20230607160093

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

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 24 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 24 maj 2023

Stefan Dahlbo

20230607160944

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Aktiebolaget Centrumbyggen

556275-8234

Årsredovisningen omfattar:

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

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

ÅRSREDOVISNING FÖR AKTIEBOLAGET CENTRUMBYGGEN

Styrelsen för Aktiebolaget Centrumbyggen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i flera bolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	707	800	858	934
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	41 022	65 314	64 513	64 334
Balansomslutning	524 712	515 555	506 855	497 560

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.

20230607160955

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	31 913 881
årets vinst	708 133
	32 622 014

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	5 000 000
i ny räkning balanseras	27 622 014
	32 622 014

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 6,9 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå, då bolagets likvida medel ingår i koncernens gemensamma bankkonto där moderbolaget Fabege AB (publ) står som garant. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

RESULTATRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2022-01-01** **2022-12-31**	**2021-01-01** **2021-12-31**
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader		-5	-5
Summa rörelsens kostnader		**-5**	**-5**
Rörelseresultat		**-5**	**-5**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	9 156	8 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-8 444	-7 893
Summa finansiella poster		**712**	**805**
Resultat efter finansiella poster		**707**	**800**
Resultat före skatt		**707**	**800**
Skatt på årets resultat	6, 7	1	1
ÅRETS RESULTAT		**708**	**801**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT **Belopp i tkr**	**Not**	**2022-01-01** **2022-12-31**	**2021-01-01** **2021-12-31**
Årets resultat		708	801
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**708**	**801**

20230607160936

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8, 9	19 230	19 230
Fordringar hos koncernföretag	10	505 303	496 147
Uppskjutna skattefordringar	11, 12	179	178
Summa finansiella anläggningstillgångar		**524 712**	**515 555**
Summa anläggningstillgångar		**524 712**	**515 555**
SUMMA TILLGÅNGAR		**524 712**	**515 555**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 000	7 000
Reservfond		1 400	1 400
Summa bundet eget kapital		**8 400**	**8 400**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		31 914	56 113
Årets resultat		708	801
Summa fritt eget kapital		**32 622**	**56 914**
Summa eget kapital		**41 022**	**65 314**
Långfristiga skulder	13		
Skulder till koncernföretag		483 690	450 241
Summa långfristiga skulder		**483 690**	**450 241**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**524 712**	**515 555**

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**7 000**	**1 400**	**56 113**	**64 513**
Transaktioner med ägare				
Årets resultat			801	**801**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**7 000**	**1 400**	**56 914**	**65 314**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**7 000**	**1 400**	**56 914**	**65 314**
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-25 000	**-25 000**
Årets resultat			708	**708**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**7 000**	**1 400**	**32 622**	**41 022**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 7 000 st och kvotvärdet är 1 000 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.

20230607160097

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5	-5
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**-5**	**-5**
Erhållen ränta		9 156	8 698
Erlagd ränta		-8 444	-7 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**707**	**800**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**707**	**800**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-25 000	-
Lämnade koncernbidrag		-	-856
Förändring långfristiga mellanhavanden hos koncernföretag		24 293	56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-707**	**-800**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

NOTER

Not 1 Allmän information

Aktiebolaget Centrumbyggen, org nr 556275-8234, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Solna Business Holdings AB, org nr 556565-4398, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Aktiebolaget Centrumbyggen 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 2022 eller 2023.

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.

20230607160938

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

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.

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

Nedskrivningar

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

Andelar i koncernföretag

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Avsättningar

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

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

20230607160999

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

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

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

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

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	9 156	8 698
Ränteintäkter, övriga	-	-
Summa	**9 156**	**8 698**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-8 444	-7 893
Räntekostnader, övriga	-	-
Summa	**-8 444**	**-7 893**

20230607161100

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	1	1
Summa	**1**	**1**

Not 7 Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		707		800
Skatt enligt gällande skattesats	20,7%	-146	20,6%	-165
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-20,8%	147	-20,8%	166
Redovisad effektiv skatt	**-0,1%**	**1**	**-0,1%**	**1**

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	84 681	84 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**84 681**	**84 681**
Ingående nedskrivningar	-65 451	-65 451
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-65 451**	**-65 451**
Utgående redovisat värde	**19 230**	**19 230**

Not 9 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Fastighets AB Lysios	100,0%	100
Solna Business Centre AB	100,0%	100
Solna Business Park Aktiebolag	100,0%	18 685
Fastighets AB Alrun	100,0%	245
Fastighets AB Unsam	100,0%	100
		19 230

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Fastighets AB Lysios	556594-2488	Stockholm
Solna Business Centre AB	556650-6381	Stockholm
Solna Business Centre AB	556045-5858	Stockholm
Solna Business Park Aktiebolag	556594-2462	Stockholm
Fastighets AB Unsam	556597-9084	Stockholm

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	496 147	487 448
Tillkommande poster	9 156	8 699
Utgående redovisat värde	**505 303**	**496 147**

Not 11 Uppskjutna skattefordringar

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	179	-	179
Netto uppskjuten skattefordran	**179**	**0**	**179**

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	178	-	178
Netto uppskjuten skattefordran	**178**	**0**	**178**

Not 12 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	178	1	179
Summa	**178**	**1**	**179**

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	177	1	178
Summa	**177**	**1**	**178**

Not 13 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	483 690	450 241
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**483 690**	**450 241**

Not 14 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.

20230607161O1

Aktiebolaget Centrumbyggen
556275-8234

Not 15 Transaktioner med närstående

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

Stockholm den 24 maj 2023

Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2023

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Centrumbyggen
organisationsnummer 556275-8234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Centrumbyggen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Centrumbyggens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Aktiebolaget Centrumbyggen 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: PO78M-WP67E-DQ7Q3-G6H8E-GLKA7-NUKBN

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 Aktiebolaget Centrumbyggen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 Aktiebolaget Centrumbyggen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: PO78M-WP67E-DQZQ3-G6H8E-GLKA7-NUKBN

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

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

PETER EKBERG
Undertecknare
Serienummer: 19711026xxxx
IP: 81.216.xxx.xxx
2023-05-24 11:03:26 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: PO78M-WP67E-DQY7Q-3-G6H8E-GLKAZ-NUKBM

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**

20230717045887

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 29 mars 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinst-disposition i moderbolaget.

Solna 2023-03-29

Stefan Dahlbo

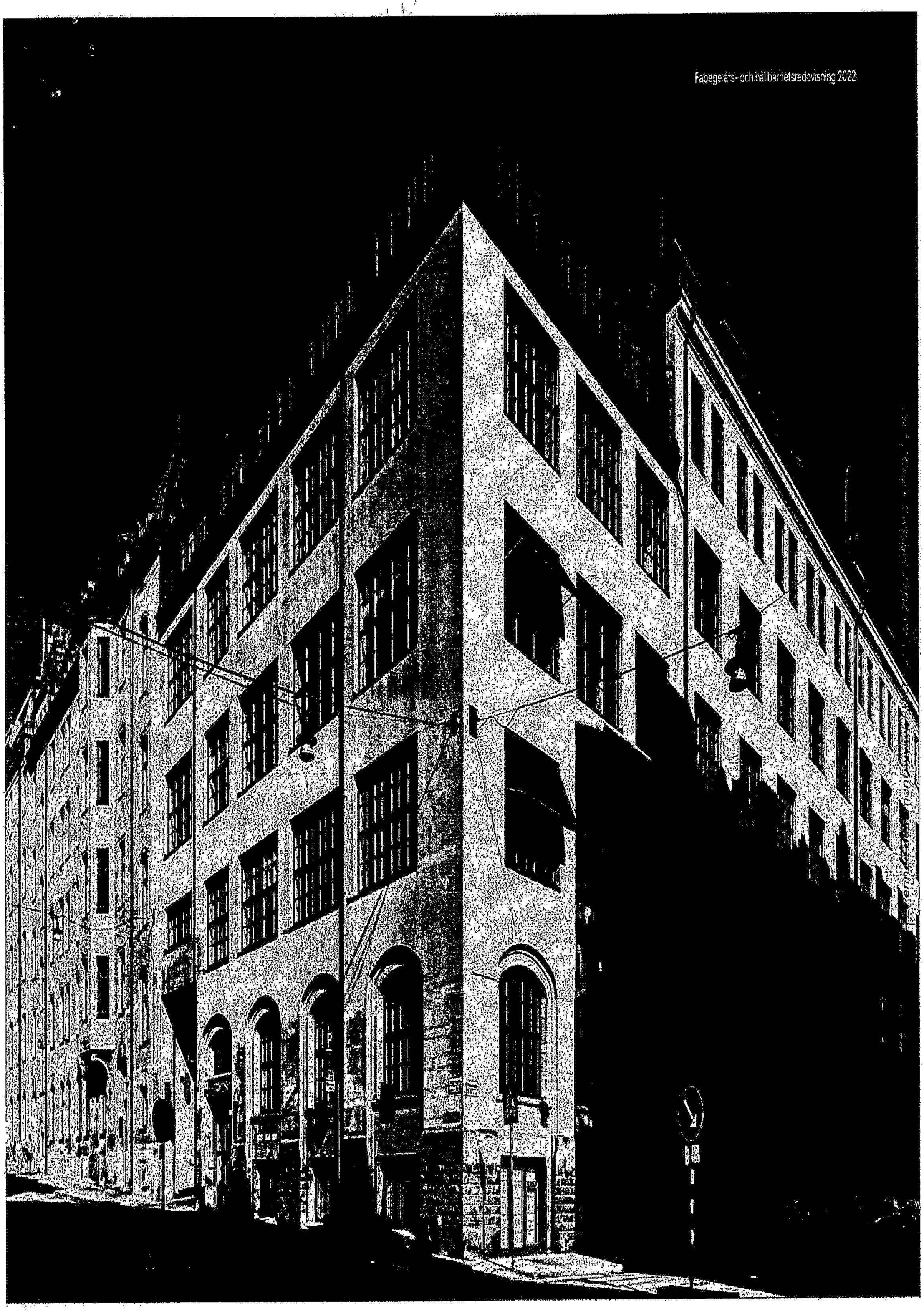
Fabege

Års- och hållbarhetsredovisning 2022

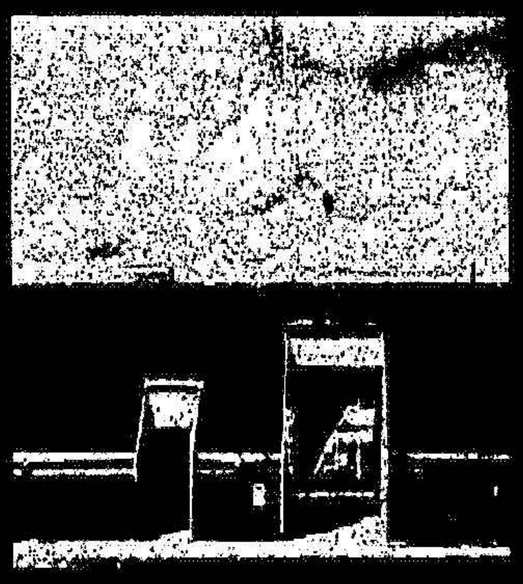
Fabege

Års- och hållbarhetsredovisning 2022

20230207170438



Innehåll



Om Fabege

Vi är Fabege 2
Varför investera i Fabege 3
Fabege 2022 4
VD-ord 6
Strategi för tillväxt 10
Mål som styr verksamheten 12
Stockholms fastighetsmarknad 14
Stockholms kontorsmarknad 16
Stadsutveckling 18
Våra stadsdelar:
Stockholms innerstad 20
Hammarby Sjöstad 22
Arenastaden och Haga Norra 24
Solna Business Park 26
Flemingsberg 28
Bostadsutveckling:
Birger Bostad 30

Hållbarhet

Hållbarhetsrapport 32
Hållbarhetsramverk 34
Vägen till den hållbara staden 36
Stadsdelar 38
Fastigheter 42
Medarbetare 46
Leverantörskedja 50
Finansiering 52
Kunder 54
Affärsetik 55
Hållbarhetsmål 56

Ekonomisk redovisning

CFO-ord 58
Förvaltningsberättelse 60
Koncernen 78
Moderbolaget 82
Noter 84
Bolagsstyrningsrapport 102
Årsredovisningens undertecknande 116
Revisionsberättelse 117
Hållbarhetsnoter 122
GRI-index 138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning 141

Övrig information

Fastighetsbestånd 142
Projekt 145
Fastighetsförteckning 148
Fabegeaktien 154
Femårsöversikt 155
Härledning av nyckeltal 156
Definitioner 158
Årsstämma och anmälan 159

Vi är Fabege

Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar. Vårt fokus är främst kommersiella fastigheter på ett antal delmarknader i Stockholmsregionen, men via förvärvet av Birger Bostad kan vi även ta ansvar för bostadsutvecklingen i våra stadsdelar. För oss är det viktigt att vara en närvarande partner som med människan i centrum får företag, platser och vår stad att utvecklas. Vårt värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, projektutveckling och transaktioner.

Pennea dokument nyckel: PUKT8-5SCM3-20230711-0898

Vi är en stor ägare med hög affärskännedom

Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm och vår fastighetsportfölj är samlad i flera kluster. Genom våra fastighetskluster skapar vi ökad kundnärhet vilket i kombination med en mycket god marknadskännedom ger goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Vårt huvudfokus är kommersiella fastigheter, men sedan 2021 ingår även Birger Bostad i koncernen. Birger Bostad är ett fastighetsutvecklingsbolag inriktat på bostäder och samhällsfastigheter.

Vi skapar trygga, hållbara och attraktiva stadsdelar

För oss är en blandad bebyggelse en förutsättning för att skapa trygga, hållbara och attraktiva stadsdelar. Vi investerar i livet mellan husen och tar ansvar för att det finns tillgång till grönområden, restauranger och service. Högt på vår agenda står sociala hållbarhetsfrågor och vi arbetar aktivt med dessa frågor för att kunna bidra till att göra Stockholm till en klimatsmart och trygg stad. Alla våra förvaltningsfastigheter och projekt miljöcertifieras enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use.

Vi är lyhörda och öppna för kundernas behov

När samhället förändras i en allt snabbare takt krävs det lyhörda affärspartners som har styrkan och kraften att ständigt finna nya lösningar och som möter kundernas behov. För oss är det viktigt att vi ständigt utvecklar vårt kunderbjudande.

Vi har ett stort engagemang som sträcker sig bortom förvärv, detaljplaner och avtal. Vi skapar förutsättningar för människor och företag att utvecklas och prestera. Vi ser till hela människan. Hela företaget. Hela platsen. Hela tiden.

20230331110244

Varför investera i Fabege

Vi har en tydlig strategi för vår fastighetsportfölj med en geografisk koncentration till utvalda stadsdelar med hög efterfrågan i Stockholmsområdet. Genom god marknadskännedom, effektiv förvaltning och stabila finanser har vi förutsättningar att skapa mervärden åt våra ägare och samhället.

Geografisk koncentration i en tillväxtregion

Vi driver stadsutveckling på ett begränsat antal delmarknader i Stockholmsområdet. Vårt främsta fokus är kommersiella fastigheter kompletterat med bostäder. Vårt bestånd återfinns i attraktiva stadsdelar med hög efterfrågan.

Stockholmsregionen är ett av fem storstadsområden i Västeuropa där befolkningen ökar mest och tillväxten sker framför allt bland människor i yrkesverksam ålder. Det medför en större efterfrågan på kontorslokaler, särskilt på attraktiva adresser. Tack vare vår geografiska koncentration har vi en god marknadskännedom och en effektiv förvaltning.

Attraktiv byggrättsportfölj ger stor potential

Utöver ett stort bestånd av attraktiva fastigheter har vi en stor byggrättsportfölj. Bland våra byggrätter återfinns både kontor och bostäder. Kombinationen av bostäder och kommersiella lokaler ger oss större möjlighet att påverka stadsutvecklingen och skapa levande och attraktiva stadsdelar.

Tack vare låga ingångsvärden finns det en stor potential för värdeskapande i både vår nyproduktion och våra ombyggnadsprojekt.

Stabil och hållbar tillväxt

Vi har en stabil balansräkning och starka nyckeltal. Vi ligger i framkant inom hållbarhet. Samtliga projektfastigheter och förvaltningsfastigheter är hållbarhetscertifierade och hela vår låneportfölj är klassad som grön. Vår målsättning är att genom effektiv förvaltning och värdeskapande utveckling av befintliga fastigheter och byggrätter skapa långsiktig tillväxt i förvaltningsresultat och utdelningskapacitet.

102 st
Fastigheter

3,7 Mdkr
Hyresvärde

1 290 tkvm
Uthyrningsbar yta

231 st
Medarbetare

100 %
Grön finansiering

748 tkvm
Byggrätter kontor

654 tkvm
Byggrätter bostäder

86,3 Mdkr
Fastighetsvärde

100 %
Miljöcertifierade fastigheter

38 %
Belåningsgrad

Peer Nykvist nyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27901

Fabege 2022

Vi kan se tillbaka på ett starkt år som även kantats av en del utmaningar. Kriget i Ukraina och efterdyningarna av pandemin har påverkat oss precis som övriga samhället, men vi har hanterat detta på ett bra sätt. Under året har vi gjort några intressanta förvärv. Vi har också vunnit priser för vårt hållbarhetsarbete och glädjande nog har våra medarbetare aldrig varit nöjdare.

Viktiga händelser

- Vi startade två nya projekt i Flemingsberg till Alfa Laval samt till Operan och Dramaten på 27 000 respektive 12 000 kvm.
- Totalt tecknad yta under året uppgick till cirka 73 000 kvm. Större avtal slöts med JM på 6 500 kvm i Arenastaden, CGI om cirka 4 200 kvm och HSB om 2 700 kvm, båda i Solna Business Park.
- Vi förvärvade kontorshus Kabelverket 2 i Älvsjö på cirka 22 000 kvm för 812 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd och genererar hyresintäkter om cirka 50 Mkr per år. Det finns även framtida projektmöjligheter i en pågående detaljplan.
- I GRESB:s (Global Real Estate Sustainability Benchmark) hållbarhetsutvärdering 2022 fick vi 94 poäng, en poäng högre än föregående år. Det innebär att vi rankas högst *inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag* i norra Europa.
- Vi förvärvade ytterligare en utvecklingsfastighet i Flemingsberg av Skanska. Förvärvet ligger strategiskt viktigt och innebär en byggrätt om cirka 35 000 kvm kommersiella ytor.
- Vi har byggt Skandinaviens första nollenergihotell i Arenastaden. Hotellet är en del av Nordic Choice Hotels kedja Comfort Hotel. Det tilldelades Solna stads miljöpris 2022 och är även världens mest solcellstäta hotell.
- Vi placerade oss på plats 22 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser enligt GPTW (Great Place To Work). Hela 98 procent av alla medarbetare anser att vi sammantaget är en mycket bra arbetsplats.

Nyckeltal

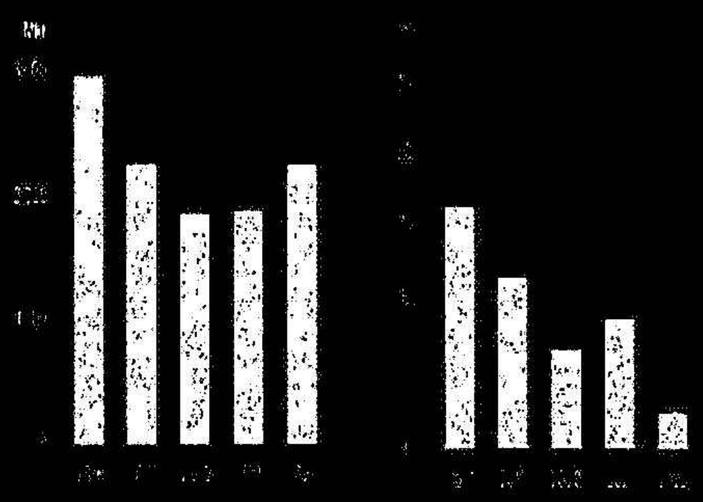
	2022	2021	Mål
Eget kapital – kr per aktie	145	141	
EPRA NRV – kr per aktie	178	171	
Totalavkastning fastigheter, %	2,4	8,7	
Överskottsgrad, %	74	76	75
Soliditet, %	49	51	>35
Belåningsgrad, %	38	36	<50
Skuldkvot, ggr	15,6	14,7	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	4,1	>2,2

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-HWSWH-1XVNZ-2UAX1-WSWH

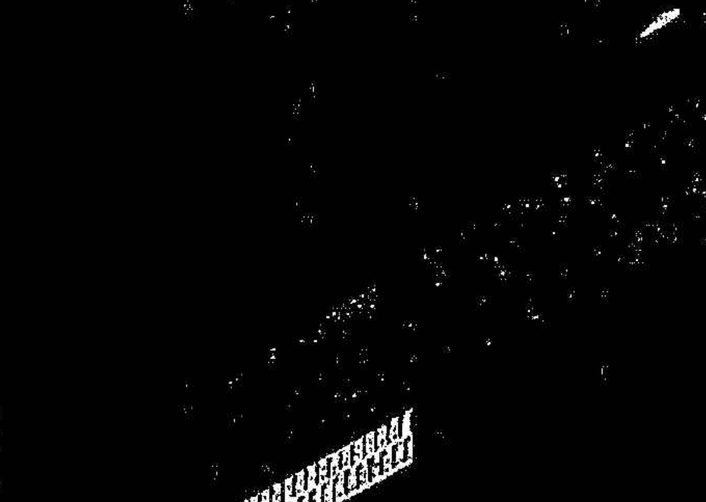
20220717-4900

Resultat

Investeringsvolym



Totalavkastning fastighetsportföljen



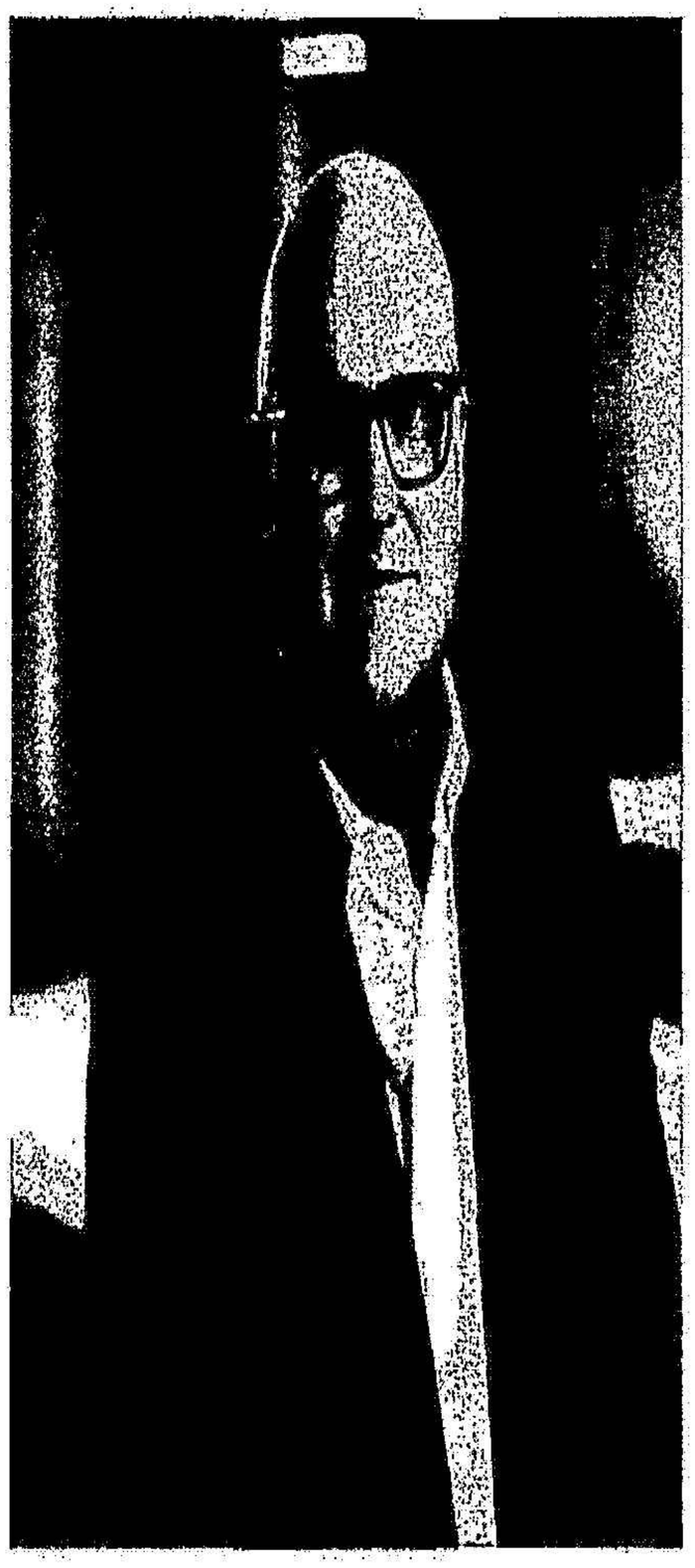
Substansvärde per aktie

Nettouthyrning

20230717704891

Långsiktig stabilitet – en styrka i en skakig omvärld

Vi är redan en god bit in i 2023 och det är hög tid att både summera året som gick och att försöka blicka framåt. Vid flera av mina möten med investerare, liksom i kvartalsrapporterna för andra halvåret, likriade jag 2022 vid den klassiska romanfiguren Dr Jekyll och Mr. Hyde, en person som slog fram och tillbaka mellan gott och ont, positivt och negativt. Precis som året 2022.



"Framtiden tillhör dem som förbereder sig för den idag."
Malcolm X

För vem kunde ana att världen, när vi äntligen kunde se slutet på coronapandemin, i februari 2022 skulle ramla ner i ett nytt svart hål? I historieböckerna så kommer 2022 vara året då Ryssland invaderade Ukraina. Den 24 februari förändrades livet för många. Händelsen suddade på ett overkligt och skrämmande sätt ut gränsen mellan verklighet och dikt. Invasionen har skakat hela det internationella systemet i grunden och har stora konsekvenser för hela Europa. Tyvärr finns det även många andra väpnade konflikter i världen. Listan kan göras lång och det är väl för mycket att våga hoppas att 2023 blir ett fredens år. Idag är omvärlden volatil och osäker, något som i hög grad påverkar Sverige som land, vår bransch och naturligtvis också oss som bolag. Under året möttes vi av en skenande inflation, höjda räntor, extrema svängningar i energipriserna och dessutom fallande aktiekurser.

Men, vi ska inte glömma att osäkerhet och kriser också kan innebära möjligheter för den som är långsiktig. Ett skakigt omvärldsläge till trots, kunde vi fortsätta framåt med positiv nettouthyrning och stabila – eller till och med ökande – hyresnivåer, även om det skedde en tydlig tillnyktring på marknaden, åtminstone jämfört med de senaste åren.

"Jag är så smart att ibland förstår jag inte ett enda ord av det jag säger."
Oscar Wilde

Pandemin har lärt oss att på många sätt arbeta smartare. Vi har lärt oss använda de nya digitala verktygen för att underlätta vardagen. Jag tycker vi på ett nyfiket och strukturerat sätt har sett på de nya möjligheterna som just möjligheter, både för oss internt såväl som för våra kunder. Helt klart är att våra beteenden förändras, både vad gäller resor och arbetsvanor. Vi ser mer distansarbete och att arbetsresor för vissa typer av möten minskar och har ersatts av digitala möten. Jag känner mig också övertygad om att vi under det senast året lärt oss uppskatta vad kontoret betyder för oss som individer och för företaget. Inget ont som inte har något gott med sig, brukar man säga, och i det här fallet är det faktiskt sant, åtminstone på två områden. Pandemin har ökat tempot i utvecklingen, vi har snabbt lärt oss att arbeta mer flexibelt och på distans och att utnyttja digital teknik för våra möten. Hur mycket man kan och vill arbeta hemifrån styrs av vad som är optimalt för företaget och medarbetaren.

Det betyder att vi måste skapa kontor som gör att medarbetarna vill och tycker om att vara där. Begreppet campus har använts, men jag skulle vilja hitta ett nytt ord för kontor, ett ord som utstrålar mer dynamik än dammigt hav av skrivbord, som handlar om mötesplatser och inte bara skrivbord. Alla förslag är välkomna!

Vi måste också ortsätta utveckla våra stadsdelar så att de är levande, dygnet runt.

"Du kan inte göra dagens arbete med gårdagens metoder och fortfarande vara kvar i affärerna imorgon."
Zig Ziglar

Basen för förvaltning är våra 102 fastigheter, värda ungefär 86 Mdkr. Varje dag måste vi vårda och vidareutveckla vårt bestånd. Det är ett dagligt gnet med många små och stora detaljer, men det är också det som ger resultat. Vi vill vara en bra partner, som kan växa och utvecklas med kunderna, som förstår deras affär och som kan stötta dem när det behövs. Det handlar ofta om att skapa flexibilitet, både när det gäller

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331102462

lokalstorlek, hur lokalerna kan användas och inte minst kontraktstiderna. Helt enkelt att underlätta kundernas vardag – var dag. En viktig förutsättningar för att lyckas med det är vi har att vi egen serviceorganisation i alla våra stadsdelar och jag är nöjd med att vi uppnådde en överskottgrad om 74 procent med tanke på att allt blev dyrare under året.

Det dagliga gnetet och arbetet med kunderna, våra fastigheter och våra projekt förändras egentligen inte över åren när det gäller betydelsen, däremot utvecklas vi hela tiden i hur vi gör det. Detta gäller inte minst hur vi tar hjälp av ny teknik och digitalisering.

Samtidigt arbetar vi mycket med våra kunderför att hitta formerna för framtidens produkter. Vi har sedan ett par år WAW för att underlätta vardagen för kunderna. Nu har vi även allt fler NOW, vilket är färdiginredda kontor med kortare kontraktslängder. Under 2023 hoppas vi även öppna vårt första VOV, hunddagis.

”Du får reda på vem som simmar naken först när vattnet är borta.”
Warren Buffet

Vi har haft 10 år av vad man inom idrotten skulle kalla doping. I många länder har det varit negativa räntor och centralbankerna har fullkomligt kastat ut pengar till marknaden. Perioden har präglats av de obefintliga räntorna, hög tillväxt och kraftig uppgång på tillgångsvärdena, till exempel fastigheter. Detta har också bidragit till att skapa instabilitet i en del finansiella system.

2022 präglades av kraftigt stigande inflation, inte minst på grund stigande och oförutsägbara energipriser, stigande räntor, stigande byggpriser, stigande livsmedelspriser. Allt har blivit dyrare. I början av året låg Riksbankens så kallade styrränta på 0 procent. Riksbanken började höja den i maj till 0,25 procent. Sedan har det gått snabbt uppför till att idag, efter den senaste höjningen, vara på 3,0 procent. Höjningarna förväntas fortsätta, även om konjunkturen snabbt bromsar in. Detta har i sin tur sedan lett till att det inte funnits många tillgångsslag att kunna gömma sig undan effekterna av att det åter kostar att låna och att priset på risk har ökat.

Stigande räntor har självfallet påverkat fastighetsmarknaden negativt. Både genom att avkastningskraven går upp och genom att företagens finansiering blir dyrare. Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,23 procentenheter till 3,99 procent i vår portfölj. De ökade avkastningskraven var främst en följd av det högre ränteläget. I värderingarna motverkades det till del av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden. Självklart kommer avkastningskraven att fortsätta att påverkas av ränteläget som i sin tur påverkas av väldigt många osäkra makrofaktorer.

Vi har haft en bra värdestegring under året, marknadshyrorna har gått upp, våra byggrätter har uppvärderats och vi har arbetat aktivt med våra ränteswappar.”

Hösten har präglats mycket av oron kring fastighetsbolagens möjligheter att hitta finansiering. Vi har läst hur en del ägare tvingats sälja aktier och fastigheter för att hantera sin skuldsituation. Det tål därför att upprepas att vi har en stark balansräkning, bra bankrelationer och bra refinansieringsmöjligheter. Vi förhandlade under slutet på året fram nya bankfaciliteter om 2,4 mdr och faciliteter om 3,4 Mdr förlängdes. Vi ser idag bankfinansiering som det bästa och mest attraktiva finansieringsalternativet, men vi hoppas självfallet att kapitalmarknaden åter skall bli mer attraktiv.

Räntan på cirka 65 procent av våra lån är bundna, främst via så kallade ränteswappar, på låga nivåer. Vi har knappt hälften av dagens lånevolym bundna i mer än tre år. Detta gör att en ränteuppgång på 1 procent ger oss, på dagens volymer och marginaler, under den närmaste 12 månaders perioden en ökad räntekostnad på cirka 100 Mkr eller motsvarande cirka 0,3 procent.

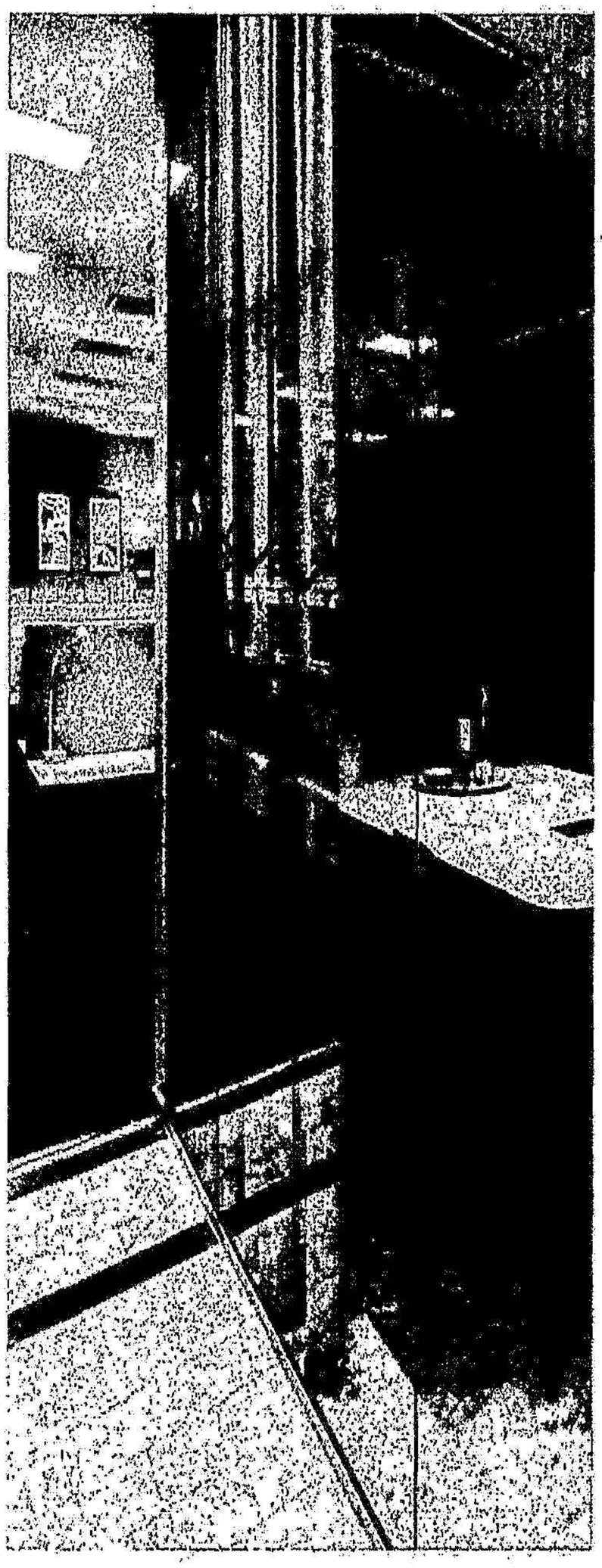
Det lönar sig nu att ha ansetts vara ”lite tråkiga” de senaste åren. Det innebär dock inte att även vi måste fortsätta arbeta med våra kostnader. Vi måste fortsätta skilja på ”goda kostnader”, som leder till intäkter, och på ”dåliga kostnader”, som är att ”kasta pengarna i sjön”. Till detta kommer ytterligare en framgångsfaktor – våra långsiktiga ägare. Det finns inte många bolag som kan visa upp en lika stabil ägargrund som oss, något som blev tydligt under höstens turbulens.

”Snabbhet är bra, men träffsäkerhet betyder allt.”
Wyatt Earp

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX7-WSWHE-NO42X-27001

20230717104892

”Det finns inte många bolag som kan visa upp en lika stabil ägargrund som Fabege.”



Under efterkrigstiden har det i Sverige byggts upp många företag, som har starka positioner över hela världen. Det är industribolag, läkemedelsbolag, tjänstebolag, handelsbolag, bolag i underhållningsindustrin, IT- och databolag med mera. Många är startade och drivna av fantastiska entreprenörer och företagsledare. Flera av dessa bolag har varit och är oerhört viktiga för den svenska tillväxten och samhällsbyggandet. Vi har idag ett antal svenska företagsbyggare och -ledare som möts med stor respekt världen över. Många av dessa företag är hyresgäster till oss. Vår hyresgästlista är en styrka, inte minst i mer instabila tider.

”Every cloud has a silver lining.”

John Milton, 1635

Om jag tittar på det siffermässiga utfallet för året kan jag konstatera att vi nådde en positiv nettouthyrning om 86Mkr. Samtliga kvartal under året uppvisade positiv nettouthyrning. Generellt sett var hyresmarknaden lugnare och tiderna till avslut längre än tidigare. Detta blev tydligt inte minst i slutet på året.

Vi jobbar aktivt på flera plan för att förbättra vår uthyrningsgrad, och som ett led i detta förstärkte vi under året vår uthyrningsorganisation. Arbetet med att minska vakansema tar tid och jag tror att det gäller att även hitta nya lösningar, till exempel NOW för korttidsuthyrning, men på några års sikt är fullt möjligt att komma tillbaka till en nivå om 95 procent.

”Det är inte förbjudet att göra nån liten affär på fest”

Erik Paulsson

Transaktionsmarknaden fortsatte att vara stark långt in på hösten, då vi kunde notera en viss avmattning och relativt få transaktioner ägde rum i våra områden. Under de senaste åren har vi gjort ett fåtal transaktioner. Under 2020 sålde vi ett par fastigheter och vi har under 2022 fortsatt att stärka vår position i Flemingsberg genom förvärvet av Generatorn 10 som är en byggrätt, granne med våra andra fastigheter, på 33 000 kvadratmeter för kommersiella ytor. Vi förvärvade även fastigheten Kabelverket 2 i Älvsjö med en yta på cirka 22 000 kvadratmeter samt en del byggrätter. Vi tror starkt på en ökad tillväxt i södra Stockholm och då passar Kabelverket med bra hyresgäster och stabila hyresgäster in som den delen i vår utvecklingsstrategi.

De transaktioner vi genomförde 2022 gjorde vi, självfallet, för att vi bedömde fastigheterna som attraktiva och för att vi såg att vi kan skapa värde, även i tuffa tider. Det finns ju som bekant inget tvång att vara sig själv eller köpa, här kände vi att vi kunde utnyttja vår lokala kunskap på ett bra sätt.

Våra fastighetprojekt pågick i stort sett som planerat under året, men påverkades av den stigande inflationen, som medförde generella kostnadsökningar i storleksordningen 10–15 procent, främst relaterade till materialkostnader. Vi investerade totalt cirka 2,3Mdkr i fastighetsutveckling 2022.

Vi färdigställde tre större projekt under året bland annat Poolen i Arenastaden åt Tietoevry och Convedum flyttande in i sin anläggning på Kungsgatan.

I Haga Norra, där vi blandar kontor, bostäder och småskalig service, fortsatte bostadsköparna att flytta in i bostäderna och det nya kontorshuset Ackordet är under uppförandet tillsammans med områdets parkerings och logistikbyggnader. Där tecknade vi i fjärde kvartalet ett avtal med JM om 6 500 kvm på bra hyresnivåer. I Arenastaden utvecklas också ett mobilitetshus med 530 parkeringsplatser.

I slutet av sommaren togs det första spadtaget för Alfa Lavals nya kontor och utvecklingscenter i Flemingsberg. Den drygt 20 000 kvadratmeter stora kontorsbyggnaden och innovationscenter blir en viktig pusselbit i utvecklingen av det nya Flemingsberg. 2024 flyttar Dramaten och Kungliga Operan in i nya verkstäder, ateljéer, arkiv och repetitionssalar. Vi har under året också arbetat intensivt med i de planprocesser som pågår för området och som har bäring på kommande projekt.

Vi har en välfylld portfölj när det gäller kommande projekt, men vi följer naturligtvis situationen på marknaden noga. Till exempel så ligger priserna för produktion av bostäder idag högt över dem övriga Europa, något som vi och våra kollegor måste bli bättre på att hantera. Vi behöver kunna skapa flexibla, moderna och smarta bostäder – behoven finns, men priset är för högt. För närvarande har många av de svenska bostadsutvecklarna det kämpigt. Efter många, onaturligt, bra år är de nu tillbaka till verkligheten. Det har varit alltför lätt att låna, vilket i sin tur har inneburit höga priser och mycket risktagande. När verkligheten kommer i kapp så har inte de senaste årens vinster byggt buffertar utan risktagandet har bara ökat. Idag har vi har våra byggrätter och kan unna oss lyxen att utnyttja dem när vi ser att både marknadens efterfrågan och kostnadsbild har stabiliserat sig. Det innebär att vi drar ner på tempot vad gäller att starta nya projekt både för kontor och bostäder, åtminstone under några kvartal in i 2023.

”Stockholm, Stockholm stad i världen Stockholm,Stockholm, världens stad.”

Pugh Rogefeldt

Vårt dotterbolag SHH bytte under året namn till Birger Bostad inspirerat av Fabeges grundare Birger Gustavsson och även av att Stockholm grundades i mitten av 1200-talet av Birger Jarl.

Penneo dokumentnyckel: PUK7S-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331110247

En av våra styrkor i hela vår verksamhet ligger i vårt fokus på Stockholm. Vi har välskötta och moderna fastigheter i ett fåtal utvalda delmarknader Storstockholm, vi känner våra områden och kunder väl, vi arbetar nära städerna och kommunerna för att fortsätta utveckla områdena. Vi kan på så sätt vara aktiva stadsutvecklare och genom detta öka värdeskapandet.

"Det som hjälper människor, hjälper affärer."
Leo Burnett

Intresset för hållbarhetsfrågor ökar stadigt, och därmed också intresse för vårt hållbarhetsarbete, som är en integrerad del av vår verksamhet, både i projekten och i det dagliga. Därför var det glädjande att se att vi även i år kunde klättra i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB, GRESB utvärderar olika branscher ur ett brett spektrum av hållbarhetsaspekter, från miljö, till social hållbarhet, styrning och uppföljning. I årets utvärdering fick vi 94 poäng av 100 möjliga, högst ranking inom "Sektor kontor", bland 1 800 andra europeiska börsnoterade fastighetsbolag. Det kan vi vara stolta över. Precis som det arbete som gjorts för att ytterligare reducera energiförbrukningen.

Det är med glädje jag ser tillbaka på vårt arbete med sociala initiativ under 2022. Jag tänker på alla roliga möten vi haft med kunder och människor i våra områden, och all utveckling vi bidragit till i alla våra fastigheter och områden. Jag tänker också på hur vi, på vårt sätt, försökt bidra till att de boende i framför allt Flemingsberg kan få en bättre skolgång, en rikare fritid och möjlighet till praktik och arbete. Jag tänker på hur vi stöttar några av våra hyresgäster som arbetar med Ukraina, både på plats och med flyktingarna här i Stockholm, och hur vi fortsatt att stötta Stadsmissionen.

Jag tänker också på hur vi försöker bidra till en bättre värld genom vårt hållbarhetsarbete. Jag tänker på hur allt detta leder till ett ännu bättre bolag, som är rustat för framtiden, och hur det leder till bättre stadsdelar och områden samt hur det skapar värden.

Vi kan vara stolta över att vi hösten 2022 kunna inviga det första "Hållbarhetshuset" i Arenastaden. Det är en del av Vinnovas forskningsprojekt Återhus – att bygga hus av hus. 14 partners har, på initiativ av oss, utvecklat metoder och processer för att återanvända stommar och fasader av stål och betong i ett nytt hus. Det var ingen lätt process, men nu står det där, 1 000 kvadratmeter kontor, mötesytor och showroom, till 70 procent bestående av återanvänt byggmaterial. Det första steget i en lång resa, en resa som vi helst gör tillsammans med andra aktörer. Hållbarhet är ingen tävlingsgren, det är en gemensam inriktning och utmaning för hela branschen. Vi har, som bolag i fastighetssektorn, en unik möjlighet att bidra till ett bättre samhälle och vi vill inspirera andra bolag och bli inspirerande av andra bolag att också ta vara på den möjligheten.

