark-anläggningar, pågående nyanläggningar, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Hyresrätter och fastighetsarrenden som redovisas och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultat för den period de uppkommer på raden Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i rapporten över totalresultat. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i rapporten över totalresultat på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

## Not 18. Goodwill

Goodwillposten om 225 Mkr (205 Mkr) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Bygg Bostad (tidigare SHK Bostad). Goodwill representerar de värden som förväntas tillföra Fabegakoncernen i form av förväntade synergier och marknadspositionen som bostadsutveckling.

Goodwill redovisningsprövas på lägsta separat identifierbara kassaflöde (kassagenererande enhet) vilken för Fabegakoncernen är Bygg Bostad (tidigare SHK Bostad) i nedskrivningsprövningen jämförs det bokförda återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten Bygg Bostad med dess nyttjandevärde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 8,7 procent samt en långsiktig tillväxt under de närmaste fem åren. Antaganden om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som använts för att extrapolera kassaflödesprognoser bortom den period som täcks av de senast gjorda budgetens/prognosens uppgår till 2%. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov. Givet 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 |

This file is sealed with a timestamp
The seal is a cryptographic proof of the document.
Document ID:
B7D0DF83B3B4A9152A8F1736B1C7A1
Fabege Årsredovisning 2023

## Not 19. Inventarier

| Mkr | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 57 | 45 | 19 | 19 |
| Investeringar | 12 | 7 | 9 | 0 |
| Försäljningar och utrangeringar | – | – | – | – |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 69 | 52 | 28 | 19 |
| Ingående avskrivningar | -28 | -18 | -11 | -10 |
| Försäljningar och utrangeringar | – | | – | 0 |
| Årets avskrivningar | -11 | -7 | -3 | -1 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -37 | -28 | -14 | -11 |
| **Bokförda värden** | 32 | 24 | 14 | 8 |

Koncernen har avtalsenliga framtida leasingavgifter för bilar och annan tekniska utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

## Not 20. Andelar i intresseföretag

| Mkr | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Ingående redovisade värde | 140 | 157 | - | 0 |
| Tillskott | 120 | 55 | - | - |
| Tillkommande aktieägarkrav | - | - | - | - |
| Resultatandelar | - | -4 | - | - |
| Resultatandelar | -78 | -67 | - | - |
| Utdelningar | 1 | -13 | - | - |
| Omklassificeringar | - | 0 | - | - |
| Utgående redovisat värde | 170 | 140 | - | - |
| **Bokfört värde** | 170 | 140 | - | - |

| Namn/Ort | Säte | Kapitalandel, % | Redovisat värde 2023, Mkr | Redovisat värde 2022, Mkr |
|---|---|---|---|---|
| Urban Services Sweden AB 559038-8397 | Stockholm | 50,0 | 2 | 2 |
| Projektbolaget Drottningholm 48 559078-3448 | Stockholm | 50,0 | 0 | 0 |
| Hagahem Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 559085-2550 | Stockholm | 50,0 | 10 | 10 |
| Fastighets AB Solna Lagern 3 559092-8758 | Stockholm | 50,0 | 0 | 0 |
| Vikaren Fastigheter AB 556663-2763 | Stockholm | 50,0 | 1 | 2 |
| Arenastaden I Solna AB[1] 556783-3580 | Stockholm | 65,7 | 151 | 111 |
| Arenastaden I Solna AB 559078-6811 | Stockholm | 50,0 | 0 | 0 |
| S:t NKEP Invest AB 559182-1053 | Stockholm | 50,0 | 0 | 0 |
| BB Bostad Stockholm AB 559038-8834 | Stockholm | 50,0 | 34 | 34 |
| Summa | | | 170 | 140 |

[1] Arenastaden ägandestruktur: Fredsborg Solna 1 Fastighets AB 66,7 procent, Arenastaden Solna AB (556783-3580) som ägandestrukturen: Fabege Arena Holding AB 50 procent, Arenastaden Solna AB samt Vasakronan AB 50 procent. Arenastaden Solna AB är ett holdingbolag som äger 100 procent av aktierna i Arenastaden I Solna AB och Arenastaden Solna AB är ett holdingbolag som äger 50 procent av aktierna i Arenastaden I Solna AB.

I de andelar presenteras finansiell information avseende intresseföretagen. Informationen presenteras på aggregerad nivå då ingen av dem är väsentlig enskilt. Kortfattad sammanfattning av intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag, Mkr (100%)

| Mkr | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 |
|---|---|---|
| Resultaträkningen | | |
| Hyresintäkter | 160 | 59 |
| Driftöverskott | 42 | -19 |
| Årets resultat | -105 | -67 |
| Balansräkningen | | |
| Anläggningstillgångar | 9 291 | 3 833 |
| Omsättningstillgångar | 5 419 | 205 |
| Summa tillgångar | 11 000 | 3 858 |
| Eget kapital | 2 427 | 1 728 |
| Övriga skulder | 7 393 | 1 807 |
| Summa eget kapital och skulder | 11 000 | 3 858 |
| Koncernens andel av redovisade intressebolag | 1 479 | 1 142 |

### Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Väsentlig gemensam verksamhet är gemensam verksamhet där bolagen har en gemensam kontroll över verksamheten och har rätt till nettotillgångarna i verksamheten. Gemensam kontroll innebär att beslut om verksamhetens finansiella och operativa strategier kräver enhälligt samtycke av de parter som delar kontrollen. Fastighetsförvaltning AB är väsentlig gemensam verksamhet inom fastighetsförvaltning och utveckling.

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

| Mkr | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 |
|---|---|---|
| Resultaträkningen | | |
| Hyresintäkter | 160 | 59 |
| Driftöverskott | 42 | -19 |
| Årets resultat | -105 | -67 |
| Balansräkningen | | |
| Anläggningstillgångar | 9 291 | 3 833 |
| Omsättningstillgångar | 5 419 | 205 |
| Summa tillgångar | 11 000 | 3 858 |
| Eget kapital | 2 427 | 1 728 |
| Övriga skulder | 7 393 | 1 807 |
| Summa eget kapital och skulder | 11 000 | 3 858 |
| Koncernens andel av redovisade intressebolag | 1 479 | 1 142 |

### Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Väsentlig gemensam verksamhet är gemensam verksamhet där bolagen har en gemensam kontroll över verksamheten och har rätt till nettotillgångarna i verksamheten. Gemensam kontroll innebär att beslut om verksamhetens finansiella och operativa strategier kräver enhälligt samtycke av de parter som delar kontrollen. Fastighetsförvaltning AB är väsentlig gemensam verksamhet inom fastighetsförvaltning och utveckling.

Verksamheten samt åtaganden avseende bolagens finansiering regleras i ett ägaravtal. Vår andel uppgår till 50 procent av kapitalet och röstetalet. Vår andel av resultatet i Fastighets AB uppgick till -78 Mkr (-67) och värdet av andelen till 170 Mkr (140). Fastighets AB har ingen utdelningspolicy.

### Innehav i gemensam verksamhet

Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmanderätt äger rättigheter till tillgångarna och har skyldigheter för förpliktelser avseende de avtalen som berör den verksamheten. Gemensam bestämmanderätt innebär att beslut om

### Redovisningsprincip

**Andelar i intresseföretag och joint ventures**

Ett bolag redovisas som intresseföretag då innehavet minst 20 procent av rösterna och max 50 procent av 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 bestämmanderätt över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. Koncernredovisningen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagens samt joint venture bolags nettotillgångar, med avdrag för eventuella nedskrivningar. Vid varje bokslutstillfälle görs en individuell bedömning av om det finns indikationer på att andelarna i intresseföretag och joint ventures har minskat i värde. Om så är fallet görs en nedskrivning till det lägre av andelarnas återvinningsvärde och bokförda värde.

This page is a redacted version of the original document. Document ID: [illegible]

202407181158?



Not 20 forts.

rag avtal i avtal och tidsgiljer enbart när det bidrar till de parter som deltar det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke till de relevanta verksamheterna.

För gemensamma verksamheter redovisar Fabege andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sin andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt för sedd i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensamma verksamheter har eliminerats i koncernredovisningen.

## Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenastaden, Solna AB om 270 Mkr (210), Hagastaden C Mkr (74), samt SB Bostad i Stockholm AB om 173 Mkr (164). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansiellen ingår att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, se vidare information i not 3.

## Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ingående anskaffningsvärde | 12 | 12 | 15 | 15 |
| Omklassificering | – | – | – | – |
| Värdeförändringar | -1 | -3 | -6 | -3 |
| Övrigt | -1 | 3 | 1 | 3 |
| Utgående värde | 9 | 12 | 9 | 15 |
| Bokfört värde | 9 | 12 | 9 | 15 |

| Innehav | Ägarandel, värde, Mkr |
|---|---|
| Accessy AB 556784-9749 | 1 |
| AK Fastigheter AB – kapitalandel uppgår till 19,6% samt antal aktier 314 042 840 stycken | 7 |
| AK Accessy – kapitalandel 3,6% | 0 |
| Summa | 9 |

## Not 23. Andra långfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Förfallostruktur: | | | | |
| Mellan 1 och 5 år efter balansdagen | 703 | 65 | 0 | 0 |
| Senare än 5 år efter balansdagen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa | 703 | 65 | 0 | 0 |

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen
Andra långfristiga fordringar avser främst marginalfordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansiellen ingår att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner.

## Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

| Mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ingående värde | 821 | 821 |
| Tillkommande av förvärv | – | – |
| Investeringar och avyttringar | -373 | 152 |
| Nedskrivning | – | -81 |
| Utgående balans | 518 | 821 |

Den utgående balansen består av 317 Mkr (315) i exploateringsfastigheter och 201 Mkr (573) i pågående projekt.

### Redovisningsprincip

Projekt och exploateringsfastigheter innefattar fastigheter och mark som är under ombyggnad eller nyproduktion för att säljas med vinst eller för att hyras ut på lång sikt. Fastigheterna redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

## Not 25. Kundfordringar

*Åldersanalysfördelning – förfallna kundfordringar*

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 |
| 0–30 dagar | 1 | 36 |
| 31–60 dagar | 2 | 3 |
| 61–90 dagar | 3 | 0 |
| >90 dagar | 61 | 44 |
| Varav reserverat | -12 | -12 |
| Summa | 48 | 70 |

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster

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

### Redovisningsprincip

**Kundfordringar**
Koncernens kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av uteslutet betalningar på kapitalbelopp och ränta. Förlustreserv redovisas för kundfordringar. Se vidare not 3 för ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finansiellen ingår att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Betydligande kundfordringar ingår colgen att ordinarie kreditbedömningar ska göras innan nyhyresgäst accepteras.

## Not 26. Övriga fordringar

Koncernen finns kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 6 Mkr (8). Momsfordringar uppgår till 87 Mkr (38). 13 Mkr (225) avser fastigheter på en beskattningsföreningsinflytning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 113 Mkr (9). Därtill ingår också upparbetade medel om 327 Mkr (0).

### Redovisningsprincip

**Långfristiga fordringar och övriga fordringar**
Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar består huvudsak av reverser/depåer avseende förskottsbetalda kostnader för ej intäktsförda fastigheter. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde.

## Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av avräkningskonton för koncernens alla dotterbolag, dotterbolagen har ingen egen bankkonton och transaktionerna sker via avräkningskontona hos moderbolaget.

## Not 28. Eget kapital

| | Utestående aktier | Registrerade aktier |
|---|---|---|
| Antal aktier vid årets ingång | 314 577 036 | 350 783 144 |
| Antal aktier vid årets utgång | 314 577 036 | 350 783 144 |

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En aktiens kvotvärde uppgår till 15,41 kr.
Föreslagen utdelning per aktie, 1,60 kr.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten för förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

### Redovisningsprincip

**Egna aktier**
Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt från det belopp som erhållits, till dess aktierna avyttras eller annulleras. Om dessa aktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter) i balanserad vinst.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B7DDFE3E-DBA-B162A8-11C3-1
Page 4 of 5

## Not 29. Checkräkningskrediter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Beviljad checkkredit | 1 500 | 663 | 663 | 663 |
| Utnyttjad del | -108 | 0 | -108 | 0 |
| Outnyttjad del | 992 | 663 | 555 | 663 |

## Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

| Räntebärande skulder, Mkr | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Förfallet eller förfallet inom 1 år från balansdagen | 7 139 | 2 413 | 6 350 | 2 429 |
| Förfallet eller förfallet mellan 1 och 5 år från balansdagen | 17 202 | 23 893 | 11 828 | 20 134 |
| Förfallet eller förfallet senare än 5 år från balansdagen | 8 912 | 12 239 | 8 913 | 10 899 |
| Summa | 32 252 | 33 341 | 27 090 | 33 573 |

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

**Finansiella skulder**

Våra räntebärande skulder samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en genomsnittlig kapitalbindningstid på 3,9 år (4,0) och den genomsnittliga räntan på dessa uppgår till 1,8 procent (1,8).

## Not 31. Derivatinstrument

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Långfristigt derivatvärde | 878 | 1 850 | 878 | 1 850 |
| Kortfristigt derivatvärde | 47 | 30 | 47 | 30 |
| Summa derivatvärde | 925 | 1 880 | 925 | 1 880 |
| Kortfristigt skuldvärde | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Långfristigt skuldvärde | -240 | 0 | -240 | 0 |
| Summa skuldvärde | -240 | 0 | -240 | 0 |
| Totalt | 685 | 1 880 | 685 | 1 880 |

Koncernen tillämpar säkringsredovisning, se avsnitt "Finansiella instrument" i not 3. Redovisningsprinciper. Derivat redovisas i balansräkningen som räntebärande tillgångar och skulder till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 13, se vidare not 3. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen över total resultat på separat rad. Värdeförändringar säkringsredovisas.

## Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till | | | | |
| Underskottsavdrag | -402 | -673 | - | |
| Skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter | 5 559 | 10 452 | - | - |
| Derivatinstrument | 197 | 348 | 141 | 346 |
| Övrigt | -22 | -19 | -7 | -45 |
| Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran | 5 303 | 10 106 | 134 | 302 |

Nedan visas hur posten över uppskjuten skattefordran/-skuld har förändrats under året:

| Koncernen, Mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 10 106 | 10 106 |
| Förändring via resultaträkningen | -4 803 | - |
| Förändring via övrigt totalresultat | 0 | 0 |
| Utgående balans | 5 303 | 10 106 |

Koncernen har per den 31 december 2023 outnyttjade underskottsavdrag om 1 968 Mkr (3 302) för vilka uppskjuten skattefordran har redovisats med 402 Mkr (673). Dessa underskottsavdrag har ingen förfallotid.