Det som utgör vår största konkurrensfördel är naturligtvis inte fastigheter av sten, stål och betong, utan ytterst alla de medarbetare som varje dag möter våra kunder, ser till att fastigheterna är i toppskick, utvecklar verksamheter, projekt och kontor och utför alla de arbetsuppgifter som behövs i ett bolag som vårt. Utan en professionell, kompetent och motiverad organisation kommer vi inte långt. Minst lika glädjande som GRESB:s rankning av oss var därför att vi 2022 utsågs till en av Sveriges bästa arbetsplatser av Great Place To Work. Det är jag också stolt över, för det speglar vår värdegrund SPEAK med värdeorden - Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmannaskap och Kundnärhet på ett mycket bra sätt.

Vi passerade under året för första gången 3 mdr i hyresintäkter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med 5 procent. Driftöverskottet ökade till 2,24 Mdr. Förvaltningsresultatet minskade dock något till följd av främst ökade räntekostnader.

Hur ser det ut 2023? Vad innebär ränteläge och inflation för bolag och hyresgäster? Lugnar det ner sig på marknaden, eller blir det ännu mer volatilt och ryckigt? Fortsätter börsens nedgång? Vad händer globalt och i vår närzon? Och den kanske viktigaste frågan av alla – hur löser vi vår energiförsörjning? Vad vi vet är att de gångna tio åren har varit goda för fastighetsbolag. Hur de närmast kommande åren, eller ens det innevarande, utvecklas är åtminstone i skrivande stund nästan omöjligt att förutse. Listan på faktorer som skapar osäkerhet och oro är lång, såväl för ekonomin i allmänhet som för fastighetsmarknaden i synnerhet.

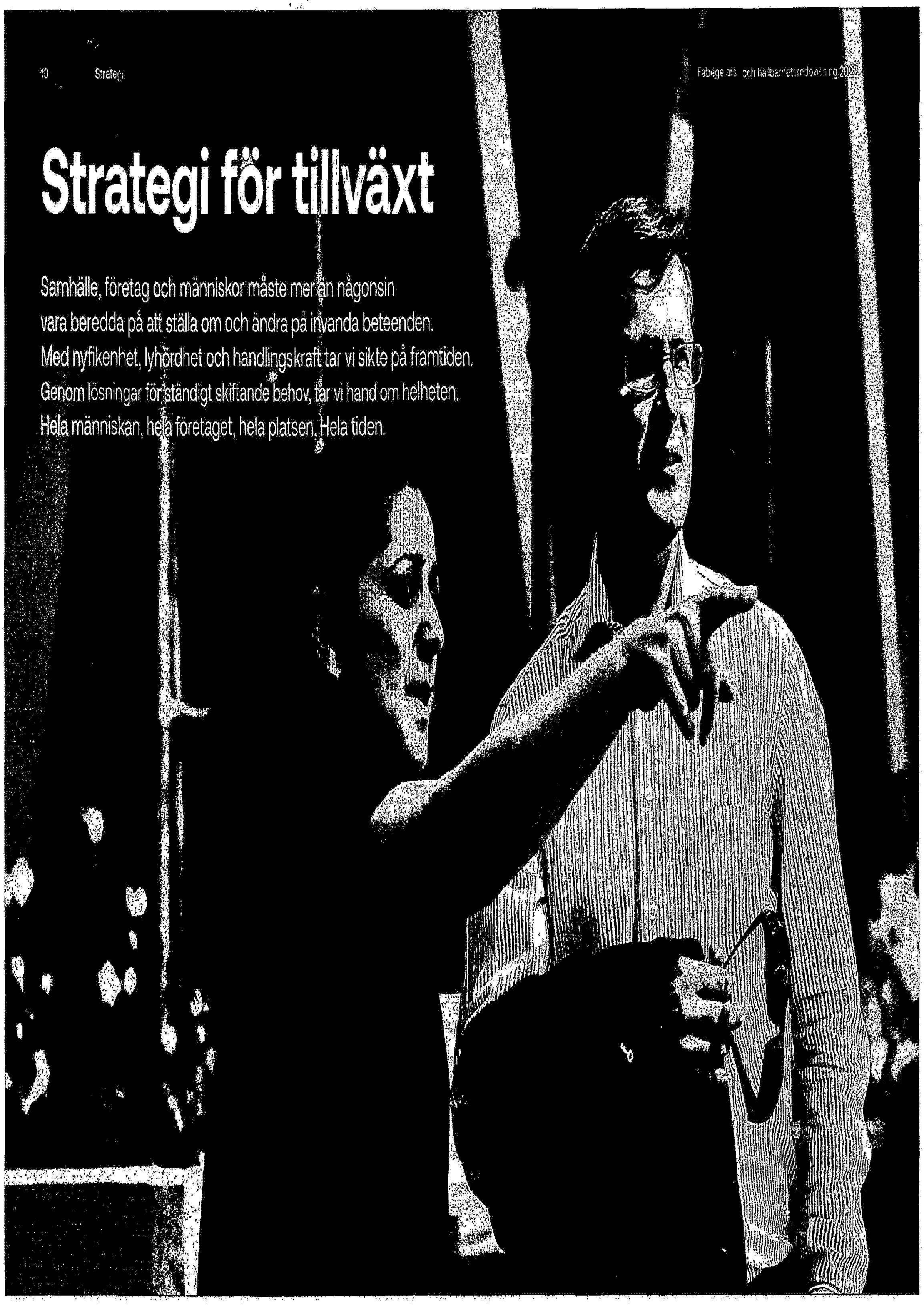
Totalt sett så är vi väl rustat för att möta både dagens och morgondagens utmaningar, samt ta vara på de möjligheter som kan skapas. Vi måste fortsätta vara nära våra kunder, fortsätta att ta hand om våra fastigheter med passion och långsiktighet, fortsätta arbeta med våra kostnader, fortsätta utveckla våra områden och vår stad samt, inte minst, fortsätta ta hand om varandra. Vi måste ansträngа oss än lite mer och ha respekt för omvärldens förändringar. Då fortsätter vi vara "framgångsfaktorn för en ny tid", och kan på så sätt då fortsätta skapa värde för aktieägarna

Stefan Dahlbo
VD och koncernchef

Penneo dokumentnyckel: PUKT3-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27901

Strategi för tillväxt

Samhälle, företag och människor måste mer än någonsin
vara beredda på att ställa om och ändra på invanda beteenden.
Med nyfikenhet, lyhördhet och handlingskraft tar vi sikte på framtiden.
Genom lösningar för ständigt skiftande behov, tar vi hand om helheten.
Hela människan, hela företaget, hela platsen. Hela tiden.



20230307170704893

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

Framgångsfaktorn för en ny tid.

Vi ska vara en närvarande partner med människan i centrum. Genom nytänkande, ansvar och flexibilitet skapar vi förutsättningar för företag, platser och vår stad att utvecklas.

Vi gör verklighet av visioner.

Vi hjälper människor och företag att trivas och nå sina mål. Vi hjälper platser att få liv. Ingen dröm är för stor eller för liten för oss.

Genom lösningar för ständigt skiftande behov, tar vi hand om helheten.

Hela människan, hela företaget, hela platsen. Hela tiden.

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

Vi fokuserar främst på kommersiella fastigheter, men tar även ansvar för helheten – boende, service samt livet mellan husen.

Vi arbetar aktivt med förädling av fastighetsbestånd och transaktioner för att ständigt öka potentialen i fastighetsportföljen.

När marknader utvecklas och förändras ser vi nya affärsmöjligheter.

Våra moderna kontor i attraktiva lägen är utvecklade för att tillgodose nutidens och framtidens förändrade behov och arbetssätt. Detta i kombination med den flexibilitet vi erbjuder ger oss en stark marknadsposition.

I stort och smått fortsätter vi utveckla Stockholmsregionen till en mer hållbar och klimatsmart plats.

Vi lägger större fokus på trygghet och social hållbarhet när vi även tar ansvar för bostadsutvecklingen i våra områden.

Vi har en stark värdegrundsbaserad företagskultur med stort engagemang och stor stolthet.

20230704894

Mål som styr verksamheten

Våra övergripande mål är att i kraft av vår välbelägna portfölj, vår affärsmodell och vår kompetens, skapa och realisera värden för att ge våra aktieägare en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på börsen samt bidra till Stockholms hållbara utveckling och FN:s globala mål.

Finansiella mål

Vår styrelse har beslutat om följande finansiella mål för verksamheten:

- Avkastning på eget kapital: Att uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen
- Belåningsgrad max 50 procent
- Soliditet lägst 35 procent
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger
- Skuldkvot max 13,0 gånger

Belåningsgrad

%

Soliditet

%

Räntetäckningsgrad

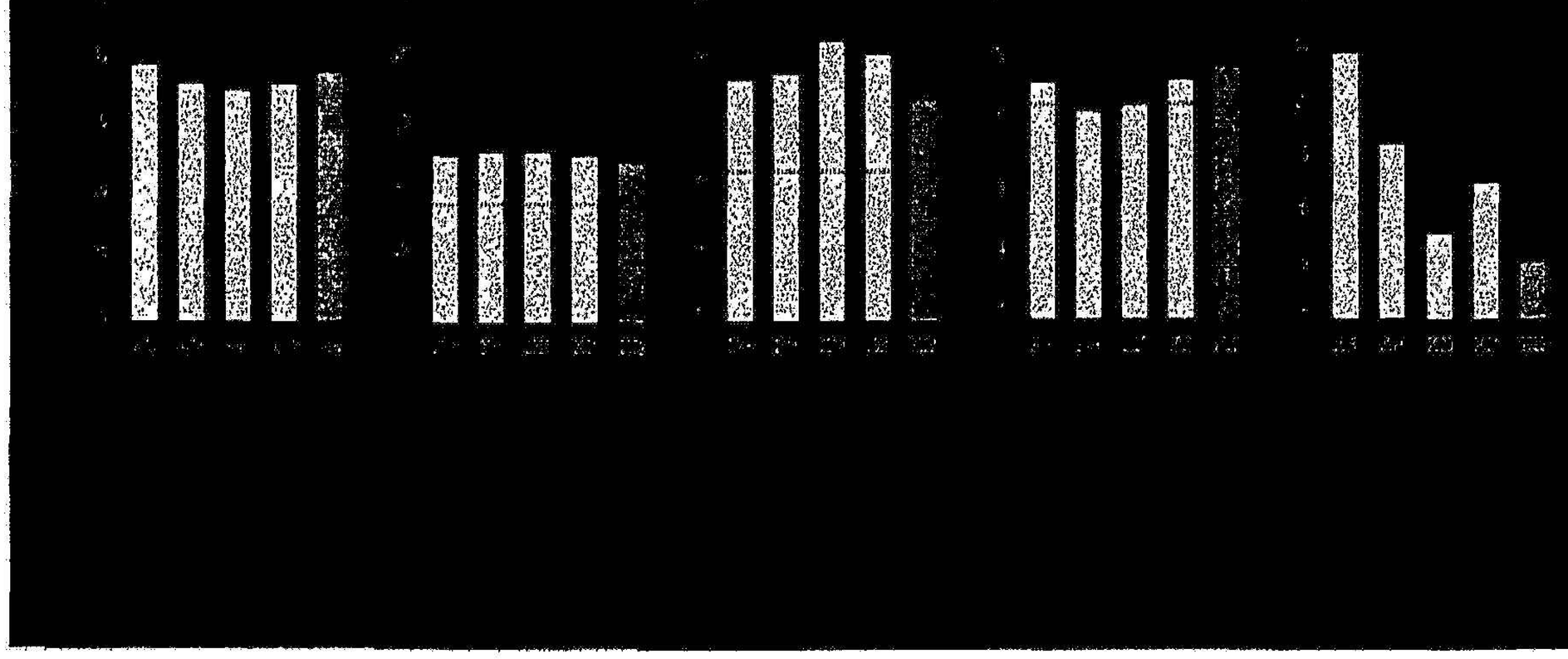
ggr

Skuldkvot

ggr

Avkastning på eget kapital

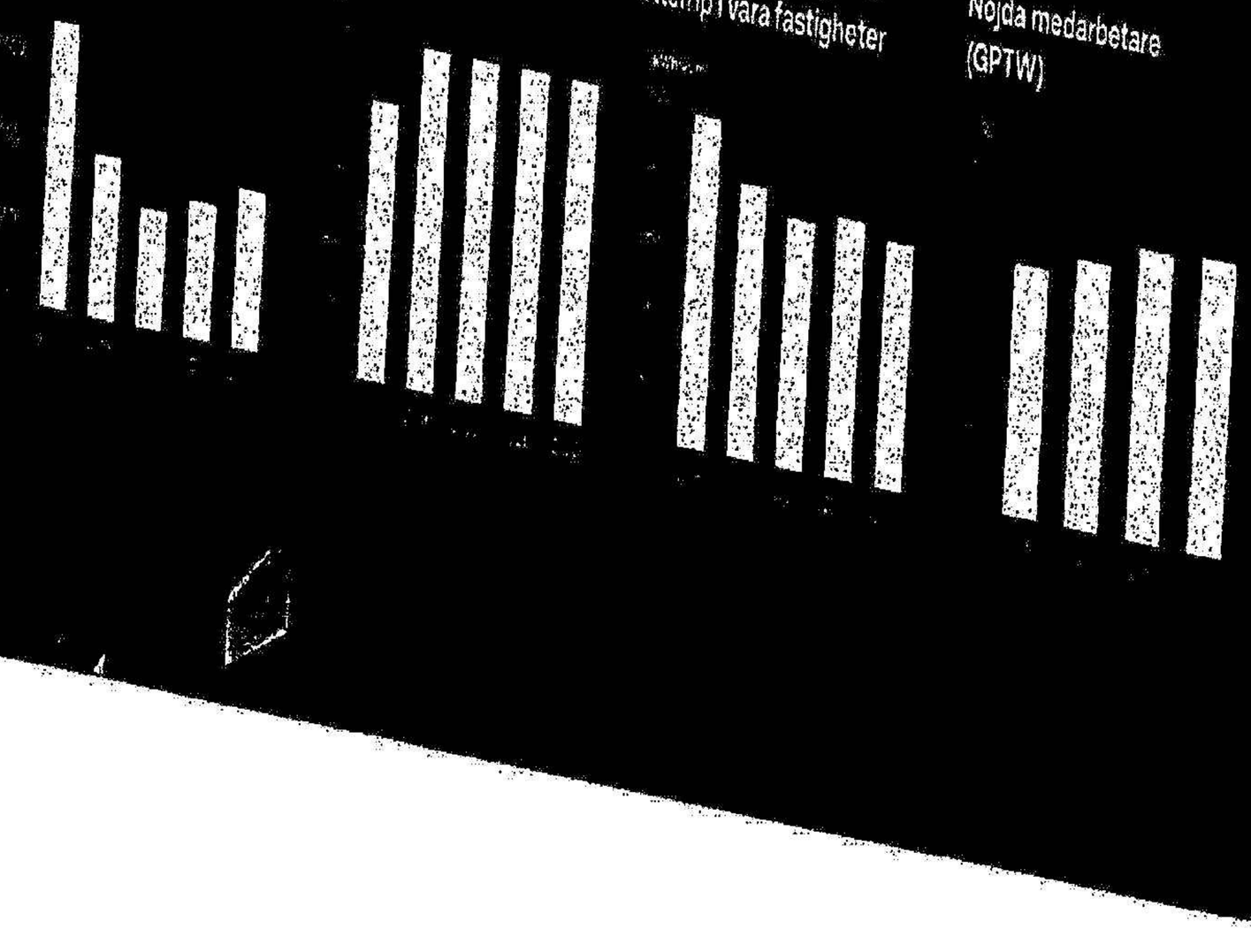
%



Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmålen är en grundläggande del av vårt strategiska arbete. De syftar till att säkerställa att vi är ett resilient och framtidssäkrat fastighetsbolag, att våra kunder är nöjda och att vi är en av de bästa arbetsgivarna. Våra viktigaste mål är följande:

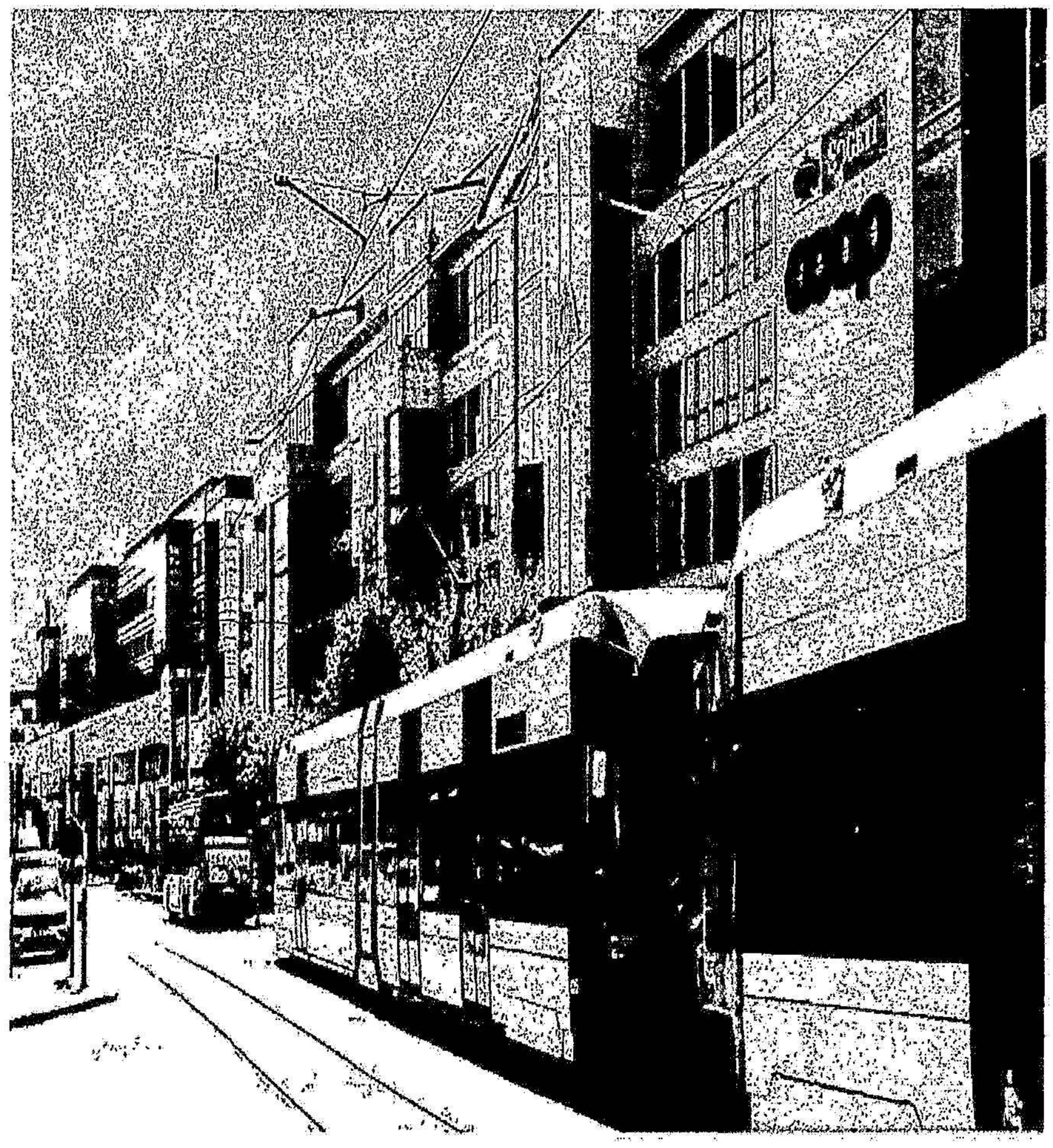
- Vi ska uppnå en klimatneutral förvaltning (Scope 1 & 2) och halvera våra indirekta utsläpp i Scope 3 per BTA till 2030, jämfört med 2019
- Samtliga förvaltningsfastigheter ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use nivå Very good
- Alla projektfastigheter certifieras enligt BREEAM-SE nivå Excellent
- Energieffektivisering med mål om snitt 70 kWh/kvm Atemp till 2025
- Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place To Work med ett långsiktigt mål om 90 procent



20230717104805

Kvalitet och läge allt viktigare på Stockholms kontorsmarknad

Stockholms kontorsmarknad står stadigt, en skakig omvärld till trots. Nettoutbudet är fortsatt lågt och efterfrågan har varit god under 2022. I spåren av pandemiårens hemarbete har kontorens läge och utformning blivit en strategisk fråga där det är allt viktigare att kunna möta våra kunders behov av flexibilitet, hållbarhet och service.



Kontorsmarknaden har med sina traditionellt långa bindningstider hittills varit relativt trögrörlig. Utbudet har, inte minst i Stockholm, varit lågt och hyrorna har stadigt klättrat uppåt – en svit som bröts av pandemin. Därefter steg nivåerna på nytt för att under 2022 stabiliseras. Våra omförhandlingar som genomförts under året landade på 7 procent. Indexhöjning för året blev 11 procent. Uthyrningarna tar lite längre tid än tidigare samtidigt som trenden med allt mer kvalitetsmedvetna intressenter håller i sig. Det gynnar oss som kan erbjuda miljöcertifierade fastigheter i attraktiva lägen samtidigt som det ställer krav på följsamhet vad gäller allt från yta till bindningstider.

Stabil vakansgrad

Efter en snabb uppgång under 2020 och i början av 2021 har vakansgraden i centrala Stockholm stabiliserats runt sex procent under året. En god arbetsmarknad för kontorsintensiva yrken har bidragit samtidigt som den efterfrågade ytan per anställd minskat. Omsättningen på hyresmarknaden har tagit fart och antalet registrerade uthyrningar blev högre än någonsin. Andelen uthyrningar som är relaterade till coworking och andra mer flexibla kontorslösningar ökar successivt.

Transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden har varit fortsatt stark och försäljningarna har varit få. De som genomförts i centrala lägen har landat på rekordnivåer, vilket visar att institutionella investerare är

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331102S0

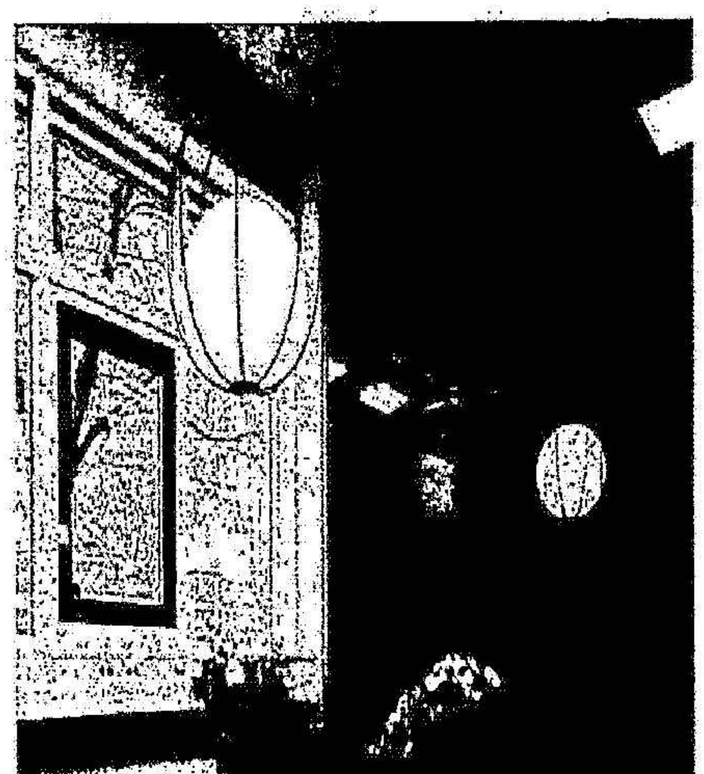
villiga att betala för lokaler som de har för avsikt att behålla under lång tid. Dock såg vi en viss avmattning i slutet av året, i takt med stigande marknadsräntor har även avkastningskraven höjts med sjunkande fastighetsvärden som följd.

Kontorsutveckling – en strategisk fråga

Den digitala transformationen som accelererade under pandemin har öppnat upp för nya sätt att leva och människors beteenden förändras. Men att arbetslivet ser annorlunda ut betyder inte att kontoren har spelat ut sin roll, snarare tvärtom. De fyller en allt viktigare funktion och kontorsutveckling hanteras numera ofta på ledningsnivå. Läge och utformning är strategiska frågor och det har blivit viktigt att minimera risk för innovationstapp på grund av ett alltför omfattande distansarbete - en utveckling som avspeglas i hur kontorsmarknaden i Stockholm har utvecklats under året. Det som har efterfrågats är moderna och centralt belägna kontorsfastigheter som är anpassade till det nya sättet att arbeta. Många arbetsgivare månar om att tillhandahålla en attraktiv arbetsmiljö som stimulerar till möten och kreativitet där innehåll och kvalitet är viktigare än antalet kvadratmeter per anställd. Den moderna arbetsplatsen behöver möta många olika behov och erbjuda sådant som bidrar till balans mellan arbete och privatliv som till exempel träning och kulturupplevelser.

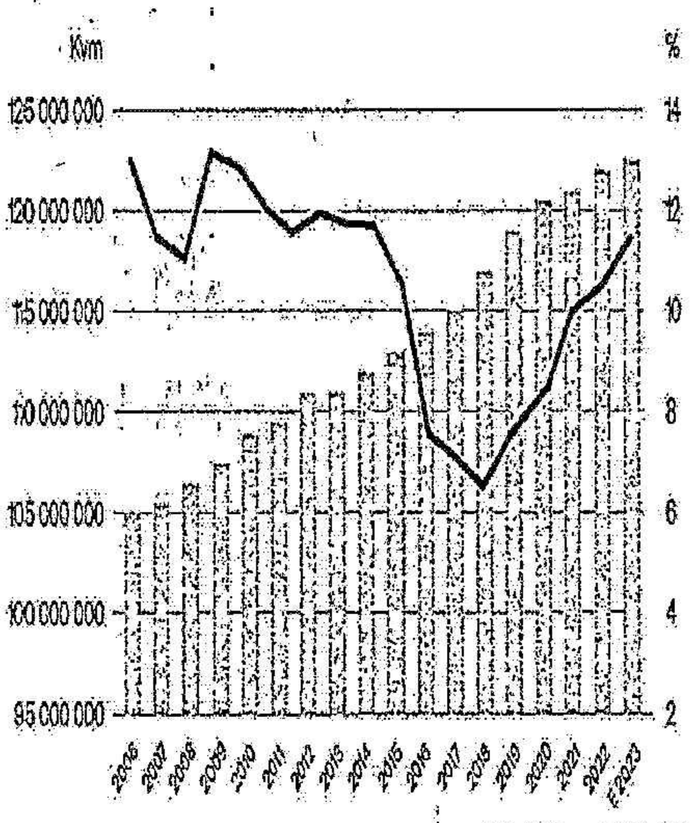
Kan bli tuffare framöver

Stabila eller ökande hyresnivåer, en positiv nettouthyrning och en stark transaktionsmarknad till trots måste vi vara ödmjuka inför att vi kan stå inför tuffa utmaningar framöver. Omvärlden är fortsatt orolig och det väntar bistrare tider för fastighetsbranschen. Räntorna och inflationen fortsätter att stiga, kriget i Ukraina är inne på sitt andra år och den geopolitiska osäkerheten ökar. Vägen framåt kommer sannolikt att bli skakig, men än så länge står Stockholms fastighetsmarknad relativt stadigt utan tecken på framstressade försäljningar eller sjunkande efterfrågan.



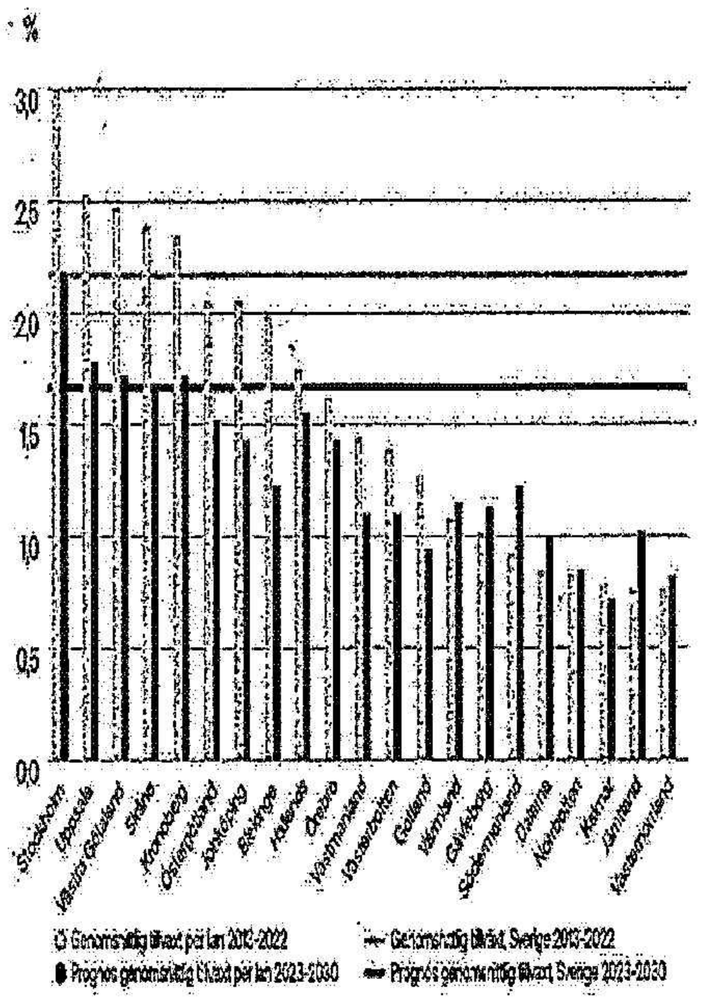
Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-27001

Kontorsstock och vakans



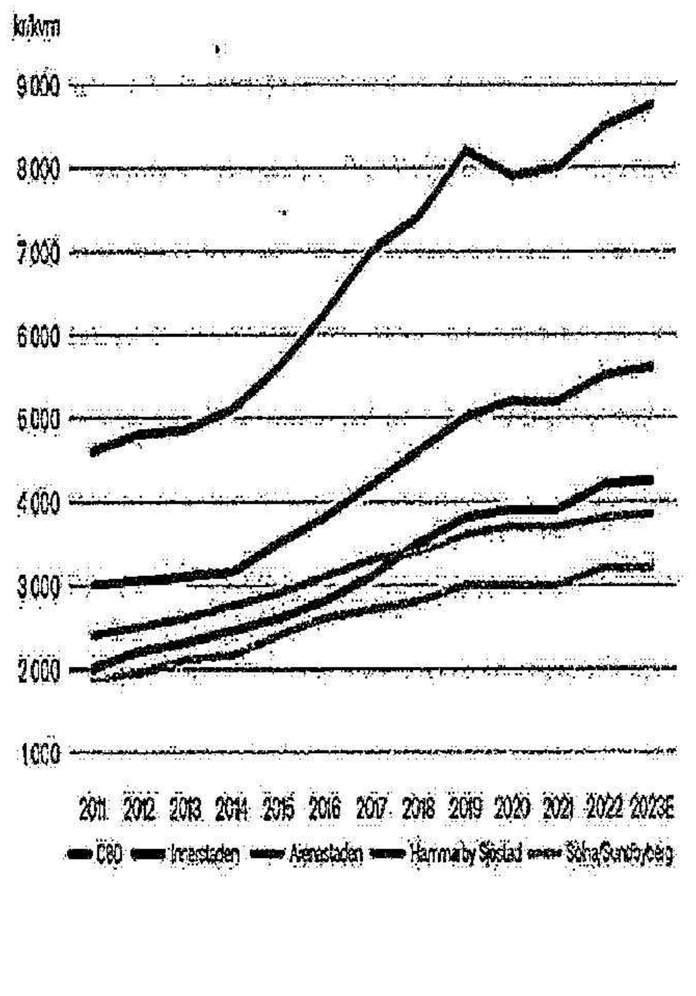
Källa: Cushman & Wakefield

BNP-tillväxt



Källa: Catella och Oxford Economics

Hyresutveckling



Källa: Cushman & Wakefield

20230711704896

Fortsatt fokus på flexibilitet och högre servicenivå

I en föränderlig värld gäller det för oss att se aktuella trender och anpassa bolagets kunderbjudande så att det matchar kundernas behov och önskemål, både idag och i morgon. Anna-Lena Carlstedt och Niclas Ternstål är två av våra nyckelpersoner med lång erfarenhet. Tillsammans, men ur olika vinklar, arbetar de med affärsutveckling.

Anna-Lena lyssnar av trenderna och utvecklingen genom att möta andra aktörer, både i fastighetsbranschen och utanför den. Hon lyssnar på kommunföreträdare och andra beslutsfattare och deltar även i olika branschforum som exempelvis International Facility Management Association, IFMA, där hon är ledamot i svenska IFMA:s styrelse. Det handlar om att bygga nätverk och samla in information.

Niclas har under flera år arbetat med utvecklingen av Arenastaden, tillsammans med några av våra största kunder i området. Senare under pandemin var han med och drev ett större utvecklingsprojekt inom Framtidens kontor. Sedan hösten 2021 ägnar Niclas sig helt åt att utveckla vårt kunderbjudande. Det innebär naturligtvis många kontakter med kunder, direkt men också indirekt via våra fastighetschefer och uthyrare som varje dag rör sig bland kunderna och som känner av både krav, behov och idéer.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-2700I

Tillbaka till kontoren

Att förutsättningarna på marknaden har förändrats under de senaste åren, det kan både Anna-Lena och Niclas intyga från sina respektive synvinklar.

– När pandemin kom, gick ju nästan alla hem. Kvar på kontoren fanns de som av olika anledningar inte kunde jobba hemifrån och de som inte ville. Fördelen med distansarbetet var att digitaliseringen, där Sverige ju redan innan låg långt framme, fullständigt exploderade. Alla vande sig snabbt vid att använda Teams, Skype och Zoom, men också vid att sitta hemma och jobba, eftersom det var praktiskt och gjorde det enklare för många att få ihop livspusslet. Utmaningen vi ser idag är att många av våra kunder vill ha tillbaka sina

20230331102S1

medarbetare till kontoren igen, även om det inte alltid är fem dagar i veckan som gäller, utan snarare till en hybridform. Jag tror att det handlar mindre om kontroll och mer om få tillbaks pulsen på kontoret och därmed i bolaget. Det är ett kulturskifte, inte lika drastiskt som pandemin, men ändå ett skifte, säger Anna-Lena.

I framkant

– Alla säger att "det är vid kaffemaskinen allt händer", men jag menar att det som händer, det händer i korridorerna och det gör det hela tiden när medarbetarna möter varandra. För oss gäller det att skapa nya typer av kontor, mer dynamiska, flexibla och attraktiva, som bidrar till att medarbetarna tycker att det är roligare och bättre att arbeta på kontoret än att sitta hemma vid datorn, tillägger Niclas och fortsätter:

– Våra fastighetschefer är en viktig grupp som varje dag står i frontlinjen närmast kunden. Tidigare var de fastighetsförvaltare. Idag håller de på och växer in i en ny roll som närmast rådgivare, organisations- och affärskonsulter, inredningsarkitekter och ibland nästan psykologer. Jobbet går från kontorsutveckling till mer av affärsutveckling. Det är förstås en väldigt komplex roll som vi på olika sätt måste hjälpa dem att möta.

– Jag tycker att vi ligger i framkant. Redan tidigt under pandemin skapade vi en grupp där vi ställde frågor om var vi befann oss som bolag, vad vi såg som behövde utvecklas ännu mer och hur vi skulle komma dit. Vi pratade med viktiga kunder och lyssnade på andra aktörer i branschen, och det arbetet har fortsatt. Det handlar om ett löpande idéarbete och kunskapsutbyte där vi hela tiden inspirerar varandra, säger Anna-Lena.

– Att kunderna nu i större utsträckning söker flexibilitet, i storlek och utformning, liksom i kontraktstid, är en tydlig trend som påverkar oss. Samtidigt vill flera kunder som har, eller har haft ett antal mindre kontor nu samla så många av sina medarbetare som möjligt på ett och samma ställe. Då kan en flytt till ett nytt gemensamt kontor innebära en nystart på neutral mark. Tanken på 15-minutersstaden, med en kvarts transportsträcka mellan jobb, bostad, affärer och kulturutbud verkar ha tagit en paus.

Aktivitetsbaserat tar över

– Kunderna vill ha en generell, trygg och robust plattform, men samtidigt en plattform som kan förändras över tid, beroende på vad som händer. Vissa verksamheter växer, andra kan behöva dra ner med kort varsel och då vill man ha ett kontor som hela tiden kan anpassas efter det – och det gäller både ytor och kontraktstider. Nu ser vi en annan

situation på arbetsmarknaden, varningar för en kommande lågkonjunktur och därmed en ökad kostnadsmedvetenhet, det måste både vi och kunderna ta hänsyn till, säger Anna-Lena.

– En annan pågående förändring är att aktivitetsbaserade kontor mer och mer tar över från den traditionella utformningen av kontoret. Jag tror att det är lite av en generationsfråga och också en vanesak att inte längre ha tillgång till en egen arbetsplats i ett eget rum. När vi går mot det papperslösa kontoret, där nästan allt finns lagrat digitalt, behöver vi ju inte längre ha pärmar och ritningar tillgängliga alldeles bredvid den plats där vi sitter. Det räcker med ett litet skåp för det personliga. Så det är en vana som nog behöver brytas, och digitaliseringen skapar dessutom hela tiden utrymme för andra och mer effektiva lösningar, fortsätter Anna-Lena.

– Men samtidigt som aktivitetsbaserade kontor kommer på bred front, så är det inte en återgång till gamla tiders trälhav som är på gång, behoven av små "tysta rum" för exempelvis Teamsmöten och säljsamtal ökar konstant.

– Ibland är det svårt att kombinera önskemålen om både öppna ytor och många smårum speciellt om totalytan är begränsad. De är diskussioner vi hela tiden får ta med kunden – hur många smårum behöver ni egentligen? säger Niclas.

Ökade krav på service

Anna-Lena, Niclas och deras kollegor möter också en ökande efterfrågan på service av olika slag, service utöver den traditionella fastighetsservice som vi och andra aktörer traditionellt har erbjudit sina kunder.

– Kunderna vill allt oftare ha en service som motsvarar den de kan få på ett kontorshotell, men ändå ha ett kontor som är deras eget och som är anpassat efter deras verksamhet, kvalitet går helt enkelt före kvantitet. Det öppnar möjligheter för oss att växa. Om vi bygger rätt typ av kontor och dessutom kan göra det mer "högvärdigt" genom att erbjuda en högre servicenivå eller fullservice där allt, från ventilation till kaffeautomaten, ska fungera och där det dessutom finns tillgång till både gym och restaurang, så kan vi ta ut ett högre pris. Idag konkurrerar vi inte med kontorshotellen, vi har dem som kunder, säger Niclas.

– Att vi äger flera fastigheter i samma område, som Arenastadeneller i Flemingsberg, ger oss också ökade möjligheter att möta kundernas efterfrågan på service.

– Vi behöver ju inte klämma in allt i samma hus, utan kan planera så att det finns konferensytor i ett hus, ett gym i nästa och tillgång till restaurang i ett tredje, utan att för den skull skapa långa transportsträckor. Det är viktigt för oss att hela tiden hjälpa kunderna att hitta lösningar, de ska inte behöva fixa allt på egen hand. Där tycker jag att vi är bland de mer konsekventa, vi vill ju ha kvar våra kunder länge, det tjänar både de och vi på, säger Anna-Lena.

Växande engagemang för hållbarhet

Intresset för hållbarhetsrelaterade frågor ökar också konstant, och här har kunderna tagit ett stort steg framåt.

– Idag finns det ett brett intresse för hållbarhet bland våra kunder och deras kunskapsnivåer har ökat. Tidigare kunde det räcka med att vi hade BREEAM-certifierat våra byggnader, men idag vill de veta hur vi arbetar med återvinning och återanvändning av såväl olika material, som inredningsdetaljer. Energikartläggning och energieffektivisering har under året väckt extra stort intresse liksom praktiska exempel på hur medarbetarna kan bidra till den hållbara arbetsplatsen. Det finns naturligtvis finansiella incitament och regelverk bakom intresset, men också en växande medvetenhet och ett tydligt engagemang för en minskad nettobelastning på miljön, säger Anna-Lena.

– Det är till sist kunderna som bestämmer vad de vill ha och behöver, men ett av våra uppdrag är att hela tiden komma med idéer och uppslag som förbättrar kundupplevelsen och stärker kundens verksamhet. För att klara det uppdraget krävs en ständig dialog, eller snarare ständiga dialoger, på alla nivåer, med alla inblandade – kunder, medarbetare, kommuner och andra aktörer på marknaden. Det handlar om att hela tiden ha örat mot rälsen för att fånga upp både stort och smått. Varje litet uppslag kan vara en ledtråd för fortsatt utveckling.

Penneo dokumentnyckel: PUKT3-5SCW3-2UAX7-WSMHE-NO42X-27001

20230717085807

Stadsutveckling

Vårt fastighetsbestånd är samlat i kluster som via våra attraktiva stadelar knyter ihop Stockholm, från Arenastaden i norr till Flemingsberg i söder. Alla våra stadsdelar är och kommer att bli viktiga knutpunkter för framför allt spårbunden trafik. Det möjliggör för våra kunder att vara en del av hela den regionala arbetsmarknaden. 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 i våra områden samt en hög servicegrad i fastighetsskötseln.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-

Vår målsättning är att skapa levande stadsdelar och genom Birger Bostad som vi förvärvade under 2021 har vi tagit ytterligare ett steg i vår stadsutvecklingsstrategi. Nu kan vi ta ett större ansvar för utveckling och uppförande av bostäder. Ett ökat antal bostäder leder till mer liv och rörelse under fler av dygnets timmar och därmed ett ökat underlag för olika former av service, en större trygghet samt en mer attraktiv miljö. Vi investerar i livet mellan husen och medverkar till att det finns tillgång till allt från restauranger till grönområden, träningsanläggningar och hunddagis. Tillsammans med kommuner och andra intressenter är vi med och styr den långsiktiga planeringen av gatumiljön för att få möjlighet att ta ansvar för hur våra stadsdelar upplevs.

Engagemang och samverkan för samhällspåverkan
Genom vår stadsutveckling påverkar vi samhällsutvecklingen och via ett långsiktigt och hållbart arbete kan vi skapa bra förutsättningar för såväl boende, arbetande som besökare. Vårt engagemang sträcker sig bortom det enskilda huset och omfattar platsen, innehållet, miljön men framför allt människan. Läs mer om vårt sociala ansvar på sidorna 40–41.

Kontinuerligt arbete för minskat klimatavtryck
I alla våra stadsdelar är vi delaktiga i hela utvecklingsprocessen, från planering via projekt till förvaltning. Vi ställer tuffa energi- och klimatmål redan från start och som stor fastighetsägare har vi både en skyldighet och en möjlighet att minska vårt klimatavtryck i alla led, inklusive indirekta koldioxidutsläpp i projektutvecklingen och resor till och från våra fastigheter. Läs mer om hur vi minskar klimatavtrycket på sidorna 42–45.

Strategi för stadsutveckling
Vår strategi är att utveckla både våra kommersiella- och bostadsbyggrätter inom vårt befintliga bestånd. Genom en hållbar utveckling av fastigheterna i våra områden vill vi stärka stadsdelarnas attraktivitet och varumärken. Vi jobbar aktivt tillsammans med kommuner i planprocesserna och arbetet med att få fram detaljplaner. Att få en detaljplan godkänd tar i snitt 2–3 år.

Arenastaden / Haga Norra

Solna
Business Park

Stockholms
innerstad

Hammarby
Sjöstad

Flemingsberg

Våra stadsdelar

Vi finns i ett begränsat antal stadsdelar i Stockholm, och är den största fastighetsägaren i samtliga stadsdelar utom innerstaden.

Stockholms innerstad

Stockholm
För oss är det är det en självklarhet att vi ska vara en del av Stockholms hett eftertraktade fastighetsmarknad och vi kan erbjuda lokaler både innanför och strax utanför tullarna.

Hammarby Sjöstad

I Hammarby Sjöstad, som när den blå tunnelbanelinjen är fullt utbyggd bara är fyra minuter från city, expanderar vi och våra marknadsnärvaro är betydande. Vi har attraktiva marknadsnärvaro både i city och i Sjöstaden.

Solna

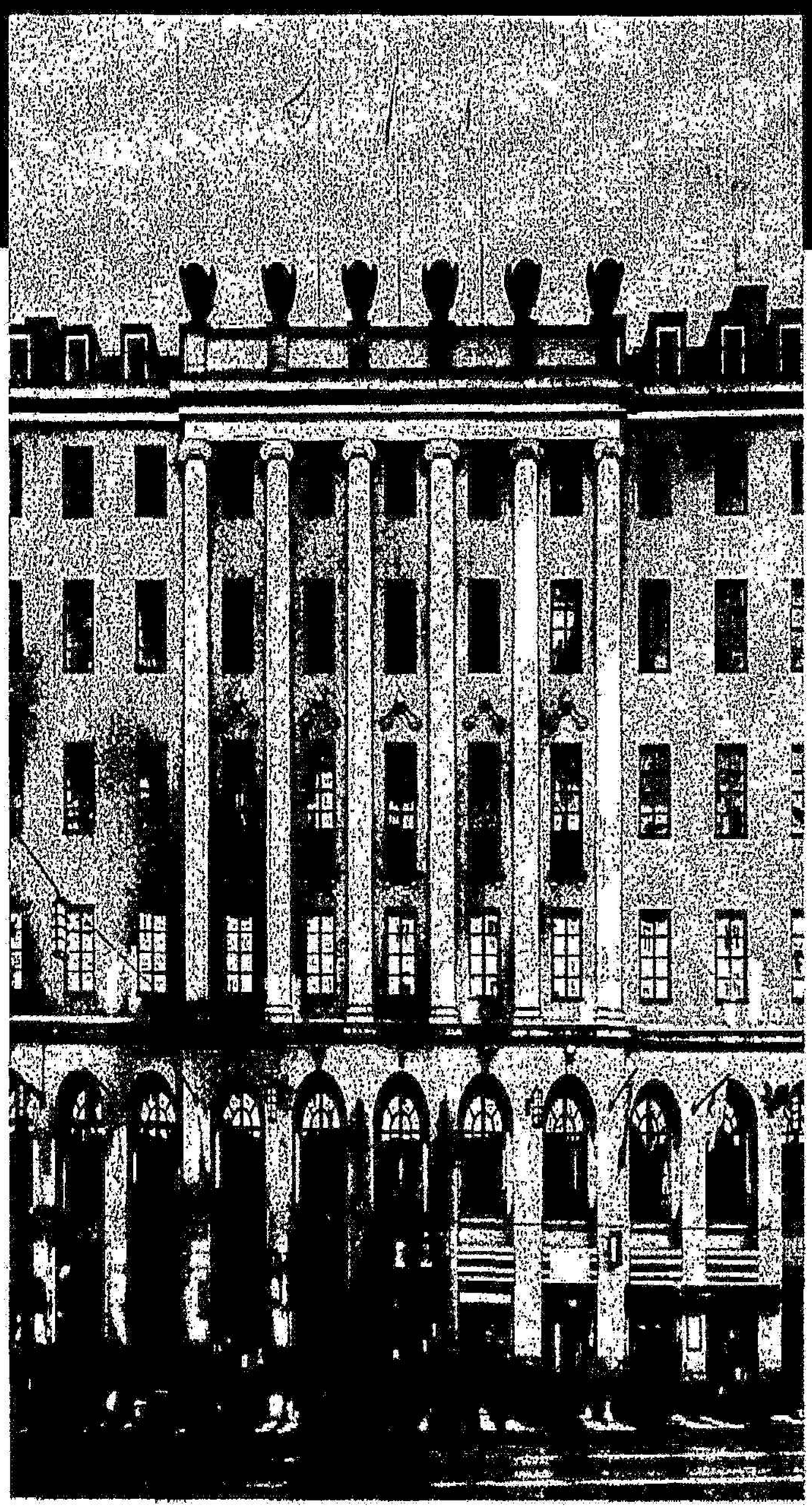
Solna är en av Stockholms mest dynamiska kommuner. Här finns nationella arenan i fotboll, ett universitetssjukhus med världsledande forskning och Skandinaviens största galleria. I Solna kan vi genom att förädla våra äldre fastigheter tillgodose våra kunders behov av större flexibilitet samt via en omfattande nybyggnation erbjuda en växande portfölj. Vi finns i stadsdelarna Arenastaden och Solna Business Park.

Flemingsberg

I Flemingsberg är ett nytt näringskluster på väg att växa fram. Vi har fått uppdrag att ta fram en detaljplan för en ny stadskärna. Här ska skapas en mötesplats för innovation, samverkan och hållbarhet och under kommande år ska vi utveckla ett större antal kontor och bostäder i området.

Innerstaden

Det är en självklarhet för oss med vårt Stockholmsfokus att äga attraktiva fastigheter i Stockholms innerstad. Hyresnivåerna är höga, vakanserna få och kassaflödet stabilt. Efterfrågan på lokaler i innerstaden har stärkts efter pandemin.



Remeo dokumentmyckel: PUKT8-55C

20230717104828

20230331110253

En stabil men trendkänslig marknad

Vårt bestånd i innerstaden svarar för ungefär 37 procent av vårt fastighetsvärde och samtliga våra fastigheter är attraktiva för investerare. Ägande i Stockholms innerstad domineras av långsiktiga stabila ägare som försäkringsbolag, pensionsfonder och statliga bolag. Objekt kommer sällan ut på marknaden och efterfrågan på kontorslokaler i bra lägen har växt sig ännu starkare i spåren av pandemin. Ett mer attraktivt läge kan vara en viktig morot för att medarbetarna ska känna sig attraherade av att komma tillbaka till arbetsplatsen efter flera års hemarbete.

Lyhörda och närvarande

Att vi kan erbjuda lokaler både innanför och utanför tullarna är en av våra styrkor. Andra styrkor är att vara lyhörd för nya tiders arbetssätt och kundernas förändrade behov samt att tillhandahålla en hög servicegrad och stor närvaro. 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. Under året har vi därför lanserat vårt NOW-koncept, ett pilotprojekt där vi erbjuder nyrenoverade, nyckelfärdiga kontor med korta uthyrningstider. Tre av fyra objekt är belägna i innerstaden och efterfrågan har varit stor.

Investeringar som skapar värde

Under året flyttade vår hyresgäst Convendum in i sina nya lokaler på Kungsgatan i city. Lokalerna är belägna i en fastighet präglad av nyklassicism och de 7 400 kvadratmetrarna hyser allt från coworking-ytor och hybridkontor till premiumkontor och café. Ett förädlingsprojekt som tillfört värde både till oss och Convendum. I juni 2023 öppnar Covendum på Drottninggatan, nära regeringskvarteren. Under våren utsågs de arkitekter som ska ansvara för uppdraget att skapa en attraktiv stadsmiljö vid Sveaplan. Sedan tidigare äger vi det välkända Wenner-Gren Center samt ytterligare tre fastigheter på Sveavägen och tack vare vår markanvisning i området har vi nu möjlighet till nyproduktion i innerstaden. Genom att utveckla Sveaplan kommer vi att skapa en ny entré till Stockholms innerstad och förvandla ett område som idag domineras av en trafiklösning till en plats full av liv och rörelse.

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

Oskar Sköld
Marknadsområdeschef

32 Mdkr
Fastighetsvärde

27 st
Antal fastigheter

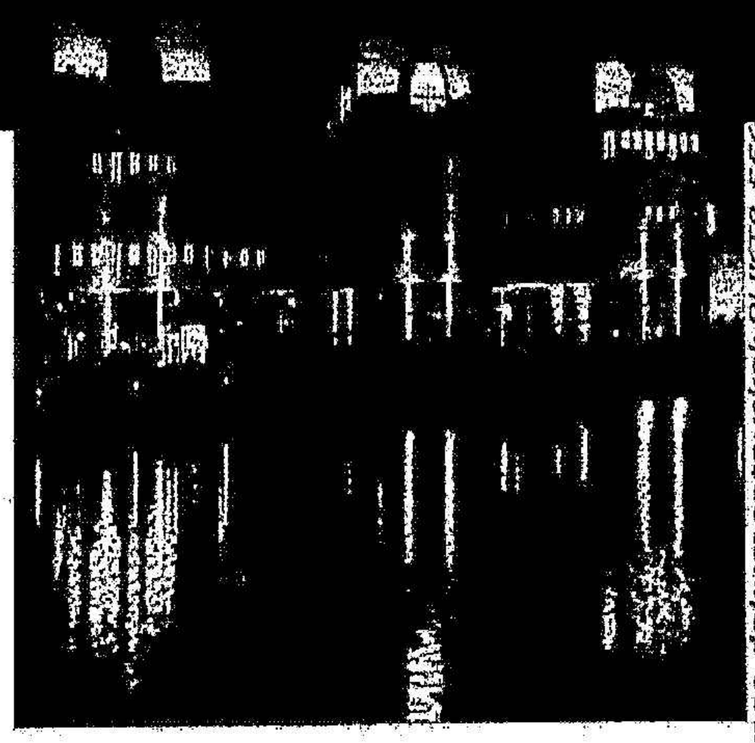
324 tkvm
Uthyrningsbar yta

Denna dokumentnyckel: PUKT3-S5CW3-EHWSM-LXVU2-4ON24-X2702-001

20230707170809

Hammarby Sjöstad

Allt fler företag söker sig till Hammarby Sjöstad för den dynamiska miljön, närheten till både citypuls och rekreation samt inte minst goda kommunikationer. Här är hållbarhet och kreativitet honnörsord och området sjuder av entreprenörsanda.



Pennco dokumentnyckel: PUKT8-55C

20230331110254

En kreativ hubb med fortsatt stark tillväxt

För drygt 30 år sedan påbörjades bygget av Hammarby Sjöstad med tanken att stadsdelens bostäder skulle fungera som OS-by under 2004 års sommarspel. Nu blev det aldrig något OS i Stockholm, men i kölvattnet av planerna växte det fram såväl ett attraktivt bostadsområde som ett kluster av kreativa bolag. Hammarby Sjöstad är en levande stadsdel där närheten till vattnet, en energisk atmosfär och bra förbindelser lockar allt från arkitekt- och reklambyråer till app- och dataspelsutvecklare liksom digitala spjutspetsutbildningar.

Allt fler vägar bär till Sjöstaden

Det går snabbt och enkelt att ta sig från innerstaden till Hammarby Sjöstad. Sergels Torg är endast fyra kilometer bort och det finns ett flertal transportmedel att välja mellan, från buss, tvärbana och pendelbåt från Nybrokajen och Södermalm till cykel och bil. Om några år, när arbetet med att förlänga tunnelbanans blå linje till Nacka är klart, kommer resan till T-centralen ta fyra minuter. Dessutom blir det betydligt smidigare att förflytta sig från Hammarby Sjöstad till Stockholms södra och östra delar.

Det är många människor som slagit sig ner och trivs i Hammarby Sjöstad, efterfrågan på nya bostäder och kontor är stor liksom potentialen för fortsatt exploatering. Därför fortsätter vi att expandera och ytterligare utveckla området. I stadsdelen samsas moderna byggnader med förädlade industrifastigheter som skapar en alldeles egen atmosfär. Det finns gott om restauranger, flera skolor och servicen håller innerstadskvalitet. Tack vare närheten till Nackareservatet, Hammarbybacken och Eriksdalsbadet finns rekreation, motion och naturupplevelser inpå knuten och alla större gymkedjor är representerade.

Kända landmärken

Redan idag ingår flera av Hammarby Sjöstads landmärken i vårt bestånd. Ett är Luma, där bland annat Carneglebryggeriet är inhyst.

Under året har vi dessutom sökt och fått bygglov för utbyggnad av flera av våra vackra särpräglade industribyggnader med god grundkvalitet. Det betyder att vi nu kan påbörja arbetet med att bygga fler toppmoderna kontor i Hammarby Sjöstad. Sjöstan blev tidigt ett internationellt riktmärke när det kommer till hållbara städer och Stockholms stad ställer höga miljökrav på byggnader, tekniska installationer och trafikmiljö.

Med en växande portfölj och betydande markanvisningar kommer vi, tillsammans med Stockholms stad och andra intressenter, fortsätta att utveckla Hammarby Sjöstad, "the Home of Bright Ideas", under lång tid framöver. Vi är dessutom delaktiga i planeringen av och arbetet med Sjöstadshöjden där ett nytt stadsrum med bostäder, kontor, hotell och torg kommer att växa fram.

”I stadsdelen samsas moderna byggnader med förädlade industrifastigheter som skapar en alldeles egen atmosfär.”

Per Tyrén
Marknadsområdeschef

8 Mdkr
Fastighetsvärde

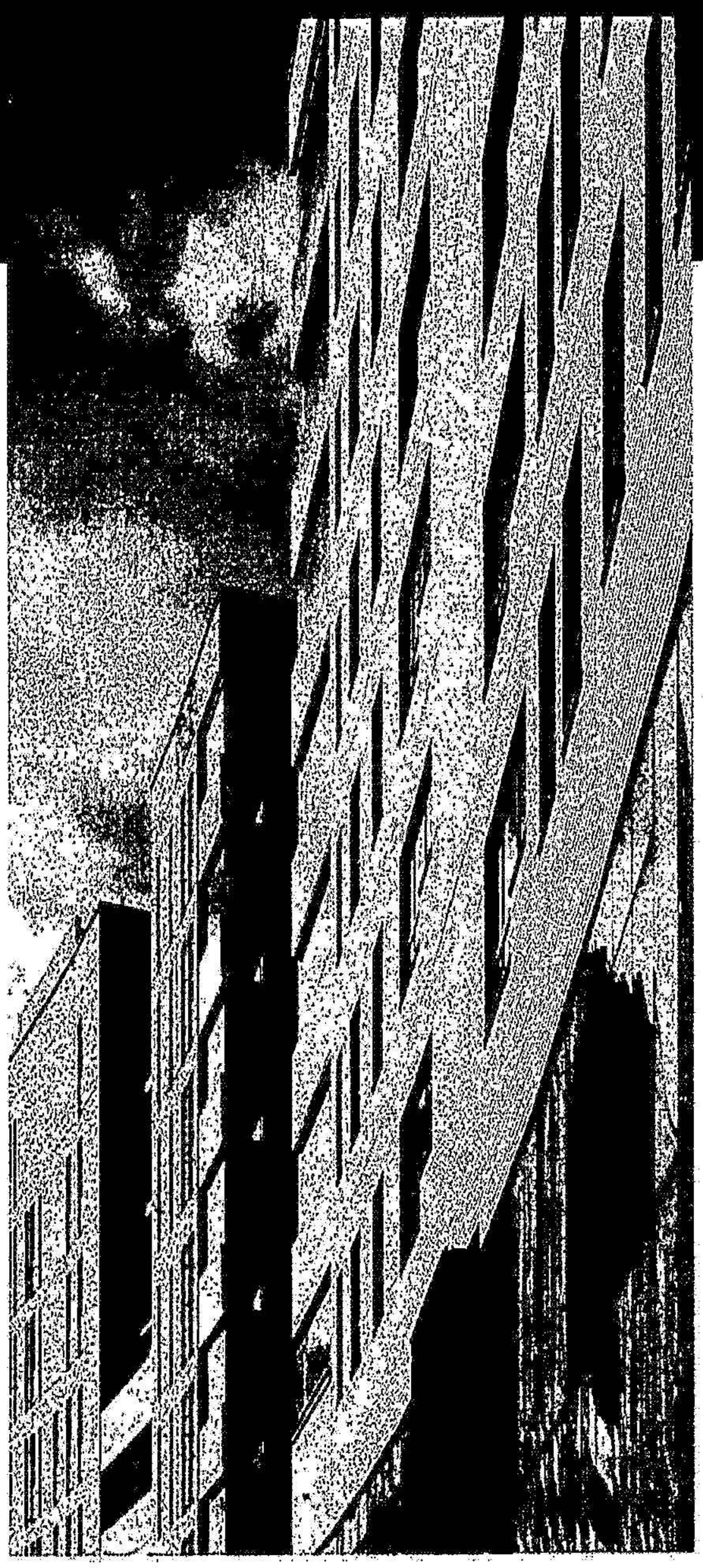
10 st
Antal fastigheter

138 tkvm
Uthyrningsbar yta

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-SSCM3-2UAX7-WSMHE-NO42X-2700I

Arenastaden & Haga Norra

Tempot är fortsatt högt i Arenastaden, en av Stockholms mest dynamiska stadsdelar. Här är hållbarhet i fokus och med blandstaden som mål ska ytterligare ett stort antal byggrätter omvandlas till attraktiva kontor och bostäder.



Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55C

20230331102555

Fortsatt tillväxt i en av Stockholms mest attraktiva stadsdelar

Snart en blandstad

Arenastaden är en tillväxtplats för företag i framkant och samtidigt på god väg mot en blandstad med mycket aktivitet även efter kontorstid. Inom de närmaste åren kommer ett flertal bostäder att byggas, bland annat i anslutning till Solna station. Detaljplanen förväntas bli antagen under 2023 och totalt handlar det om 15 000 kvadratmeter bostäder och 76 000 kvadratmeter kontor.

Vidare ska delar av järnvägsspåren uppe vid Solna station däckas över vilket ökar tillgängligheten till stadsdelen. Trafiken flyttas för att ge plats för gångstråk och det planeras för caféer, restauranger och annan service i gatuplan. Det framgångsrika stadsutvecklingsprojektet Arenastaden blir alltmer robust och diversifierat. Marknaden har mognat, utbudet av kontorslösningar är mer varierat och fler mindre och medelstora företag söker sig till området. Här finns det som krävs för att medarbetarna ska välja att åka till kontoret i stället för att arbeta hemifrån, inklusive närhet till natur, Nordens största shoppingcenter, ett flertal sport- och rekreationsanläggningar samt väl utbyggda kommunikationer.

Ett eget stadskvarter

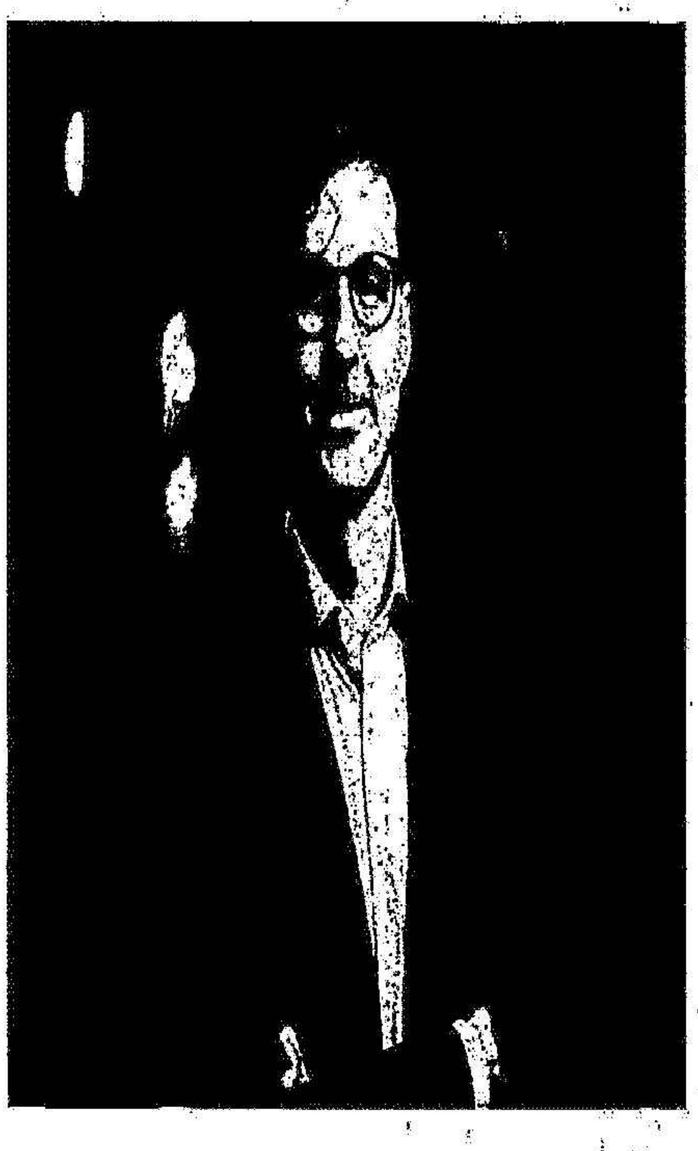
Haga Norra är ett unikt område som vi bygger helt från grunden där såväl kontor som bostäder redan nu börjar befolkas. Bilia är sedan tidigare på plats i sitt toppmoderna showroom med tillhörande kontor och under 2022 gick flyttlassen till de första bostäderna.

I början av 2024 står det första kontorskvarteret, om cirka 26 000 kvadratmeter fördelat på åtta våningar, klart för inflyttning. De stora ljusgårdarna utgör husets nav och serviceutbudet är stort med reception, konferensutrymmen, cykelgarage, kvarterskrog och ett eget gym. Den totala investeringen beräknas till 1,4 Mdkr inklusive förberedande markarbeten för bland annat framtida anläggning av parker och torg. I nästa etapp kan vi bygga ytterligare 20 000 kvadratmeter kontor i Haga Norra.

Med stort fokus på klimat och miljö

Hela stadsdelen har en stark miljöprofil och hållbarheten står högt i kurs. Samtliga byggnader är miljöcertifierade, all inköpt el kommer från vindkraftverk och all fjärrvärme och fjärrkyla är märkt "bra miljöval". Energi- och klimatmålen är högt ställda och i Haga Norra byggs kontoren delvis av återvunnet material och taken förses med både solceller och sedum. Här har vi dessutom utvecklat det så kallade Hållbarhetshuset, ett innovationsprojekt där vi är först i Sverige med att återbruka stommar (läs mer på sidan 45).

Hela 80 procent av de som arbetar i Arenastaden reser hållbart till och från sin arbetsplats. Det visar den omfattande resvaneundersökning som vi genomfört tillsammans med företagen i området. Ingen annan stadsdel i Sverige är i närheten av liknande siffror, men bland annat mot bakgrund av de kommande utbyggnaderna av kollektivtrafiken är målsättning att ännu fler ska välja att resa hållbart. Trafikstarten för tunnelbanans nya gula linje är beräknad till 2028 och då kommer resenärerna att kunna ta sig från Arenastaden och vidare söderut utan att behöva byta vid Odenplan.



”Efterfrågan i Arenastaden och Haga Norra är fortsatt god. Uthyrningen till JM var en av de större kontorsuthyrningarna i Stockholm under 2022.”

Henrik Egnell
Marknadsområdeschef

25 Mdkr
Fastighetsvärde

33 st
Antal fastigheter

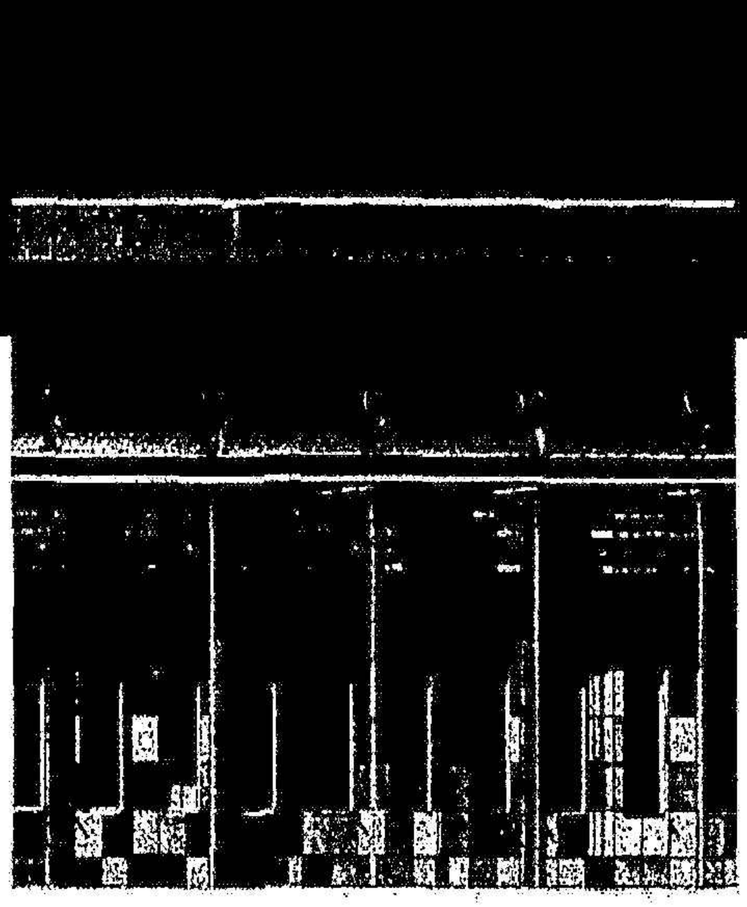
376 tkvm
Uthyrningsbar yta

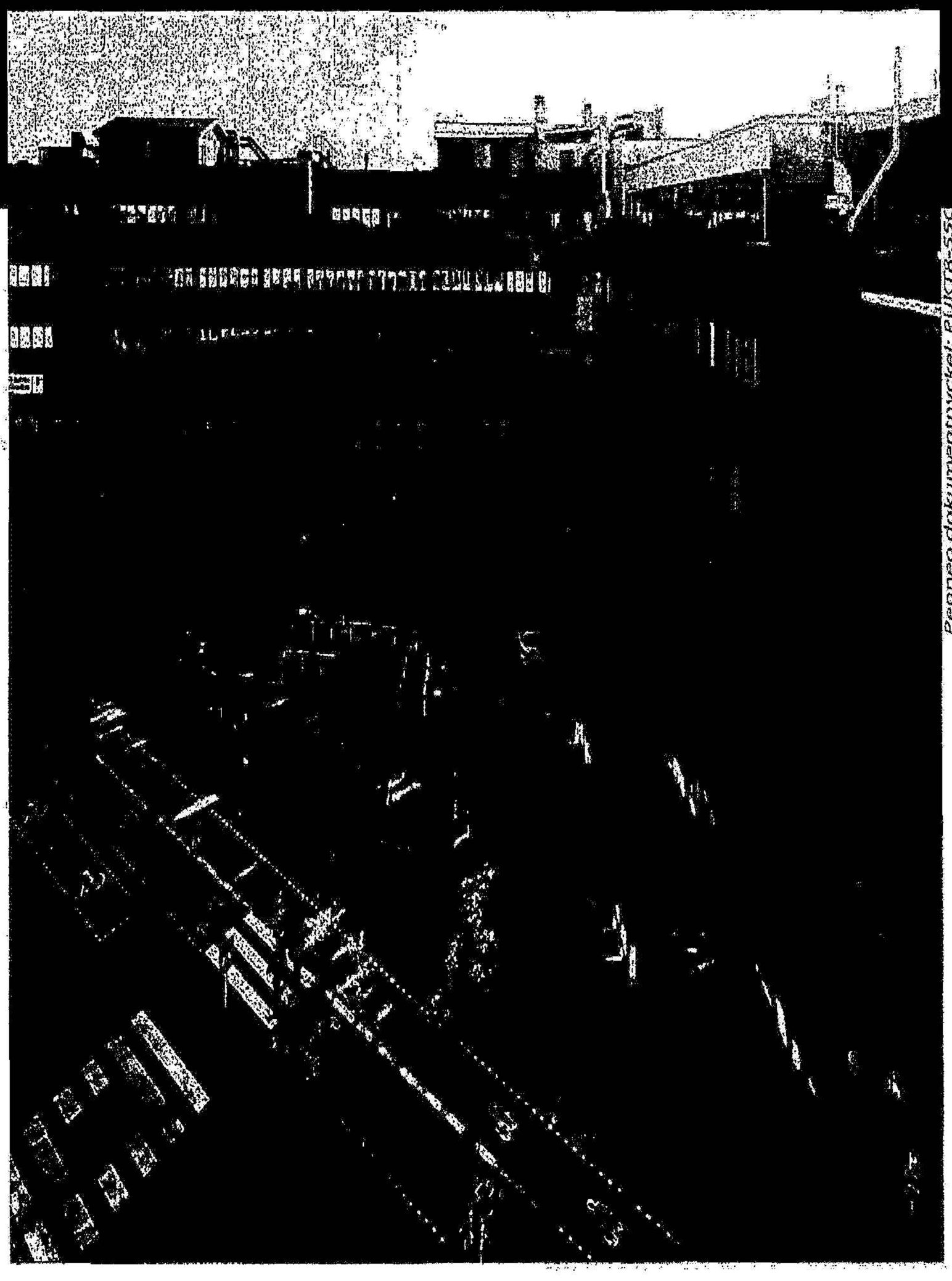
Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

20230711704901

Solna Business Park

I Solna Business Park är det inte bara myndighetstätt, här huserar också några av Sveriges största varumärken sida vid sida med välkända restauranger, ett utomhusgalleri, en musikscen och snart också en helt ny konferensanläggning. Ett redan bra kontorsområde är på väg att omvandlas till en modern stadsmiljö.





Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SC

20230331110256

Här växer en urban stadsdel fram

Som största fastighetsägare och med kontinuerlig närvaro kan vi vara drivande i stadsutvecklingen av Solna Business Park. Vi har goda möjligheter att göra verklighet av vår vision för området med fördubblade kontorsytor, bostadsbyggande, upprustning av parker samt cykelbanor och promenadstråk som ska byggas.

Vi har en principöverenskommelse med Solna stad om fler förvärv och projektutveckling av ytterligare fastigheter, bland annat i anslutning till den framtida pendeltågsstationen. Först ut är ett 25 000 kvadratmeter stort kontorshus med inslag av handel och service i gatuplan. Vi arbetar även med att få till nya gång- och cykelbanor i stadsdelen.

Satsningar på gatumiljön

Mot bakgrund av alla stora förändringar kommer vi säkerställa att Solna Business Park förblir attraktivt under hela förändringsprocessen för att bibehålla trivseln för våra nuvarande hyresgäster. Under året har ett flertal projekt initierats för att skapa en tilltalande gatumiljö. Lastkajer har tagits bort och transportintensiva verksamheter har flyttat ut till förmån för nya, mer serviceinriktade aktiviteter. Ett nytt restaurangkoncept har lanserats, en matthall, där fyra olika restauranger delar på en större lokal. Dessutom öppnar ytterligare en träningsanläggning där såväl elitidrottare som amatörer vuxna och barn kan träna crossfit, styrketräna och ta del av löpcoachning.

Vi fortsätter dessutom vår satsning på kultur. Ännu en spännande konstnär har visat upp sina verk på Street Gallery, konstutställningen i gatumiljö och vi har lanserat Solna Live Park, en tillfällig scen för både etablerade stjärnor och artister som är up-and-coming. Både boende och arbetande i området har vid ett flertal tillfällen kunna njuta av lunchkonserter helt gratis.

Ny konferensanläggning

Ett redan bra serviceutbud i Solna Business Park ska successivt bli ännu bättre och därför öppnar vi en ny konferensanläggning. Här ska det bli möjligt att boka allt från mindre mötesrum i några timmar till flerdagarskonferenser för hela företag. I anläggningen kommer det också finnas en poddstudio.

Solna Business Parks goda förutsättningar att fortsätta utvecklas till en urban stadsdel. Förutom sitt växande utbud av restauranger, träning och kultur liksom hotell- och konferensmöjligheter ligger området i Stockholms bästa kommunikationsläge näst efter Stockholms central.

”Solna Business Park har goda förutsättningar att fortsätta utvecklas till en levande stadsdel.”

Susanna Elvsén
Marknadsområdeschef

10 Mdkr
Fastighetsvärde

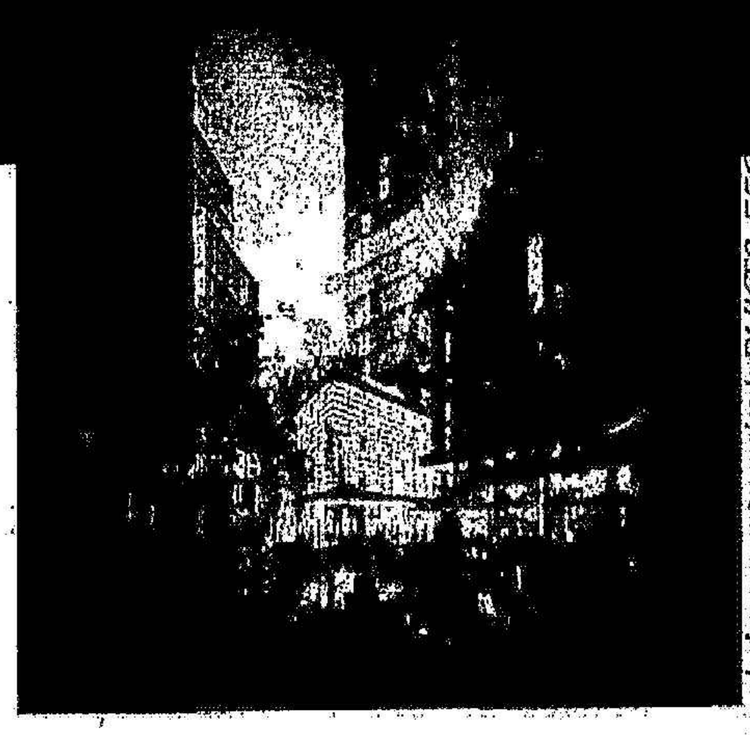
10 st
Antal fastigheter

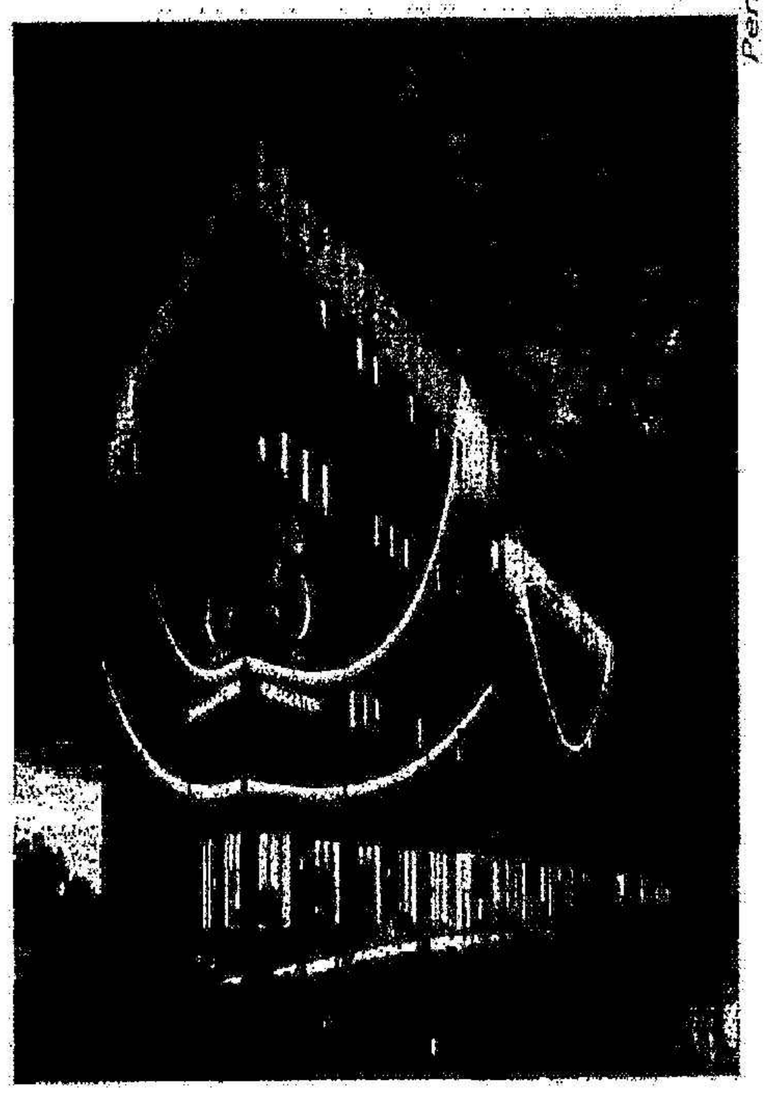
218 tkvm
Uthyrningsbar yta

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-2700I

Flemingsberg

I Flemingsberg bedrivs ett av Sveriges största och viktigaste stadsutvecklingsprojekt där hela människan står i centrum. Här växer en attraktiv stadsdel fram som präglas av internationell atmosfär, samverkan, hållbarhet och integration.





Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SC

20230717-4402

20230331102S7

I Flemingsberg görs det plats för framtiden

Framväxten av Flemingsberg är en viktig del i Stockholms utveckling. Här har väletablerade institutioner som Karolinska Institutet och Södertörns högskola tillsammans med politisk vilja lagt grunden för att utveckla området. Med utmärkta kommunikationer, ett växande näringslivskluster, utökad service och fler bostäder finns förutsättningar att jämna ut den regionala obalansen mellan Stockholms norra och södra delar.

Starka varumärken flyttar snart in

Det känns bra att vi kommit igång på allvar med att utveckla Flemingsberg. Inom de närmaste åren kommer flera starka varumärken flytta hit. I början av 2022 togs det första spadtaget för den 12 000 kvadratmeter stora byggnad som från sommaren 2024 inrymmer Kungliga Dramatiska Teatems och Kungliga Operans verkstäder, ateljéer och repetitionssalar. Några månader senare var det dags för nästa spadtag, denna gång för Alfa Lavals nya kontor och innovationscenter. 2025 kommer de 700 medarbetarna välkomnas till en toppmodern arbetsplats med el från solpaneler och uppvärmning från geotermisk energi. I de 20 000 kvadratmetrarna kommer det dessutom finnas ett höghöjdslabb, en plats för att skapa och förverkliga nya idéer tillsammans med andra företag, högskolor och universitet.

Flemingsberg är på god väg att bli nästa stora mötesplats för innovationer, samverkan och hållbar utveckling och vårt engagemang sträcker sig bortom förvärv, detaljplaner och avtal.

Samverkan och en inkluderande stadsmiljö

Vi arbetar vi strategiskt med hur våra stadsdelar upplevs. I Flemingsberg fokuserar vi på att skapa en inkluderande stadsmiljö där de som bor och verkar i området involveras i den framtida stadsutvecklingen. I slutet av året arrangerades ett större event där ett stort antal representanter bjöds in till en bred dialog om stadsbyggnad på temat studentstaden Flemingsberg. Eventet var en del av det Vinnovafinasierade forskningsprojekt som vi driver tillsammans med kommunen och Södertörns Högskola.

Flemingsberg är idag Sveriges åttonde största campus med fem högskolor representerade: Karolinska Institutet, KTH, Södertörns högskola, Stockholms Musikpedagogiska Institut och Konstskolan Idun Lovén. Skolornas expansionsplaner gör att det på sikt kommer öka antalet studenter på campusområdet.

Nästa steg i detaljplanen för den nya stadskärnan

Allt fler små och medelstora företag visar intresse för att etablera sig i Flemingsberg. Efterfrågan på kontor och lager är hög och vid utgången av 2022 var uthyrningsgraden nästan 100 procent. Med andra ord finns det potential för ytterligare expansion och behovet av att omvandla befintliga markanvisningsavtal till byggrätter för både kommersiella ytor och bostäder. Därför har vi påbörjat arbetet med detaljplanen för den nya stadskärnan med ett nytt resecenter, 12 000 nya bostäder, butiker, gym, utbildningslokaler och kulturupplevelser. Från Flemingsberg är det redan idag enkelt att ta sig till såväl Stockholm City med fjärr- eller pendeltåg som till hela Mälardalen och till Uppsala samt till Arlanda och Skavsta. Med en utbyggd Spårväg Syd förbättras kommunikationerna ytterligare.

Det känns bra att vi kommit igång på allvar med att utveckla Flemingsberg. Under året tog vi de första spadtagen för två projekt på totalt 32 000 kvadratmeter.”

Therese Friedman
Marknadsområdeschef

2 Mdkr
Fastighetsvärde

8 st
Antal fastigheter

70 tkvm
Uthyrningsbar yta

Penneo dokumentnyckel: PUKTS-55CM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-27001

20230711704903

Birger Bostad

Med Birger Bostad som helägt dotterbolag har vi kompetens och erfarenhet att ta ett mer långtgående ansvar som stadsutvecklare. Vi kan nu i egen regi skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom att driva bostadsprojekten internt blir även den värdeskapande effekten högre.

20230331102581

Fokus på bostäder som möter marknadens behov

Birger Bostad är ett rikstäckande fastighetsutvecklingsbolag men majoriteten av bostadsbyggrätterna om cirka 650 000 kvadratmeter finns i Storstockholm och framför allt i Solna och Flemingsberg.

Med sikte på 500 bostäder i Haga Norra

Under året har vi påbörjat projektering av 93 bostadsrätter i Haga Norra. Vi förbereder oss för att kunna starta nästa etapp om drygt 400 lägenheter när marknadsförutsättningarna är de rätta. I Flemingsberg planeras för cirka 270 lägenheter i ett helt nytt bostadskvarter, centralt beläget vid Flemingsbergs centrum. Markarbeten har påbörjats, men ännu finns inget beslut om byggstart för detta hybridprojekt med en mix av olika upplåtelseformer vilket möter den diversifierade efterfrågan som finns i området.

Lyhördhet för en tuffare marknad

Vi har lång erfarenhet och koll på kundernas behov och kan vara flexibla inför en samtid i ständig förändring. Under det senaste året, med en skakig omvärld och en tuffare marknad som följd, har därför byggstarten för några projekt flyttats fram i tiden. Det betyder inte att de har satts på halt, beredningsarbetet fortsätter för att kunna starta byggandet så fort marknaden är mogen. Birger Bostad är en relativt liten organisation med fokus på att återanvända kunskaper, underlag och lösningar från tidigare projekt i syfte att kapa såväl ledtider som kostnader.

Vår målsättning är att utveckla prisvärda och funktionella fastigheter – produkter som är tillgängliga för en bred målgrupp sett till pris och funktion. Hittills har efterfrågan varit stor och försäljningstakten hög. I pågående projekten är 89 procent av bostadsrättslägenheterna sålda. Med vår kompetens och erfarenhet inom bostadsutveckling kan vi fortsätta att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Våra projekt utanför Storstockholm är belägna i starkt växande regionstäder i Sverige.

”Vår målsättning är att utveckla prisvärda och funktionella fastigheter – produkter som är tillgängliga för en bred målgrupp.”

Fredrik Alvarsson
VD Birger Bostad

9 st
Pågående bostadsprojekt

355 st
Bostäder i produktion

89 %
Försäljningsgrad

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-3SCM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-27OOI

20230717049004

Hållbarhet

Vi ligger i framkant med vårt ambitiösa hållbarhetsarbete. Genom detta arbete bidrar vi till ett hållbart Stockholm där vi utvecklar och förvaltar stadsdelar, fastigheter och lokaler. Vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att stärka våra stadsdelar som upplevelsebaserade mötesplatser där hälsa, bekvämlighet, trygghet och trivsel får ett stort utrymme. Med inflytande över allt från val av byggmaterial och energianvändning till hållbart resande kan vi samtidigt bidra till minskade klimatavtryck.

Vi vill göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma, bland annat genom att bidra till att barn och unga får en bra skolgång, en meningsfull fritid och i förlängningen en väg in på arbetsmarknaden.

Vi strävar efter att hantera de utmaningar som är av särskild betydelse för vår bransch, som att bidra till ett stabilare energisystem i Sverige, trygga stadsrum för alla människor, jämlika byggarbetsplatser, uppfyllda klimatmål samt att minska korruption och öka efterlevnad av mänskliga rättigheter. Vi arbetar även aktivt för att främja livskvaliteten i våra stadsdelar där upplevelser, servicetjänster, lärande, kultur, jämlikhet och god hälsa är viktiga beståndsdelar. Under året har vi lagt extra fokus på våra klimatmål (Scope 1–3) samt energieffektivisering med särskild tonvikt på el.

Vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvar tar avstamp i Parisavtalets 1,5-gradersmål och FN:s globala hållbarhetsmål. Vårt hållbarhetsarbete är väl integrerat i hela verksamheten och varje dag ska vår organisation, i stort som smått, bidra till att Stockholmsregionen blir en än mer hållbar plats.

”Genom nyfikenhet, samverkan och genomförandekraft kan vi framtidssäkra våra tillgångar och hitta nya sätt att öka attraktiviteten och välbefinnandet i och kring våra fastigheter med ett så litet klimatavtryck som möjligt.”

Mia Häggström
Hållbarhetschef

Permed dokumentnyckel: PUKTB-SSCM3

20230331110259

Livskraftiga städer och samhällen

FN:s Agenda

Agenda 2030 och vår roll i det större sammanhanget

FN:s Agenda 2030 är vägledande i arbetet för att den globala utvecklingen ska vara långsiktigt hållbar. Genom en kraftsamling kring de 17 globala målen ska världens länder till år 2030 bland annat ha förverkligat mänskliga rättigheter för alla, jämställdhet och ett varaktigt skydd för vår planet. Här har näringslivet en viktig roll att spela, inte minst bygg- och fastighetssektorn. Vi ser att det finns starka synergier mellan målen och därför sätter vi ett större fokus på de områden där de väsentligaste utmaningarna för vår verksamhet finns, nämligen mål 9, 10 och 12, "Hållbar industri, innovationer och infrastruktur", "Minskad ojämlikhet" och "Hållbar konsumtion och produktion". Vi har under året lagt ett stort fokus på FN:s mål 9 och 12 med syfte att skapa förutsättningar för cirkulära materialflöden genom demonterbarhet, återbruk och återvinning. Inom mål 10 har vi på ett strukturerat sätt arbetat med och planerat för att minska de sociala ojämlikheterna i våra stadsdelar.