Koncernen har outnyttjade underskottsavdrag om 2 026 Mkr (2 302), vilka bedöms vid bedömning av uppskjuten skatt. Av årets förändringar av uppskjutna skattefordringar är -293 Mkr (-239) hänförligt till förändring av tillfälliga skillnader mellan redovisade och taxeringsmässiga värden på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats till 20,6 procent.

## Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 158 Mkr (187) avser 101 Mkr avsättningar till pensioner (106). Övriga belopp avser skälig skattekostnad för fastigheter vilka förväntas bli föremål för betalning då fastigheter säljs, 34 Mkr (38) samt avsättning för återställande av 23 Mkr (43).

| Mkr | Övrigt | Avsatt till pensioner | Total |
|---|---|---|---|
| Per 2023-01-01 | 81 | 106 | 187 |
| Tillkommande avsättningar | - | - | - |
| Årets avsättningar | 10 | - | 10 |
| Årets återförda outnyttjade belopp | - | -6 | -6 |
| Utnyttjade belopp under året | -4 | - | -4 |
| Per 2023-12-31 | 87 | 101 | 188 |
| Avsättningar består av: | | | |
| Långfristig del | 87 | 101 | 188 |
| Kortfristig del | - | - | - |
| Summa | 87 | 101 | 188 |

**Avsatt till pensioner**

För information om nedanstående avsättningar hänvisas till not 5.

**Redovisningsprinciper**

*Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det på grund av ett inträffat händelseförlopp finns ett befintligt åtagande som leder till att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av detta kan göras.

## Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Förutbetalda hyror | 458 | 521 | 3 | - |
| Upplupna räntekostnader | 165 | 140 | 153 | 144 |
| Övrigt | 321 | 442 | 232 | 433 |
| Summa | 901 | 1 112 | 388 | 577 |

## Not 35. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| Ställda säkerheter, Mkr | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 32 588 | 30 420 | - | - |
| Verkligt tillgångar säkringsredovisning | 18 561 | 15 188 | - | - |
| Företagsinteckningar | - | - | 18 617 | 15 829 |
| Summa | 51 149 | 39 618 | 18 617 | 15 829 |
| Borgensförbindelser | | | | |
| Borgensåtaganden till dotterbolag | 135 | 174 | 844 | 859 |
| Borgensförbindelser och åtaganden till intressebolag | 345 | 347 | 345 | 362 |
| Summa | 480 | 518 | 1 189 | 1 221 |

Koncernen har gjorda anskaffelser om 14 Mkr (35) som tryggas genom pensionsstiftelse. Säkringsgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 131 procent (152). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fulla täcks av stiftelsens tillgångar.

## Not 36. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagda räntor i koncernen till 1 150 Mkr (574), varav 63 Mkr (21) har aktiverats i fastighetsvärdena. Motsvarande belopp för moderbolaget har ingen väsentlig skillnad.

## Not 37. Förändringar av rörelsekapital

| Mkr | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Förändring av kortfristiga fordringar | 124 | 686 | -438 | 338 |
| Förändring av kortfristiga rörelseskulder, utdelningar och förändring av avsatt skatt samt övriga ej kassaflödespåverkande poster | 139 | -86 | 132 | -307 |
| Summa | 263 | 600 | -306 | 30 |

202407181158S



## Not 38. Leasingskulder

Tomträtter

Av koncernens leasingavtal är hanteringen av tomträttsavgälder av störst betydelse. Leasingskulden uppgår per den 31 december till 948 Mkr (942). Bedömningen av nyttjandeperiodtillgång är uppbyggd på antagandet att leasingskulden är förenlig med garanterad värdering i form av säkerställd tomträttsavgäld för årligt avkastningskrav om 4 procent (samma är att vikta antalet år för avkastningskravet för tomträttsarrende). Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal

Övriga leasingavtal avser nyttjanderätt Bygg Bostad. Per den 31 december uppgår nuvärdet av leasingskuld och nyttjanderätt-tillgång till 1 Mkr (1).

## Not 39. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 532 Mkr (580).

### Redovisningsprincip

**Likvida medel**

Likvida medel består av kassa och omedelbart förfallna placeringar. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

## Not 40. Transaktioner med närstående

Familjen Paulsson har via Backahill AB ett bestämmande inflytande över Hemsön AB. Under 2023 har koncernen köpt 1 kontor (1) köpts in. Under 2023 har även koncernen köpt 5 kontor (2) från Born Advokatbyrå där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Under 2023 har även koncernen köpt 8 kontor (3) från Brunkeberg, där Mattias Johansson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 3 Mkr (5). Tillsvidare om 69 Mkr (65) har Svenska Hus Aranäbolaget i Solna KB, Nya Svenska Fastighets Finansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Pilbo Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med panter i fastigheter och utdelningar. MTN-lånen uppgår till 2 000 Mkr (2 000). Per den 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 1 254 Mkr (800). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

## Not 41. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,80 kr/aktie (2,40) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,45 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 586 238 773 kronor. Utbetalningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2023-12-31, det vill säga 314 877 598 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till avstämningsdagen beroende på återköp av aktier.

## Not 42. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och godkännande för utgivning den 8 mars 2024. Årsstämma hålls den 11 april 2024.

## Not 43. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncerninterna fakturering.

## Not 44. Rörelsens kostnader

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 |
| Personalkostnader | -291 | -277 |
| Administrations- och driftskostnader | -148 | -145 |
| Summa | -439 | -422 |

## Not 45. Aktier och andelar i koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 |
| Ackumulerad nedskrivning av aktier i dotterbolag | -65 | -75 |
| Koncernbidrag | 196 | 398 |
| Utdelning | 750 | 1 200 |
| Summa | 881 | 1 523 |

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 |
| Ingående anskaffningsvärden | 16 452 | 16 377 |
| Återföring av tidigare nedskrivning | 65 | 75 |
| Försäljning | – | – |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 517 | 16 452 |
| Ingående nedskrivningar | -3 052 | -2 977 |
| Nedskrivning | -65 | -75 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -3 117 | -3 052 |
| Bokfört värde | 13 400 | 13 400 |

Direktägda dotterbolag

| Namn/Org nr | Säte | Kapitalandel i % | Bokfört värde, Mkr |
|---|---|---|---|
| Bygg Bostad AB 556307-1624 | Stockholm | 100 | 893 |
| Hilton Holding Stockholm AB 556870-7122 | Stockholm | 100 | 3 729 |
| LRT Holding Company AB 556547-7264 | Stockholm | 100 | 2 790 |
| Fabege Holding Barn 556771-5539 | Stockholm | 100 | 0 |
| Fabege Holding I/Ks AB 556785-3959 | Stockholm | 100 | 0 |
| Fabege Holding HB AB 556834-9409 | Stockholm | 100 | 0 |
| Fabege Holding Lodis AB 559104-0253 | Stockholm | 100 | 0 |
| Fabege Finansiering AB 559170-3214 | Stockholm | 100 | 0 |
| Fabege Holding Barnarp AB 559170-8758 | Stockholm | 100 | 0 |
| Stockholm Syd 682 Utvecklings AB 559173-6243 | Stockholm | 100 | 1 |
| Fabege Finansiering II AB 559693-7601 | Stockholm | 100 | 0 |
| Summa | | | 13 400 |

* Av dessa dotterbolag är endast Fabege Finansiering AB direktägt av moderbolaget. Andel av kapital och röster är densamma som koncernens ägarandel. Totalt finns koncernens 247 dotterbolag (242).

### Redovisningsprincip

**Dotterföretag**

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

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för avgivna tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare ägarandelar överstiger verkliga värden vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill. I rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på förvärvstillfället och direkt i resultaträkningen efter omprövning av skillnaden.

This file is sealed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) No 910/2014. The seal is a guarantee for the authenticity and integrity of the document.
Document ID:
B7DDBFE3500A4B4B2A9B1...

## Not 46. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Kkr | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Deloitte | | | | |
| Revisionsuppdrag | 3 830 | 3 407 | 3 830 | 3 407 |
| Annan revisions-verksamhet | 950 | 150 | 950 | 150 |
| Skatterådgivning | – | – | – | – |
| Övriga tjänster | 53 | 53 | 53 | 53 |
| Summa | 4 833 | 3 610 | 4 833 | 3 610 |
| PwC | | | | |
| Revisionsuppdrag | 877 | 860 | – | – |
| Summa | 877 | 860 | – | – |

[1] Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt övriga uppgifter som det åligger bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat bistånd som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 47. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen

## Not 48. Förslag till vinstdisposition

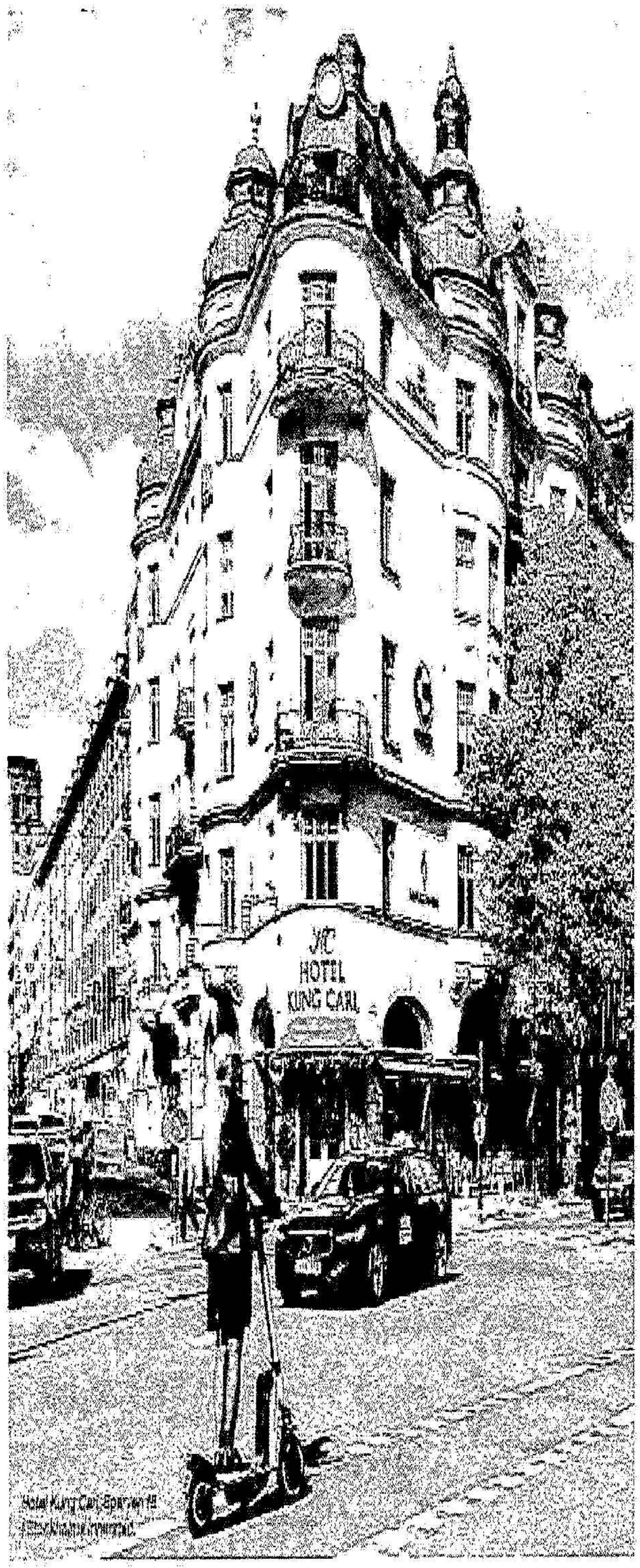
Till årsstämmans förfogande stående medel, kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 3 585 898 008 |
| Årets resultat | -338 865 428 |
| Summa | 3 245 732 580 |

Styrelsen och VD föreslår att beloppet disponeras enligt följande, kr

| | |
|---|---|
| Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie | 566 238 773 |
| Överföring balanserat | 2 679 493 807 |
| Summa | 3 245 732 580 |

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



Hotel Kung Carl, Spårvägen 19

20240718115B9



# Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR 2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt
- beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 7 mars 2024

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anna Årneby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2024
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a qualified electronic seal according to Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council.
Document id: B7D0FE8E-4BAA-4B3B-B1F7-7B6DD4E1C9F1

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81-92. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 45-116 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt med årsredovisningslagen och ger en 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 rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt internationella International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Vårt uttalande omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81-92. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och koncernresultaträkningen för moderbolaget och koncernen för räkenskapsåret och rapporterar över totalresultat och rapporterar över koncernens totalresultat för räkenskapsåret.

Vårt uttalande i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott, enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 7.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt internationella 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 innebär 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 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 vår revision av, och när vi bildade

Fabege Årsredovisning 2023

vår uppfattning om, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2023 uppgick till 78 083 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter förvaltningsbestånd värderats av externa värderare. Varje externt 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 nuvärdeskassaflöden som motsvarande avkastningskrav. Väsentliga bedömningar som ligger till grund för värdet och värderingarna är antaganden om framtida hyresnivåer och direktavkastningskrav samt marknadsmässiga förändringar i dessa. Värderingarna är därför känsliga för förändringar i dessa antaganden och bedömningar som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Förutom generella marknadsrisker är risker som riskhantering på sidorna 60-65 samt not 4 och 17 årsredovisningen.

### Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder som var bland annat:

- Granskning och bedömning av Fabeges rutiner för framtagandet av underlag till såväl interna som externa värderingar samt granskning av väsentlighetsbedömning av externa värderingar med avseende på antagandena.
- Granskning av externa värderingsmäklares kompetens och objektivitet samt bedömning av deras oberoende.
- Utvärdering av interna värderingsmodellen och stickprovsvis kontroll av underliggande data.
- Utvärdering av koncernens och dotterbolagens externa värderingar.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

### Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2023 investerat 3 101 Mkr i ny- och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras i den del åtgärden är värdehöjande. Utöver investeringar i den samlade värdet ingår Övriga tillgångar koncernbalansräkningen. Övriga projektfastigheter värderas enligt principen för förvaltningsfastigheter. Värderingar 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 redovisningsprinciper samt not 4 och 17 årsredovisningen.

### Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder som var bland annat:

- Granskning av Fabeges rutiner för framtagande av underlag till projekt, att bland annat bedömningar för investeringsbeslut, aktiveringar och uppföljning av projekt.
- Granskning av väsentlighetsbedömningar gällande pågående projekt.
- Granskning av att urval av aktiverade utgifter i projekt.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller utöver årsredovisningen och koncernredovisningen även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 01-79. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör ingen sådan uttalandes med bekräftande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifierades ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om information 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 detta avseende.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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

Elektronisk ID
E7C0E4E8-E3E8-4E1E-A1E1-1E1E1E1E1E1E
Dokumentet är undertecknat med elektronisk ID enligt Svensk e-legitimation.

# Revisionsberättelse forts.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utlåtanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fabege AB (publ) för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för utlåtanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorernasansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns uttalanden om ESEF-rapporten

Utlåtande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett formellt format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (ESEF-rapportering) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet. Enligt vår bedömning har ESEF-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av ESEF-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att ESEF-rapporten har upprättats enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta ESEF-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att utifrån den mot oss rimligen säkerhet om ESEF-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

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

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

Revisionsbyråer tillämpar internationell Standard on Quality Management 1, som kräver att byrån utformar, implementerar och tillämpar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att ESEF-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning, bedöma vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören har tagit fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra att uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen vid denna är att ESEF-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format, en avstämning av att ESEF-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens rapporter, balans- och egenföretagsräkningar, kassaflödesanalys samt noter i ESEF-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av ESEF-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61-72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som är baserad på enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger acceptabel grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningarna i enlighet med 3 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsedda till Fabege AB (publ) revisor av bolagsstämman 2023-05-29 och har varit bolagets revisor sedan 2005-04-04.

Stockholm den 7 mars 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity.
Document ID:
B2EDDFE3E0D9A2A1B2A2A1 1C231A

# Fastighetsbestånd

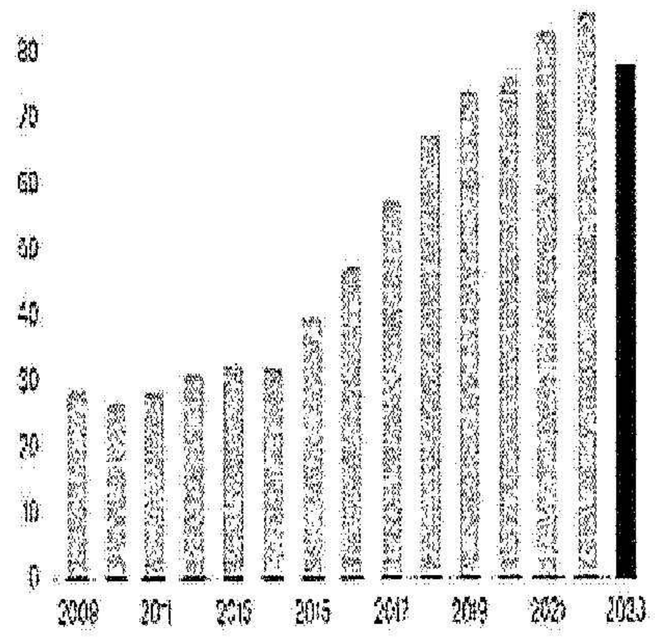
Fastighetsförädling och nyproduktion är viktiga hörnstenar i vår verksamhet. Vår målsättning är att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke-färdigutvecklade fastigheter som förädlas utifrån kundens specifika behov. Nedan är några av våra projekt vid utgången av året.

**Värdeförändringar på fastigheter**

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

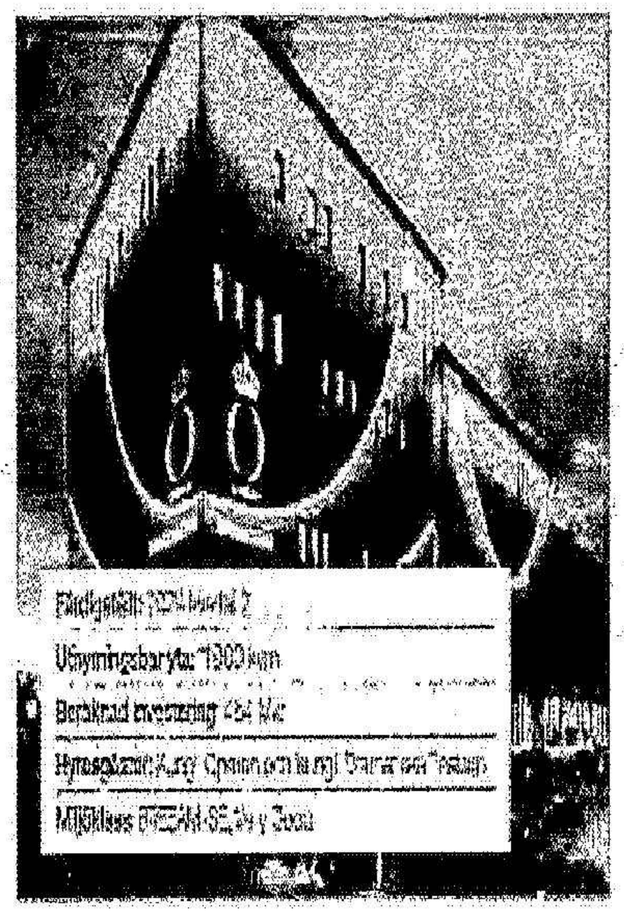
**Fastighetsvärde 2009–2023**

Mdkr



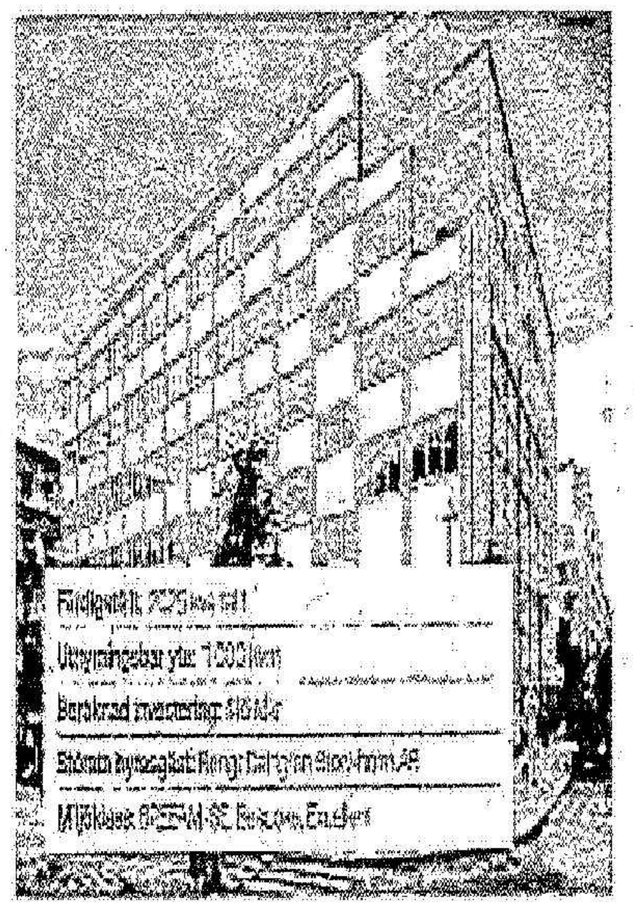

## Regulatorn 4
Flemingsberg

Nationalscenarna Dramaten och Kungliga Operan flyttar gemensamma verkstäder, ateljéer, repetitionssalar och arkiv till Flemingsberg. Dramaten och Operan är väldigt viktiga possebåtar när den nya stadsdelen i Flemingsberg utvecklas. Då flera olika typer av aktiviteter kommer pågå samtidigt i byggnaden ställs höga ljudkrav på avskiljande väggar. Det gäller även krav på fungerande logistik inom byggnaden då dekoratörer tillverkar scenografi för föreställningar som kommer att transporteras såväl inom, som till och från, fastigheten.




## Påsen 1
Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad med adress Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1895 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 250 meter från Mårtensdals tvärbanehållplats. Här finns gott om trevliga restauranger och annan service, till exempel butiker, träningsanläggningar, vårdcentral, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby kaj, där du kan njuta av båtlivet med en kaffe i handen eller ta en hälsig promenad på bryggan.



2024071811591



# Fastighetsbestånd forts.

## Ackordet 1
Arenastaden/Häga Norra

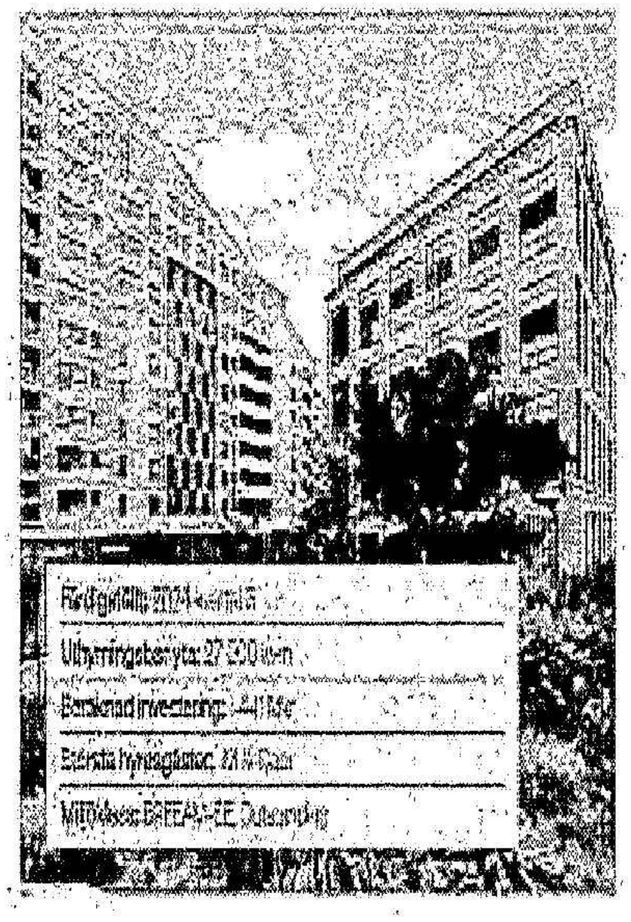
Häga Norra är Arenastadens nya stora satsning, ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med siktet inställt på framtiden. Med endast tio minuter till City och med Hagaparken runt hörnet, blir det en tillgänglig och trivsamt plats för medarbetare, boende och besökare.

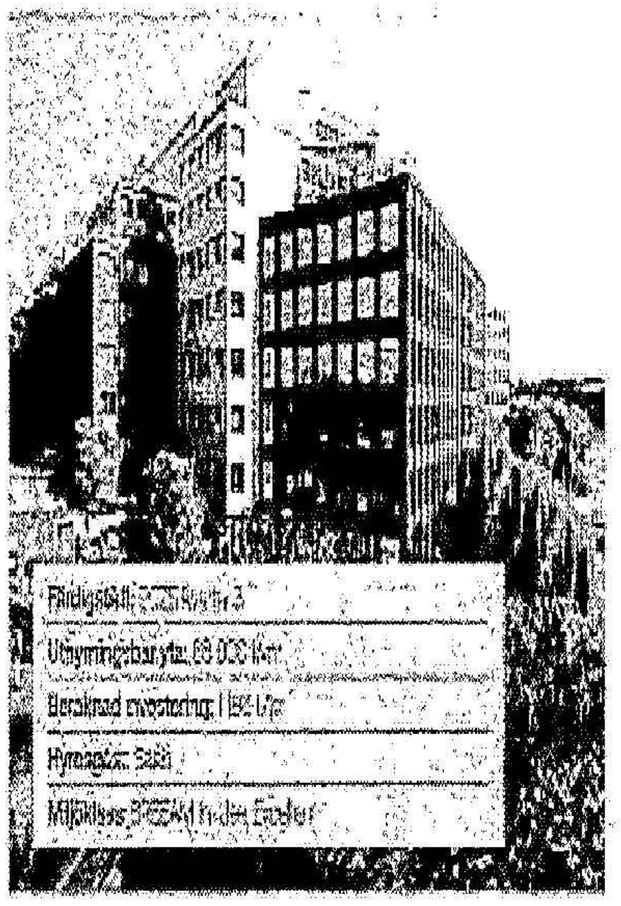
## Nöten 4
Solna Strand

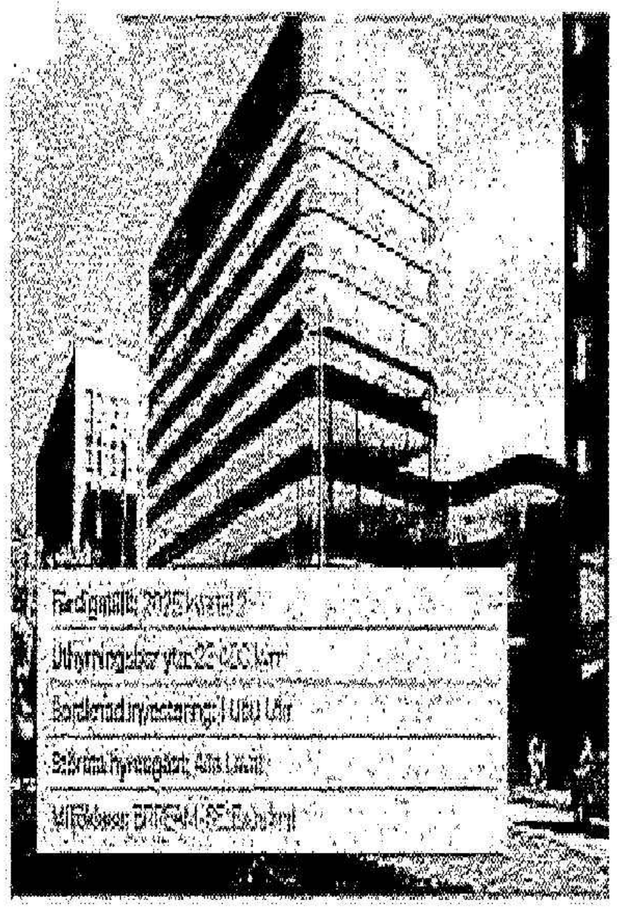
Skanska AB har tecknat ett hyresavtal som omfattar fastighetens samtliga ytor till 2046. Fastigheten på Solna Strandväg 22 uppfördes 1971 för Skatteverket. Den är robust och mångsidigt användbar och ligger nära allmänna kommunikationer. Fastigheten kommer nu att anpassas för att möta Skanskas behov. Det är i huvudsak Skanska verksamhet i närheten med 1 600 medarbetare som berörs. Hyresgästanpassningen genomförs med stor hänsyn till miljön, bland annat genom att minimera klimatavtrycket med hjälp av cirkulärt och återbruk samt att uppnå en god energiprestanda.