Vårt ambitiösa hållbarhetsarbete har lett fram till att aktiviteter kopplade till flera globala mål numera är integrerade i våra verksamhetsprocesser. Det gäller exempelvis vårt arbete för mål 3, "God hälsa och välbefinnande" och mål 13, "Bekämpa klimatförändringarna" som är en direkt konsekvens av vårt arbete med mål 9, 11 och 12. Därför är de senare målen prioriterade för att effektivt hantera alla dessa utmaningar.

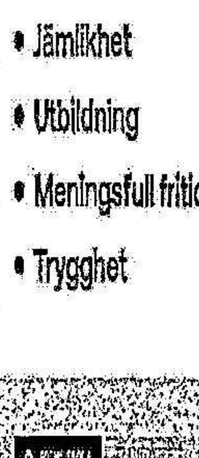
Vi vet att vårt arbete har inverkan på samtliga 17 hållbarhetsmål och att det finns synergimöjligheter mellan miljö, sociala värden och ekonomi. Vi är dock ödmjuka inför det stora omställningsarbete som kvarstår exempelvis gentemot mål 13.

Denna dokumentnyckel: PUNTSSCM8-2UAX7-W1WSW-HE4ON-4ZX4Z-7001

20230717704905

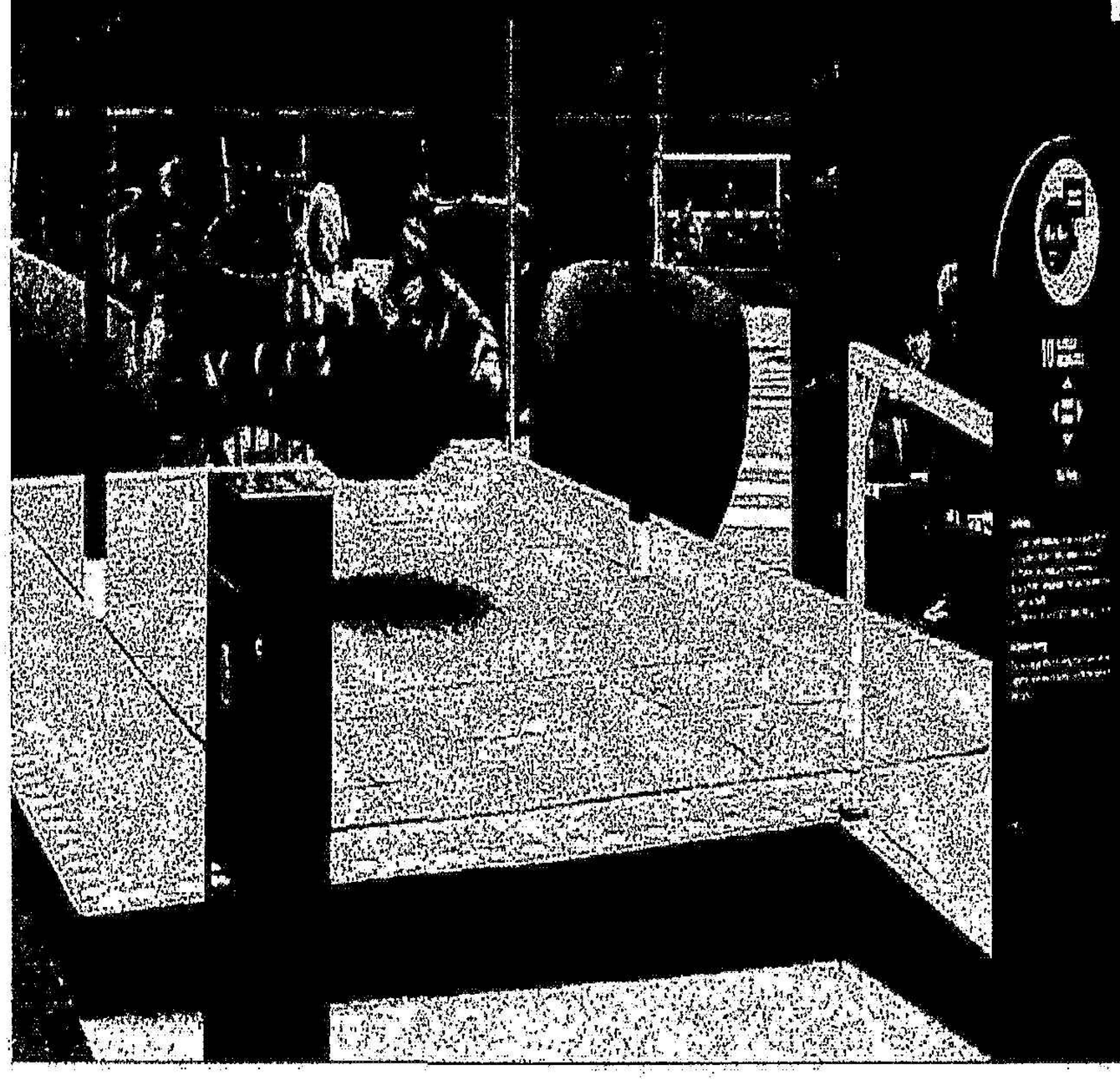
Vårt hållbarhetsramverk

Vi är ledande på kontorsmarknaden i Stockholm och har goda möjligheter att bidra till en hållbar utveckling i de stadsdelar där vi har ett stort ägande. Vi tar ett betydande ansvar för helheten och arbetar brett med klimatfrågan och medverkar till ökad hälsa, trivsel och trygghet i våra stadsdelar. Detta gör vi genom att koppla grön finansiering till hållbarhetscertifierade byggnader och investeringar samt arbeta för en långsiktigt hälsosam och god stad för dem som vistas där. Vi tillför intressanta och oväntade inslag i vardagen som skapar liv mellan husen, tar en aktiv roll och ser till hela platsen. Hela tiden.

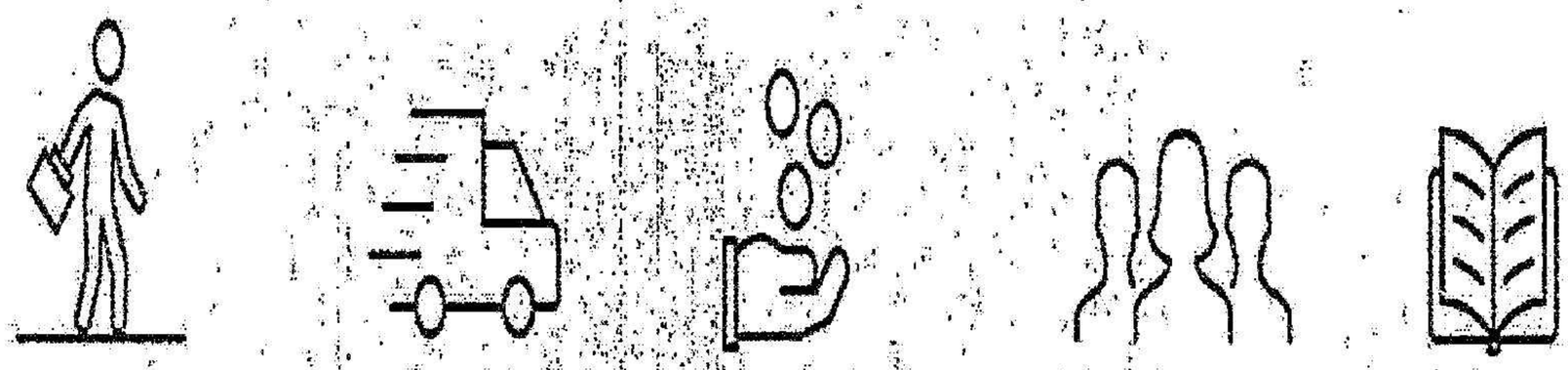


	Stadsdelar	Fastigheter
Väsentliga frågor	• Energisystem • Livsbetingelser i lokalsamhället • Jämlikhet • Utbildning • Meningsfull fritid • Trygghet	• Energianvändning • Klimatutsläpp • Avfall
Agenda 2030		
Exempel på mål och aktiviteter	• Hållbarhetsprogram för varje stadsdelsprojekt • Fokusera på social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar • Platssamverkan med andra intressenter i organiserad form • 100 % köpt förnybar energi	• Klimatneutral förvaltning (Scope 1 och 2) samt halvering av indirekta utsläpp (Scope 3) till 2030 • 100 % miljöcertifierat fastighetsbestånd • Energiprestanda 35 kWh/kvm Atemp vid nyproduktion och 70 kWh/kvm Atemp i genomsnitt för hela förvaltningsbeståndet • Cirkularitetsindex 20 % vid större ombyggnationer

Limeninnycker: PUNTA-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001



20230331110260



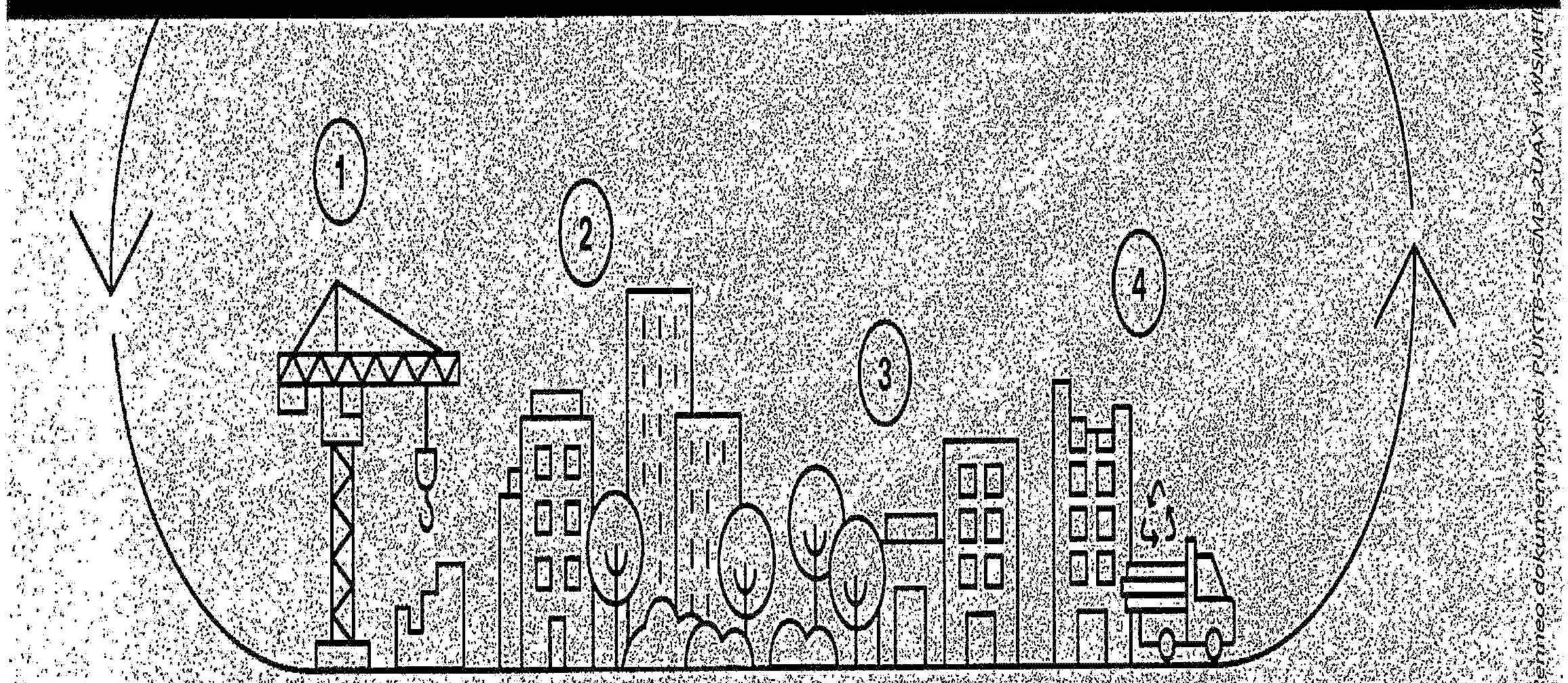
	Medarbetare	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• God hälsa och säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Klimatutsläpp	• Granskning av leverantörers hållbarhet, inklusive miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energianvändning • Klimatutsläpp	• Antikorruption • Skatt
Agenda 2030	3, 9, 10, 12	3, 10, 12	3, 10, 12	3, 9, 11, 12	7, 9, 12
Exempel på mål och aktiviteter	• Låg sjukfrånvaro • Nöjda medarbetare med ett långsiktigt mål att nå förtroendeindex > 90 % • Erbjudande om individuell hälsocoach till alla medarbetare • Utbildningsinsats inom arbetsmiljöområden för chefer och medarbetare	• 100 % av ramavtalade leverantörer ska vara hållbarhetsgranskade • Skapa ett bransch-gemensamt system för löpande uppföljning av uppförandekoden • Motverka negativa effekter för mänskliga rättigheter och miljö	• 100 % grön finansiering • Genomlysa och sammanställa andelen ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin • Hållbarhetslänkade lån och obligationer	• 100 % av hyresavtalen ska vara gröna • NKI på minst 80 • Över 150 fördjupade kunddialoger • Vidareutveckla koncept för hälsocertifierade arbetsplatser	• Årlig utbildning i vår uppförandekod • Samtliga ramavtalade leverantörer och entreprenörer undertecknar vår uppförandekod för leverantörer • Visselblåsarfunktion där såväl externa som interna parter anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende • Transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning

Hållbarhetsutveckling-PUKT8-55CM3E-WSMHE-ONV-422-X-ZVAU2-20230331110260

20230717-704905

Vår väg framåt för den hållbara staden

Tack vare att vi tidigt tog strategiska beslut ligger vi i framkant i branschen. Vi var först av alla svenska fastighetsbolag att nå 100 procent grön finansiering och tecknade 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.



Remeo dokumentnyckel: PUKST8-5SCMS-1-WSMFH

1. Byggande

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

2. Användning

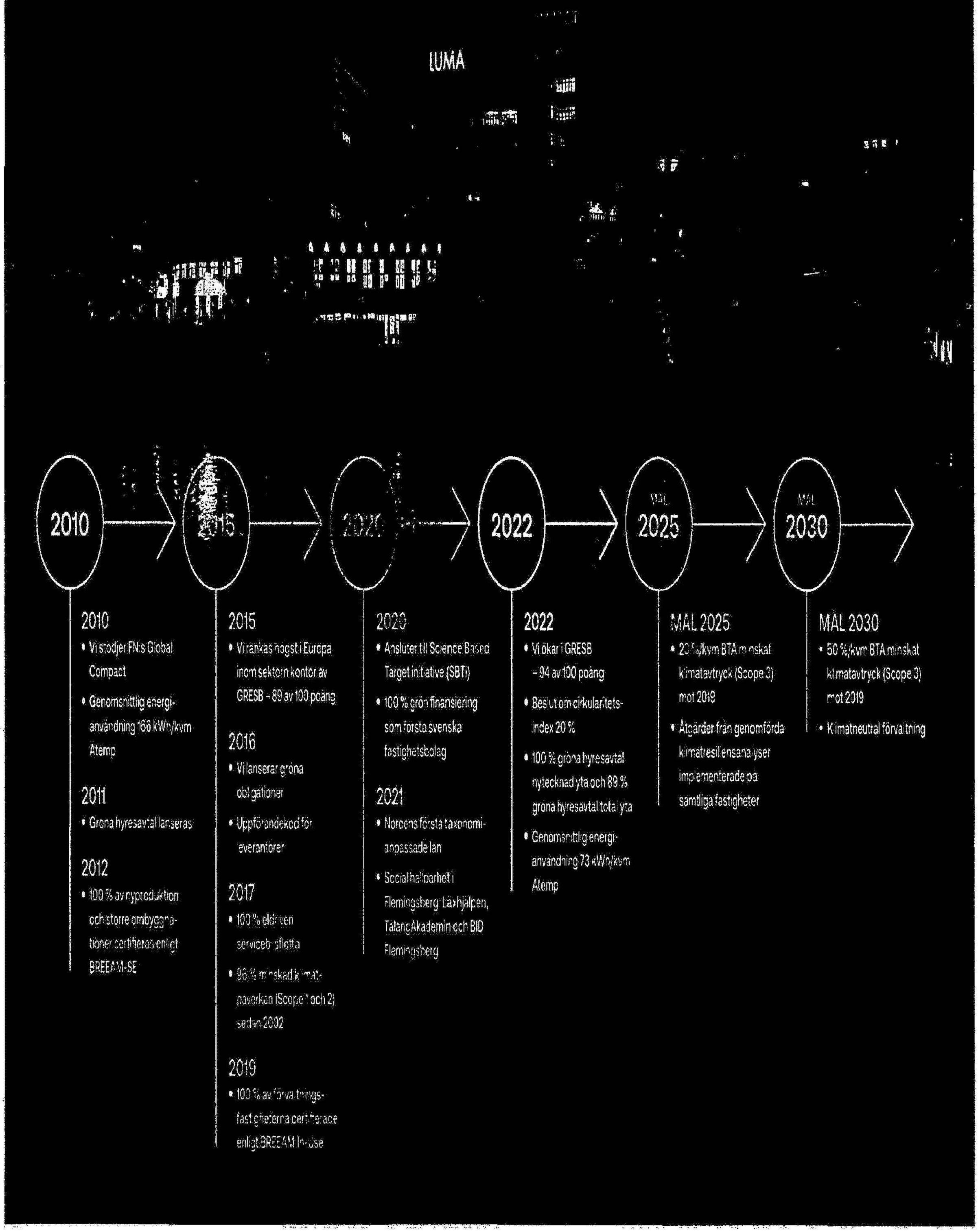
Driftsenergi för lokaler står för en stor del av Sveriges klimatpåverkan. Vi minskar vår direkta och faktiska påverkan genom energieffektivisering, lokalt producerad förnyelsebar energi och fossilfri servicebilsflotta. Våra byggnader är kundernas arbetsmiljö och här har vi en påverkan på hälsa, mobilitet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

3. Stadsutveckling

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

4. Slutskede och återbruk

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



2010
- Vi stödjer FN:s Global Compact
- Genomsnittlig energianvändning 168 kWh/kvm Atemp

2011
- Gröna hyresavtal lanseras

2012
- 100 % av nyproduktion och större ombyggnationer certifieras enligt BREEAM-SE

2015
- Vi rankas högst i Europa inom sektorn kontor av GRESB – 89 av 100 poäng

2016
- Vi lanserar gröna obligationer
- Uppförandekod för leverantörer

2017
- 100 % eldrivven servicebilsflotta
- 96 % minskad klimatpåverkan (Scope 1 och 2) sedan 2002

2019
- 100 % av förvaltningsfastigheterna certifierade enligt BREEAM In-Use

2020
- Ansluter till Science Based Target initiative (SBTi)
- 100 % grön finansiering som första svenska fastighetsbolag

2021
- Norcens första taxonomianpassade lån
- Socialhållbarhet i Flemingsberg: Läxhjälpen, TalangAkademin och BID Flemingsberg

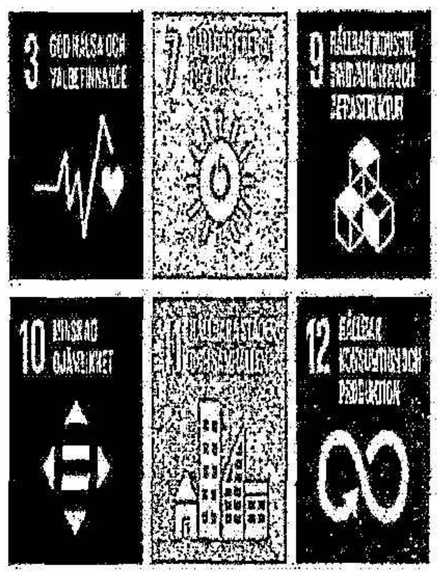
2022
- Vi ökar i GRESB – 94 av 100 poäng
- Beslut om cirkularitetsindex 20 %
- 100 % gröna hyresavtal nytecknad yta och 89 % gröna hyresavtal total yta
- Genomsnittlig energianvändning 73 kWh/kvm Atemp

MÅL 2025
- 20 %/kvm BTA minskat klimatavtryck (Scope 3) mot 2019
- Åtgärder från genomförda klimatresilensanalyser implementerade på samtliga fastigheter

MÅL 2030
- 50 %/kvm BTA minskat klimatavtryck (Scope 3) mot 2019
- Klimatneutral förvaltning

20230717047907

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-27001



Stadsdelar

Stadsutveckling med hela människan i centrum

Vi både vill och kan vara drivande i utvecklingen av en hållbar stad. I stadsdelar med ett stort ägande tar vi ansvar för helheten, från förvärv och detaljplaner via attraktivitetsskapande åtgärder i den fysiska miljön till sociala initiativ. För oss handlar hållbar stadsutveckling om hela människan, hela företaget, hela platsen. Hela tiden.

Vi har goda möjligheter att bidra till en hållbar utveckling. Tack vare en tydlig strategi för vår fastighetsportfölj, med ett bestånd samlat i kluster, kan vi vara med och påverka hela stadsdelar. Genom långsiktig planering och goda relationer med kunder, kommuner, entreprenörer och boende är vi aktivt med och utvecklar Stockholmsregionen.

Större krav på mobilitet

I spåren av pandemiårens hemarbete har det blivit än viktigare att snabbt och smidigt kunna ta sig till och från sin arbetsplats. En stor andel av våra kunder väljer att åka kollektivt, men vi ser också en ökad efterfrågan på såväl parkeringsytor som möjlighet att ladda sin elbil. För att underlätta för våra kunders medarbetare att resa mer hållbart installerar vi kontinuerligt laddplatser för elbilar i både fastigheter och gatumiljöer. Redan idag kan vi erbjuda 1 200 laddpunkter, men för att möta behoven har vi påbörjat en ambitiös utbyggnad med målet att dubblera antalet under år 2023. Dessutom består hela vår egna servicebilsflotta av elbilar. Vi är också med och driver utvecklingen av så kallade mobilitets-hubbar med delningstjänster för såväl bilar och cyklar som kemtvätt, matleveranser och liknande tjänster.

I Arenastaden samarbetar vi med RagnSells genom vårt delägda bolag Urban Services. Syftet med samarbetet är att fossilfritt och tyst samtransportera varor och avfall in i och ut ur stadsdelen. Centralt för initiativet är att skapa en samlastnings-central där alla leverantörer lämnar och hämtar paket. Paket som ska till butiker och kontor i området körs sedan ut med miljöfordon på ett samlat och strukturerat sätt. Nya kontorshyresgäster började ansluta sig under 2020, och 2022 hade cirka 50 procent av våra hyresgäster i Arenastaden någon form av avtal med Urban Services.

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 Arenastaden är det hela 80 procent som reser hållbart till och från sin arbetsplats. Ingen annan stadsdel i Sverige är i närheten av liknande siffror. Tillsammans med företagen i Arenastaden, kommunen, Kepler 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 laddplatser för elfordon, förbättrade cykelvägar, nya och/eller förbättrade kollektivtrafikförbindelser och ett breddat utbud av delnings-tjänster för elbilar, el-mopeder och el-cyklar.

Framtidsäkrad elförsörjning

Under senare år har elbehovet ökat kraftigt, inte minst i Stockholms-regionen, och det kommer att fortsätta öka i framtiden. Stark tillväxt och stora exploateringar har tillsammans med en ökad elektrifiering i spåren av omställningen till ett fossilfritt samhälle lett till en allt större belastning på elnäten. Det finns därmed ett behov av att säkerställa elproduktionskapaciteten samt efterfrågeflexibilitet för att undvika effektbrist och säkerställa att investeringar i elsystemet nyttjas på ett effektivt sätt. Om vi använder det vi redan har på ett effektivt sätt behöver vi förhoppningsvis inte bygga ut nät och produktion i fullt så stor utsträckning.

Vi kan vara med och bidra till att minska belastningen och på så sätt framtidssäkra elsystemet. Därför är vi bland annat anslutna till Stockholmflex, ett forskningsprojekt där Svenska kraftnät och nätägarna Ellevio och Vattenfall gått samman för att testa en flexibilitetsmarknad i Stockholm. Enkelt uttryckt innebär det att elanvändare, elproducenter, företag och hushåll genom en mer

20230331102621

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

Glädje, lek och gemenskap i centrum när Barnens dag Flemingsberg anordnades för andra året.

flexibel användning hjälper till att minimera risken för flaskhalsar i elnäten under perioder av stor efterfrågan.

Att optimera vårt effektuttag är sedan flera år ett prioriterat område för oss, dels utifrån ett kostnadsperspektiv, men framförallt sett till vårt mål om minskad koldioxidpåverkan. Ju högre effektuttag desto större behov av el vid ett och samma tillfälle, vilket i sin tur leder till ökad risk för högre koldioxidutsläpp givet behovet av fler samtida energikällor.

Utöver vårt arbete med eleffekt har vi under lång tid arbetat med effektuttagen för våra övriga energikällor. Ett område där vi kommit långt i vårt arbete är begränsningen av kyleffekten i alla våra fastigheter för att jämna ut kylbehovet och på så sätt få ett lägre effektuttag och därigenom bidra till ett effektivare energisystem. Även på värmesidan balanserar vi behoven. När det krävs ett stort varmvattenuttag kan vi till exempel tillfälligt dra ner värmen i radiatorerna. Åtgärder som på sikt kan minska belastningen på klimatet utan att påverka kvaliteten för våra kunder.

Trygghetsskapande åtgärder

Som stadsutvecklare tar vi ansvar för att det ska upplevas tryggt att vistas i våra områden. Vi arbetar strukturerat med trygghets- och säkerhetsfrågor för att möta oro och sårbarhet hos individer, företag och fastigheter. Den fysiska miljöns utformning har stor påverkan på hur vi lever våra liv och stadsdelarnas skötsel samt aktiviteter både dag- och kvällstid bidrar till vårt välbefinnande. Därför vill vi skapa förutsättningar för ett attraktivt blandat utbud av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och rekreation. Både i Flemingsberg och Solna samverkar vi på olika sätt med fastighetsägare, näringsliv, kunder, kommun och polisen för kunskapsinhämtning samt ökad delaktighet och trygghet. Våra samarbeten bygger på kontinuitet. Ett konkret exempel är samarbetet med föreningen Samverkan i Huddinge med tillhörande BID Flemingsberg (Business Improvement District). Läs mer om BID på sidan 40.

Även belysning, ljus och ljussättning har betydelse för hur en plats eller ett område uppfattas. Vårt engagemang sträcker sig bortom förvärv, detaljplaner och avtal och vi samarbetar gärna angående allt från kollektivtrafik till offentlig utsmyckning.

Ambitionen är att våra stadsdelar ska präglas och utformas efter tre viktiga principer:

- Attraktiva gatumiljöer som stärker känslan av gemenskap, tillhörighet och trygghet
- En levande stadsdel även på kvällar och helger
- Varierad och lekfullt gestaltad belysning och ljussättning

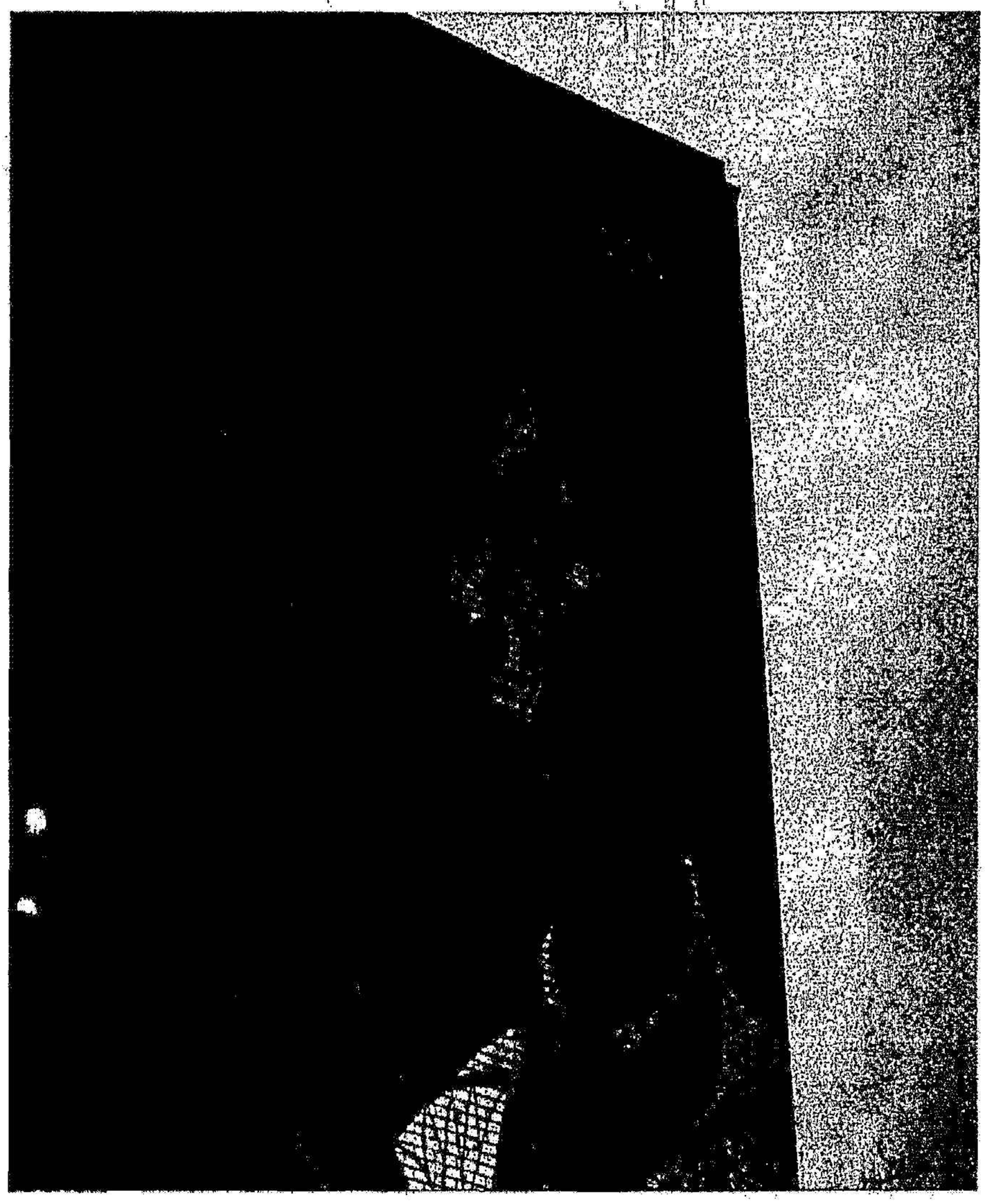
Samverkan för att skapa trygga och attraktiva områden med fokus på utbildning, fritid, hälsa och arbete.

Exempel på initiativ:

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

20230717043908

Denna dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAXY-WSMHE-NO42X-27001



Med offentlig konst och kultur skapat av såväl skolbarn som etablerade konstnärer tillför vi nya kvaliteter till gatumiljön.

Vi arbetar med en närvarande och aktivt tillgänglig förvaltning och finns alltid högst ett mejl eller ett samtal bort. Vår bemannade driftcentral kan ta emot och agera på felanmälningar och larm genom jour dygnet runt. Detta är en service som successivt byggs ut då allt fler fastigheter är direktuppkopplade med skalskydds-larm, brandlarm samt ibland kameror.

Sociala och kulturella värden prioriteras

Vår satsning "Livet mellan husen" är ett sätt att tillföra nya kvaliteter till gatulivet 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 up-coming artister.

Under inledningen av året togs första spadtaget till Operans och Dramatens ateljéer i Flemingsberg. 2024 ska byggnaden vara klar. Tillsammans kommer vi att arbeta med skolor i närområdet genom Operans verksamhet för barn och unga (Unga på Operan). Vi vill med detta bidra till att fler barn och unga får uppleva Operans konstformer.

En inkluderande hälsosam stad

Vi vill bidra till att det finns förutsättningar för alla som vistas i våra stadsdelar att leva hälsosamma liv. Stadsdelarna ska uppmuntra till aktivitet och förutom att anlägga cykelbanor och planera för gångvägar möjliggör vi till exempel för gym och träningsanläggningar att etablera sig. Dessutom skapar vi grönområden och andra mötesplatser som kan bidra till en förbättrad folkhälsa och ett mer attraktivt stadsrum med mindre biltrafik. Ett exempel på inkluderande gatumiljöer som främjar mångfalden och uppmuntrar till fysisk rörelse är konceptet Pep 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 är en viktig beståndsdel i Stockholms utveckling. Inom ramen för BID Flemingberg har det bland annat skapats kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn och unga, byggts pulkabacke, anlagts nya övergångsställen, installerats bättre belysning, nattvandrats och möjliggjorts för unga att nyttja Flemingsbergshallen mer. Glädje, lek och gemenskap stod i centrum när Barnens dag i Flemingsberg 2022 anordnades för andra året i rad.

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.

Under 2022 startades Aktiv Väntan, ett Fabege-initiativ där vi arbetat fram en metod för ökad kunskap och engagemang i att kunna påverka både den nuvarande och den framtida utformningen av den egna stadsdelen. I slutet av året arrangerades dessutom ett större event där ett stort antal representanter bjöds in till en bred dialog om stadsbyggnad på temat studentstaden och fristaden Flemingsberg.

20230331102631

Lekfullt gestaltade gaturum uppmuntrar till gemensam rörelse och glädje för stora och små.

Värdeskapande samarbeten

Genom framgångsrik samverkan kan vi skapa helt nya möjligheter för oss själva och våra kunder. Samverkan mellan näringsliv, kommuner, utbildningsväsende, föreningsliv, kulturliv och medborgare är av största vikt. Vi vill göra skillnad i våra stadsdelar och bidrar till en positiv samhällsutveckling genom ett antal samarbeten. Utöver Generation Pep arbetar vi även med Childhood Foundation, som arbetar för barns rätt till sin barndom, samt idrottsföreningarna AIS Friidrott, AIK och Djurgården med inriktning framförallt mot Huddinges ungdomar.

Vi satsar även på skolbarnen i Flemingsberg. För att stötta fler barns skolgång är vi huvudsponsor för stiftelsen Läxhjälpen. Målet är att bidra till att fler elever i Flemingsberg uppnår gymnasiebehörighet och knyter personliga kontakter med universitetsstudenter. Under sommaren har vi också varit delaktiga i att arrangera uppemot 50 fritidsaktiveter för barnen i Flemingsberg.

Sedan 2020 har vi ett samarbete med TalangAkademin i syfte att skapa fler praktikplatser och jobb. Via social klausul i ramavtal har ett 20-tal leverantörer hittills skrivit under och de första praktikanterna har påbörjat sin tjänst.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230717043909

Fastigheter

Vi bygger för framtiden redan idag

Vi arbetar målmedvetet och långsiktigt för att minska vår klimatpåverkan och reducera energiförbrukningen. Det handlar om allt från resursoptimering, klimatsmarta materialval och hållbarhetscertifiering av byggnader till digitalisering och hälsa.

Minskad klimatbelastning och lägre energianvändning är två av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Mot bakgrund av Parisavtalet och 1,5-gradersmålet har vi satt ambitiösa mål för minskad klimatpåverkan. Enligt Naturvårdsverket står bostäder och lokaler för cirka en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. Europas ansträngda energimarknad med elpriser som slår rekord på rekord har lett till att vi under året intensifierat arbetet med vår energieffektivisering och då med särskilt fokus på el. Vi har som bolag både möjlighet och ansvar att minska förbrukningen av el, vilket i sin tur kan leda till lägre elpriser, stabilare elnät och därmed lindra konsekvenserna för både våra kunder och för samhället i stort.

Det kommer att krävas en stor omställning för att nå våra klimat- och energimål och vi är ödmjuka inför det arbete som ligger framför oss. Men vi ser också stora 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 för uppvärmningssektorn samt bygg- och anläggningssektorn.

Minskad klimatpåverkan

Vägen mot en klimatneutral förvaltning

Våra högt satta klimatmål är godkända av Science Based Targets Initiative (SBTi), men vi går längre än så. Våra klimatmål innefattar nämligen också Scope 3. Det övergripande målet är en klimatneutral förvaltning år 2030. 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. Ett delmål är att varje år investera i solceller om minst 320 MWh i nya och befintliga fastigheter.

År 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvm Atemp per år. För nyproduktion är målet det dubbla, 5,0 kWh/kvm, och solceller ingår numera alltid i planeringen av nya fastigheter. Utfallet för 2022 på 1,5 kWh/kvm visar att vi är på god väg mot vårt mål. Våra koldioxidutsläpp (Scope 1 och 2) har minskat med cirka 95 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 1 920 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Jämfört med 2021 har dock utsläppen i Scope 2 ökat trots att energin minskat. Detta beror på att vår fjärrvärmeleverantör Stockholm Exergi har ökat sina CO_2-utsläpp kopplat till fjärrvärmen med nästan 30 procent.

Vårt goda resultat vad gäller energiprestanda har uppnåtts genom en systematisk energioptimering. Vi har dessutom effektiviserat våra energilösningar genom utveckling av fastighetsautomation och digitalisering, återvinning av kyla, förbättrad värmeåtervinning och klimatskalsåtgärder. Vår servicebilsflotta genererar noll utsläpp tack vare att vi bytt ut samtliga servicebilar till elbilar. Dessutom tillåter vår förmånsbilspolicy endast miljöbilar. Ett förändrat fastighetsbestånd har också bidragit till framstegen. Vi arbetar aktivt med vår köldmediapolicy som innebär att välja köldmedia med så låg klimatpåverkan som möjligt samt minimera läckage från befintliga maskiner.

Halverat klimatavtryck inom våra byggprojekt

För att minska vårt CO_2-avtryck i våra byggprojekt har vi under året upprättat riktlinjer för hur vi ska beräkna detta. Riktlinjerna går steget längre än vad lagkravet på klimatdeklarationer anger. Både nyproduktioner och ombyggnader över 20 Mkr ska beräknas och fler livscykelskeden liksom byggnadsdelar omfattas av beräkningen. Våra CO_2-beräkningar ska vara linjerade med taxonomins kriterier och även uppfylla kriterier enligt BREEAM, men viktigast är att vi räknar på samma sätt i alla våra projekt för att kunna jämföra och analysera resultaten samt arbeta för att minska CO_2-avtrycket. Vi har därför knutit till oss en samarbetspartner för att beräkningarna ska utföras med samma verktyg.

Under året har vi beräknat fem nyproduktionsprojekt och fem ombyggnadsprojekt. Ackordet 1 är ett nyproduktionsprojekt där CO_2-avtrycket beräknats under flera skeden i byggprocessen och där CO_2-besparing har legat högt på agendan. Hittills har besparingar motsvarande 30 procent genomförts och projektet ligger nu på strax under 300 kg CO_2e/kvm BTA. Projektet har använt klimatförbättrad betong i stommen, bytt ut stålpelare till betongpelare, valt klimatsmarta material där det varit möjligt, optimerat materialanvändningen, avfallsminimerat samt använt biobränslen i arbetsmaskiner under produktionen. Som fasadmaterial används återbrukstegel.

Cirkularitet och resurseffektivitet

Avfallshantering – beräkningsmetoder och resultat

För vår del uppkommer avfall dels i samband med byggprojekt och hyresgästanpassningar, dels genom det avfall som hyresgäster och vi själva genererar i driften. Det senare beräknas med hjälp av uppgifter från våra huvudentreprenörer för avfall och utifrån mängd, typ och vikt. Idag har vi tillgång till statistik för 66 av våra fastigheter, en mindre del hamnar utanför då våra kunder har möjlighet att välja en annan avfallsentreprenör än den vi rekommenderar. Vi strävar efter god resurshållning och uppmuntrar alla kunder att källsortera sitt avfall i minst fem fraktioner.

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

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX7-WSMHE-NO42X-27001

Medvetna materialval och återbruk

Vår målsättning är att 100 procent av våra byggmaterial ska vara miljösäkra i enlighet med Byggvarubedömningen. För att minska miljöpåverkan både på kort och lång sikt säkerställer vi redan tidigt skede att våra projekt väljer rätt material och använder rätt metoder. Klimatpåverkan från produktion av byggmaterial är hög, därför arbetar vi för att i allt större utsträckning tillvarata det material som kan återanvändas. Vi är anslutna till Färdplanen för bygg- och anläggningssektorn samt har undertecknat Stockholms uppstart av Klimatavtalens 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, det vill säga att det finns möjlighet till demontering, återbruk och återvinning. Vi försöker att välja rätt material och använda rätt monteringsmetoder liksom att ta tillvara material från våra ombyggnationer. Vi återbruksinventerar merparten av våra tomställda fastigheter liksom byggnader som ska utrymmas. I underlagsplanerna för Hagastaden ingår flera storskaliga projekt för att arbeta med återbruket tegel. Tillsammans med 13 samverkansparter deltar vi i innovationsprojektet Återhus som utreckar metoder, processer och verktyg för återbruk av stommar och blåklägg. Under året har vi utformat en återbruksstrategi för att skala upp arbetet med återbruk och antagit ett cirkularitetsindex om 20 procent. Strategin beskriver mål för återbruksandelen och arbetssätt för hur vi ska nå målen. En del i återbruksstrategin är vår återbruksmaterial om det finns behov. Vi har också rekonditionera återbruksmaterial till återbruksbutiken som knyter till oss en samarbetspartner till att

Växthusgasutsläpp (ton CO2e)

Utsläpp	Utsläppskälla	2022	2021	Metod för beräkningen
Scope 1	Totalt	64	98	Fuel-based
	Köldmedieläckage	55	98	Fuel-based
	Servicebilar	10	0	Fuel-based
Scope 2	Totalt (Market-based)	1866	1592	Fuel-based
	Totalt (Location-based)	1866	1592	Fuel-based
	Värme	0	0	Fuel-based
	Kyla	0	0	Fuel-based
	Elektricitet	3 691	3 679	Fuel-based
	Totalt	3 691	3 679	Fuel-based
	Elabonnemang[1]	1 866	1 592	Fuel-based
	Värme	0	0	Fuel-based
	Kyla	1 085	1 087	Fuel-based
Scope 3	Totalt	28 796	26 997	
	Elabonnemang[1]	105	68	Spend-based
	Avfallsbehandling	3	2	Distance-based
	Läsning bilar och personalens bilar i tjänst	14	1	Distance-based
	Flygresor	27 455	26 130	Average-based
	Fastighets-tillverkning[2]	627	618	Fuel-based
	Fastighetselsenergi	98	145	Average-based
	Pendlingsresor	494	1 043	Average-based
	Elförbrukning hyresgäster	30 716	28 607	
	Summa	31 587	31 560	
	Klimatkompensation av tjänsteresor (färdmedel levererar)			
	Nettoutsläpp efter klimatkompensation	28 899	27 047	

[1] The only scope 3 source that temperature adjusted (since 2022), according to Nordisk elmix i Hållbarhetsredovisningen, i enlighet med Greenhouse Gas Protocol och senast i VI, 2021.
[2] Emissionsfaktor för Nordisk elmix i Hållbarhetsredovisningen, i enlighet med Greenhouse Gas Protocol och senast i VI, 2021.
[3] Inkluderar nyproduktion och hyresgästanpassningar. I årsrapporten, Hållbarhetsredovisningen, i enlighet med Greenhouse Gas Protocol och senast i VI, 2021.
[4] Scope 3 för fastighetsskötsel.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-QUAX1-WSMHE-NO42X-2700I

20230717049110

hjälper till med varsam demontering av återbruksmaterial, transport och logistik kring lagerverksamheten. Återbruket har implementerats i många av våra ombyggnadsprojekt under året, bland annat i projektet Nöten i Solna Strand där man till exempel återbrukat gips och reglar i innerväggar med goda resultat.

Minskat energibehov

Energieffektivisering i verksamheten

Vår energistrategi innebär att vi tar ett helhetsgrepp om energifrågan i våra fastigheter, projekt och stadsdelar. Energistrategin är en viktig del i arbetet mot att uppnå en klimatneutral förvaltning.

Högt ställda miljökrav vid inköp av energi och behovsstyrning med hjälp av digitalisering spelar en viktig roll i arbetet för en minskad energiförbrukning. Vi bevakar och analyserar energianvändningen på timnivå för att tidigt identifiera avvikelser i prestandan och effektuttaget. På byggnads- och bolagsnivå sker dessutom en omfattande kontroll via vårt energiuppföljningssystem som läser in och bearbetar alla uppmätta förbrukningsvärden. Det läggs också stor vikt vid att vi i vårt dagliga arbete kontinuerligt ska driva energieffektiviseringen framåt.

Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg används enbart fjärrvärme märkt "Bra miljöval" och till Stockholms innerstad och Flemingsberg köper vi klimatneutral värme. Vi har ett nära samarbete med våra hyresgäster för att stötta dem i arbetet med att minska sin energianvändning, bland annat genom samarbeten via gröna hyresavtal. Målet är att gröna hyresavtal ska omfatta 100 procent av vår totala uthyrningsyta ovan mark. Utfallet gröna hyresavtal 2022 blev totalt 89 procent.

Under 2022 har elsystemen och elmarknaderna utsatts för stora utmaningar, vilket medfört ökade priser och även en förhöjd risk för effektbrist. Därför har vi skruvat upp vårt fokus på energieffektivisering ytterligare. Vi arbetar aktivt med våra processer och vår teknik för att minimera elanvändningen och vi har genomfört ett stort antal åtgärder för att få ner förbrukningen och på så sätt lindra prisökningen och stötta elsystemet. Under vintern 2022/2023 är målet att spara 10 procent av vår elanvändning jämfört med motsvarande period förra året. För sista kvartalet 2022 landade vi på en sänkning med 11 procent. Vi har också intensifierat dialogen med våra kunder för att stötta dem i deras energieffektiviseringsarbete.

Våra energieffektiviseringsmål

Vårt energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 nådde vi den första etappen genom att halvera vår energianvändning jämfört med 2005. Vi har haft som mål att år 2023 nå en genomsnittlig energianvändning om 77 kWh/kvm Atemp. Under 2022 nådde vi 73 kWh/kvm Atemp och har därför satt ett nytt mål – genomsnittlig energianvändning 70 kWh/kvm Atemp till år 2025. När vi når detta mål innebär det att vår energiprestanda ligger i nivå med nybyggnadskraven, vilket är anmärkningsvärt med tanke på att vårt bestånd till största delen är äldre än 30 år. Vårt utfall 2022 mätt som primärenergital är 71 kWh/kvm Atemp.

Under året har SMHI justerat sin beräkning av graddagar, vilket har lett till något sänkt prestanda generellt.

Vårt vattenförbrukningsmål

Vårt mål är att varje år minska vår vattenförbrukning med två procent. En lägre vattenförbrukning innebär förutom en minskad belastning på jordens resurser också att vi förbereder verksamheten för en framtid med en sjunkande grundvattenyta och reducerad tillgång på färskvatten. Utfallet 2022 blev 327 l/kvm vilket är 19 procent lägre än 2019.

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. Det gör vi genom att kontinuerligt säkerställa att affärsmodellen är robust och att vi är rätt positionerade för att möta samhällsomställningens utmaningar och möjligheter. Här spelar innovationer och digitala lösningar en viktig roll. De hjälper oss att anpassa verksamheten inför ökade klimatlaster, men också att se mänskliga behov som hälsa och välbefinnande i våra fastigheter och stadsdelar.

Under 2021–2022 har vi genomfört klimatriskanalyser på totalt 60 fastigheter i stadsdelarna Arenastaden, Solna Business Park, Hammarby Sjöstad och City. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade klimatrisker.

Hälsa – certifierade fastigheter och hyresgästernas välmående

Smarta fastigheter

Digital teknik möjliggör nya beteenden och att funktioner automatiseras, innovativa tjänster skapas och våra beteenden förändras. Genom 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 digitala lösningar och appar 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, förstärka säkerheten i husen och på så sätt sköta förvaltningen mer proaktivt. Alla våra fastigheter är uppkopplade till ett digitalt fibernätverk som möjliggör integrering i den smarta staden, vilket bidrar till ett mer hållbart och effektivt resursanvändande.

Hälsa i husen

De senaste åren har vi sett ett ökat fokus på både fysisk och psykosocial hälsa. 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 efter en lång period av hemarbete.

Vårt bidrag handlar framförallt om att underlätta för våra kunder att göra rätt. Det kan var sådant som att placera attraktiva trapphus centralt för att på så sätt uppmuntra till att ta trapporna istället för hissen, men också om att erbjuda kringtjänster som hunddagis, möjlighet till rörelse, träning och kultur i eller kring våra fastigheter. Vi guidar våra kunder i hur de kan få sina medarbetare att röra på sig mer, till exempel genom att använda höj- och sänkbara skrivbord eller att placera kaffemaskiner så att de bidrar till en ökad fysisk aktivitet.

Ett annat exempel är vårt arbete tillsammans med kunderna för att utveckla hälsocertifierade arbetsplatser. Det är ett strategiskt initiativ med avsikt att förbereda fastigheterna inför kunders önskemål om hälsocertifiering. Vi använder oss av Fitwel som är en certifieringsstandard som skiljer sig från andra genom att den i första hand fokuserar på arbetsmiljön, arbetsplatsen och människan i själva byggnaden. Exempel på fokusområden är friskvård, kost och vilrum. SEB:s huvudkontor i Solna liksom vårt eget kontor, också i Solna, är två exempel på fastigheter som är Fitwel-certifierade.

Certifieringar[1]

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM In-Use	49	732 156	68
BREEAM-SE	13	324 063	30
Breeam Bespoke	2	18 793	1
Miljöbyggnad	1	5 480	1
Totalt miljöcertifierade fastigheter	65	1 080 492	100

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

Penneo dokumentnyckel: PUKTA-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO4ZX-2700I

20230531102651

Andel återbruk i Hållbarhetshuset

70%

Våra miljöcertifieringar för kvalitetssäkring

BREEAM

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

CITYLAB ACTION

Citylab Action är ett vägledande forum för delad kunskap inom hållbar stadsutveckling organiserat av Sweden Green Building Council (SGBC). Åtaganden och effektmål är fastställda av SGBC, medan projektmål och åtgärder är specifika för de enskilda projekten. För ett certifierat hållbarhetsarbete ska 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 innemiljö, hållbara materialval, inga farliga kemikalier och att byggprocessen har en minimerad miljöpåverkan. I jämförelse med övriga certifieringssystem som idag finns på marknaden sticker Svanen ut hakan när det gäller krav på innehåll och material.

Hållbarhetshuset i Haga Norra invigt

I november 2022 blev vårt hållbarhetshus klart, den första pilotbyggnaden där vi byggt ett hus av hus. Hållbarhetshuset som finns i Haga Norra består av 70 procent återbrukat material. Material som annars skulle ha klassats som avfall. Huset är 1 000 kvadratmeter stort och förutom att inrymma ett etableringskontor fungerar det också som mötesplats för att skapa kunskap kring återbruk i allmänhet och projektet i synnerhet. Utöver bjälklagren har fasadpartier återbrukats liksom fönster och invändigt material. Huset som är banbrytande i sitt slag har uppförts i samarbete med entreprenören Zengun och är en del av Vinnovaprojektet Återhus - bygga hus av hus. Ett ökat återbruk av material är inte bara viktigt för en minskad klimatpåverkan utan kan också ha en positiv påverkan på energi- och vattenförbrukningen samt ha ekonomiska och historiska värden.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAXJ-WSMHE-NO42X-2700I

2022-11-30 11:47:03 UAX1-WSMHE-NO-12X-27001

Medarbetare

Motiverade medarbetare vår viktigaste tillgång

Vår gemensamma värdegrund är förutsättningen för goda affärer där lagånda och engagemang är viktiga hörnstenar. Genom att se och värna om varje enskild medarbetare och dess unika förmågor kan vi tillsammans skapa en stark helhet där vi ska vara det självklara valet för duktiga och drivna personer inom fastighetsbranschen.

En kontinuerlig utveckling av värdegrunden

Vår värdegrund SPEAK genomsyrar hela vår verksamhet och står för nyckelorden Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet. Våra kärnvärden handlar mer om inspiration än om kontroll och mer om människan än om systemet.

Vi arbetar kontinuerligt med vår värdegrund, som är under ständig utveckling, sedan mer än 15 år tillbaka. Värdegrunden är tillsammans med vår uppförandekod basen för våra medarbetares agerande.

Vi ska vara det självklara valet för duktiga, drivna och engagerade personer inom fastighetsbranschen. Vi arbetar därför hela tiden för att stärka vårt arbetsgivarvarumärke med målsättning att vara en av Sveriges mest uppskattade arbetsplatser. Vi samarbetar med företaget Great Place To Work och genomför årligen deras medarbetarundersökning för att mäta hur vi uppfattas som arbetsgivare. Vår långsiktiga målsättning är att nå ett så kallat Trust Index på 90 och vi ökade vårt index till 87 under 2022. Dessutom anser hela 98 procent av alla medarbetare att vi sammantaget är en mycket bra arbetsplats. Resultatet ligger till grund för ett målmedvetet och strukturerat arbete där varje avdelning identifierar sina fokusområden och specifika utmaningar, både utifrån det man vill bevara och det man önskar utveckla.

Förändrat arbetssätt

Som för de allra flesta arbetsplatser har pandemin påverkat oss vad gäller vårt sätt att arbeta, men också chefs- och ledarrollen. Det visar inte minst vår medarbetarundersökning där 94 procent idag anser sig i hög grad ha möjlighet att arbeta med frihet under eget ansvar. Vårt kontor är vår bas, här sker viktig kunskapsöverföring och här kan vi inspirera och stötta varandra medan visst arbete utförs mer effektivt hemma. Vi ser en rejält ökad digital mognad hos våra medarbetare, vilket har drivit på ett förändrat arbetssätt med allt från hybridmöten till ett större platsoberoende.

Vi har under året lanserat SMART, ett uppdaterat arbetssätt som möter arbetslivets successiva förändring:

Smart – En medarbetare tar ansvar för att arbeta smart och väljer själv det ställe, hemvist, del av kontoret som passar bäst för den uppgift som ska göras.

Målinriktat – Vi arbetar alla mot samma mål, men för att vara säkra på att vi alla är på väg mot samma mål är det viktigt att vi träffas.

Attraktivt – På kontoret vill man vara – det är här det händer!

Roligt – Vi vill ha roligt på jobbet och det ska vara kul att komma in till kontoret.

Tillsammans – Det är när vi är tillsammans som det händer och det är då de bästa idéerna föds. Det är då vi lär känna varandra och det är då vi är Fabege!

Fokus på individernas utveckling

Som grund till den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan. Planen följs regelbundet upp via medarbetarsamtal liksom genom att sätta upp nya mål med utgångspunkt från verksamhetens mål och medarbetarens roll.

20230331110266

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

Under året genomfördes medarbetarsamtal med 100 procent av medarbetarna. Alla nya chefer genomgår en introduktion för att säkerställa kvaliteten på samtalen samt även en grundläggande ledarskapsutbildning.

Framförallt inom vår tekniska drift sker en kontinuerlig fortbildning och kompetensutveckling. Av de rekryteringar som genomförts 2022 har andelen interna sökanden ökat och ett flertal har i konkurrens med externa adepter, också erbjudits nya positioner, i vissa fall på chefsnivå.

Hållbara medarbetare och hälsa i vardagen

Vi har en bred ansats kring den hållbara medarbetaren. Genom utbildningar och föreläsningar vill vi uppmuntra till långsiktigt hälsosamma individer. 2022 har alla medarbetare, genom Institutet för Människor i Rörelse (IMR), erbjudits en individuell hälsocoach under ett års tid. Coachen kan bland annat ta fram individanpassade övningar och erbjuda föreläsningar inom olika hälsorelaterade ämnen samt, inte minst, stötta den enskilda medarbetaren i att leva ett hälsosamt liv, att må bra, både fysiskt och psykiskt. Cirka 80 procent av våra anställda har hittills valt att utnyttja erbjudandet. Alla våra medarbetare erbjuds också att träna tillsammans med sina kollegor en gång i veckan på arbetstid.

Vi utformar våra egna lokaler med utgångspunkt i fysisk aktivitet, hälsa och återhämtning. Vi fortsätter att anpassa lokalerna utifrån ett arbetssätt i ständig förändring där större konferensutrymmen får stryka på foten till förmån för fler mindre rum. Flexibiliteten är i fokus och det ska vara lika självklart och enkelt att arbeta ostört som i grupp. Bra ergonomi, gott om dagsljus och säkerhet på arbetsplatsen är grundläggande för alla våra egna kontor liksom att det finns tillgång till såväl omklädningsrum som regelbunden massage. Det ska vara smidigt att ta cykeln till arbetet.

Vi arbetar medvetet med att minska arbetsrelaterad stress där samtliga chefer förväntas föra en löpande dialog med sina medarbetare för att säkerställa att arbetsbelastningen möjliggör en aktiv fritid.

Säker arbetsmiljö

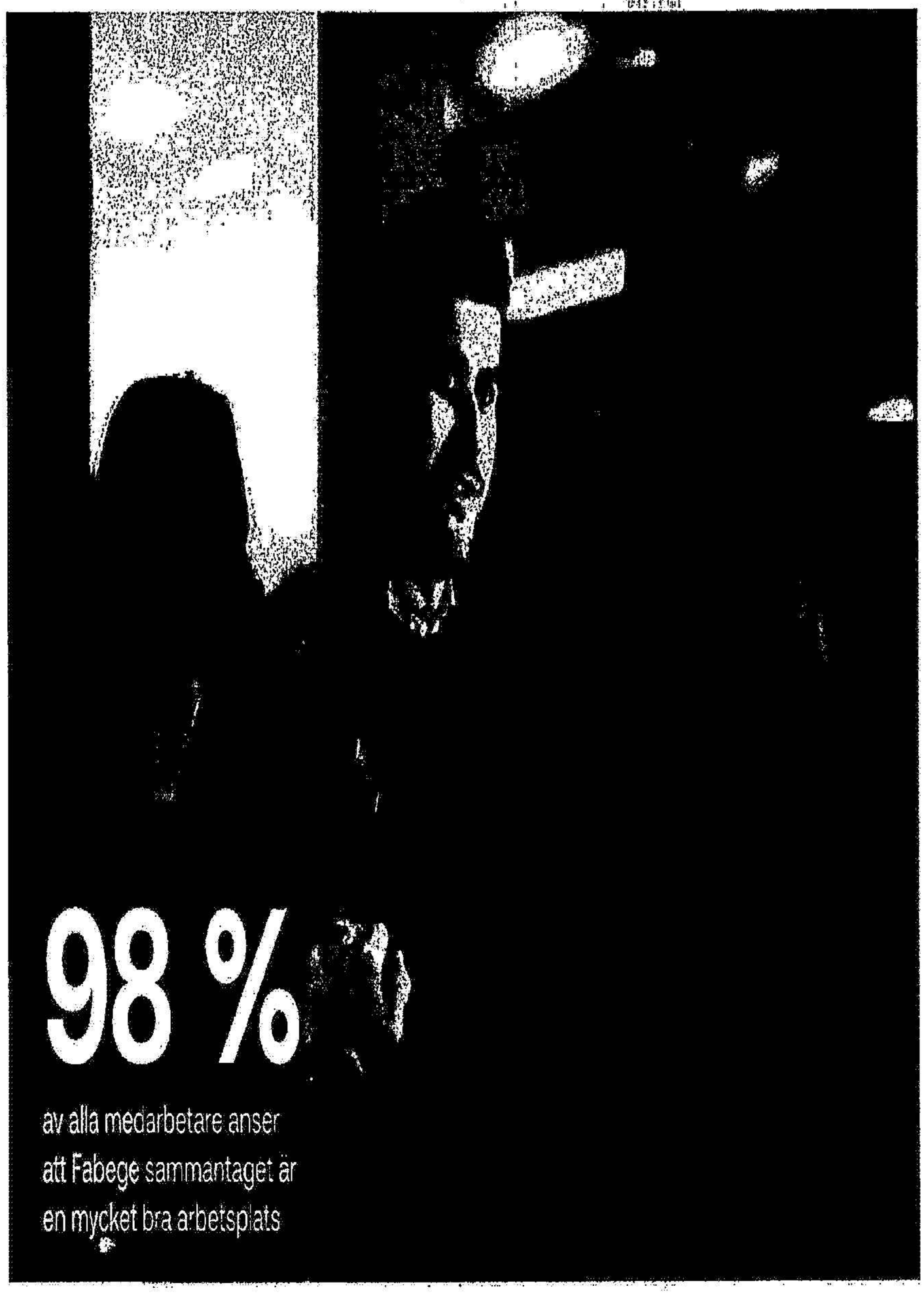
Arbetsmiljön hos oss ska vara säker och utan risk för att våra medarbetare, eller de som arbetar hos oss, skadas eller blir sjuka på arbetet. Vi kan se olika risker beroende på vilket arbete som utförs. Genom att kontinuerligt identifiera risker, följa upp incidenter och genomföra åtgärder så förbättras säkerheten och hälsan för våra medarbetare.

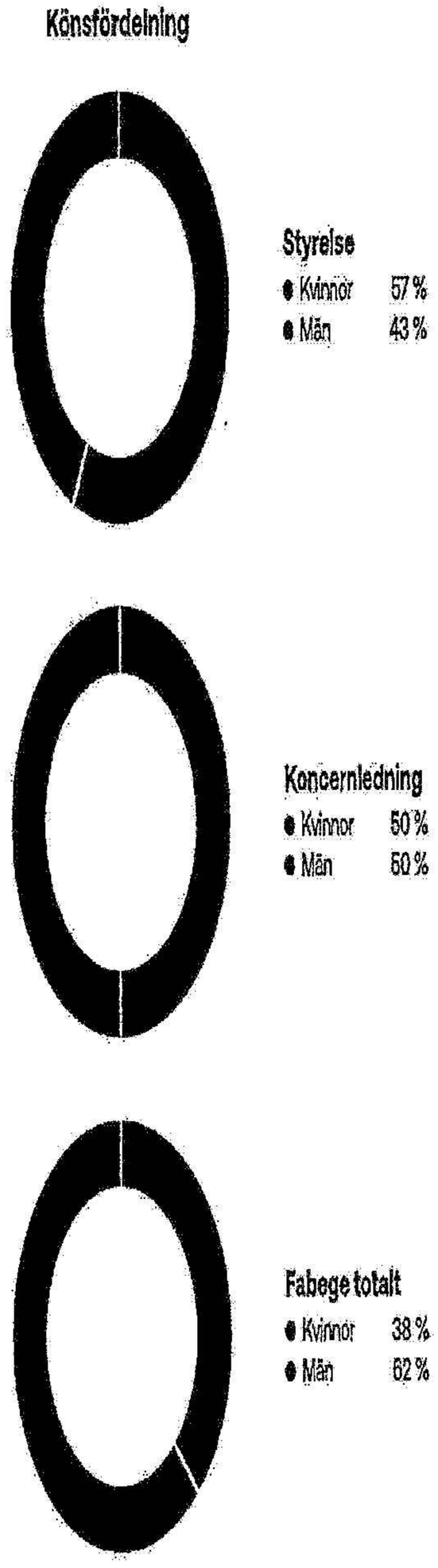
Utgångspunkten för en säker arbetsplats är att vi kontinuerligt arbetar med vårt systematiska arbetsmiljöarbete som innefattar riskbedömningar utifrån genomförda undersökningar, så som utförda skyddsronder, avvikelser och medarbetarsamtal. Bedömningarna värderas och prioriteras och handlingsplaner sätts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

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 87.

Great Place To Work. 87 %





Vi har ett ärendehanteringssystem där alla medarbetare kan rapportera faktiska och potentiella incidenter. Dessa gås igenom av arbetsmiljöansvarig och följs upp av arbetsmiljökommittén. Det genomförs alltid en analys för att undersöka orsaken till incidenten och hur den kan undvikas i framtiden. Ett omfattande utvärderingsarbete sker kontinuerligt för att förbättra hälso- och säkerhetsarbetet. Arbetsskador rapporteras till Arbetsmiljöverket.

Vår arbetsmiljökommitté samverkar kring, följer upp och är ett bollplank i utvecklingen av arbetsmiljöfrågor hos oss. Vårt huvudkontor är sedan våren 2022 certifierat enligt Fitwel, ett amerikanskt certifieringssystem. Vi har hittills uppnått två stjärnor vilket är den näst högsta nivån. Läs mer om Fitwel på sidan 44.

Vår syn på lika värde

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

Vår vinstandelsstiftelse

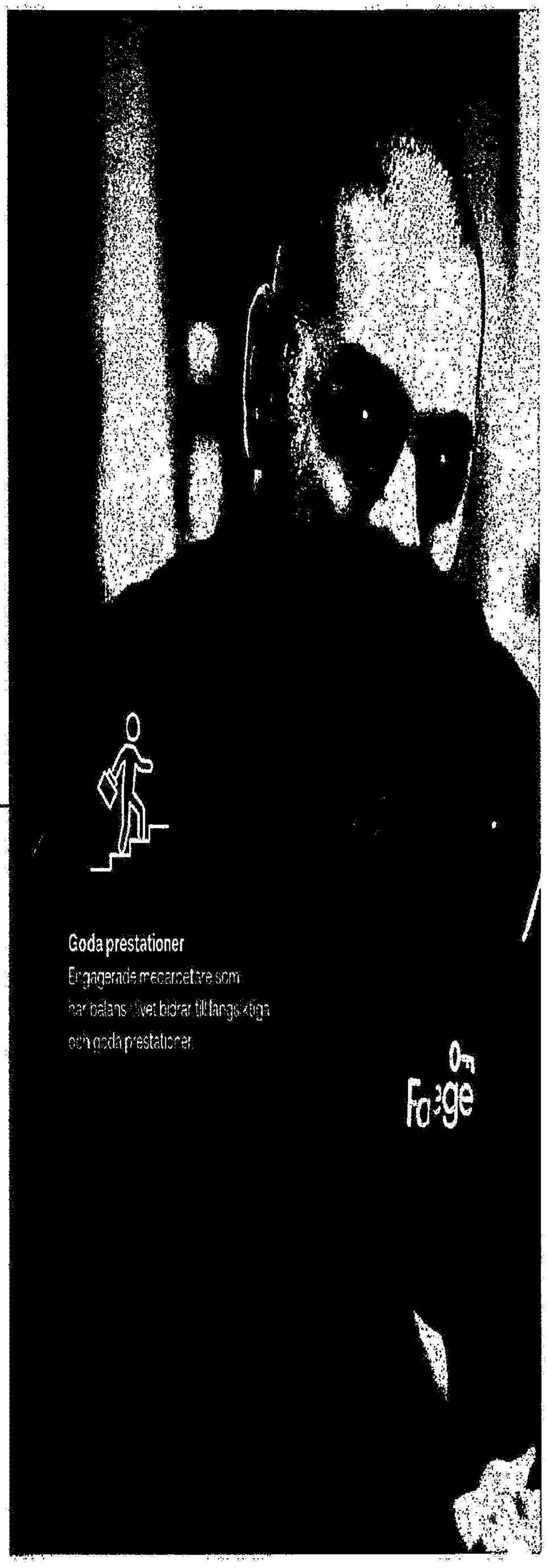
Vi har relativt få anställda i förhållande till vårt börs- och marknadsvärde. Därför är varje enskild medarbetare av stor betydelse för verksamheten. Ett sätt att visa vår uppskattning för varje persons bidrag till vår gemensamma framgång är via vår vinstandelsstiftelse. Alla som arbetar hos oss omfattas av stiftelsen och summan som avsätts är lika för alla, oavsett om medarbetaren arbetar med driften av fastigheterna, på kontoret eller är medlem i koncernledningen.

Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till ett antal uppsatta mål. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen som uppgår till max två prisbasbelopp per anställd och år. För 2022 beslutade styrelsen att avsättningen skulle uppgå till 1,1 prisbasbelopp per heltidsanställd vilket motsvarar ett värde av 57 750 kr.

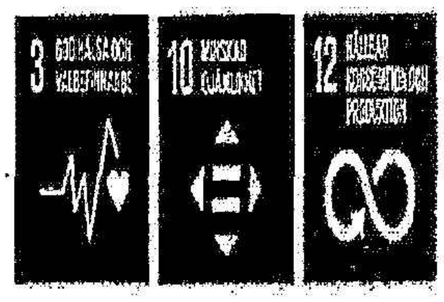
Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331110267

Hållbara och motiverade medarbetare skapar en god företagskultur



Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX7-WSMHE-NO42X-27001



20230711049913

Leverantörskedja

Samarbeten bidrar till att nå hållbarhetsmålen

Våra leverantörer är våra samarbetspartners. De bidrar till att vi når våra uppsatta hållbarhetsmål. En hållbar leverantörskedja är avgörande för att skapa långsiktig lönsamhet, minska risker och stärka vårt varumärke. Målet är att hållbarhetsgranska alla våra ramavtalade partners.

Vi strävar efter att bedriva ett ansvarfullt företagande och minska vårt klimatavtryck och säkerställa mänskliga rättigheter i alla led. Vi arbetar därför inom flera prioriterade områden inom ramen för vår leverantörskedja:

- Att begränsa utsläpp som innefattar material, transporter, byggenergi och avfall, så kallade Scope 3-utsläpp. Det är en stor utmaning för fastighetsbranschen. Dessa utsläpp uppstår framförallt hos våra leverantörer eller deras underleverantörer
- Att säkerställa FN Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption

Löpande granskningar

Vår uppförandekod, hållbarhets- och miljöpolicy och Allmänna villkor klargör våra förväntningar. Nya leverantörer måste leva upp till våra kriterier och befintliga leverantörer granskas löpande. Uppföljningen är en viktig del i vårt inköpsarbete för att säkerställa hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, sund konkurrens, objektivitet och likabehandling.

Under 2022 har vi även gjort platsbesök ute på byggarbetsplatser i utvalda projekt med våra ramavtalade entreprenörer. Vid platsebesöken 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 de ramavtalade entreprenörerna.

Hög målsättning uppnådd

Vi har sedan 2013 hållbarhetsgranskat utvalda strategiska samarbetspartners med målsättningen att alla ramavtalade leverantörer ska genomgå granskningsförfarandet. Under 2022 nådde vi målet. Under året har 274 av våra cirka 300 ramavtalade samarbetspartners godkänt våra vilkor. De som återstår att granska är de leverantörer som är en del av en pågående upphandling. Entreprenörer för större projekt, över 50 Mkr, ska alltid genomgå en hållbarhetsgranskning innan produktionsfasen inleds.

Vi genomför utökade bakgrundskontroller av leverantörer för de kategorier där det efter riskbedömning anses vara nödvändigt. Kontrollerna genomförs innan avtalet signeras. Vi erbjuder hjälp för att uppnå godkänd nivå från av oss upphandlad konsult. Vi för en positiv dialog med våra leverantörer och stöttar dem i deras arbete med att förbättra sina rutiner. De brister som eventuellt uppdagas via våra granskningar ska leda till att de aktuella bolagen upprättar en åtgärdsplan som sedan ska genomföras. Om ingen förbättring sker kan vi avbryta samarbetet.

Utvecklande samarbeten

I våra förfrågningsunderlag vid upphandling har vi under året lagt till en klausul som uppmuntrar den upphandlade leverantören att under avtalstiden ta emot praktikanter från TalangAkademin. Hittills har ett 20-tal leverantörer skrivit under och de första praktikanterna har påbörjat sin tjänst.

Kvalitetsgranskning av tjänster

För att säkerställa kvaliteten i leveransen genomför vi även löpande granskningar inom leverantörsområden som anses vara särskilt betydelsefulla för våra kunders upplevelse i vardagen. Det kan handla om städning, hisservice eller snöröjning. Det är av största vikt att vi snabbt fångar upp eventuella avvikelser mot avtalen och kontinuerligt förbättrar kvaliteten.

Uppföljning av underleverantörer

Vi ställer höga krav på våra leverantörers uppföljning av sina underleverantörers efterlevnad av våra krav. Under de senaste åren har vi skärpt vår "Uppförandekod för leverantörer" inom följande områden; miljö, affärsetik, arbetsmiljö och säkerhet, arbetsvillkor, integritet, mänskliga rättigheter samt efterlevnad och uppföljning.

Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsplats, fri från korruption och ojämlikhet, där risker minimeras och förebyggs är en mänsklig rättighet och en utmaning för hela byggbranschen. Personalliggare gör det möjligt att få statistik gällande vilkor för alla som arbetar i större projekt. Det genomförs riskanalyser och inventeringar i varje skede av byggprocessen och dessa ska också följas upp. Detta är entreprenörens huvudansvar. På arbetsplatserna finns byggarbetsmiljösamordnare, BasP och BasU, som ansvarar för säkerheten genom hela projektet.

Penneo dokumentnyckel: PUKTS-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2P001

20230331110268

Process för styrning och kontroll av leverantörer

1

Upphandling/förfrågan

Samtliga leverantörer som lämnar anbud för avtalstecknande hållbarhetsgranskas. En frågeenkät måste besvaras baserad på vår Uppförandekod Leverantörer vilken innefattar miljö, affärsetik, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och säkerhet. Kraven gäller även för anlitade underleverantörer.

2

Vid kontraktstecknande

Uppförandekoden är en bilaga till avtalen som signeras av samtliga samarbetspartners.

3

Avvikelsehantering

Det går att kontakta avtalsansvarig och rapportera avvikelser. Det finns även en visselblåsartjänst för såväl externa som interna parter.

4

Löpande under avtalstiden

Samtliga avtalsleverantörer ska hållbarhetsgranskas. Granskningen får inte vara äldre än fyra år. Granskningarna kan genomföras både internt eller via externa revisorer.

5

Resultat av hållbarhetsgranskning/revision:

Utan anmärkning:
Samarbetet fortsätter.

Vid mindre anmärkningar:
Gemensam åtgärdsplan tas fram.

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

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

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

För att alla på en byggarbetsplats ska förstå och uppmärksammas på risker sätts det upp bilder på farliga moment med informationstexter på olika språk. Entreprenörens skyddsombud säkerställer att projektet genomförs på ett säkert sätt och för dessutom byggarbetarnas talan så att alla risker uppmärksammas och arbetsförhållandena är goda. Vi följer alltid upp avvikelser gentemot både entreprenörer och de som drabbats. Vi uppmuntrar leverantörerna och dess anställda att rapportera identifierade risker och informerar även om vår visselblåsarfunktion som kan användas av alla externa parter.

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

Leverantörer	2022
Olycksfallsfrekvens, entreprenör (LTAR)[1]	0,7

[1] Rapporteringen avseende olyckor hos entreprenörer är inte fullständig då samtliga projekt ännu inte rapporterar entreprenörernas olyckor i IA-systemet.

Olyckor och tillbud

Rapporteringen avseende olyckor hos entreprenörer är inte fullständig då samtliga projekt ännu inte rapporterar entreprenörernas olyckor i IA-systemet. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Vanligaste olyckorna på byggarbetsplatser är skärskador, fall från låga höjder och snubbelolyckor. När allvarligare olyckor inträffar så är det oftast fallolyckor eller snubbelolyckor.

Branschöverskridande samarbete för en hållbar byggbransch

Fastighetsbranschen är enig om att en hållbar byggbransch inte är en konkurrensfråga utan något som gynnar alla aktörer. Under året har vi, tillsammans med kollegor inom branschen, arbetat fram ett digitalt verktyg för granskning av fastighetsbranschens leverantörskategorier. Syftet är att undvika dubbelarbete för leverantörer genom att de slipper svara på liknande frågor i samband med upphandling från olika fastighetsbolag samt att möjliggöra att fler leverantörer granskas. Därmed kan branschen sätta en ny standard. Vi är initiativtagare till projektet där sex fastighetsbolag med stora kontorsfastighetsbestånd i Stockholmsregionen har enats om att ta fram gemensamma leverantörskrav inom hållbarhet. Projektet beräknas vara fullt genomfört under första kvartalet 2023.

Penneo dokumentnyckel: PUKTS-55CM3-2UAYI-WSMHE-NO4ZX-2700I

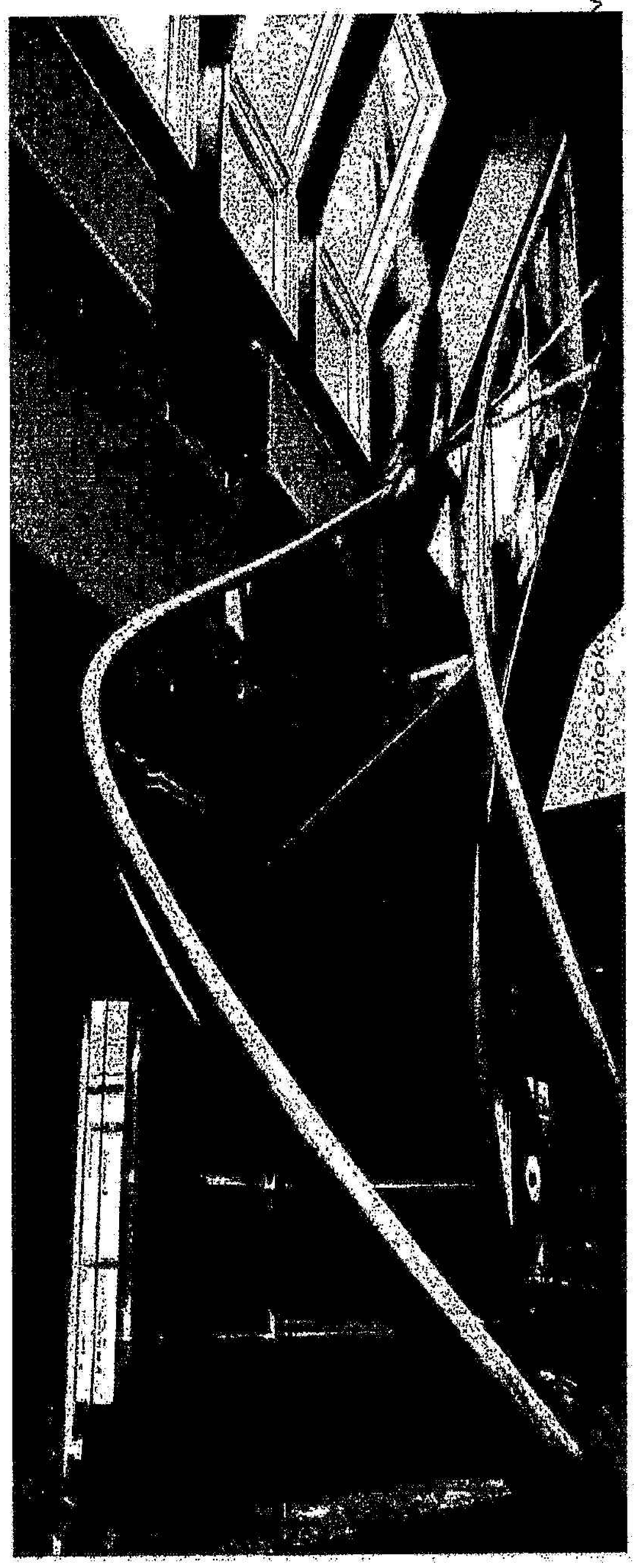
20230717704914

NO42X-27001

Finansiering

Grön finansiering en förutsättning för långsiktig lönsamhet

Vårt strategiska hållbarhetsarbete påverkar inte bara värdet på våra fastigheter utan också våra möjligheter att attrahera såväl kunder som kompetenta medarbetare. Det visar också hur väl rustade vi är att hantera vår egen påverkan på klimatet och klimatförändringarnas påverkan på vår verksamhet. Grön finansiering är en viktig och självklar del av vårt hållbarhetsarbete.



Ett medvetet och strukturerat arbete med hållbarhetsfrågor höjer värdet på vårt fastighetsbestånd. Vi är ständigt på tårna för att bibehålla en hög certifieringsnivå för våra fastigheter. Det gynnar både oss, våra långivare och övriga intressenter. Dessutom har det långsiktiga hållbarhetsarbetet positiva effekter på människorna, platsen, staden och hanteringen av de globala klimatutmaningarna.

Med avstamp i EU:s taxonomi

Som fastighetsbolag omfattas vi av krav på upplysning om i vilken utsträckning verksamheten är miljömässigt hållbar enligt EU-taxonomin. Redan under 2021 gjorde vi en genomlysning av vilka ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin och det innefattar nybyggnadsprojekt, större renoveringar och fastigheterna i vår förvaltning. Under 2021 tecknade vi dessutom vårt första taxonomianpassade lån för fastigheten Signalen 3 i Solna. Under året har vi utrett hur vi efterlever taxonomin i våra nystartade större byggprojekt. Vi uppskattar att vi efterlever målområde 1,2,3 och 6 i de projekt vi utrett, men att det finns vissa osäkerheter kring målområde 4 och 5, dels på grund av otillräckliga förtydliganden och tolkningar av kriterierna, men också för att branschen inte är tillräckligt mogen.

Uppdatering av det gröna ramverket

Vårt ramverk för grön finansiering ger oss en bred plattform och sätter en standard som kan användas för flera av våra finansieringskällor. Till ramverket har vi kopplat ett grönt MTN-program (Medium Term Notes) som etablerades 2016 och som innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö. Programmet uppdateras på årlig basis och i samband med 2022 års offentliggörande uppdaterades även det gröna ramverket. Uppdateringen 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. Ramverket har utformats för att ge oss en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiprestanda.

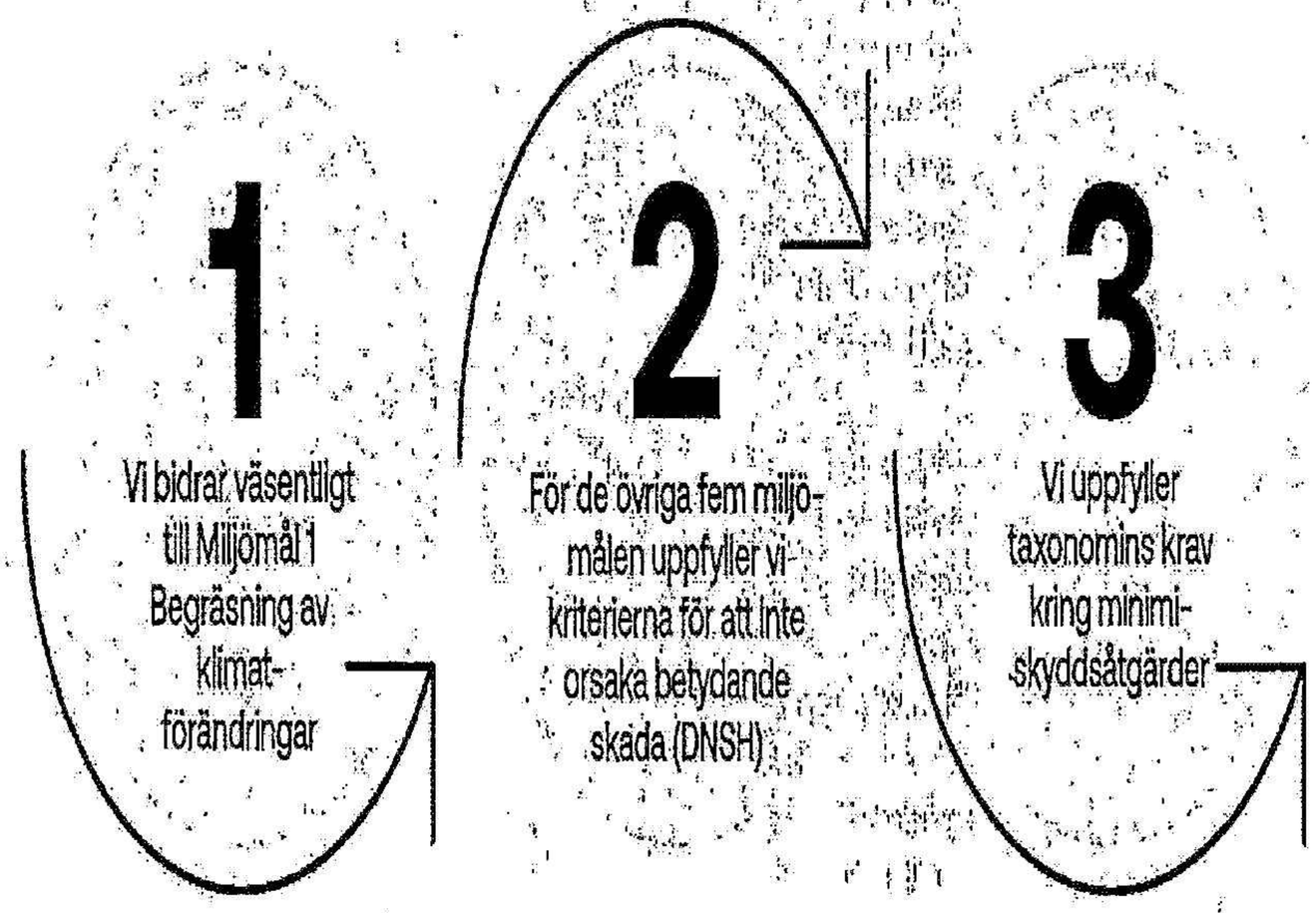
Till ramverket hör dessutom vårt gröna certifikatprogram, under vilket vi emitterar gröna certifikat avsedda att användas för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Även backupfaciliteten för certifikatprogrammet är knuten till ramverket och därmed grön. Vi har en allokeringspolicy som innebär att investerare med hållbara strategier prioriteras vid obligationsemissioner. Det oberoende analysinstitutet Cicero har granskat det gröna ramverket för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. De har utfärdat en second opinion med betyget "medium green" för de gröna villkoren och "excellent" gällande styrning.

Vår rapportering enligt EU-taxonomiförordningen

Vi bedriver både byggnation (via byggentreprenörer) och förvaltning av byggnader och hela verksamheten faller inom ramen för taxonomin. De aktiviteter som huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom är 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt

20230331110269

Förenlighet med EU-taxonomins krav



7.1 Uppförande av nya byggnader, men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning.

Vi visar att vi bidrar väsentligt till ett av Taxonomiförordningens sex miljömål, mål 1 Begränsning av klimatförändringar, då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. Övriga fem miljömål hamnar under kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) för vår verksamhet. Vi uppskattar att vi även uppfyller taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens. Kraven i EU-taxonomin ligger väl i linje med vårt hållbarhetsarbete som redovisas i vår rapport. Därför bedömer vi att vi möter taxonomins krav, se nedan modell. Se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 132–136.

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.

KPI	Total, Mkr	Omfattas av taxonomin (%)	Omfattas ej av taxonomin (%)	Andel förenlig med taxonomin 2022 (%)
Omsättning	3 327	100	0	62
Driftsutgifter	133	100	0	53
Kapitalutgifter	3 336	100	0	18

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 327 Mkr motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2022.

Redovisning av driftsutgifter

Driftsutgifter inkluderar följande driftsutgifter; kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Birger Bostads (tidigare SHH Bostad) produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 3 325 Mkr motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2022. Ytterligare 11 Mkr är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 95 respektive 96.

100 procent grön finansiering

Grön finansiering ger oss bättre villkor både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med ett taxonomianpassat lån som uppfyller EU-taxonomins föreslagna kriterier för grön finansiering. Målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. I samband med förvärvet Birger Bostad under 2021 minskade andelen till 98 procent. Under 2022 nådde vi återigen 100 procent när Birger Bostads lån omvandlades till gröna.

Exempel på vårt arbete relaterat till EU-taxonomin

Under 2022 har vi fortsatt med våra klimatresiliensanalyser, ett arbete som påbörjades under 2021 i flera av våra stadsdelar. I detta arbete bedömer vi de framtida fysiska klimatriskerna och vilka klimatanpassningar vi bör göra för att minska de långsiktiga riskerna.

Ett annat viktigt mål i taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och löpande arbetar med. Vårt genomsnittliga primärenergital ligger på 71 kWh/kvm Atemp och så mycket som 67 procent av ytan i vårt förvaltningsbestånd ligger inom topp 15 procent energiprestanda (detta enligt definitionen i Fastighetsägarnas utredning som visar att topp 15 procent inom kontorsbyggnader i Sverige motsvarar byggnader med ett primärenergital under 80 kWh/kvm Atemp).

Andel förenlig med EU-taxonomin 2022

För 2022 bedömer vi att 62 procent av omsättningen, 53 procent av driftutgifterna och 18 procent av kapitalutgifterna ligger i linje med EU-taxonomin och mål 1, och kan därmed klassas som gröna. För mer information se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 132–136. Anledningen att andelen kapitalutgifter som är grön rapporteras som låg är att vi valt att göra en konservativ bedömning av pågående nyproduktionsprojekt och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Dock eftersträvar vi att kunna rapportera dessa som gröna framgent.

I takt med att fler mål specificeras kommer vi att se över och eventuellt vidta ytterligare åtgärder för att bidra väsentligt till fler av målen.

Penneo dokumentnyckel: PUXT8-55CM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-27001

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX7-WSMHE-NO42X-27001 20230717 04915

Kunder

Våra kunder är våra samarbetspartners

Genom närvaro, tillgänglighet och ett lyhört förhållningssätt fördjupar vi våra relationer och växer tillsammans med våra kunder. Oavsett utmaning försöker vi vara flexibla och hitta lösningar som möter deras behov och via våra långsiktiga samarbeten skapar vi hållbara arbets- och stadsmiljöer.

80 %

reser hållbart till och från sin arbetsplats i Arenastaden

Samarbeten för långsiktig hållbarhet

Att ha en bra och nära relation till våra kunder är ovärderligt. Vi vill vara delaktiga i att stärka deras konkurrenskraft som arbetsgivare genom att skapa hållbara stadsmiljöer för såväl boende och arbetande som besökare. Hållbarhetsnätverket i Arenastaden är ett exempel på ett sådant tillsammansarbete. Här har vi och ytterligare ett tiotal större företag arbetat fram en handlingsplan kopplad till resvanor för att på så sätt bidra till klimatmålen om halverade utsläpp av växthusgaser till 2030. Arbetet genomförs utifrån CERO i nära samarbete med Solna stad, Keolis, SL och MTR för bästa möjliga effekt. Hela 80 procent av de som arbetar i Arenastaden reser hållbart till och från sin arbetsplats men bland annat mot bakgrund av de kommande utbyggnaderna av kollektivtrafiken är målsättningen att ännu fler ska välja att resa hållbart. Trafikstarten för tunnelbanans nya Gula linje är beräknad till 2028 och då kommer resenärerna att kunna ta sig från Arenastaden och vidare söderut utan att behöva byta vid Odenplan.