## Separatorn 1
Flemingsberg

Innovativ, teknikinnovationer och hållbara lösningar har varit ledord i Alfa Lavals jakt på rätt plats för sina 700 medarbetare. Projektet arbetet aktivt med att minska klimatpåverkan samt säkerställa att hussets klimatavtryck under dess livslängd blir så lågt som möjligt, bland annat genom att nyttja förnybara energikällor så som till exempel solcellspanel, installera energieffektiv teknik och säkerställa en hög grad av energiåtervinning. Avtalet med Alfa Laval är till 2047.




This file is scanned with a digital signature.
The seal is a visual representation of the document.
Document ID:
97D0FE2E2C6A2162A81A3C3141

# Fastighetsbestånd

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

| År | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Antal fastigheter | 100 | 102 | 94 | 94 | 97 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 1 249 | 1 283 | 1 247 | 1 248 | 1 255 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 91 | 89 | 90 | 91 | 94 |
| Hyresvärde, Mkr | 3 872 | 3 724 | 3 559 | 3 242 | 3 195 |
| Överskottsgrad, % | 78 | 74 | 76 | 79 | 79 |

## Genomsnittligt avkastningskrav per område, %

| | |
|---|---|
| Stockholms innerstad | 4,08 |
| Solna | 4,81 |
| Hammarby Sjöstad | 4,82 |
| Flemingsberg | 5,13 |
| Övriga marknader | 5,12 |
| Genomsnittlig avkastning | 4,43 |

## Fastighetsförvärv

| År | Område | Kategori | Uthyrningsbar yta, kvm |
|---|---|---|---|
| Klacken 3 (50%) | Råsunda | Garage | 0 |
| Ansedan 4 | Flemingsberg | Kontor | 862 |
| Totalt | | | 862 |

## Fastighetsförsäljningar

| Fastighetsnamn | Område | Kategori | Uthyrningsbar yta, kvm |
|---|---|---|---|
| Kvartal 1<br>Ingen försäljning | | | |
| Kvartal 2<br>Huvudsta 31 | Huvudsta | Mark | 0 |
| Kvartal 3<br>Ingen försäljning | | | |
| Kvartal 4<br>Gladen 2 | | | 12 653 |
| Organ 7 | Sundbyberg | Kontor | 38 207 |
| Totalt | | | 50 860 |

## Största kunder

| Kund | Andel, %[1] | Löper till år |
|---|---|---|
| Skandinaviska Enskilda Banken AB | 5,9 | 2037 |
| Ica Fastigheter AB | 3,9 | 2032 |
| Convendum Stockholm City AB | 3,8 | 2034 |
| Telia Sverige AB | 3,6 | 2031 |
| Tele2 Sverige AB | 2,7 | 2029 |
| Carnegie Investment Bank AB | 2,1 | 2027 |
| Bilia AB | 1,7 | 2041 |
| Stadens Skolfastigheter | 1,6 | 2024 |
| Svea Bank AB | 1,5 | 2027 |
| Telenor Sverige AB | 1,3 | 2029 |
| Summa | 28 | |

[1] Andel av total hyresvärdering, %

## 15 högst värderade fastigheter 31 december 2023

| Fastighetsnamn | Område | Kategori | Uthyrningsbar yta, kvm |
|---|---|---|---|
| Pyramiden 4 | Arenastaden | Kontor | 72 234 |
| Apelsinen 22 | Normalm | Kontor | 29 211 |
| Bocken 32 | Normalm | Kontor | 20 436 |
| Kattmattelsranan 8 | Arenastaden | Kontor | 46 744 |
| Bocken 35 & 48 | Normalm | Kontor | 14 286 |
| Lusma 1 | Hammarby Sjöstad | Kontor | 39 357 |
| Barnhusbacken 36 | Normalm | Kontor | 25 864 |
| Sigenten 3 | Arenastaden | Kontor | 31 402 |
| Fribeanen 11 | Solna Business Park | Kontor | 36 177 |
| Smeden 1 | Solna Business Park | Kontor | 44 845 |
| Kontor 4 | Solnastrand | Kontor | 32 179 |
| Pocken 1 | Arenastaden | Kontor | 28 145 |
| Fribeanen 12 | Solna Business Park | Kontor | 37 370 |
| Landet/Huset 41 | Arenastaden | Kontor | 24 359 |
| Hagsätra Vårdcentral 7 | Norrmalm | Kontor | 13 582 |

## Hyresavtalens genomsnittliga kvarstående löptid per delmarknad, per 31 december 2023

| Område | Antal fastigheter | Antal hyresavtal | Hyreslängd, År |
|---|---|---|---|
| Stockholms innerstad | 26 | 664 | 3,69 |
| Solna | 31 | 455 | 5,96 |
| Hammarby Sjöstad | 10 | 272 | 2,66 |
| Flemingsberg | 9 | 73 | 2,79 |
| Övriga marknader[1] | 4 | 50 | 1,86 |
| Totalt/genomsnitt | 100 | 1 409 | 4,53 |

[1] Fastigheterna består av garage och förråd.

## Hyresavtalens förfallostruktur

| Förfallodag | Antal hyresavtal | Årshyra, Mkr | % |
|---|---|---|---|
| 2024 | 579 | 502 | 17 |
| 2025 | 303 | 313 | 16 |
| 2026 | 287 | 510 | 17 |
| 2027 | 134 | 497 | 14 |
| 2028 | 59 | 170 | 5 |
| 2029- | 80 | 674 | 26 |
| Kommersiellt | 1 447 | 3 149 | 95 |
| Bostadskontrakt | 180 | 33 | 1 |
| Garage och parkering | 539 | 134 | 4 |
| Totalt | 2 266 | 3 316 | 100 |

[1] Varav omfattar 182 hyresavtal med förfallodatum då gällande avtal har sagts upp.

## Förändringar i fastighetsvärde

| | Marknadsvärde, Mkr |
|---|---|
| Ingående värde per 2023-01-01 | 66 345 |
| + förvärv | 78 |
| + investeringar, ny-, till- och ombyggnad | 3 107 |
| - försäljningar | -3 805 |
| +/- Orealiserade värdeförändringar | -7 822 |
| Utgående värde 2023-12-31 | 78 003 |

Fabege AB (publ) Org.nr 556475-4363
Document ID: 2024041810000000000000000000000000000000000000000000000000000000
Fabege AB (publ) Org.nr 556475-4363
Document ID: 2024041810000000000000000000000000000000000000000000000000000000

# Fastighetsbestånd forts.

## Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2023

| | Kontor | Butiker | Industri/lager | Hotell | Bostäder | Övriga | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockholms innerstad | 223 850 | 19 314 | 16 837 | 9 347 | 7 436 | 32 697 | 312 471 |
| Solna | 514 444 | 23 523 | 32 838 | 35 564 | 905 | 74 920 | 682 141 |
| Hammarby Sjöstad | 100 783 | 7 517 | 20 534 | 0 | 891 | 8 770 | 138 585 |
| Flemingsberg | 15 842 | 1 774 | 31 735 | 0 | 0 | 1 149 | 68 220 |
| Övriga marknader | 30 890 | 485 | 2 074 | 0 | 4 365 | 11 643 | 40 102 |
| Totalt | 873 219 | 58 410 | 126 831 | 45 311 | 14 018 | 128 929 | 1 246 918 |

## Fastighetstabell

| | Antal fastigheter | Uthyrningsbar yta, tkvm | Marknadsvärde, Mdkr | Hyresvärde[1], Mdkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % |
|---|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | 81 | 949 | 53 635 | 3 408 | 91 |
| Förädlingsfastigheter | 19 | 234 | 7 431 | 460 | – |
| Mark- och projektfastigheter | 20 | 64 | 6 839 | 6 | – |
| Summa | 100 | 1 248 | 78 093 | 3 872 | – |
| Varav Stockholms innerstad | 36 | 312 | 23 176 | 1 612 | 91 |
| Varav Solna | 31 | 697 | 35 933 | 1 772 | 91 |
| Varav Hammarby Sjöstad | 10 | 158 | 8 645 | 431 | 91 |
| Varav Flemingsberg | 9 | 68 | 2 923 | 73 | – |
| Varav Övriga | 4 | 40 | 1 618 | 84 | 73 |
| Summa | 100 | 1 248 | 78 093 | 3 872 | 91 |

Hyresvärde per kategori

- Kontor: 82%
- Butiker: 4%
- Industri/lager: 4%
- Övrigt: 10%

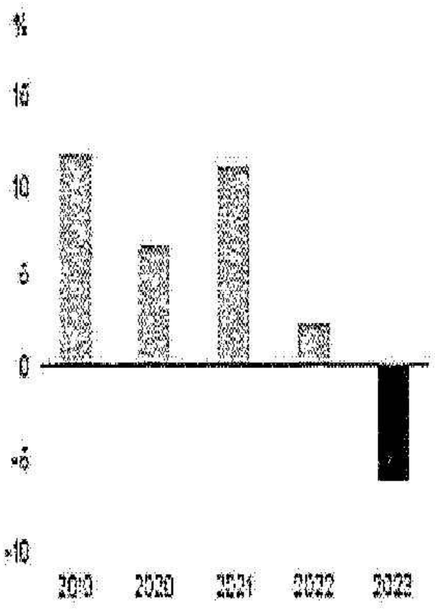
Uthyrningsbar yta per kategori

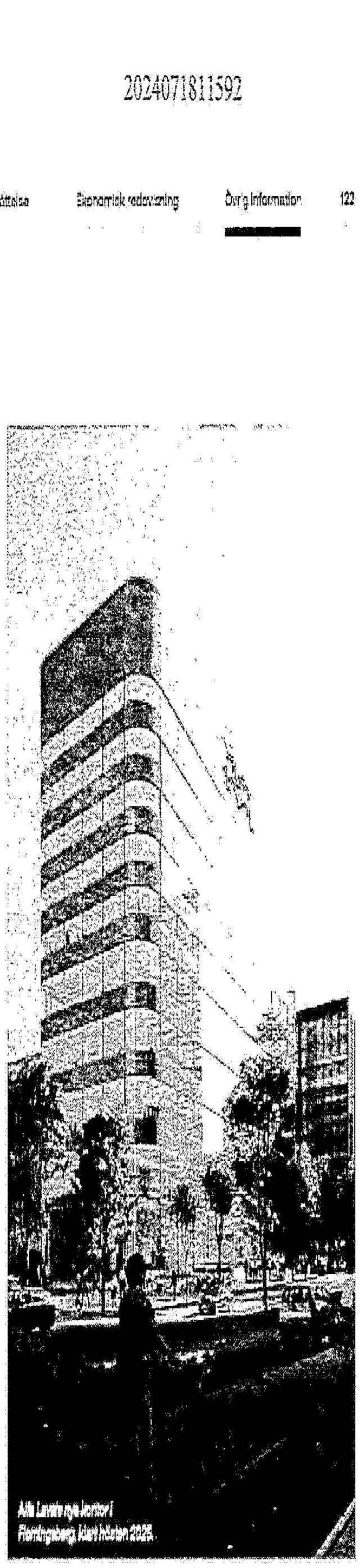
- Kontor: 70%
- Butiker: 5%
- Industri/lager: 10%
- Övrigt: 15%

Fastighetsvärde per område

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

Totalavkastning fastighetsportföljen, %




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
B2DDFE3C6BA9A9A62A81F7B5DDA1C1

# Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2023-12-31

| Fastighetsbeteckning | Kategori | Område | Färdigställd | Uthyrningsbar yta, kvm | Uthyrningsgrad, % yta[1] | Hyresvärde, Mkr[2] | Bokfört värde, Mkr | Beräknad investering, Mkr | Varav upparbetat, Mkr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Regulatorn 4 | Bostadsrätter inkl. | Fleminggatsberg | Q2 2024 | 11 800 | 100 | 24 | 425 | 486 | 383 |
| Ackordet 1 | Kontor | Hagastaden | Q3 2024 | 27 000 | 66 | 95 | 1 300 | 1 441 | 940 |
| Plåten 1 | Kontor | Hammarby Sjöstad | Q1 2026 | 11 000 | 18 | 36 | 595 | 418 | 252 |
| Regulatorn 3 (del av) | Kontor | Fleminggatsberg | Q1 2026 | 5 500 | 82 | 13 | 520 | 193 | 136 |
| Separatorn 1 | Kontor | Fleminggatsberg | Q2 2026 | 23 400 | 9 | 56 | 318 | 1 060 | 520 |
| Kolen 4 | Kontor | Solna Strand | Q3 2025 | 66 000 | 100 | 158 | 1 828 | 1196 | 294 |
| Summa | | | | 145 100 | 84 | 384 | 5 405 | 4 771 | 2 634 |
| Övriga mark- och projektfastigheter | | | | | | | 2 084 | | |
| Övriga förädlingsfastigheter | | | | | | | 6 781 | | |
| Totalt projekt-, mark- och förädlingsfastigheter | | | | | | | 14 270 | | |

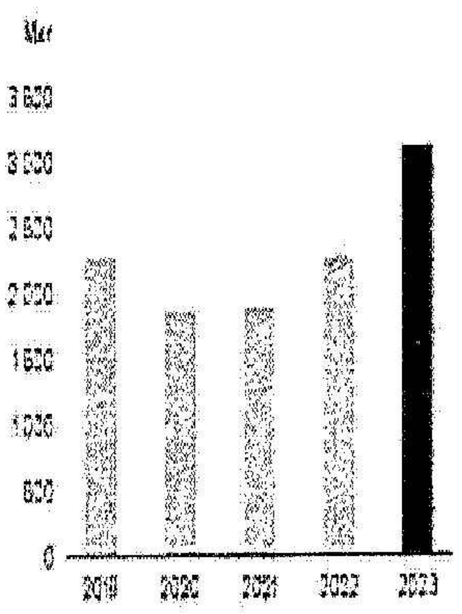
[1] Operativ uthyrningsgrad per 2023-12-31

[2] Hyresvärde för samtliga pågående projekt vid fullt uthyrt är 384 Mkr. Totalt uthyrt för 5 Mkr. Skillnaden avser 31 dec 2023

Byggrätter 2023-12-31

| Kommunområde, kvm | Kvm BTA | Lagakraft, % | Bokfört värde, kr/kvm | Bostäder, kvm | Kvm BTA | Lagakraft, % | Bokfört värde, kr/kvm |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockholms innerstad | 32 400 | 13 | 9 000 | Stockholms innerstad | 3 600 | 0 | 0 |
| Solna | 307 800 | 21 | 7 000 | Solna | 209 900 | 44 | 8 400 |
| Hammarby Sjöstad | 48 000 | 76 | 8 000 | Hammarby Sjöstad | 24 600 | 19 | 14 900 |
| Fleminggatsberg | 268 700 | 6 | 4 700 | Fleminggatsberg | 264 500 | 0 | 3 200 |
| Birger Sjöstad | – | – | – | Birger Sjöstad | 17 500 | 52 | 8 300 |
| Övriga | 20 000 | 100 | 1 600 | Övriga | – | – | – |
| Summa | 677 900 | 21 | 6 900 | Summa | 820 100 | 31 | 7 000 |

Investeringar




This is a copy of the electronic version of the document.
Document ID
6701d1e3-3c2a-4ba9-b6ca-...