Ytterligare ett exempel är samarbetet med Unga på Operan ute i skolorna i Flemingsberg. Projektet riktar sig till fyra grundskolor med förskoleklass till årskurs 3. Aktiviteterna kan bestå av mim, teater, musik eller något närmare produktionen/hantverket.

Gröna hyresavtal

Att teckna gröna hyresavtal är numera kutym. Det innebär att båda avtalsparter enas om en gemensam miljöagenda för en lokal genom effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning. Avtalen kan till exempel omfatta åtgärder för att bibehålla eller förbättra en BREEAM-klassificering av byggnaden, åtgärder för energioptimering och inomhusmiljö samt materialval och källsortering av avfall. Under året har vi tagit fram en ny mall för gröna hyresavtal samt upprättat en vägledning kring vad kunden kan beakta i samband med hyresgästanpassningar för att öka hållbarhetsprestandan i projektet och bidra till att höja eller bibehålla fastighetens miljöcertifieringsnivå. Utfallet 2022 var att 89 procent av total nytecknad yta ovan mark var gröna avtal.

Flexibla lösningar med kunden i centrum

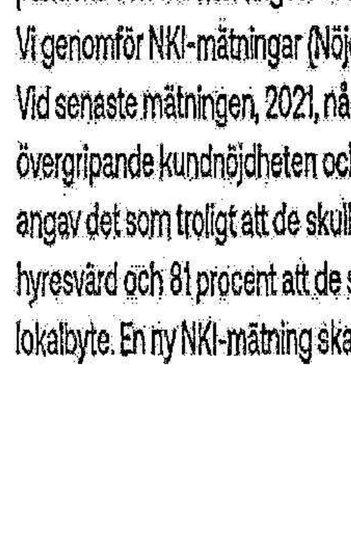
Vi är idag hyresvärd åt cirka 660 företag, myndigheter och organisationer och fler än 100 000 personer vistas dagligen i våra lokaler. Tack vare vår erfarenhet kan vi möta ett allt större behov av flexibilitet och vi strävar efter att vara lösningsorienterade och lyhörda för våra kunders önskemål. Vi utforskar kontinuerligt nya möjligheter kopplat till delningsekonomin för en ökad flexibilitet i såväl avtal som erbjudanden och arbetssätt. Sedan tidigare har alla våra kunder tillgång till våra kontorshubbar, så kallade WAW-kontor, vilket innebär att man kan erbjuda sina anställda en tillfällig arbetsplats i city, Arenastaden eller Hammarby Sjöstad. Vi har dessutom under 2022 lanserat NOW-konceptet, nyckelfärdiga kontor där allt ingår och kontraktet löper en månad i taget. Idag finns tre NOW-kontor; ett i Hammarby Sjöstad och två i city.

Fördjupad relation tack vare närhet och kontinuitet

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

Under året har vi återupptagit våra regelbundna frukostmöten där vi bjuder in våra kunder i respektive stadsdel. Det är en uppskattad aktivitet för informationsutbyte och uppdatering om vad som är på gång i våra stadsdelar. Våra nära kundrelationer har varit en fördel under de senaste årens utmaningar med pandemi och därefter kriget i Ukraina med påföljande energikris. Vi genomför NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) vartannat år. Vid senaste mätningen, 2021, nådde vi ett index på 78 för den övergripande kundnöjdheten och vårt mål är 80. Hela 90 procent angav det som troligt att de skulle rekommendera oss som hyresvärd och 81 procent att de skulle vända sig till oss för ett lokalbyte. En ny NKI-mätning ska ske under 2023.

Andelen gröna hyresavtal[1]



[1] Yta ovan mark exklusive bostäder.

89 %

gröna hyresavtal

20230331102702

Affärsetik

Samråd och dialog viktiga verktyg för en ansvarsfull 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.

Medborgardialog

Att ha en kontinuerlig dialog med medborgarna i de stadsdelar där vi är verksamma är viktigt, både inom stadsplanering generellt, men särskilt inom ramen för detaljplaneprocessen. När vi ansökt och fått ett planbesked tar kommunen fram ett planförslag och då finns det utrymme för berörda parter att lämna sina synpunkter. Samrådet omfattar både oss som fastighetsägare, men också till exempel länsstyrelse och kommunala myndigheter liksom hyresgäster. Vanligen kallar kommunen till ett samrådsmöte och de kan, om det finns skäl, ändra planförslaget med hänsyn till de synpunkter som kommer fram. Därefter ställs planförslaget ut för granskning och då finns det ytterligare ett tillfälle för hyresgäster och andra berörda att tycka till om förslaget.

Grundläggande värderingar styr

Vår värdegrund SPEAK och vår uppförandekod ligger till grund för samtliga medarbetares agerande. Uppförandekoden tydliggör vår ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation.

Alla medarbetare genomgår regelbundet utbildning i vår uppförandekod liksom näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar. Gruppen som rapporterar till koncernledningen har till uppgift att leda och driva arbetet med etikfrågor samt bevaka relevanta omvärldsfrågor.

Samråd och rapportering av incidenter

Vi är angelägna om att både våra egna medarbetare och externa intressenter känner sig trygga med möjligheten att kunna fånga upp eventuella missförhållanden i organisationen redan på ett tidigt stadium, antingen via dialog eller anonyma rapporteringssystem.

Medarbetarna hålls uppdaterade om styrande policies och riktlinjer via intranätet, informationsmöten och löpande informationsbrev. Det är bolagsledningens ansvar att informera berörd medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll.

För att underlätta rapportering av eventuella incidenter erbjuder vi en visselblåsartjänst som är tillgänglig både internt och externt. Den är viktig för att minska risker och för att främja hög affärsetik och därmed upprätthålla kundernas och allmänhetens förtroende för vår verksamhet. Både anmälan och den efterföljande dialogen är anonymiserad för den som önskar. Samtliga anmälningar följs omgående upp av en arbetsgrupp bestående av HR-chef, hållbarhetschef och bolagsjurist och de ansvarar för att lämpliga åtgärder vidtas. Under 2022 rapporterades inga incidenter.

Felanmälan och synpunkter

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

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 skattekostnaden i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för bolagets skattehantering. Där slås bland annat fast att vi ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och där regelverket är otydligt ska vi agera transparent och med försiktighet. Vi ska ha en etiskt, legalt och affärsmässigt motiverad skattehantering och helt avstå från aggressiv eller avancerad skatteplanering. Vi bedriver inte politiskt påverkansarbete kring skattelagstiftning. Vår skattepolicy finns i sin helhet på vår hemsida.

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.

Vår värdegrund:

SPEAK

- Snabbhet
- Prestigelöshet
- Entreprenörskap
- Affärsmässighet
- Kundnärhet

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

Hållbarhetsmål

Stadsdelar

Stadsdelar	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Andel förnybar energi, %	94	95	100 % energi från förnybara källor

Fastigheter

Fastigheter	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Energiprestanda totalenergi, kWh/kvm Atemp	73	77	70
Producerad energi från solceller, kWh/kvm Atemp	1,5	0,79	Producerad energi från solceller 2,5 kWh/kvm Atemp 2030
Materialåtervinning, %[1]	54	48	90 % material- och energiåtervinning
Vattenanvändning, l/kvm Atemp	327	263	Minska vattenanvändningen per kvm Atemp med 2 % per år jämfört med 2019
Miljöcertifiering, antal förvaltningsfastigheter	65	59	
Miljöcertifiering nyproduktion, andel av total yta, %	100	100	100 % av nyproduktion, enligt BREEAM-SE med ambitionen nivå Excellent
Miljöcertifiering förvaltningsbestånd, andel av total yta, %	100	100	Samtliga förvaltningsfastigheter (exkl. framtida förädlingsfastigheter) ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med ambitionen nivå Very good
Andel miljöklassade bilar – servicebilar och tjänstebilar, %	99	96	100
Koldioxidutsläpp, ton CO_2e			Klimatneutral förvaltning (Scope 1 & 2) år 2030. Indirekta utsläpp (Scope 3) ska halveras per BTA till år 2030 jämfört med 2019
Scope 1	54	98	
Scope 2	1866	1612	
Scope 3	28 796	26 997	
Totalt Scope 1-3	30 716	28 607	
Klimatkompensation av fjärrvärmeleverantör	-1 817	-1 560	
Nettoutsläpp efter klimatkompensation	28 899	27 047	

[1] 2022 ingår även avfallsstatistik från hyresgästanpassningar.

Vi har haft som mål att år 2023 nå en genomsnittlig energianvändning om 77 kWh/kvm Atemp. Eftersom vi redan under 2022 nådde 73 kWh/kvm Atemp har vi satt ett nytt mål till år 2025 om 70 kWh/kvm Atemp. När vi når det målet innebär det att vår energiprestanda ligger i nivå med nybyggnadskraven, vilket är anmärkningsvärt med tanke på att vårt bestånd till största delen är äldre än 30 år."

Mia Häggström
Hållbarhetschef

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230717049135

20230331102711

Medarbetare

Medarbetare	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	87	86	Förtroendeindex på minst 90 %
Rekommendera Fabege som arbetsgivare, %	95	94	Över 95 % av medarbetarna ska vilja rekommendera Fabege som arbetsgivare
Låg sjukfrånvaro, %	3,12	2,94	Bibehålla låg sjukfrånvaro <3 % med hjälp av löpande hälsoundersökningar och fortsatta friskvårdssatsningar
Jämställdhet ledning, % kvinnor	50	56	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet chefer, % kvinnor	47	25	Jämn fördelning eftersträvas
Jämställdhet medarbetare, % kvinnor	38	35	Jämn fördelning eftersträvas

Leverantörskedja

Leverantörskedja	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Granskning av ramavtalade leverantörer, %	90	100[1]	Samtliga ramavtalade partners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända

[1] Andel granskade strateg iska leverantörer. Från 2022 granskas ramavtalade leverantörer.

Finansiering

Finansiering	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Grön finansiering, %	100	99	100 % grön finansiering

Kunder

Kunder	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Nöjd Kund Index	-[1]	78	NKI ska nå 80
Gröna hyresavtal[2], andel nytecknad yta, %	100	96	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 % av nytecknad yta
Gröna hyresavtal, andel total yta, %	89	80	Gröna hyresavtal ska utgöra 100 % av total yta

[1] Nöjd Kund Index-mätningar genomförs vartannat år.

[2] Yta ovan mark exklusive bostäder.

Affärsetik

Affärsetik	Utfall 2022	Utfall 2021	Mål lång sikt
Årlig utbildning i vår uppförandekod	100	100	Att hålla dialogen kring etiska frågor levande inom hela företaget genom aktiviteter och forum

Det gör mig stolt att så många kan rekommendera oss som arbetsgivare. Att vi har så många ambassadörer som tycker att vi är en bra arbetsplats gör det så mycket lättare för oss att rekrytera nya talanger, men också att behålla de vi redan har.”

Gunilla Cornell
Chef HR

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

20230717049117

Från fastighetsbolag till stadsutvecklare

Åsa Bergström är sedan 2008 vice VD på Fabege, och tillika bolagets ekonomi- och finanschef. En av hennes många arbetsuppgifter är att möta de många analytiker och investerare, liksom ägare, som har frågor om Fabeges utveckling och planer. Intresset för Fabege och dess verksamhet var konstant under året.

Vill analytiker och investerare träffas, eller har de vant sig vid digitala möten?

– Vi träffade många analytiker under coronapandemin, men då var det framför allt det digitala mötet som gällde. Även 2022 genomförde vi många digitala möten, men vi kunde också börja träffas fysiskt på plats hos oss, vi besökte även Amsterdam, London och Oslo. Det kändes bra, både att få resa och att träffas. Digitala möten blir lätt ganska anonyma, nu kunde vi dessutom ta med grupper på fastighetsvisningar i våra stadsdelar, något som naturligtvis är extra roligt.

Vilka frågor var de vanligaste under året som gick och dök det upp några nya?

– Frågorna var i stort sett desamma, men de ändrade tydligt inriktning under året. I början var alla glada över att vi äntligen kommit ur pandemin och såg positivt på framtiden, vi fick frågor om förvärv och nya möjliga projekt och om hur vi trodde att kontoren "post-corona" skulle se ut. Ett par månader senare, efter krigsutbrottet i Ukraina, kom det mesta i stället att handla om finansieringsfrågor och fastighetsvärdering och vi mötte en generell oro inför fastighetsbranschens möjligheter till refinansiering.

Hur ser du på finansieringsfrågorna – bankfinansiering eller kapitalmarknad?

– Nu vet vi inte hur 2023 kommer att utvecklas men idag är bankfinansiering utan tvekan det bästa alternativet för oss. Sådan finansiering ökar visserligen andelen pantsatta tillgångar, men med tanke på vår låga belåningsgrad ser jag inte det som ett problem. Vi har goda bankkontakter och har varit en stabil och bra kund under många år, vilket gör att vi får goda villkor och tillgång till likviditet. Det innebär inte att vi utesluter finansiering från kapitalmarknaden, på sikt vill vi vara en aktiv part, men just nu är prisbilden där alldeles för hög för att vara intressant. Vi får en mer konkurrenskraftig finansiering hos bankerna.

Vilka obligationsförfall har ni under 2023 och hur planerar ni för dem?

– Vi har obligationsförfall på totalt 2,4 Mdkr under 2023. Förhoppningen är att marknaden förbättras så att vi i alla fall under andra halvåret kan emittera på kapitalmarknaden. Vi är dock förberedda för att växla in mot bankfinansiering om vi behöver.

I november sänkte kreditratinginstitutet Moodys sin rating av Fabege, från stabil till negativ, gör det dig orolig?

– Nej, det kan jag inte säga. En sänkning känns naturligtvis aldrig bra, men det innebär inte att vi på något sätt är nära att mista vår investment grade rating. Vi har en stark balansräkning med hög soliditet och låg belåning, vilket ger oss en bra stabilitet. Sänkningen återspeglade nog mer Moodys syn på risker med tanke på den inflation och de stigande marknadsräntorna som vi mötte under hösten.

I skuggan av räntelläget ser vi nog högre avkastningskrav och sänkta fastighetsvärderingar – hur orolig är du inför balansräkningen 2023?

– Vi räknar med högre avkastningskrav och pressade fastighetsvärden, men återigen, vi har en mycket stark balansräkning och låg belåningsgrad. Vi står stabilt även i sämre tider.

Denna dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-27001

20230331102722

Det talas om er skuldkvot, vad kan du säga om den?

– Skuldkvoten, det vill säga att räntebärande skulder, dividerat med driftsöverskott, minus administrationskostnader, är ett internt mått och vårt mål är att den ska uppgå till max 13 gånger. Vi ligger nu en bit över och ska på sikt tillbaka till max 13 gånger. Våra stabila hyresintäkter och i övrigt starka nyckeltal ger oss en mycket trygg position.

Ni har ett mål om en uthyrningsgrad på 95 procent, 2022 låg ni betydligt lägre än så?

– Det stämmer, att höja uthyrningsgraden är en lång process, som vi arbetade med hela 2022 och det arbetet fortsätter. Det handlar om att jobba aktivt med vakanser och om att fånga upp både existerande och potentiella nya kunder. Under året förstärkte vi därför vår uthyrningsorganisation. Jag ser inte att det finns några egentliga strukturella problem när det gäller att återigen komma upp till 95 procents uthyrning, det är mer fråga om tid och riktade insatser. För oss skulle 95 procents uthyrningsgrad betyda ungefär 150 Mkr mer om året i ökade intäkter.

Om ekonomin fortsätter att vara tuff under 2023, hur ser ni då på era projekt, pågående och eventuella nya?

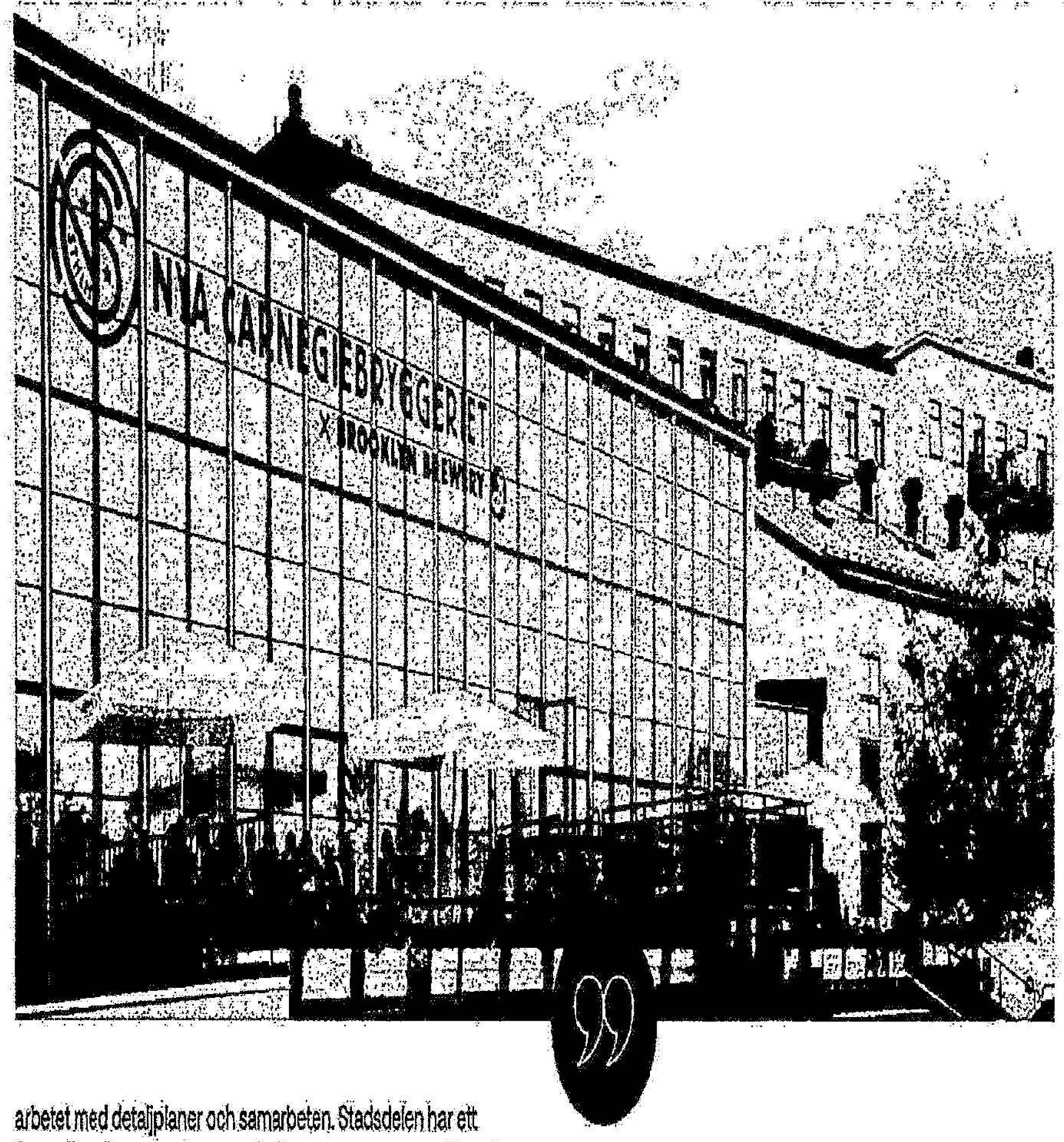
– Vi är försiktiga och eftertänksamma, och kommer att vänta med att starta fler spekulativa projekt, speciellt om det handlar om nybyggnad. Våra påbörjade projekt fortsätter naturligtvis som tidigare, eftersom det handlar om långa ledtider och i flera av dem, till exempel i Flemingsberg, har vi hyresgäster som väntar på att få komma in. Andra nya investeringar och projekt går vi inte in i innan vi har avtal, och vi avvaktar definitivt när det gäller nya bostadsprojekt. Vi investerar helst för kända kassaflöden.

Blir ni nettoköpare eller nettosäljare under 2023?

– 2022 var vi nettoköpare i och med förvärven av Kabelverket i Älvsjö och Generatorn 10 i Flemingsberg, likaså under 2021 med förvärvet av SHH numera Birger Bostad. Hur det blir 2023 återstår att se. I början av 2022 tyckte många att vi var väl konservativa och borde elda på med förvärv. Nu är tonen en annan. Jag utesluter varken det ena eller det andra, men vi har redan en välfylld projektportfölj. Låt oss säga att det beror på om tillfället är rätt. Vi har en tydlig och etablerad inriktning geografiskt och tillgångsmässigt, vi tror på det långsiktiga och på att vi kan skapa värde främst genom vår projektutveckling.

Var finns Fabeges vakanser?

– Solna Business Park var den stadsdel där vi hade högst vakansgrad under året. Under hösten fick vi dock in flera intressanta nya hyresgäster, däribland CGI och HSB och vi driver på arbetet med detaljplaner och samarbeten. Stadsdelen har ett fantastiskt läge sett ur kommunikationssynpunkt, men behöver få en bättre mix av bolag, restauranger och service. Under våren kommer Parken att få mer liv genom ett nyöppnat aktivitetshus, en padelhall och en ny spännande mathall. Det är en klar fördel att vi är den dominerade fastighetsägaren i Solna Business Park. Det ger oss kraft att driva på förändringsprocessen.



2022 ökade hyrorna efter omförhandlingarna med 7 procent, vad händer 2023?

– Vid hade en indexhöjning på elva procent under 2022 vilket innebär ungefär 250 Mkr i ökade hyresintäkter för oss. Med den hyreshöjningen som bakgrund, och med tanke på den ekonomiska konjukturen, är potentialen i kommande omförhandlingar marginell.

Hur påverkas Fabege av de ökande energipriserna?

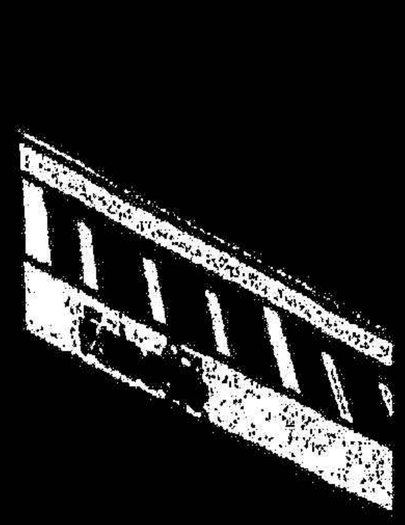
– Vi påverkas, åtminstone än så länge, i ganska liten utsträckning, de flesta av våra kunder har egna elavtal, och vi vidaredebiterar kostnader för värme och kyla. Högre priser betyder naturligtvis högre kostnader för både oss och hyresgästerna. Samtidigt, vilket är en fördel i dessa tider, har vi och kunderna haft en gemensam agenda när det gäller att energieffektivisera våra fastigheter och vi har faktiskt kunnat minska elförbrukningen med ungefär elva procent i vinter, från en redan låg nivå.

”Vi har en tydlig och etablerad inriktning geografiskt och tillgångsmässigt, vi tror på det långsiktiga och på att vi kan skapa värde främst genom vår projektutveckling.”

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

20230718 081949

Innehåll



Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse 61
Finansiering 64
Risker och möjligheter 67
Koncernen 78
Totalresultat 78
Finansiell ställning 79
Förändring i eget kapital 80
Kassaflödesanalyser 81
Moderbolaget 82
Resultaträkning 82
Balansräkning 82
Förändring i eget kapital 83
Kassaflödesanalyser 83
Noter 84

Bolagsstyrningsrapport 102
Ordförande har ordet 102
Styrningsstruktur 103
Policies och riktlinjer 105
Bolagsstyrningen 2022 106
Styrelseåret 2022 109
Rapport om intern kontroll 110
Koncernledningen 112
Styrelse och revisorer 114
Årsredovisningens undertecknande 116
Revisionsberättelse 117
Hållbarhetsnoter 122
GRI-index 138
Översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning 141

Övrig information

Fastighetsbestånd 142
Projekt 145
Fastighetsförteckning 148
Fabegeaktien 154
Femårsöversikt 155
Härledning av nyckeltal 156
Definitioner 158
Årsstämma och anmälan 159

20230331102731

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2022.

Verksamheten

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

Vårt fokus på de prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg fortsatte genom de affärer och investeringar som genomfördes under 2022.

Den 31 december 2022 ägde vi 102 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,7 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 86,3 (83,3) Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,4 Mdkr (13,9). Av hyresvärdet avsåg 83 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 89 procent (90). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 89 procent (90).

Aktiviteten på hyresmarknaden med förfrågningar, visningar och tecknade avtal var hög under större delen av året med en viss avmattning under senhösten. Under perioden tecknades 152 (149) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 276 Mkr (329) varav 100 procent (96) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -190 Mkr (-167). Nettouthyrningen uppgick till 86 Mkr (162). Hyreskontrakt om 174 Mkr (239) omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 7 procent (11). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 341 Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 77 procent (72).

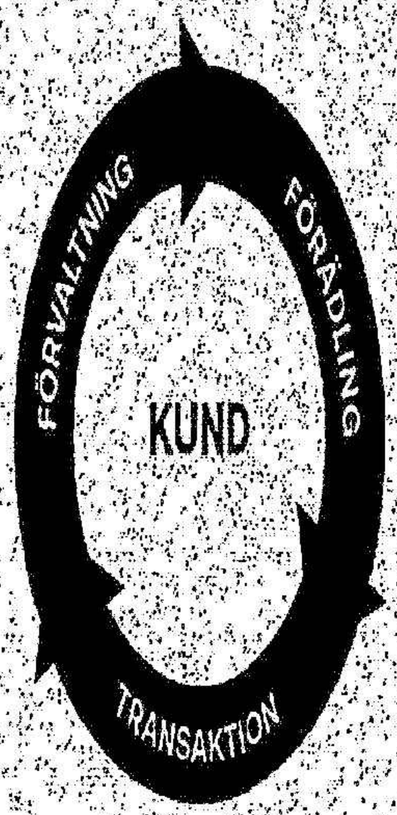
Affärsidé

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

Ansvarsfullt företagande

Vi har upprättat en hållbarhetsrapport enligt Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel samt i vilken grad vår omsättning, operativa kostnader och investeringar omfattas av EU-taxonomin. Hållbarhetsrapporten redovisas sammantaget på sidorna 32–57 samt 122–141. Vår strävan att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag är en framgångsfaktor som genomsyrar verksamheten och

Denna dokumentnyckel: PUKT3-55CM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-27001



Förvaltning

Låg risk med stabilt kassaflöde

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

Förädling

Skapar värden – ökar kvaliteten i portföljen

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

Transaktion

Finansierar projekt – ökar potentialen i portföljen

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2022	2021	2020
Antal fastigheter	102	94	94
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 290	1 247	1 245
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	91
Hyresvärde, Mkr	3 724	3 359	3 242
Nettouthyrning, Mkr	86	162	-45
Överskottsgrad, %	74	76	75

20230717049919

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO4ZX-2T0GI

involverar idag på olika sätt våra medarbetare. Fokus ligger på hållbar stadsutveckling, energi och miljö, ansvarsfulla relationer med intressenter och omvärld, nöjda kunder samt medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter.
Som stadsutvecklare är det viktigt för oss att ta ansvar för att vår fastighetsportfölj och våra investeringar görs på ett sätt som är långsiktigt hållbart. Genom att tillse att det byggs såväl kontor som bostäder, service och rekreation med närhet till kommunikationer skapas levande och trygga miljöer. Ett starkt miljöfokus innebär till exempel att fastigheterna miljöcertifieras, att kunderna erbjuds gröna hyresavtal och att Fabege har en ambitiös målsättning för minskad energianvändning och minskat totalt klimatavtryck.
Nöjda medarbetare är en nyckelfaktor för vår framgång och vårt förtroendeindex visar ett högt resultat. Att upprätthålla en sund företagskultur och ett etiskt korrekt beteende samt att respektera mänskliga rättigheter är vitalt. Vi följer upp att våra leverantörer agerar enligt vår uppförandekod.

Förvärv och försäljningar

Under första kvartalet förvärvades Generatorn 10, Flemingsberg. Vidare genomfördes en fastighetsdelning där Hagalund 2:10, Haga Norra, delades i sex fastigheter. De nya fastigheterna avser kommande delprojekt i den fortsatta utvecklingen av kontor och bostäder i Haga Norra. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Kabelverket 2, Älvsjö. Vidare tillträdde Birger Bostad en mindre bostadsfastighet i Borås. I augusti tillträddes Separatorn 1, Flemingsberg. Totalt förvärvades fastigheter för 1 068 Mkr under 2022. Inga försäljningar genomfördes under 2022.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden.

Under 2022 fattades beslut om större projektinvesteringar avseende bland annat utveckling av de befintliga fastigheterna Nöten 4, Solna Strand och Påsen 1, Hammarby Sjöstad.

Under första kvartalet färdigställdes nybyggnationen av Poolen 1, Arenastaden, och Tieto Evry tillträdde sina lokaler den 31 mars. I juni färdigställdes Convendums lokaler i Bocken 39, Kungsgatan.

Den sammantagna projektvolymen i de stora pågående nybyggnationerna uppgick per årsskiftet till cirka 4,5 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 165 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden i de stora projektfastigheterna uppgick per årsskiftet till 31 procent. Samtliga projekt löper på enligt plan, dock med vissa kostnadsökningar. Oron i världen till följd av pandemi, krig och stigande inflation påverkar priser på till exempel byggmaterial och transporter vilket tillsammans med risk för försenade leveranser kan påverka kostnadsbilden och projektkalkylerna. Det gäller framför allt i de projekt som är under uppstart som Nöten, Påsen och projekten i Flemingsberg.

Årets investeringar i vår fastighetsportfölj uppgick till 2 257 Mkr (1 874) varav 1 427 Mkr (1 239) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 830 Mkr (635), och avsåg främst hyresgästanpassningar varav 125 Mkr avsåg anpassning för Convendum i Bocken 39, Kungsgatan.

Intäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 032 Mkr (2 889) och driftsöverskottet uppgick till 2 240 Mkr (2 185). Intäktsökningen var främst hänförlig till förvärv och inflyttningar i projektfastigheter samt index men inkluderar också intäkter av engångskaraktär om 6 Mkr. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 5 procent (2). Ökningen avsåg främst hyresintäkter från de färdigställda projektfastigheterna Nationalarenan 3 och Poolen 1. Nyuthyrningar, omförhandlingar och index mötte av minskade intäkter efter Skatteverkets avflyttning från Nöten 4. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade kostnader för el och fastighetsskatt. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 3 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (76).

Resultat från bostadsutveckling

Birger Bostad (tidigare SHH Bostad) ingår sedan fjärde kvartalet 2021 i Fabegekoncernens resultat. Omsättning bostadsutveckling uppgick under 2022 till 295 Mkr (62). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -374 Mkr (-71), varav administrativa kostnader -34 Mkr (-19) och nedskrivning av byggrätter med -81 Mkr. Bruttoresultatet uppgick därmed till -79 Mkr (-9). Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställs. Under 2022 har ett projekt i Riksten slutavräknats. Resultatavräkning i delägda projekt redovisas på raden för resultatandelar i intressebolag.

Central adminstration

Kostnader för central administration uppgick till -102 Mkr (-110). 2021 års utfall inkluderade engångskostnader för Fabeges nya huvudkontor.

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -612 Mkr (-495). Snitträntan ökade successivt under andra halvåret i takt med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, det vill säga stibor. Snitträntan per 31 december uppgick till 2,39 procent (1,71). Tomträttsavgälder uppgick till -42 Mkr (-36).

Resultat från intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -32 Mkr (2) varav -56 Mkr avsåg tillskott till Arenabolaget, -4 Mkr avsåg nedskrivning av innehavet i Stralsund och 30 Mkr avsåg slutavräkning avseende det delägda bostadsutvecklingsprojektet i Lagern 3, Råsunda.

Värdeförändring fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Under fjärde kvartalet externvärderades cirka 80 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 86,3 Mdkr (83,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -233 Mkr (4 585). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under första halvåret med 0,07 procent men ökade igen under andra halvåret med 0,30 procent till 3,99 procent (3,76 vid årsskiftet). Förändringen under första halvåret berodde främst på en eftersläpning baserad på transaktioner i slutet av förra året och i början av innevarande år. Under andra halvåret ökade avkastningskraven som en följd av det högre räntaläget. I värderingarna motverkades det delvis av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden. Realiserade värdeförändringar om 74 Mkr (56) avsåg främst vinst vid försäljningen av Lagern 3, Råsunda, till det JV-bolag som drivit bostadsutvecklingen på fastigheten.

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -588 Mkr (-1 312). Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under innevarande år.

Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 2,8 Mdkr (2,6). Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta

20230331110274

fastighetsförsäljningar realiseras ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2022 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 58,3 Mdkr (56,3). Netto uppskjutna skatteskulder uppgick till 10,2 Mkr (9,6).

Uppskjuten skatt hänförbar till, Mkr	2022	2021
Underskottsavdrag	-573	-532
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	10 439	10 174
Derivatinstrument	348	-13
Övrigt	-19	-26
Nettoskuld uppskjuten skatt	10 195	9 603

Betald skatt, Mkr		
Inkomstskatt	0	1
Fastighetsskatt	261	226
Mervärdesskatt	15	23
Stämpelskatt	25	1
Energiskatt	20	18
Summa:	322	268

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 128 Mkr (2 111) motsvarande 77 procents överskottsgrad (78). Uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (90). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 418 Mkr (1 530). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -157 Mkr (3 437).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 84 Mkr (60) motsvarande en överskottsgrad på 44 procent (43). Förvaltningsresultatet uppgick till 15 Mkr (-1). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -94 Mkr (265).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om 12 Mkr (883). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om -79 Mkr (-9). Förvaltningsresultatet uppgick till -83 Mkr (-2). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten och av not 5 på sidan 90.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 45 514 Mkr (45 174) och soliditeten till 49 procent (51). Den av årsstämman beslutade utdelningen har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 145 kr (140). EPRA NRV uppgick till 173 kr per aktie (171).

Goodwill

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

Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser vår förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 86,3 Mdkr (83,3).

Exploateringsfastigheter

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Värdet uppgick per årsskiftet till 892 Mkr (821) varav pågående produktion 573 Mkr (451) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 319 Mkr (370).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 489 Mkr (1 558). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 503 Mkr (-41). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 232 Mkr (-2 978), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 196 Mkr (1 572). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 44 Mkr (till) under året.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 352 Mkr (324) och resultatet före skatt till 3 111 Mkr (149). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 1 200 Mkr. Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (9).

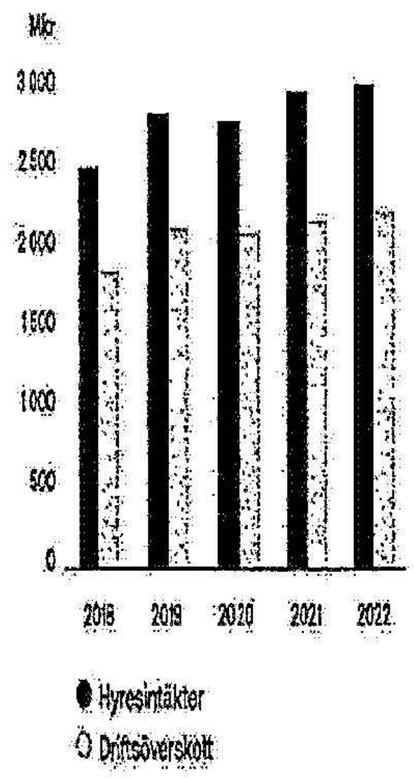
Styrelsens arbete

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102–116.

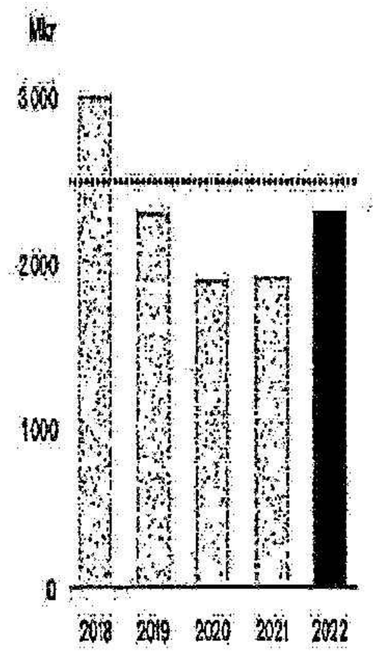
Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 206 personer (196), varav 72 kvinnor (69). Medeltal anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 231 (218), varav 88 (81) kvinnor. Av samtliga anställda var 207 (199) anställda i moderbolaget och 24 (19) anställda i helägda dotterbolaget Birger Bostad. Se vidare i not 6 på sidan 91. Se även not 6 för information kring riktlinjer avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Hyresintäkter och driftsöverskott



Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt



Penneo dokumentnyckel: PUKT8-SSCM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-27001

20230711704920

Finansiering

Kapitalstruktur

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

Finansering 2022

Oron på de finansiella marknaderna har sedan försommaren 2022 medfört en förflyttning från kapitalmarknad till bank. Under vissa tider har det varit bristande likviditet medan det i dagsläget mer handlar om alltför höga marginaler. Vi har målsättningen att vara en aktiv aktör på obligationsmarknaden men har sedan i somras valt att refinansiera obligationsförfall med bankskuld. Totalt sett har vi återbetalat 2,7 Mdkr obligationer i samband med förfall. Under året tecknades nya bankfaciliteter om totalt 2,9 Mdkr med löptider på två till tio år samt lånelöften om totalt 2,4 Mdkr. Befintliga faciliteter om 3,5 Mdkr förlängdes. Nordiska Investeringsbanken är en ny långivare för Fabege, i övrigt tecknades de nya faciliteterna med befintliga långivare, det vill säga de nordiska bankerna. Certifikatmarknaden fungerade betydligt bättre med en mer rimlig ökning av marginalerna och en ökad aktivitet under senhösten. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till totalt 14 Mdkr. Inklusive backup-faciliteten för certifikatsprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna per årsskiftet till 7,3 Mdkr (3,4). I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 30 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade upplåggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 21 Mkr (16) avseende projektfastigheter aktiverats.

Finansiella mål per 2022-12-31

	Mål	Utfall
Avkastning på eget kapital, %	1)	5,2
Soliditet, %	>35	49
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,2	3,4
Belåningsgrad, %	<50	38
Skuldkvot, ggr	13,0	15,6

1) Målet för avkastning på eget kapital är att uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen.

Finansiering per 2022-12-31

	2022	2021
Räntebärande skulder, Mkr	33 341	30 399
varav utestående MTN, Mkr	10 700	10 950
varav utestående SFF, Mkr	600	1 524
varav utestående certifikat, Mkr	2 767	2 250
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	7 260	3 374
Kapitalbindning, år	4,7	4,9
Räntebindning, år	2,7	3,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	65	76
Derivat marknadsvärde, Mkr	1 689	-65
Genomsnittlig räntekostnad inkl. löften, %	2,39	1,71
Genomsnittlig räntekostnad exkl. löften, %	2,31	1,62
Ej pantsatta tillgångar, %	45,2	43,8
Belåningsgrad, %	38,2	36,5

Grön finansiering per 2022-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	10 700	10 700
Gröna obligationer via SFF, Mkr	600	600
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 767	2 767
Gröna lån, övriga, Mkr	26 534	19 274
Total grön finansiering, Mkr	40 6010	33 341
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	49 441	
– varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	14 711	

Skuldförvaltning

Skuldförvaltningens huvudsakliga uppgift är att genom upplåning i bank och på kapitalmarknaden löpande säkerställa att bolaget har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Vi strävar efter en jämvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansiärerna har hög prioritet. I tider då allt fler företag väljer att till övervägande del finansiera sig på kapitalmarknaden har vi valt att fortsätta att ha en väsentlig andel av belåningen i form av bankfinansiering och vill fortsätta att vårda de långa relationer som finns med de nordiska bankerna.

Utdelningspolicy

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

Räntebärande skulder

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktigt hållbar verksamhet. För oss är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Våra långivare utgörs av de större nordiska bankerna samt investerare på den svenska kapitalmarknaden. Kreditavtalen med bankerna ger till viss del möjlighet att låna pengar efter behov, inom på förhand uppställda 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 4,7 år (4,9).

Hållbar finansiering

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

Alla våra finansiärer, såväl banker som kapitalmarknad, erbjuder grön finansiering genom finansiering av miljöcertifierade fastigheter. Grön finansiering ger oss bättre villkor både i bank och på kapitalmarknad samt tillgång till fler finansieringskällor. Per årsskiftet var 100 procent (99) av utestående lån och kreditramar gröna.

Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred

Penneo dokumentnyckel: PUKT3-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på The Green Bond Principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Till ramverket kopplas såväl vårt MTN-program, certifikatsprogram och en back up-facilitet för detsamma. MTN-programmets ram höjdes under året till 18 000 Mkr. Ramen för certifikatsprogrammet är fortsatt 5 000 Mkr. Vi garanterar, liksom tidigare, att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

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/gronfinansiering.

EU-taxonomin

Fabeges rapportering i enlighet med EU-taxonomin framgår av sidorna 132-136.

Säkerheter

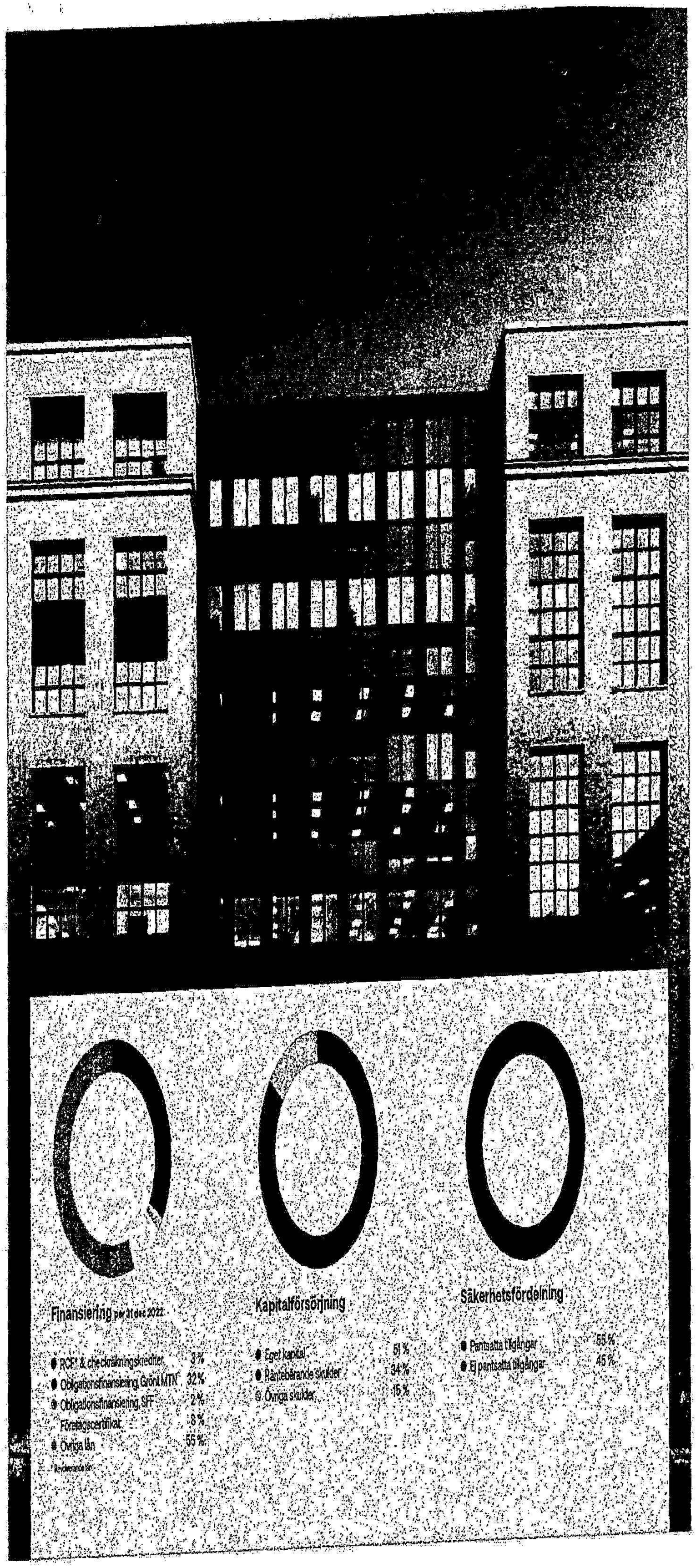
Vår upplåning har traditionellt huvudsakligen varit säkerställd med pantbrev i fastigheter och till viss del även aktier i fastighetsägande dotterbolag. I takt med att upplåningen på kapitalmarknaden växer ökar även antalet fastigheter som är obelånade. Per årsskiftet uppgick andelen till 45 procent (44) av det totala fastighetsvärdet. En viss del av belåningen är även upptagen in blanco.