20240718111593



# Fastighetsförteckning

## Stockholms innerstad per 31 december 2023

| | | Fastighetsnamn | Område | Gatuadress | Byggår | Kontor/kvm | Butik/kvm | Industri+lager/kvm | Bostad/kvm | Hotell/kvm | Parkering+övrigt/kvm | Total uthyrningsbar yta/kvm | Taxevärde tkr, 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⊕ | 1 | Acceleratorn 22 | Norrmalm | Döbelnsg 22, 24, Kungsklintsg 21-23, Råsundavägen 4C, 42, Tullg 7 A+B 13 | 1932/2002 | 25 130 | 953 | 1 398 | 0 | 0 | 953 | 28 211 | 1 186 000 |
| ⊕ | 2 | Barnhusbacken 36 | Norrmalm | Råsundavägen 61-63 | 1963 | 15 207 | 1105 | 2 375 | 0 | 0 | 5 828 | 25 984 | 675 000 |
| ⊕ | 3 | Backen 35 | Norrmalm | Luntmakarg 22-24 | 1931 | 14 907 | 127 | 194 | 0 | 0 | 0 | 15 228 | 1 296 000 |
| ⊕ | 4 | Backen 38 | Norrmalm | Luntmakarg 22, Kungsg 7-9 | 1931 | 18 948 | 3 086 | 1 459 | 0 | 0 | 63 | 20 456 | 1 151 276 |
| ⊕ | 5 | Backen 46 | Norrmalm | Reparbangatan 58 | 1977 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ⊕ | 6 | Backen 47 | Norrmalm | Luntmakarg 8 | 1929 | 531 | 565 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 196 | 67 000 |
| | 7 | Backen 52 | Norrmalm | Luntmakarg 14-16 | | 146 | 0 | 0 | 2 213 | 0 | 0 | 2 359 | 153 200 |
| ⊕ | 8 | Bracanten 3 | Kungsholmen | Kungsbropian 3 m fl | 1937 | 5 270 | 0 | 249 | 0 | 0 | 0 | 5 519 | 243 000 |
| ⊕ | 9 | Fenix 1 | Norrmalm | Barnhusgatan 8 | 1929 | 3 504 | 49 | 138 | 0 | 0 | 0 | 3 760 | 137 689 |
| ⊕ | 10 | Gattungen 13 | Vasastan | Sveavägen 149 | 1953 | 11 090 | 859 | 2 930 | 0 | 0 | 2 415 | 17 174 | 498 000 |
| ⊕ | 11 | Gattungen 14 | Vasastan | Sveavägen 143-147 | 1953 | 6 340 | 2 605 | 940 | 0 | 0 | 1123 | 12 905 | 284 000 |
| ⊕ | 12 | Gattungen 15 | Vasastan | Sveavägen 150 | 1953 | 13 423 | 2 502 | 4 577 | 0 | 0 | 5 334 | 25 486 | 494 000 |
| ⊕ | 13 | Hagen Minor 7 | Norrmalm | Drottninggatan 27-29 | 1971 | 9 661 | 1 313 | 746 | 0 | 0 | 2 167 | 13 882 | 555 429 |
| ⊕ | 14 | Idealet 3 | Norrmalm | Holländargatan 11-15 | 1934 | 8 243 | 0 | 12 | 0 | 0 | 265 | 8 519 | 290 143 |
| ⊕ | 15 | Läkaren 13 | Norrmalm | Tornegatan 4 | 1934/1939 | 8 539 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 8 540 | 282 000 |
| ⊕ | 16 | Mimer 6 | Vasastan | Hagagatan 25 A-C, Vanadisvägen 9 | 1957 | 11 749 | 0 | 18 | 0 | 0 | 5 | 11 772 | 0 |
| ⊕ | 17 | Norrbro 24 | Norrmalm | Engelbrektsgatan 5-7 | 1951 | 6 345 | 0 | 316 | 0 | 0 | 326 | 7 067 | 435 000 |
| ⊕ | 18 | Ormnäsket 12 | Vasastan | Sveavägen 158-160, 166 | 1952/1967 | 16 422 | 1 537 | 763 | 0 | 0 | 2 571 | 20 675 | 611 000 |
| ⊕ | 19 | Oxen Minor 33 | Norrmalm | Luntmakarg 18 | 1977 | 8 884 | 0 | 231 | 0 | 0 | 3 325 | 12 240 | 552 000 |
| | 20 | Oxen Minor 36 | Norrmalm | Malmskillnadsg 47 A, B | 1978 | 122 | 0 | 0 | 2 522 | 0 | 3 | 2 647 | 156 364 |
| ⊕ | 21 | Paradiset 23[1] | Stadshagen | Stenbergsg 65-67 | 1944 | 10 282 | 58 | 563 | 0 | 0 | 2 534 | 13 439 | 250 000 |
| | 22 | Paradiset 27[1] | Stadshagen | Stenbergsg 69-85 | 1950 | 15 312 | 2 091 | 1 844 | 0 | 0 | 2 328 | 21 346 | 536 000 |
| ⊕ | 23 | Plan 27 | Norrmalm | Brogatan 12A | 1937 | 1 835 | 0 | 182 | 0 | 0 | 0 | 2 057 | 124 192 |
| ⊕ | 24 | Plan 31 | Norrmalm | Gamla Brog 27-29, Vasag 39 | 1958 | 4 810 | 599 | 239 | 0 | 3 642 | 571 | 9 550 | 601 000 |
| ⊕ | 25 | Sparven 18 | Östermalm | Birger Jarlsg 21-23, Kungsg 2 | 1929 | 1 628 | 1 142 | 40 | 0 | 5 805 | 0 | 8 622 | 555 000 |
| ⊕ | 26 | Ynglingen 10 | Östermalm | Jungfrug 25, 27, Karlav 58-60 | 1929 | 7 078 | 1 252 | 403 | 3 421 | 0 | 528 | 11 684 | 449 000 |
| | | Summa Stockholms innerstad | | | | 238 650 | 19 634 | 19 537 | 7 435 | 9 347 | 32 687 | 363 470 | 11 248 290 |

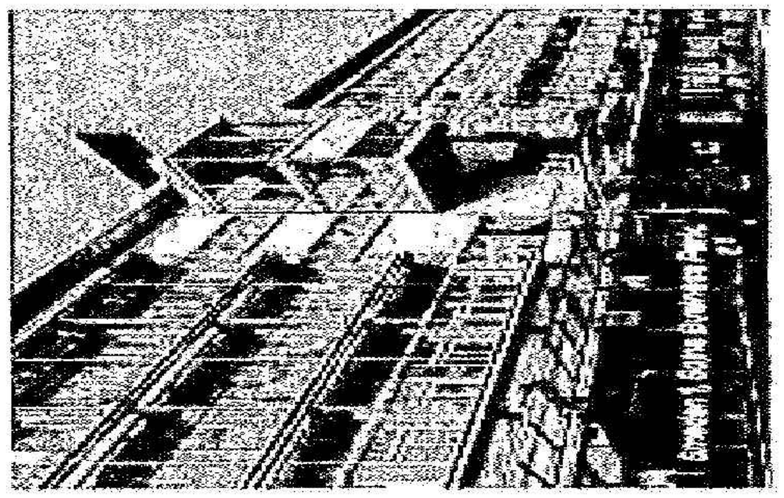
⊕ Certifierad/Registrerad för certifiering

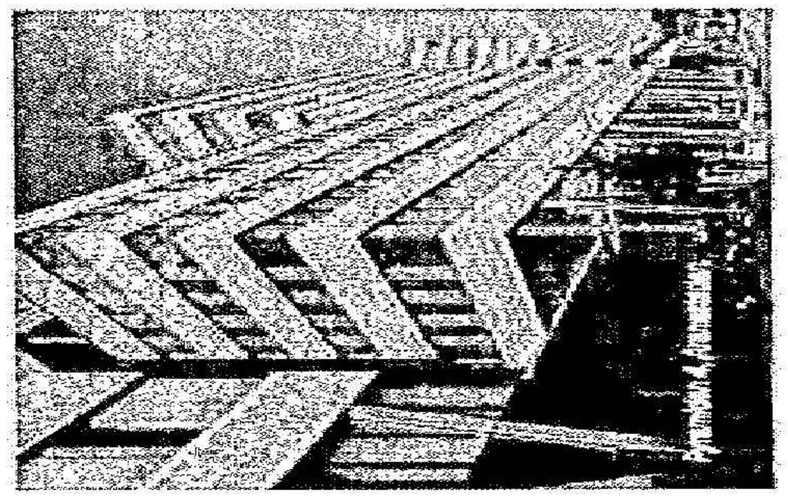
[1] Fastighetsnamn

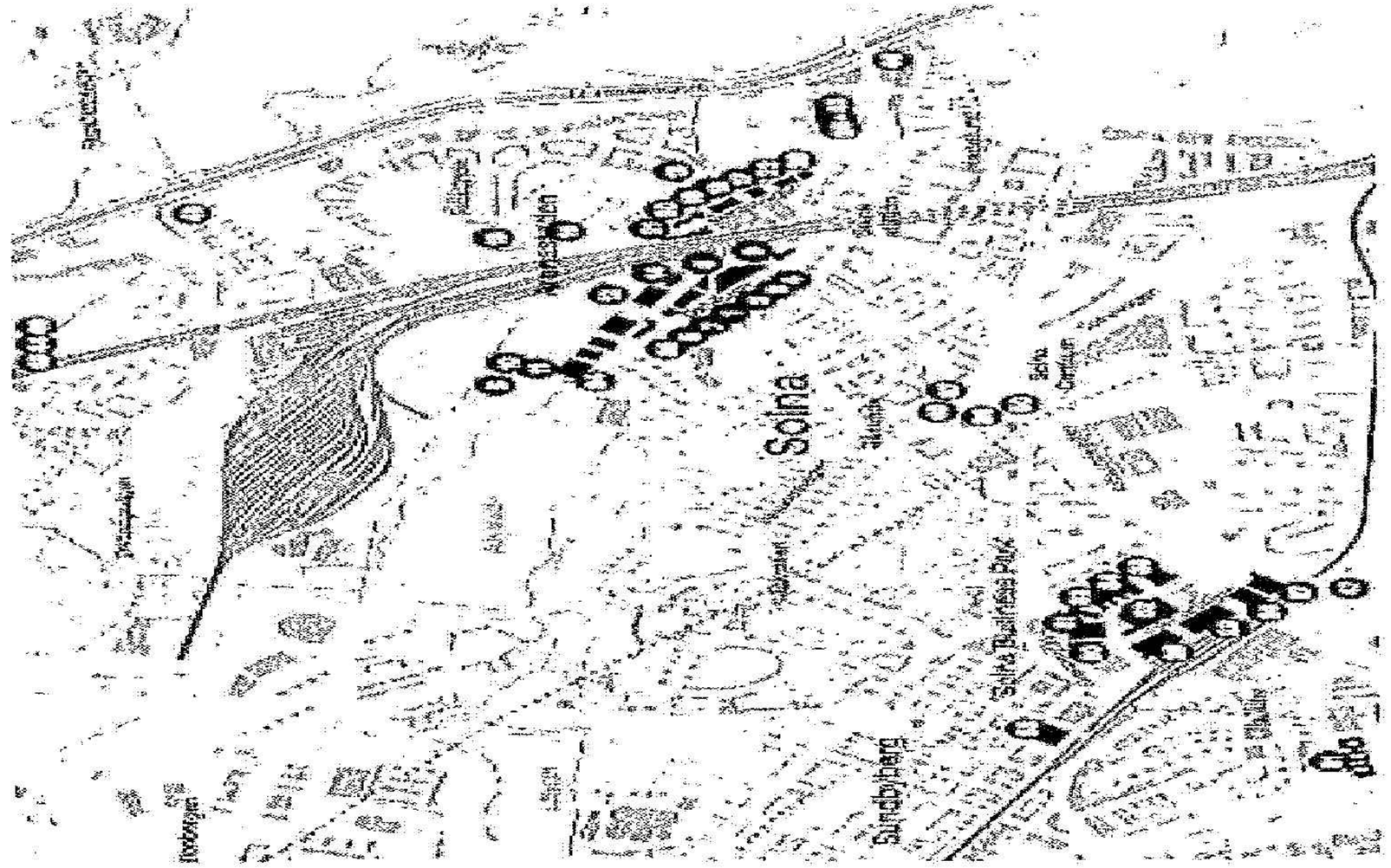
[2] Mark & projektfastighet.

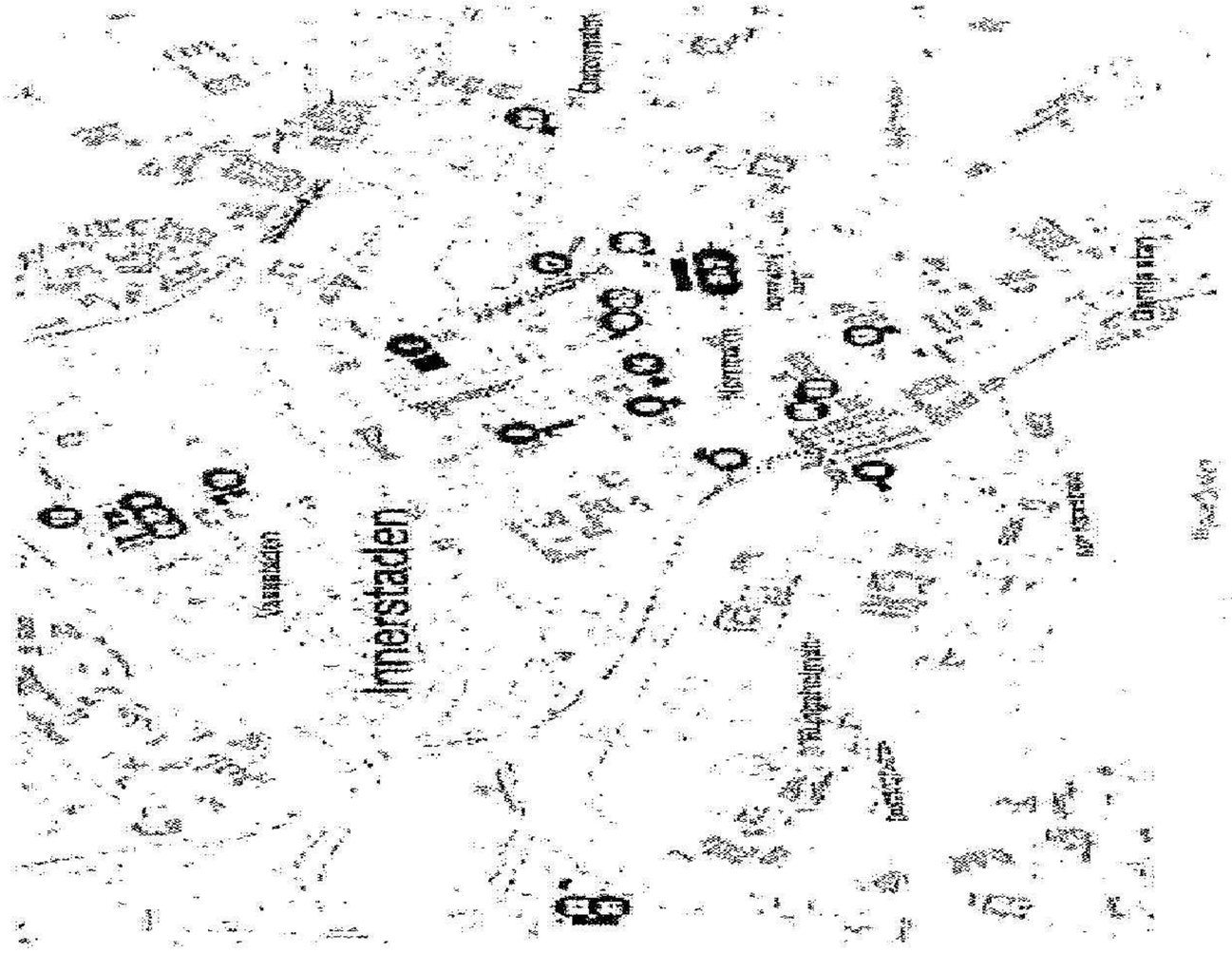
Solna, [illegible] 2023

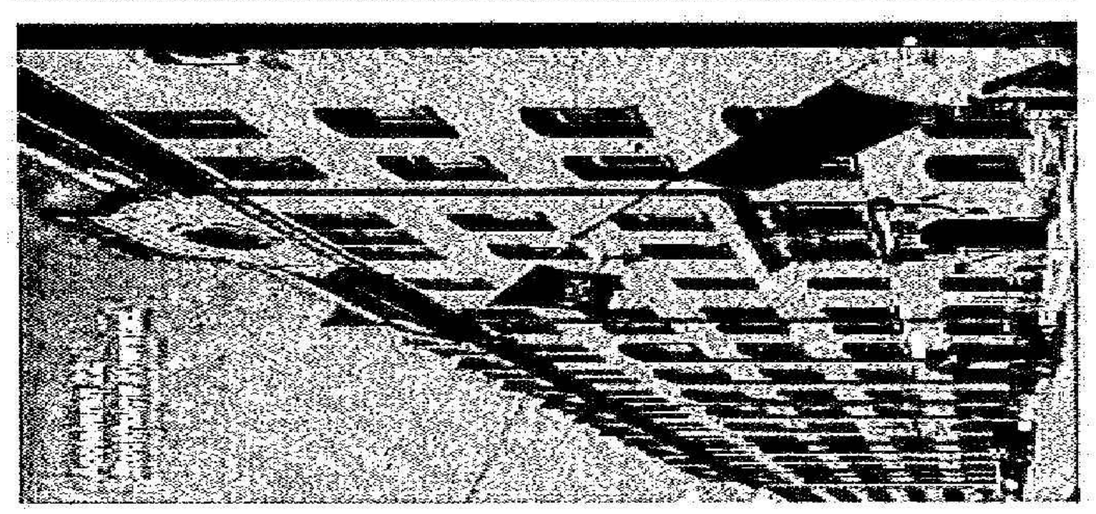
This file is sealed with a qualified electronic seal in accordance with the eIDAS-regulation.
Validity of the electronic seal can be verified at https://ltdigital.se/verify
Document ID: 67D5DFE3-0DA4-4D2A-B1C3-1









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

Document ID:
97ODFE3...

# Solna per 31 december 2023

Solna, Aranastaden

| | Fastighetsbeteckning | Område | Gatuadress | Byggår | Kontor/kvm | Butik/kvm | Industri/lager/kvm | Bostad/kvm | Hotell/kvm | Parkering/övrigt/kvm | Total uthyrningsbar yta/kvm | Taxevärde tkr, 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Faraa 149 | Aranastaden | Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9 | 1987 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 79 333 |
| 2 | Faraa 151 | Aranastaden | Dalvägen 8, Pyramidvägen 5 | 1951 | 6 427 | 725 | 1 001 | 0 | 0 | 1 625 | 9 178 | 74 200 |
| 3 | Faraa 152 | Aranastaden | Dalvägen 4-6, Pyramidvägen 3 | 1975 | 2 792 | 1 267 | 1 722 | 0 | 0 | 0 | 5 781 | 47 647 |
| 4 | Faraa 171 | Aranastaden | Dalvägen 2, Pyramidvägen | 1975 | 3 190 | 786 | 2 861 | 0 | 0 | 366 | 7 182 | 47 630 |
| 5 | Faraa 184 | Aranastaden | Magasinsvägen | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | 6 Faraa 22 | Aranastaden | Pyramidvägen 7 | 1964 | 7 256 | 0 | 198 | 0 | 0 | 375 | 7 831 | 208 000 |
| 7 | 7 Faraa 8 | Aranastaden | Dalvägen 12, Pyramidvägen 11 | 200 | 5 859 | 0 | 347 | 0 | 0 | 0 | 6 156 | 162 000 |
| 8 | Faraa 327 | Aranastaden | Evenemangsgatan | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 822 |
| 9 | Kaffet | Aranastaden | Pyramidvägen 2 | 1953 | 10 741 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 741 | 54 000 |
| 10 | 10 Nationalarenan 3 | Aranastaden | Evenemangsgatan 48 | | 2 455 | 0 | 0 | 0 | 16 677 | 0 | 19 132 | 574 000 |
| 11 | Nationalarenan 5 | Aranastaden | Evenemangsgatan 32 | 201 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26 500 | 26 500 | 74 000 |
| 12 | 12 Nationalarenan 8 | Aranastaden | Stjärntorget 1, Råsta strandväg 150, Evenemangsgatan 25 | 201 | 45 744 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 45 744 | 1 134 000 |
| 13 | 13 Fasan 1 | Aranastaden | Katarinavägen 24 | 2022 | 27 136 | 912 | 122 | 0 | 0 | 0 | 28 143 | 488 000 |
| 14 | 14 Pyramiden 4 | Aranastaden | Stjärntorget 3-5, Pyramidvägen 4-22, Magasinsvägen 6-12, Råsta strandväg 5-9 | 201 | 72 234 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 72 234 | 2 081 000 |
| 15 | Servicehuset 1 | Aranastaden | Gustaf III:s boulevard | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 150 | 150 | 0 |
| 16 | 16 Signalen 3 | Aranastaden | Katarinavägen 22 | 201 | 31 118 | 0 | 378 | 0 | 0 | 0 | 31 496 | 764 000 |
| 17 | 17 Stigbygen 2 | Aranastaden | Gärdesvägen 6 | 1958 | 7 645 | 96 | 328 | 0 | 0 | 348 | 8 418 | 183 000 |
| 18 | 18 Stigbygen 5 | Aranastaden | Gärdesvägen 5 | 1960 | 6 247 | 292 | 638 | 0 | 0 | 0 | 6 917 | 97 226 |
| 19 | 19 Stigbygen 5 | Aranastaden | Gärdesvägen 10 A, B | 1963 | 6 764 | 0 | 56 | 0 | 0 | 670 | 7 414 | 148 000 |
| 20 | 20 Stigbygen 3 | Aranastaden | Gärdesvägen 12-16 | 200 | 8 890 | 581 | 372 | 0 | 0 | 0 | 9 933 | 248 000 |
| 21 | 21 Tygeln 3 | Aranastaden | Gärdesvägen 19-21 | 200 | 2 437 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 290 | 7 727 | 131 598 |
| 22 | 22 Tennen 1 | Aranastaden | Gärdesvägen 2-4 | 1962 | 3 063 | 0 | 1 320 | 0 | | 2 950 | 7 333 | 27 643 |
| 23 | Tennen 2 | Aranastaden | Gärdesvägen 2 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 810 | 2 810 | 0 |
| 24 | 24 Uranus 1 | Aranastaden | Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27-31, Vintervägen 33 | 1967 | 23 521 | 1 248 | 445 | 0 | 0 | 53 | 24 359 | 555 000 |
| 25 | 25 Uranus 4[1] | Aranastaden | Dalvägen 14-16 | 1962 | 6 229 | 0 | 1 333 | 0 | 0 | 0 | 7 862 | 143 196 |
| | Summa Solna, Aranastaden | | | | 278 077 | 6 804 | 11 084 | 0 | 16 677 | 35 996 | 360 640 | 7 344 569 |

6 Certifierad Miljöstrategi för certifiering

1 Förvärvsfastighet

* Mark- och projektfastighet

Solnas Arenaområde 2023

This title is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed by the authenticity of the document.
Document ID:
B7CDFE36D1A4B4102A8

Solna Business Park

| Fastighetsnamn | Område | Gatuadress | Byggår | Kontor/kvm | Butik/kvm | Industri + lager/kvm | Bostad/kvm | Hotell/kvm | Parkering + övrigt/kvm | Total uthyrnings-bar yta/kvm | Taxevärde tkr, 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26 Fråsaren 8 | Solna Business Park | Svetsarvägen 22 | 1965 | 4 503 | 0 | 5 107 | 0 | 0 | 0 | 9 715 | 29 449 |
| ◎ 27 Fråsaren 10 | Solna Business Park | Svetsarvägen 24 | 1964 | 7 224 | 4 234 | 139 | 0 | 0 | 0 | 11 612 | 107 000 |
| ◎ 28 Fråsaren 11 | Solna Business Park | Englundavägen 2-4, Svetsarvägen 4-10 | 1962 | 33 144 | 255 | 824 | 0 | 1 843 | 3 294 | 39 177 | 672 000 |
| ◎ 29 Fråsaren 12 | Solna Business Park | Svetsarvägen 12-16, 20, 20A | 1964 | 19 403 | 10 169 | 894 | 0 | 0 | 6 940 | 37 576 | 552 000 |
| 30 Silvaren 11 | Solna Business Park | Ekelundsvägen 16, Svetsarv 1-3 | 1963 | 352 | 0 | 3 032 | 0 | 0 | 1 358 | 4 742 | 23 000 |
| ◎ 31 Silvaren 2 | Solna Business Park | Ekelundsvägen 13, Svetsarv 3-5 | 1964 | 17 437 | 344 | 794 | 0 | 0 | 3 316 | 21 890 | 251 267 |
| ◎ 32 Smeden 1 | Solna Business Park | Englundav 9-14, Smidesv 5-7, Svetsarv 5-17 | 1967 | 34 538 | 4 168 | 1 770 | 457 | 0 | 3 809 | 44 543 | 725 447 |
| ◎ 33 Svetsaren 1 | Solna Business Park | Englundavägen 7 | 1964 | 13 410 | 742 | 538 | 0 | 0 | 2 430 | 16 770 | 181 000 |
| 34 Svetsaren 3[1] | Solna Business Park | Smidesvägen 5-13 | | 15 213 | 329 | 1 879 | 458 | 2 491 | 3 660 | 24 127 | 383 397 |
| 35 Vrket 3[1] | Solna Business Park | Smidesvägen 2-6 | 1962 | 2 584 | 0 | 3 338 | 0 | 0 | 1 478 | 7 400 | 38 000 |
| Summa Solna Business Park | | | | 148 219 | 20 283 | 69 085 | 803 | 4 334 | 35 935 | 316 885 | 3 072 180 |

Solna, Hagastaden Norra

| Fastighetsnamn | Område | Gatuadress | Byggår | Kontor/kvm | Butik/kvm | Industri + lager/kvm | Bostad/kvm | Hotell/kvm | Parkering + övrigt/kvm | Total uthyrnings-bar yta/kvm | Taxevärde tkr, 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ◎ 36 Ackordet 1[1] | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 356 040 |
| 37 Ackordet 2[1] | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 191 000 |
| 38 Kvarnen 1[1] | Råsunda | Frösundaleden 4 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 358 155 |
| 39 Kvinnan 1[1] | Råsunda | Frösundaleden 4 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 495 648 |
| 40 Tersen 1[1] | Råsunda | Frösundaleden 4 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 753 |
| 41 Hagalund 2:152 | Hagastaden | Frösundaleden 4 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ◎ 42 Hagalund 2:1[1] | Hagastaden | Kalorimetervägen | 2021 | 15 017 | 158 | 180 | 0 | 0 | 0 | 15 355 | 264 800 |
| Summa Solna, Hagastaden Norra | | | | 15 017 | 158 | 180 | 0 | 0 | 0 | 15 355 | 1 776 956 |