Covenanter

Vårt åtagande gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen avseende belåningsgrad anges på fastighetsnivå och uppgår till mellan 50 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Räntebindning

Räntebindning görs med hjälp av ränteswappar. Vår portfölj av räntederivat bestod per årsskiftet av ränteswappsavtal om totalt 19 950 Mkr med förfall till och med 2032 och en fast årlig ränta



20230717104931

mellan -0,18 och 1,30 procent före marginal. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2022 till 1 689 Mkr (-65). Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 2,7 år. Läs mer om räntederivaten samt värderingen av dessa i not 3 på sidan 84.

Aktier och aktiekapital

Vårt aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier (330 783 144). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15:41 kr per aktie. Följande ägare innehar, indirekt eller direkt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav 2022-12-31	Andel av röstetalet, %
Backahill AB	16,6

Anställda ägde den 2023-02-15 via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs vinstandelsstiftelse totalt 1 382 157 aktier motsvarande 0,42 (0,36) procent i bolaget.

Förvärv och avyttring av egna aktier

Årsstämman 2022 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 16 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av antalet registrerade aktier.

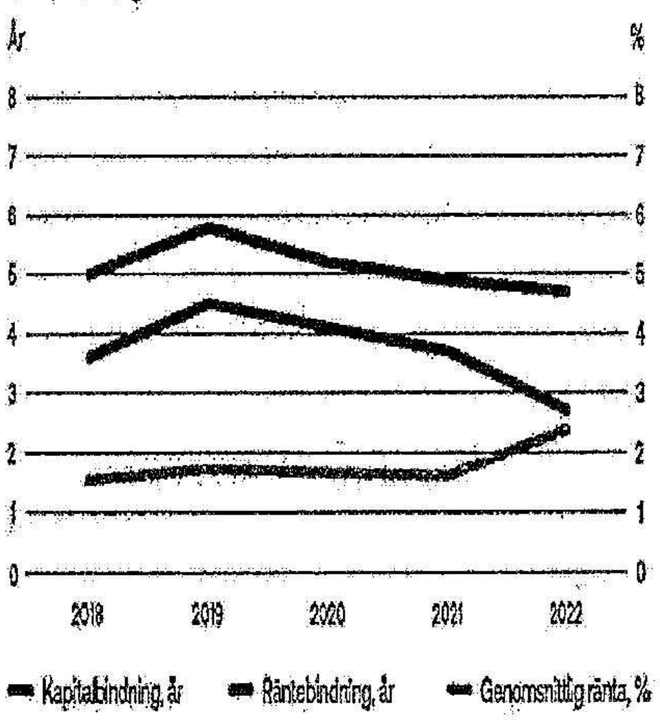
Finanspolicy

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

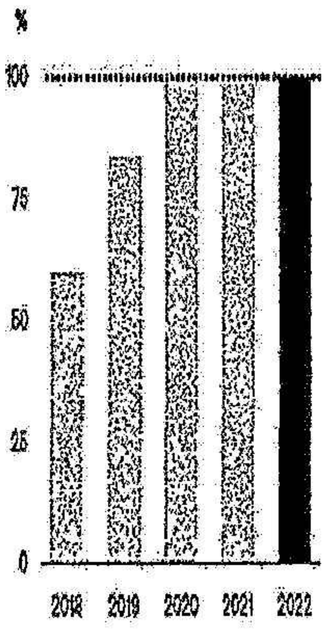
Likviditet

Likviditeten i ett fastighetsbolag varierar betydligt över året, då hyresinbetalningar kommer in kvartalsvis medan driftskostnader är relativt jämnt utspridda över 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.

Finansiering



Grön finansiering



Låneförfallostruktur per 31 dec 2022

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	2 767	2 767
<1 år	2 573	2 413
1–2 år	13 558	10 158
2–3 år	4 465	2 165
3–4 år	5 050	5 050
4–5 år	750	750
5–10 år	7 776	6 376
10–15 år	2 477	2 477
15–20 år	1 186	1 186
Totalt	40 601	33 341

Ränteförfallostruktur (inkl. derivat) per 31 dec 2022

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<1 år*	13 710	4,23	41
1–2 år	3 186	0,78	10
2–3 år	2 610	0,97	8
3–4 år	3 100	0,93	9
4–5 år	3 250	1,04	10
5–6 år	3 276	1,57	10
6–7 år	2 000	0,60	6
7–8 år	800	0,39	2
8–9 år	900	0,72	3
9–10 år	500	0,81	1
11 år	0	0,00	0
Totalt	33 341	2,31	100

*I snitträntan för perioden <1år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen, på grund av att bolagets räntebindning görs med hjälp av ränteswapar, vilka handlas utan marginal.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CW3-2IVAX-1WSMH-E-NO42X-27001

20230331110276

Risker och möjligheter

Vi verkar främst på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholm och påverkas av hur den svenska ekonomin med fokus främst på tjänstesektorn i Stockholm utvecklas. Vår riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt tillgång till finansiering. Vi strävar efter att vara ett hållbart och ansvarsfullt företag, vilket innebär hantering av risker förknippade med bland annat klimatpåverkan, miljöbelastning, etiskt beteende och mänskliga rättigheter. I dagens digitaliserade värld utgör också cyberhot och risken för informationsläckage faktorer som vi behöver förhålla oss till och hantera. Fabege följer samhällsutvecklingen och vi ligger långt framme när det gäller att ta vara på digitalisering och teknikutveckling, särskilt avseende styrning och uppföljning av driften av fastigheterna.

Det övergripande ansvaret för vår riskhantering vilar på styrelsen medan det operativa arbetet har delegerats till VD och ledning. Riskhanteringen är integrerad i den dagliga verksamheten och väl inarbetad i Fabeges olika processer.

Nedan beskrivs vår syn på och hantering av ett antal väsentliga risker som rätt hanterade också innebär möjligheter.

Kategorisering av risker

	Sannolikhet	Konsekvens
Marknad och affärer		
Hyresintäkter – kundförluster	●	●
Hyresintäkter – vakansgrad	○	○
Hyresintäkter – hyresnivå	●	●
Framtidens kontor	○	○
Geografisk koncentration	●	●
Fastighetskostnader	○	○
Fastigheternas drift och funktion	●	●
Projekt – tidplan och kostnader	○	○
Projekt – outhyrda projektytor	●	●
Planprocesser	○	○
Bostadsutveckling	○	○
Fastighetsvärden	○	●
Fastighetsförvärv	●	●
Fastighetsförsäljningar	○	○
Finansiellt		
Likviditets- och refinansieringsrisk	○	●
Ränterisk och värdering av räntederivat	○	○
Miljö		
Föroreningar och miljöskador	○	○
Klimatförändringar	○	○
Klimatpåverkan – förvaltning	○	○
Klimatpåverkan – projekt	○	○
Skatt		
Skattelagstiftning	○	○
Hållbar skattehantering	○	○
Etik och antikorruption		
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	○	○
Medarbetare		
Kompetensförsörjning	○	○
Beroende av nyckelpersoner	○	○
Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter		
Osunda arbetsvillkor, kränkningar	○	○
Kommunikation och cybersäkerhet		
Informationsläckage, börsregelbrott	○	○
Media, varumärke	○	○
Informationssäkerhet, intrång	○	○
Systemstöd tillgänglighet	○	○

○ Låg ○ Medel ● Stor

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

20230717104922

Marknad och affärer

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Med moderna fastigheter i bra lägen är risken för strukturella vakanser i vår fastighetsportfölj låg. Vakanser som uppstår påverkar kassaflödet under den period det tar att åter hyra ut och eventuellt renovera vakanta lokaler. Osäkerheten på kontorsmarknaden i Stockholm har ökat efter pandemin med avseende på utveckling av hyresnivåer och morgondagens behov av kontorslokaler. Risken för hyresbortfall är också större mot bakgrund av förväntad lågkonjunktur. Vi redovisade oförändrad vakansgrad och positiv nettouthyrning. Hyresintäkterna ökade under året, främst till följd av färdigställda projektfastigheter och förväntas växa under kommande år med index och färdigställda projektfastigheter.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat	Förändring, %	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	±1	31,2
Hyresnivå, kommersiella intäkter	±1	28,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1	33,1
Fastighetskostnader	±1	-7,9

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Hyresintäkter – kreditrisk, kundförluster	Sannolikhet: ● Konsekvens: ●	Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet. Normalt sett är risken för inställda betalningar och kundförluster i vår portfölj låg till följd av stabila kunder och goda rutiner. Risken har dock ökat för företag i utsatta branscher som kan drabbas av lågkonjunktur.	Kontraktsportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 25 största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör drygt 40 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är historiskt små, dels tack vare god kreditvärdighet, dels tack vare goda rutiner där sena betalare snabbt fångas upp.
Hyresintäkter – vakansgrad	Sannolikhet: ○ Konsekvens: ○	Vår bedömning är att risken för strukturella vakanser är låg. Dock kan enskilda större uppsägningar få en begränsad ekonomisk effekt på kort sikt. Förändring i vakansgrad i portföljen påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt med viss eftersläpning. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad. Under pandemin har digitalisering och hemarbete ökat dramatiskt och frågan om kontorens framtid debatteras. Vår bedömning är att det även på längre sikt kommer att finnas behov av kontor som arbetsplatser och mötesplatser och att moderna kontor i attraktiva lägen kommer att vara gynnade.	Risken för strukturella vakanser i förvaltningsportföljen bedöms vara liten med hänsyn till beståndets centrala lägen, moderna lokaler och stabila kunder. Fastighetsbeståndet ger ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. I utvecklingsfastigheter omställs lokaler under förädlingstiden, vilket belastar kassaflödet negativt under perioden. Detta görs medvetet för att långsiktigt skapa större värden. Våra vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, inga vakanser är strukturella utan det är mer en tidsfråga att hitta rätt kund till rätt lokal. Uthyrningsgraden i den totala portföljen inklusive projektfastigheter uppgick till 89 procent (90). I förvaltningsportföljen uppgick uthyrningsgraden till 89 procent (90). Hyrestillväxten i identiskt bestånd uppgick under året till 5 procent.
Hyresintäkter – hyresnivå	Sannolikhet: ● Konsekvens: ●	Marknadshyror råder på kontorsmarknaden i Stockholm. Efter flera år av stigande hyror har hyresnivåerna på kontor i Stockholmsområdet sedan 2020 stabiliserats. Vi bedömer risken för sjunkande hyresnivåer som låg på kort sikt. På längre sikt påverkas hyresnivåer av faktorer som efterfrågan på kontorslokaler och tillkommande nyproduktion med medelhög risk för större variationer i hyresnivåer.	Efterfrågan på kontor i Stockholm har under en rad år varit mycket stark med stigande hyresnivåer. Efter pandemin råder i dagsläget en större osäkerhet kring framtida behov och utformning av kontorslokaler. Eftersom hyresavtal generellt sett löper på 3–5 år får förändrade marknadshyror successivt genomslag i hyresintäkterna. Under 2022 omförhandlade vi en volym om 174 Mkr med en genomsnittlig ökning på 7 procent. Indexhöjningen om 10,8 procent slår igenom från januari 2023. Vår bedömning är att utrymmet för ökade hyresnivåer i omförhandlingar nu är begränsat och att det finns risk för sjunkande hyresnivåer på vissa delmarknader.
Framtidens kontor	Sannolikhet: ○ Konsekvens: ○	Pandemin har accelererat den digitala utvecklingen och möjligheten att arbeta hemifrån vilket får konsekvenser för efterfrågan på kontorsarbetsplatser i framtiden. Samtidigt som många företag vill se en utökad närvaro på kontoren märks också företag som ser ett minskat behov och vill minska yta. Bilden är idag mixad och ingen tydlig trend har ännu utkristalliserats.	I alla våra områden finns vi nära våra kunder och har en tät dialog. Arbetssätt och behov förändras löpande vilket påverkar kontorets utformning. Vi erbjuder såväl nya som befintliga kunder stöd i att utvärdera behov och söka lösningar. Vi erbjuder flexibilitet, WAW-arbetsplatser och möjlighet att växa och krympa i attraktiva lägen.

● Låg ○ Medel ● Stor

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-27001

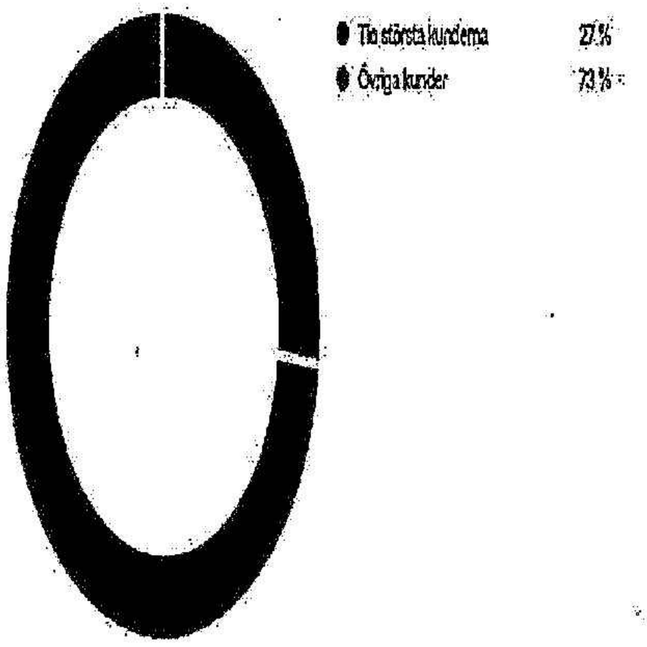
20230331102777

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Årshyra, Mkr	%
2023[1]	597	475	15
2024[1]	289	319	10
2025	233	493	15
2026	184	432	14
2027	74	431	14
2028+	67	857	26
Kommersiellt	1 444	3 007	94
Bostadsavtal	208	22	1
Garage och parkering	689	144	5
Totalt	**2 341**	**3 173**	**100**

[1]Varav drygt 215 Mkr redan är omförhandlade då gällande avtal löper ut.

Tio största kunderna, kontrakterad årshyra



Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Geografisk koncentration	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar oss. Mot bakgrund av Stockholms starka ställning, tillväxt och branschstruktur med högt tjänsteutbud bedömer vi risken som låg.	Vår strategi ger många skalfördelar och bidrar till både ökat driftnetto och ökat värde på fastigheterna. Med fokus på stadsutveckling i attraktiva lägen kan vi påverka attraktivitet och utbud i stadsdelarna. Vi har god kunskap om våra delmarknader och kundernas behov och efterfrågan. Stockholms befolkning och antalet sysselsatta inom kontorsverksamhet fortsätter att växa, vilket talar för en ökad efterfrågan på kontor också på sikt.
Fastighetskostnader	**Sannolikhet:** ◐ **Konsekvens:** ◐ Risken för ökade fastighetskostnader bedöms vara medelstor. Taxeringsbeslut, förändrade marknadspriser och säsongsvariationer påverkar kostnadsbilden. En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning.	Vi bedrivet ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Vi genomför också löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med kostnadseffektivitet och besparingsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktigt säkrad kostnadsbas. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låg. 2022 uppgick överskottsgraden till 74 procent.
Fastigheternas drift och funktion	**Sannolikhet:** ◐ **Konsekvens:** ◐ Allt högre krav ställs på en effektiv förvaltning ur kundperspektiv, ekonomiskt perspektiv och miljöbelastning. För vår portfölj som helhet bedöms risken vara låg medan den för enskilda fastigheter kan vara hög.	Vi har en kundnära förvaltning och bra systemstöd för daglig uppföljning av driften i fastigheterna och kundernas felanmälningar. Vi arbetar med underhållsplaner, miljöcertifieringar och höga målsättningar för energianvändning, avfallshantering etc. Samtliga fastigheter är uppkopplade och vi ligger långt framme när det gäller att använda digital teknik för styrning och uppföljning av fastigheternas löpande drift.

○ Låg ◐ Medel ● Stor

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-27001

2023 07 17 07:04:23

Stadsutveckling och Projekt

Vi driver stora stadsutvecklingsprojekt med investeringar under lång tid. Det innebär ett stort beroende av att få fram färdiga detaljplaner. Vi har lång och gedigen erfarenhet av att driva stora ny- och ombyggnadsprojekt. Byggkostnader avseende material har till följd av pandemi och krig ökat kraftigt under året. Fördyrningar i övrigt handlar till största delen om anpassningar för enskilda hyresgäster i kombination med högre hyra eller svårare grundläggningsförhållanden. Med vår erfarenhet och vårt fokus på uthyrning av återstående icke kontrakterad projektyta bedömer vi att risken för strukturell vakans efter färdigställande är liten.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Tidplan och kostnader	**Sannolikhet:** ◌ **Konsekvens:** ◌ Medelstor risk. Eventuella förseningar och fördyrningar i upphandlingar kan mot bakgrunden av storleken på projekten få betydande konsekvenser. Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggtjänster. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om 2–2,5 Mdkr är det viktigt för oss att hantera dessa projektrisker på bästa sätt.	*Vi driver stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Årligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvaret för dessa ligger på flertalet projektledare som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp stora och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramprogram, ramavtal och avtalsmallar. Beslut avseende investeringar om 25–50 Mkr fattas av VD och ordförande tillsammans. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr fattas av styrelsen.* Tidplaner bedöms hålla i de stora pågående projekten. Vi har under året sett kostnadsökningar i samband med upphandlingar. Ökade materialpriser påverkar också kommande projektupphandlingar. Vårt mål är att projektinvesteringar ska ge en väsentlig värdetillväxt.
Outhyrda projektytor	**Sannolikhet:** ● **Konsekvens:** ● Vid större nybyggnadsprojekt finns en risk att nyproducerade ytor inte hyrs ut. Vår bedömning är att risken är låg mot bakgrund av att projekt drivs i attraktiva lägen och att graden av projekt på spekulation är låg.	Uthyrningsgraden i projekten uppgick per årsskiftet till 35 procent exklusive Semaforen 1. Större projektvakanser avser främst ombyggnadsprojekt i tomställda fastigheter. Vi startar endast undantagsvis projekt på spekulation. Krav på volym avseende förkontrakterade kunder vid projektbeslut avgörs utifrån varje enskilt projekts förutsättningar och bedömd risk.
Planprocesser	**Sannolikhet:** ◌ **Konsekvens:** ◌ Medelhög risk då planprocesserna normalt är långa och kan överklagas. Planprocesser är tidskrävande och beroende av resurser hos kommunerna. Möjligheterna att exploatera byggrätter riskerar att bli en trång sektor.	Ledtiderna för planprocesserna är långa, i snitt över två år. Vi strävar efter ett nära samarbete med de kommuner som berörs. Vi arbetar med egen personal med hög kompetens och erfarenhet av planfrågor. I portföljen ingår 747 700 kvadratmeter helägda kommersiella byggrätter varav 18 procent är planlagda. I portföljen ingår också 653 700 kvadratmeter helägda bostadsbyggrätter varav 36 procent är planlagda.
Bostadsutveckling	**Sannolikhet:** ◌ **Konsekvens:** ◌ Eventuella fördyrningar i upphandlingar och marknadsprissättning av lägenheter kan ha betydande påverkan på projektresultat. Riskerna i bostadsprojekten är främst relaterade till kostnadsnivå i upphandling av material och byggtjänster samt marknadsrisk vid försäljning av lägenheter. Projektstart sker på spekulation då försäljning av lägenheter normalt sker i ett relativt sent skede. Bostadsproduktionen förväntas minska väsentligt mot bakgrund av ökade byggkostnader och lägre bostadspriser.	Försäljningsgraden i bostadsprojekten uppgick per årsskiftet till 89 procent, vilket medför låg risk för osålda lägenheter vid färdigställande. Genom förvärvet av Birger Bostad har vi tillskansat oss lång erfarenhet av att driva bostadsutveckling och god förmåga att bedöma risk och marknadspotential. Bostadsprojekten utgör i dagsläget en begränsad mindre del av vår projektutveckling. Vi är i dagsläget restriktiva med att starta nya bostadsprojekt.

● Låg ◌ Medel ● Stor

Denna dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-WSMHE-NO42X-27001

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en stor potential för värdeskapande genom projektinvesteringar. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som vi inte kan påverka. Mot bakgrund av högre marknadsräntor och därmed stigande avkastningskrav förväntas fastighetsvärdena sjunka under 2023.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	674	49,7	38,4
0	0	49,4	38,6
-1	-674	49,2	38,8

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 %	7,0
Driftskostnad	±50 kr/kvm	1,3
Avkastningskrav	±0,25 %	5,4
Långsiktig vakansgrad	±2 %	1,7

Transaktioner

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Fastighets-värden	Sannolikhet: ◐ Konsekvens: ● Hög risk då förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden kan få stort genomslag på fastigheternas värdering. Marknadspriset påverkas också av tillgång och villkor för finansiering.	Värdet på fastighetsportföljen påverkas av vår avtals- och kundstruktur, av företagets förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. Vår fastighetsportfölj med stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen utgör attraktiva investeringsobjekt även i sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projekt- och förädlingsfastigheter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultatet. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 86,3 Mdkr (83,3) motsvarande ungefär 67 000 kr/kvm (67).
Fastighets-förvärv	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelhög risk för eventuella okända faktorer såsom kommande vakanser, miljöbelastning med mera.	Fastighetsförvärv beslutas av styrelsen. Förvärv utvärderas utifrån fastslagen strategi och bedömd möjlighet att tillföra framtida värde till våra områden. Vi har väl etablerade rutiner för due diligence-processer.
Fastighets-försäljningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Risk att fastigheter avyttras till för lågt pris.	Fastighetsförsäljningar beslutas av styrelsen. Interna due diligence-processer borgar för att eventuella behov av åtgärder hanteras. Fastigheterna externvärderas löpande och vi har en tydlig uppfattning om aktuellt värde och potential i fortsatt utveckling.

◐ Låg ◑ Medel ● Stor

Permeo-dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX7-WSMHE-NO42X-27001

20230717044924

Finansiellt

Finansiering

Vi har god tillgång till finansiering via flera olika källor i såväl bank som på kapitalmarknaden. Genom räntesäkring av 65 procent av låneportföljen får ränteförändringar begränsat genomslag i upplåningskostnaden.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader, rullande 12 månader (inkl. derivat)	+1 %-enhet	109
Räntekostnader, längre perspektiv	+1 %-enhet	333

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Likviditets- och refinansierings-risk	Sannolikhet: ◐ Konsekvens: ●	Likviditetsrisk avser det lånebehov som kan täckas genom refinansiering eller nyupplåning i ett ansträngt marknadsläge. Risken bedöms vara medelhög eftersom fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för oss. Under hösten 2022 har den höga prissättningen på obligationsmarknaden drivit fastighetssektorn mot mer säkerställd bankfinansiering. Vi arbetar med flera alternativa finansieringskällor samt strävar efter lång kapitalbindning och en jämn förfallostruktur. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långivarna för att minska likviditetsrisken. Omförhandlingar påbörjas alltid i god tid. Målsättningen är att eliminera förfall inom de närmast kommande 12 månaderna. Tack vare långa och förtroendefulla relationer med finansiärerna fångas eventuella frågeställningar upp i ett tidigt skede. Moodys kreditrating med betyget Baa2, negative outlook borgar för förtroende och över tid stabil tillgång till kapitalmarknadsfinansiering. Mot bakgrund av de höga marginalerna på obligationsmarknaden har vi valt att ersätta obligationsförfall med bankfinansiering under hösten. Fabeges goda och långvariga relationer med de nordiska bankerna ger oss tillgång till kapital. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 4,7 år (4,9) och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 7,3 Mdkr (3,4).
Ränterisk och värdering av räntederivat	Sannolikhet: ◐ Konsekvens: ◐	Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar vår upplåningskostnad. Räntekostnader utgör vår enskilt största kostnadspost. Risken bedöms vara medelstor då förändringar i marknadsräntor på sikt kan få stort genomslag på räntekostnader. Räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringar påverkar resultatet.	Räntebindning sker enligt finanspolicyn utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Vi använder oss av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswapar. Obligationsemissioner till fast ränta förekommer också i mindre omfattning. Nya räntederivat tecknas företrädesvis på långa löptider i syfte att sprida risk och säkra kassaflödet på lång sikt. Derivatportföljen värderas med utgångspunkt från externdata. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 2,7 år (3,7).

● Låg ◐ Medel ● Stor

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

20230331110279

Miljö och klimat

Miljö och klimat

Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för oss i dagsläget, givet fastighetsbeståndets lokalisering. Vi har valt att successivt anpassa redovisningen av potentiella fysiska klimatrisker samt omställningsrisker till Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendation. För mer information kring TCFD se sidorna 128-129.

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Föroreningar och miljöskador	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk mot bakgrund av fastigheternas standard och lägen. Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för eventuella föroreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för efterbehandling. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana efterbehandlingskrav skulle alltså kunna ställas på oss. En bristfällig hantering i arbetet med miljörisker kan påverka Fabeges lagefterlevnad, varumärke samt direkta kostnader.	Vi bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler. Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Fabege arbetar med hållbarhetscertifiering enligt BREEAM och Fitwel för att minska miljö- och hälsorisker. 100 procent av förvaltningsbeståndet är hållbarhetscertifierat. En effektiv förvaltning med fokus på minskad resursanvändning minskar risken för höga kostnader, miljö- och hälsopåverkan samt ger kunderna en god arbetsmiljö. Sedan 2010 har energianvändningen minskat med 56 procent per kvadratmeter. Under 2022 har inga incidenter som orsakat betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.
Klimat-förändringar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Medelstor risk. Temperaturförändringar och nederbörd kan orsaka ökade kostnader. Omställningsrisker: Högre pris för utsläpp av växthusgaser/ högre kostnader för energi. Klimatförändringar bedöms medföra fysiska risker såsom temperaturförändringar, regn, vind, översvämningar och snölaster som kan påverka fastigheter. Till de mer akuta riskerna hör extrema väderhändelser. Vidare finns regulatoriska risker såsom ökade krav gällande byggnaders klimatpåverkan och utökade krav på rapportering av klimatpåverkan.	Ett antal indikatorer i certifieringssystemen BREEAM-SE och BREEAM In-Use innehåller bedömningskriterier som syftar till att göra översvämningskartläggningar och att minska påverkan från extrema väderhändelser orsakade av klimatförändring. Översvämning via inträngande vatten från markytan förhindras bland annat genom förändring av markluttningar, invallningar och pumpning av vatten från lågpunkter. Vid utgången av 2022 har vi genomfört klimatriskanalyser på byggnadsnivå i stadsdelarna Solna Business Park, City, Arenastaden och Hammarby Sjöstad. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid fastighets- och stadsutveckling säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade risker, såsom dagvattenhantering. Vi arbetar i övrigt med termisk komfort för att förhindra ökad risk för övertemperaturer. Genom att generellt minimera vattenanvändningen baserat på byggnadens faktiska komponentspecifikationer, så minskar också vattenbehovet under perioder med torka. Vi arbetar med hållbarhet och resiliens i utformning av exponerade byggnadselement och markytor för att undvika en ökad risk för materialnedbrytning och större underhållsbehov.
Klimatpåverkan från förvaltning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk till följd av att en stor del av portföljen är miljöcertifierad och vårt strukturerade arbete med att minimera klimatbelastningen. Ökade krav från kunder och andra intressenter på effektivisering och transparens.	Vi har under många år arbetat strukturerat med att minska vår klimatbelastning från energianvändning, avfallshantering, köldmedier och tjänsteresor. Genom att maximera energieffektiviteten, bidrar vi till låga koldioxidutsläpp genom ett minskat energibehov. Ambitionsnivån ökar löpande. Målsättningen är klimatneutral förvaltning 2030. Hela förvaltningsportföljen är idag certifierad, huvudsakligen genom BREEAM-systemen och samtliga servicebilar är eldrivna.
Klimatpåverkan från projekt	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Hög risk till följd av stor klimatbelastning avseende transporter, byggmaterial, energi, avfall och resurseffektivitet vid byggprocesser. Ökade krav från kunder och andra intressenter på effektivisering och transparens. Kostnader för omställning till byggmaterial med låg klimatpåverkan. Andra risker handlar om ökade priser på till exempel energi, avfallshantering med mera.	Samtliga nybyggnadsprojekt certifieras enligt BREEAM-SE med målsättningen att nå nivån Excellent. Under året har vi tagit fram ett nytt mål – cirkularitetsindex 20 procent – för större ombyggnationer, vidare är den övergripande målsättningen en halverad klimatbelastning per kvadratmeter BTA från projekt till 2030. Vår projektorganisation arbetar tillsammans med hållbarhetsavdelningen med hur ny teknik och mer miljövänliga materialval kan bidra till mindre klimatbelastning.

● Låg ● Medel ● Stor

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCW3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

Skatt

Skattehantering

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Skattelag-stiftning	Sannolikhet: ◐ Konsekvens: ◐ Medelstor risk då förändringar på skatteområdet kan få relativt stor ekonomisk påverkan. Förändringar i skattelagstiftningen påverkar företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighetstransaktioner samt andra tillämpliga skatter. En aktuell utredning avser uttag av stämpelskatt vid transaktioner.	Inga konkreta förslag på förändringar föreligger för närvarande men vi bevakar utvecklingen.
Hållbar skattehantering	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Kraven från omvärlden på etisk skattehantering har skärpts. Risken vid felsteg avser främst varumärkesrisk. Vi bedömer risken som låg för oss.	All vår verksamhet bedrivs i Sverige och vi betalar 100 procent av skattekostnaden i Sverige. Vår skattepolicy ger riktlinjer för bolagets skattehantering. Där slås bland annat fast att vi ska följa alla lagar och regelverk som gäller på skatteområdet och där regelverket är otydligt ska vi agera transparent och med försiktighet. Vi ska ha en etiskt, legalt och affärsmässigt motiverad skattehantering och helt avstå från aggressiv eller avancerad skatteplanering.

Etik och antikorruption

Etik och antikorruption

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Bedrägeri, mutbrott, oetiskt beteende	Sannolikhet: ◐ Konsekvens: ◐ Risken bedöms vara låg mot bakgrund av tydliga riktlinjer, rutiner och vår styrande uppförandekod. Byggbranschen är en utsatt bransch. Inom våra stora projekt deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot våra värderingar finns.	Vi accepterar ingen form av mutor, hot eller oetiskt beteende. Etiska frågor diskuteras löpande internt vid personalmöten och konferenser. Vi har sedan länge inrättat ett etiskt råd med särskilt ansvar för att fånga upp och hantera etiska frågeställningar internt. Samtliga medarbetare utbildas i vår uppförandekod och aktuell mutlagstiftning. Vi har också en visselblåsarfunktion dit både medarbetare och externa personer anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla strategiska leverantörer hållbarhetsgranskas av ett fristående bolag. Samtliga leverantörer står även under bevakning av ett kreditupplysningsföretag, för att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser samt eventuella förändringar i styrelse och ledning. Vår bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva vår uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

● Låg ◐ Medel ● Stor

20230331102B9

Medarbetare

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Kompetens-försörjning	Sannolikhet: ● Konsekvens: ● Låg risk, dock hög konkurrens om vissa yrkeskategorier. I takt med den tekniska och digitala utvecklingen ökar kraven på teknisk kompetens hos vår personal. Det råder idag brist på denna typ av kompetens på marknaden. För vissa yrkesgrupper såsom teknisk personal och projektledare råder hög konkurrens på marknaden.	Vi investerar tid och kraft i den gemensamma värdegrunden SPEAK med ambitionen att vara branschens mest attraktiva arbetsgivare. Vi arbetar med strukturerade rekryteringsprocesser och utbildning av befintliga medarbetare. Intern karriär uppmuntras. En väg att rekrytera är via samarbete med utbildningsenheter för att på ett tidigt stadium skapa ett intresse för företaget och branschen.
Beroende av nyckelpersoner	Sannolikhet: ◐ Konsekvens: ● Medelhög risk. Vi har en relativt sett liten personalstyrka och vissa nyckelfunktioner är personberoende.	Vi strävar alltid efter att det ska finnas back-up i form av personal som kan rycka in för varandra till exempel vid sjukdom. Visst stöd kan också säkerställas av konsulter. Vid gemensamma resor skiljs alltid personer med likartad kompetens åt.

Sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter

Värdegrund och uppförandekod

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Osunda arbets-villkor, kränk-ningar	Sannolikhet: ● Konsekvens: ◐ Låg risk mot bakgrund av efterlevnad av svensk lagstiftning och tydliga riktlinjer. Inom våra stora projekt deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar blir de långa leverantörskedjan svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot våra värderingar finns.	Vi accepterar ingen form av kränkning av mänskliga rättigheter eller annan form av kränkande särbehandling eller osunda arbetsvillkor vare sig internt eller hos våra samarbetspartners. Vi genomför årligen en medarbetarenkät som ger svar på hur väl medarbetarna trivs och deras förutsättningar att prestera. Vår värdegrund SPEAK är ett återkommande tema för utvärdering och diskussion i samband med rekrytering, utvecklingssamtal och personalkonferenser. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla ramavtalade leverantörer granskas med inriktning mot hållbarhet och mänskliga rättigheter, med syfte att identifiera, förhindra och åtgärda eventuella negativa effekter av verksamheten. Vår bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva vår uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Vi uppmuntrar våra direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer i syfte att kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

○ Låg ◐ Medel ● Stor

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSWHE-NO42X-2700I

20230717049026

Kommunikation och cybersäkerhet

Informationshantering

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

Risk	Bedömning	Påverkan och hantering av risk, kommentar 2022
Informationsläckage, börsregelbrott	Sannolikhet: ● Konsekvens: ◐ Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering.	Vi har strikta och väl etablerade rutiner för informationshantering med bland annat policyer och riktlinjer för kommunikation och insiderhantering samt systemstöd för insiderinformation.
Media, varumärke	Sannolikhet: ● Konsekvens: ◐ Låg risk mot bakgrund av etablerade rutiner för informationshantering och hög transparens.	Vi eftersträvar ett etiskt beteende i enlighet med vår uppförandekod. Vår målsättning är snabb återkoppling och hög transparens vid frågor från media och omgivning.
Informationssäkerhet, intrång	Sannolikhet: ● Konsekvens: ◐ Digitalisering och ökat användande av IT-tjänster utgör en medelhög risk. Den fysiska accessen till våra fastigheter utgör en risk. GDPR ställer krav på informationshantering.	Vi arbetar strukturerat med IT-säkerhetsfrågor, skalskydd och penetrationstester. Vidare genomförs utbildning i cybersäkerhet och policyer och riktlinjer för att säkerställa att medarbetare och andra intressenter som arbetar i vår IT-miljö är medvetna om och kan hantera risker. Vi har ett av marknadens mest effektiva skydd mot så kallade Ransomware- och Malware-attacker.
Systemstöd tillgänglighet	Sannolikhet: ◐ Konsekvens: ◐ Behovet av kontinuerlig tillgång till våra system ökar både internt och från våra kunder.	Vi har flera lösningar med redundans för infrastruktur, system, tjänster och personal. Allt för att eliminera oavsiktliga avbrott i leverans och funktion.

● Låg ◐ Medel ● Stor

Penneo dokumentnyckel: PUKT3-55CM5-2UAX7-WSMHE-NO42X-27001

20230331102811

Säsongsvariationer

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

Utsikter inför 2023

Vi upplever att hyresmarknaden i Stockholm är stabil med god efterfrågan på kontorslokaler i alla våra områden. Nyuthyrningar och omförhandlingar görs fortsatt på bra nivåer.

Kapitalmarknaden fungerar idag dåligt för fastighetsbolagen. Kapital finns tillgängligt men till priser som driver branschen mot utökad andel bankfinansiering. Vidare får stigande marknadsräntor en negativ effekt på intjäningen. Fabeges bundna andel uppgår till 67 procent vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har hittills haft en begränsad effekt på avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har mötts av högre inflationsantaganden. Marknaden förväntar sig fortsatt stigande avkastningskrav i takt med stigande marknadsräntor. Även om affärsavslut på transaktionsmarknaden är få så bekräftar de affärer som genomförts att de långsiktiga investerarna fortfarande är villiga att betala bra för kvalité i Stockholm.

Vi har en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under året. Genom förvärvet av Birger Bostad tar vi nästa steg till en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Vi 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	1 457 597 959
Årets resultat	2 682 975 080
Summa	4 140 573 039

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	Kr
Till aktieägarna utdelas 2,40 kr per aktie	754 985 030
I ny räkning balanseras	3 385 588 008
Summa	4 140 573 039

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2022, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 6,1 procent av moderbolagets egna kapital och 1,7 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 50 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,2 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen.

Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med 1 323 Mkr (-68), har beaktats.

Likviditet

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

Ställning i övrigt

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

Penneo dokumentnyckel: PUKTS-55CM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-27001

2023-03-17 07:04:27

Koncernen
Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	5,7	3 032	2 889
Omsättning bostadsutveckling	8	295	62
Nettoomsättning		**3 327**	**2 951**
Fastighetskostnader	9	-792	-704
Kostnader bostadsutveckling	10	-374	-71
Bruttoresultat		**2 161**	**2 176**
Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftsöverskott		*2 240*	*2 185*
Varav bruttoresultat bostadsutveckling		*-79*	*-9*
Central administration och marknadsföring	11	-102	-110
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	14	15
Ränteintäkter	14	2	5
Resultat från andelar i intresseföretag	20	-32	2
Räntekostnader	14	-628	-515
Tomträttsavgäld	39	-42	-36
Förvaltningsresultat	1-6,19,49	**1 373**	**1 537**
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12,17	74	66
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12,17	-233	4 535
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	3,31	1 763	532
Värdeförändringar, aktier	13,15	-8	2
Resultat före skatt		**2 964**	**6 712**
Aktuell skatt	16	-3	0
Uppskjuten skatt	16	-585	-1 312
Årets resultat		**2 376**	**5 400**
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		25	6
Årets totalresultat		**2 401**	**5 406**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 401**	**5 406**
Årets resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, kr		**7,49**	**16,73**
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		314,6	321,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		317,2	322,7

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331110282

Koncernen
Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Tillgångar			
Goodwill	18	205	205
Förvaltningsfastigheter	17	88 848	83 257
Nyttjanderättstillgång	39	1 243	1 092
Inventarier	19	25	22
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	149	167
Fordringar hos intresseföretag	21	210	563
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	12	12
Derivatinstrument	31	1 689	121
Andra långfristiga fordringar	23	85	90
Summa anläggningstillgångar		**89 966**	**85 529**
Projekt- och exploateringsfastigheter	24	892	821
Kundfordringar	25	70	69
Fordringar hos intresseföretag	21	268	791
Skattefordran		0	13
Övriga fordringar	26	280	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		424	326
Kortfristiga placeringar		96	96
Likvida medel	40	87	131
Summa omsättningstillgångar		**2 117**	**2 459**
Summa tillgångar		**92 083**	**87 988**

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		5 097	5 097
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		37 400	37 060
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital	28	**45 514**	**45 174**
Räntebärande skulder	29,30,36	30 929	27 601
Leasingskuld	39	1 243	1 089
Derivatinstrument	31	0	166
Uppskjuten skatteskuld	32	10 195	9 603
Avsättningar	33	157	197
Summa långfristiga skulder		**42 524**	**38 676**
Räntebärande skulder	29,30,36	2 413	2 798
Leasingskuld	39	0	4
Leverantörsskulder	34	144	67
Avsättningar	33	0	0
Skatteskulder	16	16	0
Övriga skulder		360	404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	1 112	865
Summa kortfristiga skulder		**4 045**	**4 138**
Summa eget kapital och skulder		**92 083**	**87 988**

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230717044928

Koncernen
Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	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 2021	5 097	3 017	33 428	41 542	0	41 542
Årets resultat			5 400	5 400	0	5 400
Övrigt totalresultat			**6**	**6**	**0**	**6**
Summa totalresultat för perioden			**5 406**	**5 406**	**0**	**5 406**
Transaktioner med ägare						
Kontantutdelning			-1 161	-1 161		-1 161
Återköp aktier			-613	-613		-613
Summa transaktioner med ägare			**-1 774**	**-1 774**	**0**	**-1 774**
Utgående balans per 31 december 2021	**5 097**	**3 017**	**37 060**	**45 174**	**0**	**45 174**
Ingående balans per 1 januari 2022	5 097	3 017	37 060	45 174	0	45 174
Årets resultat			2 376	2 376	0	2 376
Övrigt totalresultat			**25**	**25**	**0**	**25**
Summa totalresultat för perioden			**2 401**	**2 401**	**0**	**2 401**
Transaktioner med ägare						
Kontantutdelning			-951	-951		-951
Beslutad ännu ej utbetald utdelning			-314	-314		-314
Återköp aktier			-796	-796		-796
Summa transaktioner med ägare			**-2 061**	**-2 061**		**-2 061**
Utgående balans per 31 december 2022	**5 097**	**3 017**	**37 400**	**45 514**	**0**	**45 514**

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27O9I

20230331102B3

Koncernen
Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Löpande verksamheten			
Bruttoresultat		2161	2176
Central administration		-102	-110
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		88	7
Erhållen ränta		16	20
Erlagd ränta	37	-674	-535
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1489	1558
Förändring av rörelsekapital			
Förändring projekt och exploateringsfastigheter		-152	-94
Förändring av kortfristiga fordringar		646	-59
Förändring av kortfristiga skulder		9	112
Summa förändring av rörelsekapital	38	503	-41
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1992	1517
Investeringsverksamheten			
Förvärv av rörelse nettolikviditetspåverkan		26	-734
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-2214	-1890
Förvärv av fastigheter		-1068	-735
Avyttring av fastigheter		0	309
Övriga finansiella anläggningstillgångar		24	72
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3232	-2978
Finansieringsverksamheten	3		
Utdelning till aktieägarna		-951	-1161
Återköp aktier		-796	-613
Upptagna lån		26 095	14 958
Amortering av skulder[1]		-23 152	-11 612
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1196	1572
Årets kassaflöde		-44	111
Likvida medel vid årets början	40	131	20
Likvida medel vid årets slut	40	87	131

[1] Fabege presenterar amortering och upptagna lån som avser andra skulder än sådana som utgör overnight-lösning. Detta påverkar dock enbart bruttobeloppen men inte det totala kassaflödet från finansieringsverksamheten under varje period. Företagets dagliga over night-upplåning bruttoredovisas inte och är alltid noll vid årsskiften. Avseende väsentliga förändringar i bolagets finansiering hänvisas till sid 72 i förvaltningsberättelsen.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2DAX1-WSMHE-NO42X-2700I

Moderbolaget Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	44	352	324
Rörelsens kostnader	45	-422	-385
Rörelseresultat	1-3,6,19,49	-70	-61
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	47	1125	-330
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13,15	-3	2
Värdeförändringar, räntederivat	3,31	1753	532
Ränteintäkter	14	554	510
Räntekostnader	14	-846	-508
Bokslutsdisposition	47	398	4
Resultat före skatt		3111	149
Aktuell skatt	16	0	0
Uppskjuten skatt	16	-428	-109
Årets resultat		2683	40

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

Moderbolaget Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	19	8	9
Summa materiella anläggningstillgångar		8	9
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	47	13 400	13 400
Andelar i intresseföretag	20	0	0
Fordringar hos intresseföretag	21	0	0
Fordringar hos koncernföretag	27	44 629	45 164
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	15	15
Derivatinstrument	31	1689	121
Uppskjuten skattefordran	32	0	125
Summa finansiella anläggningstillgångar		59 733	58 825
Summa anläggningstillgångar		59 741	58 834
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		9	10
Övriga fordringar		3	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121	104
Summa kortfristiga fordringar		133	115
Likvida medel	40	24	2
Summa omsättningstillgångar		157	117
Summa tillgångar		59 898	58 951

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 097	5 097
Reservfond/Överkursfond		3 166	3 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1458	3 479
Årets resultat		2 683	40
Summa eget kapital	28	12 404	11 782
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	33	79	69
Uppskjuten skatteskuld		303	0
Summa avsättningar		382	69
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	29,30,36	30 173	27 463
Derivatinstrument	31	0	186
Skulder till koncernföretag		13 972	18 038
Summa långfristiga skulder		44 145	45 687
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	29,30,36	2 400	1200
Leverantörsskulder		6	2
Övriga skulder		14	52
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	547	159
Summa kortfristiga skulder		2 967	1413
Summa eget kapital och skulder		59 898	58 951

Penneo dokumentnyckel: PUKT3-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

2023

20230331110284

Moderbolaget
Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2020	28	5 097	3 166	5 254	13 517
Årets resultat				40	40
Kontantutdelning				-1 161	-1 161
Återköp egna aktier				-613	-613
Eget kapital 31 december 2021		5 097	3 166	3 519	11 782
Årets resultat				2 683	2 683
Kontantutdelning				-951	-951
Beslutad ännu ej utbetald utdelning				-314	-314
Återköp egna aktier				-796	-796
Eget kapital 31 december 2022		5 097	3 166	4 141	12 404

Moderbolaget
Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-68	-59
Erhållen ränta		554	510
Erlagd ränta		-646	-508
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-160	-57
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-20	-1
Kortfristiga skulder		49	2
Summa förändring av rörelsekapital	38	29	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-131	-56
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag			-883
Förvärv materiella anläggningstillgångar		0	-9
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-2 010	-803
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 010	-1 695
Finansieringsverksamheten	3		
Lämnad utdelning		-951	-1 161
Erhållna och lämnade koncernbidrag		0	4
Upptagna lån		26 095	14 962
Amortering av skulder		-22 185	-11 440
Återköp egna aktier		-796	-613
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 163	1 752
Förändring likvida medel		22	1
Likvida medel vid årets början	40	2	1
Likvida medel vid årets slut	40	24	2

Penneo dokumentnyckel: PUKTS-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2Y0O1

20230717041930

Noter

Not 1. Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 47. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Gårdsvägen 6. Vi är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". 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 mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Skattelagstiftningen i Sverige ger företag möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. I koncernens balansräkning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Förändring av obeskattade reserver redovisas i koncernens rapport över totalresultat fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat. Räntor under byggnationstiden som ingår i byggnaders anskaffningsvärde aktiveras endast i koncernredovisningen. Koncernbidrag lämnade såväl som erhållna redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2022 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2022 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på vår redovisning.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2022.