Solna, Övrigt

| Fastighetsnamn | Område | Gatuadress | Byggår | Kontor/kvm | Butik/kvm | Industri + lager/kvm | Bostad/kvm | Hotell/kvm | Parkering + övrigt/kvm | Total uthyrnings-bar yta/kvm | Taxevärde tkr, 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 43 Diamanten 4[1] | Ulriksdal | | 2018 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 600 |
| ◎ 44 Diamanten 6 | Ulriksdal | Kalorimetervägen 43-55 | 2018 | 10 900 | 838 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 038 | 152 200 |
| 45 Diamanten 7 | Ulriksdal | Kalorimetervägen 57-59 | 2018 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 810 | 6 810 | 41 752 |
| ◎ 46 Partial 2 | Arenastaden | Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1 | 1955 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 535 | 17 | 7 552 | 78 000 |
| ◎ 47 Hörnet 1 | Råsunda | Solnavägen 31-35, Carlos Carlssons gata 1-9 | 2015 | 15 888 | 735 | 32 | 0 | 0 | 0 | 16 480 | 457 000 |
| ◎ 48 Arenavägen 3 | Frösunda | Arenavägen 1 | 2015 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 425 | 0 | 7 425 | 232 000 |
| 49 Kaxen 2 | Råsunda | Carlos Carlssons gata | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 000 |
| 50 Lagern 2[1] | Råsunda | Solnavägen 57, Arenagatan 7 | 1956 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ◎ 51 Vidden 4[1] | Solna Strand | Solna strandväg 2-10 | 1971 | 48 803 | 958 | 2 320 | 0 | 0 | 0 | 52 778 | 978 000 |
| Summa Solna, Övrigt | | | | 75 102 | 2 235 | 2 352 | 0 | 14 960 | 6 827 | 104 482 | 2 017 552 |
| Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Hagastaden Norra + Övrigt) | | | | 514 414 | 28 550 | 32 691 | 803 | 35 964 | 74 960 | 687 142 | 14 260 967 |

◎ Certified/Registered for certification

[1] Fastighetsägd av
[2] Hyresgästägd

Tabellgenomgång 2025

This file is protected with a digital signature.
The seal is in the document.
You can find the properties for the signature in the document.
Certificate ID:
6A7CCF1E-E3B2-4A24-A0A6-

20240718115955



# Hammarby Sjöstad per 31 december 2023

| | | Fastighetsnamn | Område | Gatuadress | Byggår | Kontor/kvm | Butik/kvm | Industri/lager/kvm | Bostad/kvm | Hotell/kvm | Parkering/övrigt/kvm | Total uthyrningsbar yta/kvm | Taxeringsvärde, 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⊕ | 1 | Fastighetsnamn 2 | Hammarby Sjöstad | Hammarby Allé 83 | 1955 | 0 | 75 | 1 640 | 100 | 0 | 0 | 1 815 | 31 225 |
| ⊕ | 2 | Båtluven 2 | Hammarby Sjöstad | Hammarby Kv. 12, Hammarby Kaj 14-18 | 1927 | 18 000 | 276 | 467 | 0 | 0 | 1 355 | 19 083 | 621 625 |
| ⊕ | 3 | Kornknoppen 1 | Hammarby Sjöstad | Vikingagatan 24-28 | 1945 | 9 473 | 370 | 3 678 | 0 | 0 | 1 244 | 14 167 | 188 425 |
| | 4 | Kornknoppen 5[1] | Hammarby Sjöstad | Hammarby Fabriksväg 37-39 | 1965 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 450 |
| ⊕ | 5 | Kornknoppen 9 | Hammarby Sjöstad | Hammarby Fabriksväg 33 | 1959 | 0 | 436 | 4 284 | 0 | 0 | 0 | 4 863 | 88 225 |
| ⊕ | 6 | Luma 1 | Hammarby Sjöstad | Lusabingatan 1-17, 2-28, Godsmansgatan 1-9, Lumaparksvägen 2-18, 5-15, Kölnagatan 3 | 1932 | 30 058 | 2 304 | 1 369 | 581 | 0 | 5 845 | 38 357 | 606 825 |
| ⊕ | 7 | Pilgrim 4 | Hammarby Sjöstad | Tvärbanegatan 31-43 | | 8 425 | 0 | 3 061 | 0 | 0 | 384 | 11 850 | 125 675 |
| | 8 | Tändsticksfabriken 12[1] | Hammarby Sjöstad | Hammarby Fabriksväg 27, Vikingagatan 8-10 | 1943 | 4 832 | 301 | 4 281 | 0 | 0 | 978 | 10 793 | 198 534 |
| ⊕ | 9 | Tändsticksfabriken 3[1] | Hammarby Sjöstad | Vikingagatan 12, Hallsgatan 1-3 | 1933 | 11 923 | 1 037 | 3 549 | 0 | 0 | 12 | 15 521 | 231 025 |
| ⊕ | 10 | Tändsticksfabriken 6 | Hammarby Sjöstad | Vikingagatan 2-4 | 1928 | 14 671 | 376 | 477 | 0 | 0 | 1 005 | 16 529 | 548 225 |
| | | Summa Hammarby Sjöstad | | | | 100 723 | 7 810 | 30 584 | 681 | 0 | 8 779 | 138 584 | 2 672 073 |

⊕ Certifierad / Registered for certification

[1] Fastighetsägare

[2] Hyresgästanpassning





Lumа 1, Hammarby Sjöstad

This file is protected with digital signatures.
Any changes will invalidate the seal(s) and document authenticity.
To verify the authenticity of this document, please visit
https://www.signicat.com/verify
Document ID:
B7DDFE33D0A8A8A3A3A3A3A3A3A3A3A3

## Flemingsberg per 31 december 2023

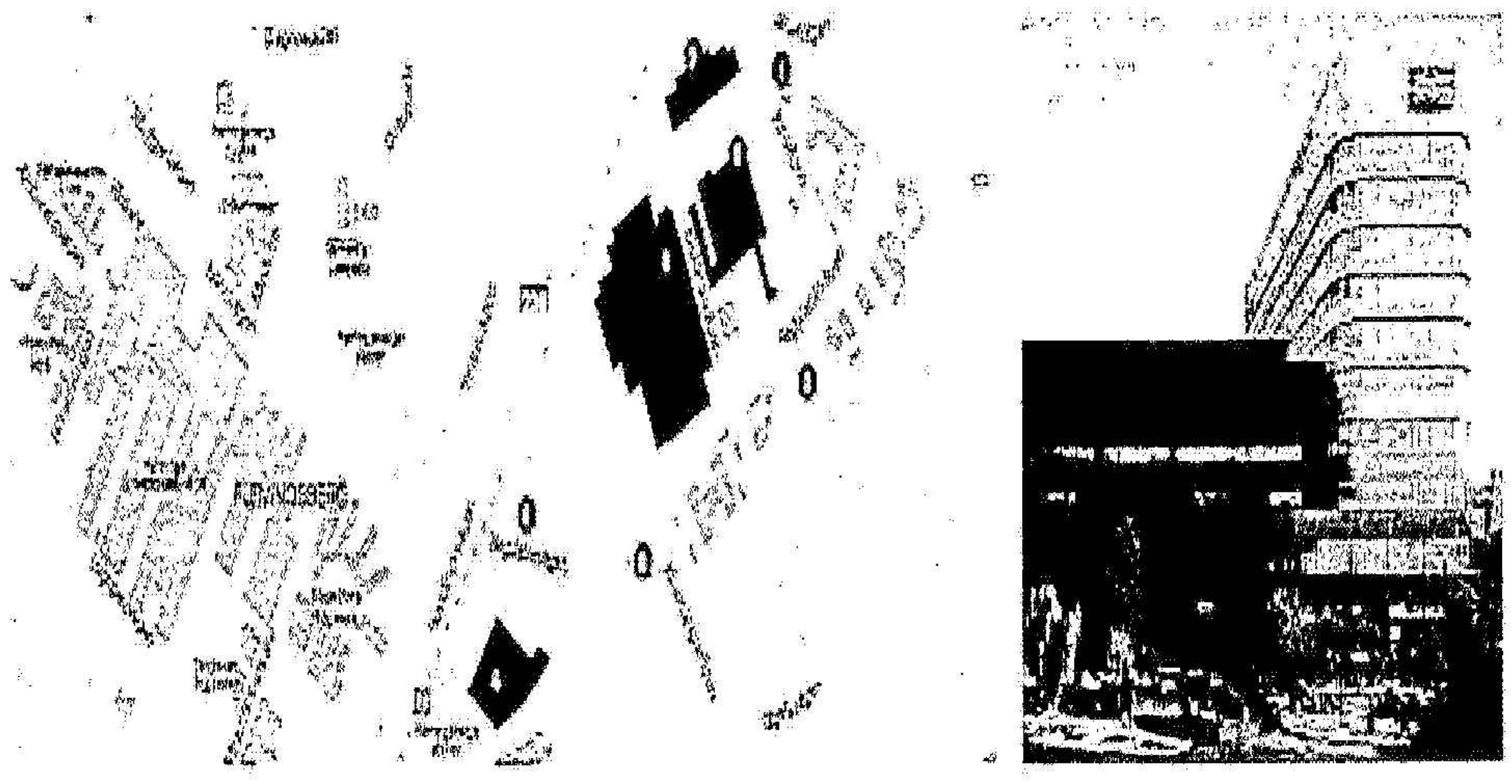
| | Fastighetsnamn | Område | Gatuadress | Byggår | Kontor/kvm | Butik/kvm | Industri/lager/kvm | Bostad/kvm | Hotell/kvm | Parkering/övrigt/kvm | Total uthyrningsbar yta/kvm | Taxevärde tkr, 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Anodern 4[1] | Flemingsberg | | | 0 | 0 | 1 306 | 0 | 0 | 0 | 1 306 | 12 314 |
| 2 | Batteriet 3[1] | Flemingsberg | Regulatorvägen 15 | 1951 | 0 | 0 | 900 | 0 | 0 | 0 | 900 | 9 725 |
| 3 | Batteriet 4[1] | Flemingsberg | Regulatorvägen 17 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 804 |
| 4 | Generatorn 10[1] | Flemingsberg | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Generatorn 11[1] | Flemingsberg | Björnkullavägen | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | Regulatorn 3[1] | Flemingsberg | Jonsvägen 1, 3, Elektronvägen 2, 4, 6, Regulatorvägen 9, 9 | 1983 | 9 575 | 1774 | 11 938 | 0 | 0 | 0 | 23 387 | 111 135 |
| 7 | Regulatorn 2[1] | Flemingsberg | Elektronvägen 1 | | 3 967 | 0 | 38 017 | 0 | 0 | 1149 | 43 033 | 175 606 |
| 8 | Regulatorn 4[1] | Flemingsberg | Elektronvägen | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 605 |
| 9 | Transformatorn 1[1] | Flemingsberg | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 369 |
| | Summa Flemingsberg | | | | 13 542 | 1774 | 51 755 | 0 | 0 | 1149 | 68 220 | 349 161 |

## Övriga per 31 december 2023

Sollentuna och Barkarby

| | Fastighetsnamn | Område | Gatuadress | Byggår | Kontor/kvm | Butik/kvm | Industri/lager/kvm | Bostad/kvm | Hotell/kvm | Parkering/övrigt/kvm | Total uthyrningsbar yta/kvm | Taxevärde tkr, 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Tegelkon 1[1] | Sollentuna | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 125 |
| 2 | Kopparhuset 2 | Arenastaden | Gustaf Borgsgatan 2–4 mfl | 1986 | 16 115 | 486 | 2 375 | 0 | | 11 663 | 31 539 | 281 000 |
| 3 | Dagg Lödan 2 | Barkarby | Barkarbyvägen 4 A–C, 6 A–F | 2021 | 1 775 | 0 | 0 | 3 705 | 0 | 0 | 5 480 | 106 520 |
| 4 | Solvagen 16 | Barkarby | Drivhusvägen 31 | 2021 | 0 | 0 | 0 | 1 284 | | | 1 284 | 36 600 |
| | Summa Övriga | | | | 20 890 | 486 | 2 375 | 4 989 | 0 | 11 663 | 40 502 | 384 246 |

[1] Certifierad/Registrerad för certifiering



Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter vilka ägs av Fabege per 31 december 2023.

Om inget annat anges avses fastigheter som är förvaltningsfastigheter och vilka ägs av fastighet. Övriga definitioner:

- Förvaltningsfastighet - fastighet med tillgångar som används för att producera varor eller tillhandahålla tjänster eller för administrativa ändamål eller för uthyrningsändamål samt fastighet som innehas för framtida förvaltning. Nyligen förvärvade fastigheter som förvärvats för framtida förvaltning och fastigheter med tillgångar som är föremål för framtida förvaltning.
- Utvecklingsfastighet - fastighet med tillgångar som används för att producera varor eller tillhandahålla tjänster eller för administrativa ändamål eller för uthyrningsändamål samt fastighet som innehas för framtida förvaltning. Nyligen förvärvade fastigheter som förvärvats för framtida förvaltning och fastigheter med tillgångar som är föremål för framtida förvaltning.
- Utvecklingsfastighet - fastighet med tillgångar som används för att producera varor eller tillhandahålla tjänster eller för administrativa ändamål eller för uthyrningsändamål samt fastighet som innehas för framtida förvaltning. Nyligen förvärvade fastigheter som förvärvats för framtida förvaltning och fastigheter med tillgångar som är föremål för framtida förvaltning.

This document is the property of Fabege and is protected by copyright. It is not to be reproduced or distributed without the prior written permission of Fabege.

# Femårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Resultaträkningar, Mkr** | | | | | |
| Fyrsalintäkter | 3 568 | 3 032 | 2 599 | 2 503 | 2 855 |
| Bruttoresultat | 2 638 | 2 181 | 2 178 | 2 112 | 2 144 |
| varav bruttoresultat fastighetsförvaltning: | | | | | |
| driftsöverskott | 2 614 | 2 240 | 2 185 | 2 112 | 2 144 |
| varav bruttoresultat fastighetsutveckling | 4 | -78 | -8 | – | – |
| Realiserad värdeförändring/försäljningsresultat fastighetsavdelningar | 0 | 74 | 86 | 49 | 0 |
| Orealiserad värdeförändring, fastigheter | -2 831 | -228 | 4 686 | 2 736 | 5 748 |
| Förvaltningsresultat | 1 456 | 1 373 | 1 537 | 1 474 | 1 532 |
| Resultat före skatt | -7 380 | 2 554 | 6 712 | 4 007 | 7 034 |
| Resultat efter skatt | -5 616 | 2 378 | 5 400 | 3 167 | 6 226 |
| **Balansräkningar, Mkr** | | | | | |
| Goodwill | 205 | 205 | 205 | – | – |
| Fastigheter | 76 055 | 86 348 | 83 267 | 78 643 | 74 250 |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt | 949 | 1 249 | 1 092 | 997 | 942 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 39 | 35 | 22 | 13 | 8 |
| Derivatinstrument | 926 | 1 589 | 121 | 20 | 58 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 1 316 | 458 | 852 | 1 128 | 810 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 519 | 382 | 821 | – | – |
| Övriga omsättningstillgångar | 697 | 1 042 | 1 441 | 386 | 318 |
| Kortfristiga placeringar | 98 | 98 | 98 | 103 | 134 |
| Likvida medel | 86 | 67 | 131 | 20 | 24 |
| Eget kapital | 39 344 | 45 614 | 45 474 | 41 842 | 40 058 |
| Avsättningar | 6 305 | 10 156 | 9 323 | 6 258 | 7 863 |
| Räntebärande skulder | 28 662 | 33 341 | 30 390 | 28 689 | 28 444 |
| Leasingskuld | 949 | 1 249 | 1 093 | 997 | 942 |
| Derivatinstrument | 345 | 0 | 186 | 617 | 426 |
| Ej räntebärande skulder | 1 342 | 1 533 | 1 336 | 870 | 1 378 |
| Balansomslutning | 83 323 | 92 083 | 87 998 | 79 186 | 79 542 |

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nyckeltal[1]** | | | | | |
| Uthyrningsgrad, % | 93 | 94 | 95 | 95 | 95 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,3 | 3,4 | 4,1 | 4,3 | 4,4 |
| Soliditet, % | 47 | 49 | 51 | 53 | 52 |
| Skuldkvot, ggr | 15,3 | 15,5 | 14,7 | 15,2 | 12,5 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 3,3 | 3,7 | 3,7 | 3,6 | 3,7 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 42 | 38 | 38 | 38 | 36 |
| Avkastning på eget kapital, % | -13,0 | 5,2 | 12,5 | 7,5 | 16 |
| Genomsnittlig räntesats på räntebärande skulder, % | 3,19 | 2,31 | 1,82 | 1,87 | 1,72 |
| Totalavkastning fastigheter | -5,3 | 2,4 | 5,7 | 6,5 | 11,5 |
| Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr | 3 101 | 3 325 | 2 225 | 1 854 | 2 568 |
| Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr | 3 550 | – | – | 3 641 | 1 705 |
| Medelantal anställda | 217 | 228 | 185 | 180 | 172 |

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Data per aktie, kr** | | | | | |
| Resultat[2] | -17,54 | 7,49 | 16,73 | 9,85 | 19,19 |
| Eget kapital | 123 | 145 | 141 | 127 | 122 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 4,99 | 8,29 | 4,7 | 4,11 | 8,1 |
| Utdelning[3] | 1,00 | 2,40 | 4,00 | 3,80 | 3,70 |
| Direktavkastning, % | 1,7 | 2,7 | 2,8 | 2,8 | 2 |
| Börskurs vid årets slut[4] | 108,20 | 89,7 | 161,55 | 128,35 | 169,5 |
| Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner | 314,8 | 314,8 | 323,3 | 326,2 | 330,5 |
| Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner | 314,8 | 314,8 | 323,3 | 326,2 | 330,5 |

[1] Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget kapital exklusive hybridkapital och räntebärande skulder har beräknats som ingående och utgående genomsnitt.
Utdelning efter split 2:1
[2] Resultatpåverkan 2023 av ej tillhörande och kvarstående derivat i tabellen om minskar 0,45 kr/aktie
[3] Styrelsens förslag

This file is digitally signed.
The signatures are displayed in the document.
Document ID:
BF7D0E1B3DA4A9B1D4A2B6D8D4A7A3B6D8D4A7A3B6D8D4A7A3B6D8D4A7A3B6
Date: 2024.07.18 11:15:96 +02'00'
Reason: I am the author of this document
Location: Stockholm
Esbo Lagerqvist Bjelke

# Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, investerare och investerare.

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Avkastning på eget kapital** | | |
| Förvaltningsresultat, Mkr | -5 015 | 1 578 |
| Genomsnittligt kapital, Mkr | 42 379 | 45 344 |
| **Avkastning på eget kapital, %** | -10,0 | 5,2 |
| **Soliditet** | | |
| Eget kapital, Mkr | 38 244 | 46 814 |
| Balansomslutning, Mkr | 83 220 | 92 053 |
| **Soliditet, %** | 47 | 49 |
| **Belåningsgrad fastigheter** | | |
| Räntebärande skulder, Mkr | 32 982 | 33 341 |
| Bokfört värde fastigheter, Mkr | 78 003 | 88 345 |
| Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter | 519 | 892 |
| **Belåningsgrad fastigheter, %** | 42 | 38 |
| **Skuldkvot** | | |
| Bruttoresultat, Mkr | 2 528 | 2 161 |
| Årets åtgång nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter | 5 | 51 |
| Centrala administration, Mkr | -97 | -102 |
| **Summa, Mkr** | 2 437 | 2 140 |
| Räntebärande skulder, Mkr | 32 982 | 33 341 |
| **Skuldkvot, ggr** | 13,5 | 15,6 |

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Räntetäckningsgrad** | | |
| Bruttoresultat, Mkr | 2 528 | 2 161 |
| Årets åtgång nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter | 5 | 51 |
| Tomträttsavgäld, Mkr | -49 | -49 |
| Centrala administration, Mkr | -97 | -102 |
| **Summa, Mkr** | 2 392 | 2 060 |
| Räntenetto, Mkr | -989 | -812 |
| **Räntetäckningsgrad, ggr** | 2,4 | 2,4 |
| **Skuldsättningsgrad** | | |
| Räntebärande skulder, Mkr | 32 982 | 33 341 |
| Eget Kapital, Mkr | 38 244 | 46 814 |
| **Skuldsättningsgrad, ggr** | 0,8 | 0,7 |
| **Totalavkastning fastigheter** | | |
| Driftsöverskott, Mkr | 3 534 | 3 243 |
| Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr | -7 251 | -1 166 |
| Marknadsvärde vid början av året, Mkr | 95 934 | 86 857 |
| **Totalavkastning fastigheter, %** | -4,2 | 2,4 |

## Finansiella mål

Fabeges finansiella mål är fastställda av styrelsen:

- Soliditeten ska vara lägst 35 procent
- Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent
- Skuldkvoten ska något vara 13 gånger
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger

# Härledning av nyckeltal forts.

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **EPRA nyckeltal** | | |
| EPRA Earnings (förvaltningsresultat exkl. orealiserade värdeförändringar och realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat), Mkr | 1314 | 1248 |
| EPRA Earnings (EPS), kr/aktie | 4,15 | 3,93 |
| EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr | 47 052 | 54 334 |
| EPRA NRV, kr/aktie | 150 | 173 |
| EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr | 44 477 | 50 628 |
| EPRA NTA, kr/aktie | 140 | 161 |
| EPRA NDV (substansvärde), Mkr | 39 229 | 45 823 |
| EPRA NDV, kr/aktie | 125 | 145 |
| EPRA Vakansgrad, % | 9 | 11 |
| EPRA Hyresförlust förbindelse identisk bestånd, % | 1 | 2 |

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **EPRA EPS** | | |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 1458 | 1373 |
| Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr | -738 | -767 |
| Summa, Mkr | 720 | 606 |
| | | |
| Nominell skatt, Mkr | 594 | 125 |
| **EPRA resultat totalt** (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr | 1314 | 1248 |
| | | |
| Antal aktier, miljoner | 316,8 | 317,2 |
| **EPRA EPS, kr/aktie** | 4,15 | 3,93 |

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV** | | |
| Eget kapital, Mkr | 55 244 | 45 514 |
| Återläggning av balanserad, ej utbetald utdelning, Mkr | 185 | 314 |
| Återläggning derivat, Mkr | -852 | -1 885 |
| Återläggning av uppskjuten skatt | 5 305 | 10 195 |
| enligt balansräkningen, Mkr | | |
| EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr | 47 052 | 54 334 |
| Antal aktier, miljoner | 314,8 | 314,8 |
| **EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) kr/aktie** | 150 | 173 |
| | | |
| Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr | -303 | -205 |
| Avdrag av värdering uppskjuten skatt, Mkr | -2 272 | -3 500 |
| **EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr** | 44 477 | 50 628 |
| | | |
| Antal aktier, miljoner | 314,8 | 314,8 |
| **EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie** | 140 | 161 |
| | | |
| Avdrag av derivat enligt | -852 | 1 885 |
| Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av beaktad verklig uppskjuten skatt, Mkr | -5 034 | -6 695 |
| **EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr** | 39 229 | 45 823 |
| Antal aktier, miljoner | 314,8 | 314,8 |
| **EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie** | 125 | 145 |

| | | |
|---|---|---|
| **EPRA Vakansgrad** | | |
| Bedömt marknadsvärde för uthyrbara ytor, Mkr | 388 | 383 |
| Hyresvärde, årsnetto nuvarande portföljen | 3 402 | 3 313 |
| **EPRA Vakansgrad, %** | 9 | 11 |

| | | |
|---|---|---|
| **EPRA Investeringar** | | |
| Förvärv, Mkr | 75 | 1 088 |
| Investering i förbättring- och nyproduktionsprojekt, Mkr | 3 084 | 1 427 |
| Investering i förvärvsfastigheter, Mkr | 1 007 | 833 |
| Övrigt, Mkr | - | - |
| **EPRA Investeringar totalt, Mkr** | 3 178 | 3 326 |

This file is sealed with a qualified electronic seal (QES) according to eIDAS (EU 910/2014).
The seal is a guarantee for the authenticity and integrity of the document.
Document ID:
87DDFE3ADDAA3152A51C3414

# 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 justerade resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongseffekter.

**Avkastning på investerat kapital i projektportföljen[1]**
Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

**Belåningsgrad fastigheter**
Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

**Direktavkastning, aktien**
Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

**Eget kapital per aktie**
Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

**Ekonomisk uthyrningsgrad[1]**
Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

**EPRA EPS**
Förvaltningsresultat med avdrag för normell skatt hänförlig till förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med justerad förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och omstruktureringskostnader.

**EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE**
Eget kapital enligt balansräkningen.

**EPRA NRV – NET REINSTATEMENT VALUE**
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskuten skatt enligt balansräkningen.

**EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS**
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskuten skatt istället för nominell uppskuten skatt.

**EPRA Vakansgrad**
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

**Identitet bestånd**
De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

**Förvaltningsfastigheter[1]**
Fastigheter i bestånd och aktiv förvaltning.

**Förädlingsfastigheter[1]**
Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av arbetet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

**Hyresvärde[1]**
Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda ytor efter normalt genererat uppvärmningsbehov.

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

**Kontraktsvärde[1]**
Angett som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt, plus indexuppräkning och tilläggsdelar.

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

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

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

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

**Skuldkvot**
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders rörelseresultat minus central administration.

**Skuldsättningsgrad**
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

**Soliditet**
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

**Totalavkastning fastigheter**
Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus genomförda investeringar.

**Verklig uppskjuten skatt**
Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vi har antagna att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskuten skattefaktorn om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 60 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskuten skattefaktor om 4 procent.

**Återköpsgrad[1]**
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

**Överskottsgrad[1]**
Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltal är operativt och är essentiella vare sig med ytvärde enligt IFRS eller inte.

202407181159B



# Årsstämma och anmälan

Årsstämman hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, tisdagen den 9 april 2024 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15. Årsstämman kommer att sändas live och aktieägare kommer att kunna ställa frågor digitalt genom chattfunktion. Möjlighet att poströsta i förväg finns.

### Anmälan

Aktieägare som önskar deltaga i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (fd. VPC AB) förda aktieboken torsdagen den 28 mars 2024, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 15.00 onsdagen den 3 april 2024.

### Anmälan om deltagande i årsstämman sker på något av följande sätt:

- Per post:
  Fabege AB (publ),
  "Fabeges Årsstämma"
  c/o Euroclear Sweden AB,
  Box 191, 101 23 Stockholm
- Per telefon:
  08-402 90 68
- Per mejl:
  generalmeetingservice@euroclear.com
- Via Euroclears webbplats:
  anmalan.vpcme.se/euroclearproxy

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast torsdagen den 3 april 2024. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren att önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas samband med anmälan.

### Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 3 april 2024.

Vid poströstning gäller till viss del samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren dels måste vara registrerad i bolagets aktiebok, dels ha anmält sin avsikt att deltaga i stämman och att om aktierna är förvaltarregistrerade ha tillfälligt att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte föreskriva poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar bifogas i samband med anmälan om poströstning.

### Information till aktieägare

Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabege.se.

Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.

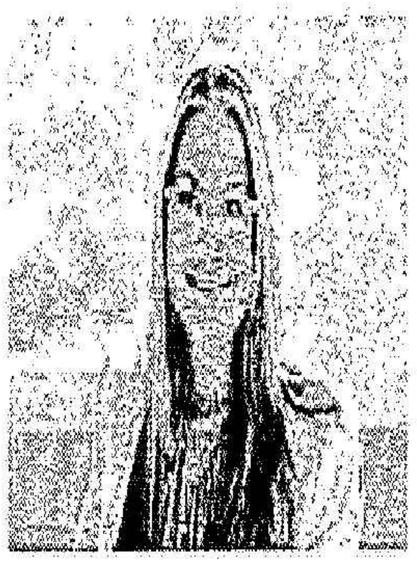
Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.

### Kalender 2024

| Viktiga datum | |
|---|---|
| Årsstämma 2024 | 9 april 2024 |
| Delårsrapport jan–mar 2024 | 25 april 2024 |
| Delårsrapport jan–juni 2024 | 5 juli 2024 |
| Delårsrapport jan–sep 2024 | 22 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the document's authenticity
Document ID:
B7CDFEBEDDA8462A81102314
Fabege årsredovisning 2023

Faber

Form confirmation Stmt Komm-Piktor 8.1

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

Document ID:

# List of Signatures 

20240718115311

**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: B7DDFE35D6A8462A811736BD0B41C314