Not 3. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförsörjning

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

Vår kapitalförsörjning härför sig till tre källor: eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per balansdagen uppgick eget kapital till 45 514 Mkr (45 174), räntebärande skulder till 33 341 Mkr (30 399) och övriga skulder till 13 228 Mkr (12 415). Vårt åtaganden gällande covenanter är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar, förutom börsnotering, en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger. Huvuddelen avseende belåningsgrad anges på fastighetsnivå och uppgår till mellan 50 och 70 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

Finansiella mål	Långsiktiga mål	Utfall 22-12-31	Utfall 21-12-31
Avkastning på eget kapital, %	[1]	5,2	12,5
Soliditet, %	lägst 35	49	51
Räntetäckningsgrad, ggr	minst 2,2	3,4	4,1
Skuldkvot, ggr (på sikt)	max 13	15,6	14,7
Belåningsgrad, %	högst 50	38	36

[1] Målet för avkastning på eget kapital är att uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Vi är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts vi för finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Vår finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabeges riskexponering ska vara begränsad och, så långt som möjligt, kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk

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

Vi strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Vår finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Våra huvudsakliga finansiärer är de nordiska affärsbankerna samt kapitalmarknaden. Upplåningen i bank är företrädesvis säkerställd med panträtt i fastigheter.

Tabellen nedan visar koncernens förfallostruktur för finansiella skulder. Beloppen visar avtalsenliga odiskonterade kassaflöden och innefattar både ränta och nominella belopp. Likviditetsflöden avseende derivat visas netto. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 38 procent (36). Vi har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid årets slut till 2 767 Mkr (2 250). Vi har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Vi hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 7 260 Mkr inklusive faciliteter avsett för utestående certifikat. 2016 etablerade vi ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö, om 2 Mdkr. Under 2017–2022 utökades detta till 5, 8, 10 respektive 18 Mdkr.

Låneförfallostruktur per 31 december 2022

År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatprogram	2 767	2 767
<1 år	2 573	2 413
1-2 år	13 558	10 158
2-3 år	4 465	2 165
3-4 år	5 050	5 050
4-5 år	750	750
5-10 år	7 776	6 376
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	**40 601**	**33 341**

Löptidsfördelning

Tabellen på nästa sida (sid 85) visar finansiella skulders löptidsfördelning (exkl derivat). Av denna information framgår att skulder med både kort och lång löptid har ökat under 2022 med en marginellt ändrar kapitalbindning som följd. Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att alla belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättnin-

penneo dokumentnyckel: PUKT3-55CM3-2UAX7-WSMHE-NO42X-2700I

Not 3 fortsättning

gar som gäller på balansdagen.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

	Inom 3 månader	3–12 månader	1–5 år	Över 5 år	Totalt
2022-12-31					
Skulder till kreditinstitut	0	1	9 234	10 039	19 274
Skulder till kapitalmarknaden	3 747	1 420	8 900	0	14 067
Leverantörsskulder	144	–	–	–	144
Övriga kortfristiga skulder	361	–	–	–	361
Totalt	**4 252**	**1 421**	**18 134**	**10 039**	**33 846**
2021-12-31					
Skulder till kreditinstitut	0	74	7 129	8 472	15 675
Skulder till kapitalmarknaden	2 750	2 224	9 000	750	14 724
Leverantörsskulder	67	–	–	–	67
Övriga kortfristiga skulder	404	–	–	–	404
Totalt	**3 221**	**2 298**	**16 129**	**9 222**	**30 870**

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning ska enligt koncernens finanspolicy ske utifrån 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 bindningstid. 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 33 341 Mkr (30 399) med en medelränta om 2,31 procent (1,62) exklusive lånelöften och 2,39 procent (1,71) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 2 767 Mkr (2 250) av utestående certifikat. Under året har räntor om totalt 21 Mkr (16) avseende projektfastigheter aktiverats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,7 år (4,9). Den genomsnittliga räntebindningstiden i vår skuldportfölj uppgick till 2,7 år (3,7), inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 90 dagar. Vår derivatportfölj bestod av ränteswappavtal om totalt 19 950 Mkr, med förfall till och med 2032 och en fast årlig ränta mellan –0,15 och 1,30 procent före marginal. För 54 procent av vår låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Total andel räntebundna lån uppgick till 65 procent. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda övervärdet i portföljen uppgick per 31 december till 1 689 Mkr (-65). 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 1 754 Mkr (532).

Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. I finansnettot ingår övriga finansiella kostnader om 30 Mkr (33), huvudsakligen avseende periodiserade upplåggningskostnader 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 dess finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Räntefallstruktur per 31 december 2022

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
<1 år[1]	13 710	4,23	41
1–2 år	3 196	0,78	10
2–3 år	2 610	0,97	8
3–4 år	3 100	0,93	9
4–5 år	3 250	1,04	10
5–6 år	3 276	1,57	10
6–7 år	2 000	0,60	6
7–8 år	800	0,39	2
8–9 år	900	0,72	3
9–10 år	500	0,81	1
11 år	0	0	0
Summa	**33 341**	**2,31**	**100**

[1] I snitträntan för perioden <1 år ingår marginalen för hela skuldportföljen, på grund av att bolagets räntebindning huvudsakligen görs med hjälp av räntesswapper, vilka handlas utan marginal.

Likviditet

	Beräknade per 2022-12-31				Beräknade per 2021-12-31			
År	Mkr	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2021									
2022						-5 048	-309	157	-5 201
2023		-6 180	-897	223	-6 854	-2 636	-267	153	-2 749
2024		-9 358	-778	202	-9 935	-6 888	-214	141	-6 961
2025		-1 965	-534	148	-2 381	-1 555	-167	120	-1 602
2026		-5 060	-452	115	-5 387	-5 050	-130	99	-5 081
2027		-791	-347	87	-1 051	0	-130	72	-58
2028		-2 708	-279	57	-2 931	0	-130	39	-91
2029		-1 162	-201	40	-1 324	-750	-98	19	-829
2030		-82	-187	22	-247	-2 626	-79	13	-2 692
2031		-82	-184	13	-253	0	-79	10	-69
2032		-2 299	-150	7	-2 442	-1 080	-59	4	-1 135
2033		0	-124	0	-124	-1 037	-47	0	-1 084
2034		-2 477	-83	0	-2 560	-2 492	-28	0	-2 520
2035–38		0	-169	0	-169	0	-27	0	-27
2039		-1 186	-11	0	-1 197	-1 236	-7	0	-1 243
		-33 341	-4 425	913	-36 854	-30 399	-1 773	827	-31 345

För att beräkna likviditeten 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 krédits förfall, då de antagits slutamorterats. I tillägg till ovan har vi tomträttsavgälder, utflödet uppgår för närvarande till 42 Mkr.

Penneo dokumentnyckel: PUKTS-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

2023 0717704031

Not 3 fortsättning

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 haneras 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 nettingavtal/ISDA-avtal och dels genom en spridning i såväl finansieringskällor som kreditförfall. Kreditrisken bedöms vid årsskiftet vara tillfredsställande hanterad. På motsvarande sätt prövas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag samt avseende lån till intressebolag. Den maximala kreditexponeringen avseende samtliga finansiella tillgångar motsvaras av dess redovisade värde.

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. Beträffande kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

Kvittningsnot

	Belopp redovisade i balansräkningen	Säkerheter	Finansiella avtal	Netto
Tillgångar				
Derivatinstrument	1689	0	-1689	0
Skulder				
Derivatinstrument	0	0	1689	1689
Summa	**1689**	**0**	**0**	**1689**

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

			Ej kassaflödespåverkande förändringar	
	UB 2021	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förändring i verkligt värde	UB 2022
Räntebärande skulder, långfristiga	27 601	3 328		30 929
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 798	-385		2 413
Ränteswappar, verklig värdesäkring	65		-1754	-1689
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	**30 464**	**2 942**	**-1754**	**31 653**

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (moderbolaget)

			Ej kassaflödespåverkande förändringar	
	UB 2021	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Förändring i verkligt värde	UB 2022
Räntebärande skulder, långfristiga	27 463	2 710		30 173
Räntebärande skulder, kortfristiga	1 200	1 200		2 400
Upptagna lån				
Amortering av skuld				
Ränteswappar, verklig värdesäkring	65		-1754	-1689
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	**28 728**	**3 910**	**-1754**	**30 884**

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

20230331110286-

Not 3 fortsättning

Mkr, 2022-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar								
Fordringar hos koncernföretag		44 629					0	44 629
Fordringar hos intresseföretag	210						210	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			12	15			12	15
Andra långfristiga fordringar	85						85	0
Kundfordringar	70						70	0
Derivatinstrument			1689	1689			1689	1689
Övriga fordringar	280	3					280	3
Upplupna intäkter	424	121					424	121
Kortfristiga placeringar			96				96	0
Likvida medel	87	24					87	24
Summa	**1157**	**44 777**	**1797**	**1704**	**0**	**0**	**2 953**	**46 481**
Finansiella skulder								
Skulder till koncernföretag					13 972		0	13 972
Räntebärande skulder					33 341	32 573	33 341	32 573
Derivatinstrument			0	0			0	0
Leverantörsskulder					144	6	144	6
Övriga kortfristiga skulder					361	14	361	14
Upplupna kostnader			149	144			149	144
Summa	**0**	**0**	**149**	**144**	**33 848**	**46 585**	**33 995**	**46 709**

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

Mkr, 2022	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen (Other)		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Redovisat värde	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat								
Rörelsens intäkter och kostnader								
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Finansnetto								
Ränteintäkter	15	554					15	554
Räntekostnader					-619	-646	-619	-646
Värdeförändringar, derivat			1753	1753			1753	1753
Värdeförändringar, aktier			-3	-3			-3	-3
Summa	**15**	**554**	**1750**	**1750**	**-619**	**-646**	**1146**	**1658**

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-IWSMH-NO42X-2700I

20230717170932

Not 3 fortsättning

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

	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, 2021-12-31	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar							0	0
Fordringar hos koncernföretag		45 164					0	45 164
Fordringar hos intresseföretag	563						563	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav			12	15			12	15
Andra långfristiga fordringar	90						90	0
Kundfordringar	69						69	0
Derivatinstrument			121	121			121	121
Övriga fordringar	183	1					183	1
Upplupna intäkter	326	104					326	104
Kortfristiga placeringar			96				96	0
Likvida medel	131	2					131	2
Summa	1 362	45 271	229	136	0	0	1 591	45 407
Finansiella skulder							0	0
Skulder till koncernföretag						18 038	0	18 038
Räntebärande skulder					30 399	28 663	30 399	28 663
Derivatinstrument			186	186			186	186
Leverantörsskulder					67	2	67	2
Övriga kortfristiga skulder					404	52	404	52
Upplupna kostnader			108	106			108	106
Summa	0	0	294	292	30 870	46 755	31 164	47 047

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

	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, 2021	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Rörelseresultat								
Rörelsens intäkter och kostnader								
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansnetto								
Ränteintäkter	20	510					20	510
Räntekostnader					-498	-508	-498	-508
Värdeförändringar, derivat			532	532			532	532
Värdeförändringar, aktier			2	2			2	2
Summa	20	510	534	534	-498	-508	56	536

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAY1-WSMHE-NO4I2X-27001

20230331110287

Not 3 fortsättning

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 utsläcks. För derivat tillämpas affärsdagsredovisning och för avista-köp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och dess kassaflödeskaraktär. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar, och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Alla övriga affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen.

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

Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är en villkorad köpeskilling på vilken IFRS 3 appliceras, innehav för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen.

Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån och skulder till koncernföretag värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid. Villkorad köpeskilling klassificeras och värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Verkligt värde för derivatinstrument beräknas med hjälp av diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. Vi tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Aktieinnehav har kategoriserats som "finansiella tillgångar" som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat. Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Koncernen kvittar inga finansiella tillgångar och skulder.

Nedskrivningar

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Eget kapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken 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, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen 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 förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernens 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 koncernens 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.

Koncernen 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. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Penneo dokumentnyckel: PUKTS-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230717-104033

Not 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål (se även not 17). Även de bedömningar och uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter avseende främst hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga. För hyresgarantier görs en bedömning av sannolikheten för utbetalning samt eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

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 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.

För finansiella anläggningstillgångar såsom andelar i intressebolag, reversfordringar på intressebolag och andra bolag görs en bedömning av värdet på respektive andel och avseende reversfordringar vilket belopp som förväntas inflyta.

Not 5. Segmentsredovisning

	januari-december 2022					januari-december 2021				
Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Hyresintäkter	2 780	189	53	10	3 032	2 722	138	29	0	2 889
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	295	295	-	-	-	62	62
Summa nettoomsättning	**2 780**	**189**	**53**	**305**	**3 327**	**2 722**	**138**	**29**	**62**	**2 951**
Fastighetskostnader	-652	-105	-33	-2	-792	-611	-78	-15	0	-704
Kostnader bostadsutveckling				-374	-374	-	-	-	-71	-71
Bruttoresultat	**2 128**	**84**	**20**	**-71**	**2 161**	**2 111**	**60**	**14**	**-9**	**2 176**
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	2 128	84	20	8	2 240	2 111	60	14	0	2 185
Överskottsgrad, %	77	44	38	80	74	78	43	48		76
varav bruttoresultat bostadsutveckling				-79	-79	-	-	-	-9	-9
Central administration	-85	-10	-7		-102	-93	-11	-6	-	-110
Räntenetto	-510	-57	-33	-12	-612	-417	-50	-23	-5	-495
Tomträttsavgäld	-40	-1	-1		-42	-36	-	-	-	-36
Resultatandel av Intressebolag	-75	-1	44		-32	-35	-	25	12	2
Förvaltningsresultat	**1 418**	**15**	**23**	**-83**	**1 373**	0	0	56	-	56
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-	-	74		74	3 437	265	883	-	4 585
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-157	-94	12	6	-233	4 967	264	949	-2	6 178
Resultat före skatt per segment	**1 261**	**-79**	**109**	**-77**	**1 214**	4 967	264	949	-2	6 178
Värdeförändr. räntederivat & aktier					1 750					534
Resultat före skatt					2 964					6 712
Marknadsvärde fastigheter	71 692	7 948	6 445	263	86 348	69 105	8 262	5 639	251	83 257
Projekt & exploateringsfastigheter	-	-	-	892	892	-	-	-	821	821
Uthyrningsgrad, %	89					90				

Redovisningsprincip

Segmentrapportering

Segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentinformation som presenteras. I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten enligt företagsledningens synsätt med uppdelning i segmenten Förvaltning, Förädling, Pågående projekt och Birger Bostad. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter avser fastigheter med planerade ny-, till- eller ombyggnationer som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling. Pågående projekt avser fastighet som är under projektutveckling. Rena markfastigheter ingår i detta segment. Även nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället omfattas. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar hänförs direkt till fastigheter inom respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnettot har schablonfördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Den under första kvartalet förvärvade fastigheten Generatorn 10 klassificerades som en markfastighet. I mars 2022 färdigställdes projektet Poolen 1, Arenastaden och fastigheten klassificerades från andra kvartalet 2022 om från projekt- till förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet tillträddes förvaltningsfastigheterna Kabelverket 2, Älvsjö och Solrosen 1, Borås. Under andra kvartalet omklassificerades Nöten 4 från förvaltnings- till projektfastighet. Påsen 1 klassificerades om från förädlingsfastighet till projektfastighet. Slutligen omklassificerades Poolen 1 från projekt- till förvaltningsfastighet. I tredje kvartalet förvärvades fastigheten Separatorn 1 vilken klassificerades som en projektfastighet. I fjärde kvartalet omklassificerades Glädjen 12 från projekt- till förvaltningsfastighet.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-S5CM3-2UAX1-WSMIHE-NO42X-27001

20230331102888

Not 6. Anställda och lönekostnader m.m.

Medelantalet anställda	2022	Varav kvinnor	2021	Varav kvinnor
Moderbolaget	184	58	179	62
Dotterbolagen	23	14	17	10
Koncernen totalt	207	72	196	72

	2022	2021
Personalomsättning, %	9	11
Total sjukfrånvaro, %	3,0	2,9
Antal anställda, medeltal, st	207	196

Sjukfrånvaro per åldersgrupp, %	Kvinnor	Män
Ålder -29	[1]	3,52
Ålder 30–49	3,58	3,68
Ålder 50-	1,4	2,65

[1] Redovisas ej om antalet anställda i gruppen är högst tio, eller om uppgiften kan härledas till enskild person.

Mkr	Löner och andra ersättningar 2022	Sociala kostnader 2022	Löner och andra ersättningar 2021	Sociala kostnader 2021
Moderbolaget	150	102	138	83
varav pensionskostnader		40		29
Dotterbolagen	20	11	9	5
varav pensionskostnader		4		1
Koncernen totalt	170	113	147	88
varav pensions-kostnader totalt		44		30

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2022	Styrelse 2021	Ledande befattnings-havare 2022	Ledande befattnings-havare 2021
Män	3	3	4	4
Kvinnor	4	4	4	5
Totalt	7	7	8	9

Ersättning till ledande befattningshavare
Med andra ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med verkställande direktören och vice VD utgjort koncernledningen under 2022. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD samt ekonomi- och finanschef, affärsutvecklingschef, chef projekt och förädling, chef teknisk drift, chef förvaltning, chef HR samt chef stads- och fastighetsutveckling. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknadsmässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. Ersättning till ledande befattningshavare betalas ut från moderbolaget. För koncernledningens sammansättning, se sidan 112–113.

Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om två prisbasbelopp per år och anställd. För 2022 har avsättning gjorts med cirka 11,6 (15,5) Mkr motsvarande 1,1 (1,83) prisbasbelopp per anställd exklusive löneskatt. Övriga förmåner avser tjänstebil, hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

Pension
Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år. Pensionspremien utgår under anställningstiden med max 30 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-planen eller motsvarande och pensionsåldern 65 år.

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

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

Styrelsen
Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämma. För 2022 uppgick arvodet till totalt 2 450 tkr (2 340). Därav har styrelsens ordförande erhållit 702 tkr (670), och övriga ledamöter 1 748 tkr (1 670). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, tkr

Koncernledning 2022, tkr	Lön/Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	11 740	63	2 918	14 721
Vice verkställande direktör, ekonomi och finans	4 695	117	992	5 804
Andra ledande befattningshavare	12 226	457	3 955	16 638

Rörlig ersättning har utgått med 3 938 tkr (2 415 tkr) till VD, 1 575 tkr (1 014) tkr till vice VD (2021 två vice VD) samt 2 199 tkr (1 755) tkr till sex (sju) andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan ersättning till koncernledningen. Ersättning till vice VD 2021 inkluderar ersättning till vice VD affärsutveckling som under 2019 övergick i en konsultroll och därmed uppbar ett av styrelsen fastställt konsultarvode. Arvodet inkluderar en provisionsbaserad ersättning relaterat till hans specifika arbetsuppgifter och mål. Han avgick från koncernledningen 2021-04-30.

Styrelse, tkr	2022 Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Arvode, ersättningsutskott	Summa	2021 Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Arvode, ersättningsutskott	Summa
Jan Litborn (ordförande)	575	52	75	702	550	50	70	670
Anette Asklin	250	106	-	356	240	100	-	340
Matthias Johansson	250	-	45	295	-	-	-	-
Märtha Josefsson	250	52	-	302	240	50	-	290
Stina Lindh Hök	250	-	-	250	240	-	-	240
Lennart Mauritzon	250	-	45	295	240	-	40	280
Anna Åmeby	250	-	-	250	-	-	-	-
Emma Henriksson	-	-	-	-	240	-	-	240
Mats Qviberg	-	-	-	-	240	-	40	280
Summa	2 075	210	165	2 450	1 990	200	150	2 340

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20231130-170402

Not 6 fortsättning

Koncernledning 2021, tkr	Lön/ Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	9 916	65	2 638	12 619
Vice verkställande direktör, ekonomi och finans	4 020	116	789	4 925
Vice verkställande direktör, affärsutveckling	6 840	0	0	6 840
Andra ledande befattningshavare	12 051	569	4 501	17 121

Principer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen i Fabege. Med bolagsledningen avses VD och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2022. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Vi arbetar med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Vi skapar värden genom förvaltning, förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen.
Vårt övergripande mål är att – 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 totalersättning.

Vi har inte inrättat några ytterligare incitamentsprogram beslutade av bolagsstämman utöver de ersättningar som omfattas av dessa riktlinjer.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra (mindre) förmåner samt avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

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

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

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

Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av i förhållande till den fasta ersättningen. Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Vi har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till två basbelopp per år och anställd.

Upphörande av anställning

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

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

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

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

För närvarande gäller följande kriterier.

- 70 % av rörlig ersättning är baserad på uppnådda mål såsom verksamhetsmål, finansiella mål och hållbarhetsmål
- 10 % av rörlig ersättning är baserad på totalavkastning i fastighetsportföljen
- 10 % av rörlig ersättning är baserad på att aktiekursens utveckling under året överstiger jämförelseindex OMX Stockholm Real Estate GI
- 10% diskretionärt efter beslut av styrelsen

Mättidpunkt för samtliga mål utgör kalenderår. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska Ersättningsutskottet fastställa i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.
Den ledande befattningshavare som erhåller rörlig lön förbinder sig att 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 10 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

Frångående av riktlinjerna

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

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter beaktats

Dessa riktlinjer har utarbetats i enlighet med de nya krav som gäller från och med årsstämman 2022. Kopplingen till bolagets affärsstrategi och kriterier för rörlig ersättning har förtydligats. I övrigt gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse, anställningsvillkor etcetera.

Permeo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAXT-WSMHE-NO4I2X-27001

20230331102B9

Not 6 fortsättning

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 upparbetning av denna pensionsskuld. Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda hos oss har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande inbetalningar till Alecta. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda 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 (2021: 11 Mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,04495 respektive 0,02377 procent (2021: 0,04205 respektive 0,02268 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. I syfte att stärka konsolideringsnivån om den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Om konsolideringsnivån överstiger 150 procent kan premieeduktioner införas. 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. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Förfall:		
Inom 1 år	475	679
Mellan 1 till 5 år	1 676	1 328
Senare än 5 år	856	861
Bostäder, garage/parkering	166	139
Summa	3 173	3 007

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2022 och intäkter enligt redovisningen 2022 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2022. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna. Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 121 Mkr, motsvarande 4 procent av totala hyresintäkter för perioden januari–december 2022.

Redovisningsprincip

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

Not 8. Intäkter bostadsutveckling

	Koncernen	
Fördelning typ av intäkt:	2022	2021
Intäkter försäljning bostadsprojekt	295	62
Summa	295	62
Fördelning tidpunkt intäktsredovisning:		
Över tid		
Vid en tidpunkt	295	62
Summa	295	62

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning bostadsprojekt

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

Not 9. Fastighetskostnader

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	-321	-296
Fastighetsskatt	-261	-226
Momskostnad	-10	-9
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	-200	-173
Summa	-792	-704

Not 10. Kostnader bostadsutveckling

Kostnader för bostadsutveckling uppgår till 374 Mkr (71) varav 34 Mkr (19) avser administrativa kostnader och nedskrivning av byggrätter med 81 Mkr.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

2023

Not 11. Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

Not 12. Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Realiserade värdeförändringar:		
Försäljningsintäkter	74	668
Bokfört värde och omkostnader	-	-612
	74	56
Orealiserade värdeförändringar:		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2022-12-31 respektive 2021-12-31	-233	4 585
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	0	0
	-233	4 585
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	**-159**	**4 641**
Fördelning mellan positiva och negativa resultat:		
Positiva	2 048	4 966
Negativa	-2 207	-325
Summa	**-159**	**4 641**

Fastighetsförsäljningar är en intäkt enligt IFRS 15, beloppet redovisas i sin helhet inom respektive segment och i enlighet med redovisningsprincipen redovisas hela beloppet på tillträdesdagen. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	554	510
Ränteintäkter, reverser	14	15	-	0
Resultat från övriga värdepapper	-3	2	-3	2
Summa	11	17	551	512

Not 14. Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	2	5	0	0
Räntekostnader	-628	-515	-647	-508
Summa	**-626**	**-510**	**-647**	**-508**

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

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

Redovisningsprincip

Lånekostnader

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

Not 15. Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -3 Mkr (2) avser främst värdeförändring aktier Accessy AB.

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-3	0	0	0
Summa aktuell skatt	-3	0	0	0
Uppskjuten skatt	-585	-1 312	-428	-109
Summa skatt	**-588**	**-1 312**	**-428**	**-109**
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	-610	-1 383	-641	-31
Skatteeffekter justeringsposter:				
Underskott och temporära skillnader från föregående år	22	-10	-11	-
Nedskrivning andelar dotterbolag och intressebolag	-1	-	-15	-68
Upplösning av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	0	77	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	15	11	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-13	-7	-8	-7
Ej skattepliktig utdelningsintäkt	-	-	247	-
Övrigt	-	-	-	-3
Summa skatt	**-588**	**-1 312**	**-428**	**-109**

Redovisningsprincip

Inkomstskatter

Aktuell skatteskuld baseras på årets skattepliktiga resultat. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran. Utnyttjande av underskottsavdrag är beroende av skattemässiga vinster. Uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i rapporten över totalresultat utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital. Då redovisas även den uppskjutna skatten direkt mot eget kapital. Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331102901

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i vårt bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, det vill säga ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen har sedan år 2000 genomförts i enlighet med Svensk Fastighetsindex riktlinjer. Under 2022 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Värderingarna sker löpande under året. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2019–2022. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet i väsentlig omfattning. Varje kvartal görs även interna värderingar av delar av beståndet samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Den interna värderingen sker enligt samma metodik som den externa värderingen.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

- Förvaltningsfastigheter i normal drift kassaflödesvärderas.
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnation eller nybyggnation och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas.
- Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt ortsprismetoden.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för vår fastighetsportfölj uppgår till 6,2 procent (5,8) och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och beror bland annat på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 4,0 procent (3,8). Restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. Restvärdet utgörs av tomtens/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot för första året efter kalkylperioden.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera görs av externa värderare med stöd av information från oss. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Kostnaderna bedöms öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen. Kassaflödeskalkyler med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat vid långa hyreskontrakt.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+ Hyresinbetalningar
- Driftkostnader (inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld)
- Underhållskostnader
= Driftsöverskott
- Avdrag för investeringar
= Kassaflöde

Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter. En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information från oss om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick samt lokalernas attraktivitet.

Kontorshyresintervall i fastighetsvärderingar för 2021 och 2022

Marknadssegment	Hyresintervall
Stockholms innerstad	3 400 – 8 800 kr/kvm
Solna	2 000 – 4 700 kr/kvm
Hammarby Sjöstad	2 100 – 4 300 kr/kvm
Flemingsberg	1 250 – 2 800 kr/kvm
Övriga marknader	1 850 – 2 700 kr/kvm

Värdering av övriga projektfastigheter

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

Värderingsantaganden	2022	2021
Årlig inflation, %	2,2	2,0
Viktad kalkylränta, %	6,2	5,8
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4	3,8
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,7	4,9
Drift och underhåll:		
Kommersiellt, kr/kvm	330	298

Värderingsantagandena skiljer sig inte väsentligt åt då fastigheterna i sig är väldigt lika (i allt väsentligt kontorsfastigheter) och väldigt geografiskt koncentrerade.

Marknadsvärden 31 december 2022	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	31 988	3,65	1,5
Solna	42 555	4,16	-4,7
Hammarby Sjöstad	8 327	4,13	1,5
Flemingsberg	2 391	4,93	-2,3
Övriga marknader	1 087	4,88	-15,1
Totalt	**86 348**	**3,99**	**-0,3**

Marknadsvärden 31 december 2021	Mkr	Viktad dir. avkastning, %	Värdeförändring, %
Stockholms innerstad	31 007	3,44	6,1
Solna	41 991	3,87	5,9
Hammarby Sjöstad	8 051	4,11	5,9
Övriga marknader	2 208	5,24	-0,4
Totalt	**83 257**	**3,73**	**5,9**

Värdeförändringar under året

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till -233 Mkr (4 585). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång med cirka 0,3 procent. Värdeförändringen berodde på sjunkande hyresnivåer och ökande direktavkastningskrav i förvaltningsbeståndet samt på förädlingsvinster i projektverksamheten. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2022 uppgick till 86,3 Mkr (83,3).

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Ingående verkligt värde	83 257	76 648
Fastighetsförvärv	1 068	752
Investeringar i ny-, til- och ombyggnad	2 256	1 874
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	-233	4 585
Värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter	0	0
Försäljningar, utrangeringar och övrigt	0	-602
Utgående verkligt värde	**86 348**	**83 257**

Penneo dokumentnyckel: PUKTB-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

2023 07170936

Not 17 fortsättning

Våra tio värdemässigt största fastigheter

Fastighet	Område	Kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	28 310
Bocken 39	Norrmalm	20 459
Nationalarenan 8	Arenastaden	45 744
Bocken 35 & 46	Norrmalm	14 934
Orgeln 7	Sundbyberg	39 051
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 280
Barnhusvägen/kv. 36	Norrmalm	25 987
Signalen 3	Arenastaden	31 492
Fräsaren 11	Solna Business Park	39 167

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	674	49,7%	38,4%
0	0	49,4%	38,6%
-1	-674	49,2%	38,8%

Känslighetsanalys värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Hyresnivå	+/- 10%	7,0
Driftskostnad	+/- 50 kr/kvm	1,3
Avkastningskrav	+/- 0,25%	5,4
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	1,7

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Bokfört/verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 2–4 uppstår därmed utöver orealiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Vi har pantsatt vissa fastigheter, se även not 36 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter

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

Not 18. Goodwill

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

Goodwillen nedskrivningsprövas på lägsta separata identifierbara kassaflöde (kassagenererande enhet) vilken för Fagekoncernen är Birger Bostad (tidigare SHH Bostad). I nedskrivningsprövningen jämförs det bedömda återvinningsvärdet för den kassagenererade enheten Birger Bostad med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på på basis av enhetens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 5,3 procent och en prognos av kassaflöden under de närmaste fem åren. Antaganden om prognoser har baserats på historiska erfarenheter med beaktande av rådande marknadsläge. Den tillväxttakt som används för att extrapolera kassaflödesprognoser bortom den period som täcks av de senast gjorda budgetarna/prognoserna uppgår till 2%. Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov. Gjord känslighetsanalys visar att en ändring av diskonteringsfaktor om 0,5 procentenheter skulle påvisa ett nedskrivningsbehov.

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	205	0
Förvärv	-	205
Utgående balans	**205**	**205**

Not 19. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	40	27	19	10
Investeringar	11	13	0	9
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51	40	19	19
Ingående avskrivningar	-19	-12	-10	-8
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-7	-6	-1	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26	-19	-11	-10
Bokfört värde	**25**	**22**	**8**	**9**

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

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång (exklusive förvaltningsfastigheter och finansiella instrument vilka värderas till verkligt värde) föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO4ZX-2700I

Not 20. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Ingående redovisat värde	167	133	0	4
Tillskott	56	35	-	-
Tillkommande via förvärv	-	53	-	-
Nedskrivningar	-4	-	-	-
Resultatandel	-57	2	-	-
Utdelningar	-13	-	-	-
Omklassificeringar	0	-56	-	-4
Utgående redovisat värde	149	167	-	-
Bokfört värde	149	167	-	0

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %[1]	Redovisat värde 2022, Mkr	Redovisat värde 2021, Mkr
Urban Services i Solna 559108-8391	Stockholm	33,0	2	2
Projektbolaget Oscarsborg AB 556786-3419	Stockholm	50,0	0	0
Haga Norra Stadsutveckling Kvarter 6 och 7 AB 556983-7650	Stockholm	50,0	10	10
Fastighets AB Solna Lagern 3 559122-5759	Stockholm	50,0	0	0
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50,0	2	6
Arenabolaget i Solna KB[1] 969733-4580	Stockholm	66,7	111	111
Arenabolaget i Solna AB 556742-6811	Stockholm	50,0	0	0
SHNREP Invest AB 559192-1050	Stockholm	50,0	0	13
SB Bostad i Stockholm AB 559094-8914	Stockholm	50,0	24	25
Summa			149	167

[1] Arenabolaget äger och förvaltar Friends Arena. Vi äger 66,7 procent i Arenabolaget i Solna KB (ABS KB) som äger fastigheten Nationalarenan i (Friends Arena). Vidare äger vi 50 procent i Arenabolaget i Solna AB, som är komplementär i ABS KB. Till följd av att vi inte har bestämmande inflytande i ABS KB redovisas innehavet som andelar i intresseföretag och resultatet från bolaget som Resultat från andelar i intresseföretag.

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

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

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	59	486
Driftsöverskott	-19	-47
Årets resultat	-127	-72
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	3330	3389
Omsättningstillgångar	200	327
Summa tillgångar	3530	3716
Eget kapital	1729	1818
Övriga skulder	1801	1898
Summa eget kapital och skulder	3530	3716
Koncernens andel av nettotillgångar i intresseföretag	1142	1198

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Vi bedriver finansiell verksamhet genom det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. Nya Svensk Fastighets-Finansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. Per den 31 december hade vi utestående obligationer om totalt 600 Mkr (1 524) via SFF.

Redovisningsprincip

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Ett bolag redovisas som intresseföretag då vi innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett Joint Venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets samt joint ventures nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdenedskrivningar i verkligt värde på individuella andelar.

Innehav i gemensam verksamhet

Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som härrör från verksamheten. Gemensamt bestämmande inflytande är reglerat i avtal och föreligger enbart när det krävs att de parter som delar det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke till de relevanta verksamheterna.

För gemensamma verksamheter redovisar vi vår andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sin andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensamma verksamheter har elimínerats i koncernredovisningen.

Not 21. Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Arenabolaget i Solna AB om 210 Mkr (155), Haga Norra 74 Mkr (758), Fastighets AB Solna Lagern 3 om 0 Mkr (231) samt SB Bostad i Stockholm AB 194 Mkr (210). Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, se vidare information i not 3.

Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	12	6	15	9
Omklassificering	-	4	-	4
Värdeförändringar	-3	2	-3	2
Tillskott	3	-	3	-
Utgående värde	12	12	15	15
Bokfört värde	12	12	15	15

Innehav	Bokfört värde, Mkr
Accessy AB 559184-9749	4
AIK Fotboll AB – kapitalandel uppgår till 18,5 % samt antal aktier till 4 042 649 stycken	8
AIK Hockey	0
Summa	12

Penneo dokumentnyckel: PUKTS-55CM3-2UAX7-WSMHE-NO42X-27001

20231130170937

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Förfallotidpunkt:				
Mellan 1 och 5 år efter balansdagen	85	88	0	0
Senare än 5 år från balansdagen	0	2	0	0
Summa	85	90	0	0

Bokfört värde anses vara en god approximation av verkligt värde.

Koncernen

Andra långfristiga fordringar avser främst reversfordringar. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner.

Not 24. Projekt och exploateringsfastigheter

	2022	2021
Ingående värde	821	0
Tillkommande via förvärv	-	727
Anskaffningar och avyttingar	152	94
Nedskrivning	-81	-
Utgående balans	892	821

Den utgående balansen består av 319 Mkr i exploateringsfastigheter och 573 Mkr i pågående projekt.

Redovisningsprincip

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

Not 25. Kundfordringar

	Koncernen	
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar, Mkr	2022	2021
0–30 dagar	36	37
31–60 dagar	2	6
61–90 dagar	0	5
>90 dagar	44	32
Varav reserverat	-12	-11
Summa	70	69

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster	2022-12-31
Ingående balans	11
Reserveringar	4
Återföringar	-7
Bortskrivningar	-2
Nya fordringar	8
Reglerade fordringar	-2
Förändring i riskfaktorer	-
Utgående balans	12

Redovisningsprincip

Kundfordringar

För koncernens kundfordringar tillämpas en affärsmodell vars mål är att samla in kontraktsenliga kassaflöden vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena består av enbart betalningar på kapitalbelopp och ränta. Våra kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader. Eventuell kreditrisk begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Beträffande kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en matris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

Not 26. Övriga fordringar

I koncernen finns kortfristiga fordringar i form av reverser med förfall inom ett år om 6 Mkr (8). Momsfordringar uppgår till 38 Mkr (1). 228 Mkr (170) avser fordran på en bostadsrättsförening där inflyttning har skett. Övriga poster uppgår till totalt 8 Mkr (4).

Redovisningsprincip

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består i huvudsak av reversfordringar avseende försäljningslikvider för sålda ej frånträdda fastigheter. Dessa poster kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Fordringarna redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Not 27. Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag består av avräkningskonto för koncernens alla dotterbolag, dotterbolagen har inga egna bankkonton och transaktionerna sker via avräkningskonto via moderbolaget.

Not 28. Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	321 332 160	330 783 144
Antal aktier vid årets utgång	314 577 086	330 783 144

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
En aktiés kvotvärde uppgår till 15:41 kr.
Föreslagen utdelning per aktie, 2:40 kr.
För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten Förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Redovisningsprincip

Egna aktier

Återköp av egna aktier redovisas som en avdragspost, netto efter eventuella transaktionskostnader och skatt från balanserade vinstmedel, till dess aktierna avyttras eller annuleras. Om dessa stamaktier senare avyttras, redovisas erhållna belopp (netto efter eventuella transaktionskostnader och skatteeffekter) i balanserad vinst.

Not 29. Checkräkningskrediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Beviljad kreditlimit	660	660	660	660
Outnyttjad del	660	-424	660	-424
Utnyttjad del	0	236	0	236

Denna dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-ZUAX7-WSMHE-NO42X-27001

20230331102922

Not 30. Skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntebärande skulder, Mkr	2022	2021	2022	2021
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	2 413	2 798	2 400	1 200
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	20 890	18 379	20 134	18 241
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	10 039	9 222	10 039	9 222
Summa	**33 341**	**30 399**	**32 573**	**28 663**

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

Finansiella skulder

Våra räntebärande skulder samt övriga skulder kategoriseras som "finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Not 31. Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Långfristigt övervärde	1 659	120	1 659	120
Kortfristigt övervärde	30	1	30	1
Summa övervärde	**1 689**	**121**	**1 689**	**121**
Kortfristigt undervärde	0	-1	0	-1
Långfristigt undervärde	0	-185	0	-185
Summa undervärde	0	-186	0	-186
Totalt	**1 689**	**-65**	**1 689**	**-65**

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

Not 32. Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-573	-532	-	-
Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	10 439	10 174	-	-
Derivatinstrument	348	-13	348	-13
Övrigt	-19	-26	-45	-112
Netto, uppskjuten skattefordran/skuld	**10 195**	**9 603**	**303**	**-125**

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 2,8 Mdkr (2,6), vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Årets förändringar av uppskjutna skatteskulder är –289 Mkr hänförligt till förbrukning av löpande förvaltningsresultat och 48 Mkr avser värdeförändring på fastigheter. Den uppskjutna skatten har beräknats på 20,6 procent.

Not 33. Avsättningar

Av totala avsättningar om 157 Mkr (197) avser 106 Mkr avsättningar till pensioner (139). Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 38 Mkr (34) samt avsättning för bostadsprojekt 13 Mkr (24).

Mkr	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2022-01-01	58	139	197
Tillkommande via förvärv	-	-	-
Årets avsättningar	4	-	4
Årets aktuariella antaganden	-	-33	-33
Utnyttjats/betalats under året	-11	-	-11
Per 2022-12-31	**51**	**106**	**157**
Avsättningar består av:			
Långfristig del	51	106	157
Kortfristig del	-	-	-
Summa	**51**	**106**	**157**

Avsatt till pension

För information avseende avsättningar till pension se not 6.

Redovisningsprincip

Avsättningar

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

Not 34. Leverantörsskulder

Redovisningsprincip

Leverantörsskulder kategoriseras som "finansiella skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Not 35. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Förskottsbetalda hyror	521	522	-	-
Upplupna räntekostnader	149	108	144	106
Övrigt	442	235	433	53
Summa	1 112	865	647	159

Not 36. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter, Mkr	2022	2021	2022	2021
Fastighetsinteckningar	20 430	18 430	-	-
Nettotillgångar dotterbolag	16 186	18 636	-	-
Reverser			15 929	13 124
Summa	36 616	37 066	15 929	13 124
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till dotterbolag	174	-	859	209
Borgensförbindelser och åtaganden till intresseföretag	342	704	362	573
Summa	516	704	1 231	782

Koncernen har pensionsutfästelser om 26 Mkr (33) som tryggas genom pensionsstiftelse. Solvensgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 168 procent (177). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Penneo dokumentnyckel: PUXT8-55CM3-20VAX-WSMHE-NO42X-27001

20230717004938

Redovisningsprincip
Eventualförpliktelser
Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet.

Not 37. Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 674 Mkr (535), varav 21 Mkr (16) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

Not 38. Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Förändring enl. balansräkning	668	-687	-333	1
Förändring fordringar resp. skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader, aktuell skatt samt ej reglerade köpeskillingar avseende sålda fastigheter	-65	646	-342	-
Summa	503	-41	-9	1

Not 39. Leasingskulder

Tomträtter
Av koncernens leasingavtal är hantering av tomträttsavgälder av störst betydelse. Per den 31 december 2022 uppgår leasingskulden till 1 242 Mkr. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingskulden är framräknad genom en förenklad värdering i form av budgeterad tomträttsavgäld för 2022 dividerat med direktavkastningskrav om 4 procent (som är ett viktat snitt för avkastningskraven för tomträtterna). Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal
Övriga leasingavtal avser hyresavtal i Birger Bostad. Per den 31 december uppgår leasingskulden till 1 Mkr (varav 1 kortfristig) och nyttjanderättstillgången till 1 Mkr.

Not 40. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 600 Mkr (424).

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

Not 41. Transaktioner med närstående

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande från Hansan AB. Under 2022 har konsulttjänster om 1 Mkr (1) köpts in. Under 2022 har även konsulttjänster om 2 Mkr (3) från Born Advokater köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Inköp från Bravida, där Mattias Johansson är VD och koncernchef, har under året uppgått till 5 Mkr. Tillskott om 56 Mkr (35) har lämnats till Arenabolaget i Solna KB. Nya Svensk FastighetsFinansiering AB är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktiepanter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 600 Mkr (1 524). Alla villkor är på marknadsmässiga grunder.

Not 42. Förvärv

Den 18 oktober 2021 förvärvade koncernen samtliga aktier i Birger Bostad AB till en köpeskilling om 880 Mkr. Den preliminära förvärvsanalysen har uppdaterats med fordran avseende investeringsstöd för en av de förvärvade fastigheterna. Motsvarande belopp har reducerat goodwill.
För ytterligare information om förvärvet se Fabeges Års- och Hållbarhetsredovisning 2021.

Belopp i Mkr	Förvärvade företagets nettotillgångar vid förvärvstidpunkten	Justering preliminär förvärvsanalys	Slutlig förvärvsanalys
Materiella anläggningstillgångar	5		5
Andelar i intresseföretag	53		53
Förvaltningsfastigheter	50		50
Projekt- och exploateringsfastigheter	692		692
Kortfristiga fordringar	377	29	406
Likvida medel	126		126
Avsättningar	-24		-24
Räntebärande skulder	-394		-394
Ej räntebärande skulder	-239		-239
Summa identifierade nettotillgångar	**646**		**675**
Koncerngoodwill	234	-29	205
Överförd ersättning	**880**		**880**

Not 43. Utdelning per aktie

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,40 kr/aktie (4,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,60 kr per aktie. Totalt föreslaget utdelningsbelopp uppgår till 754 985 030 kronor. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2022-12-31, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av aktier.

Not 44. Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 7 mars 2023. Årsstämma hålls den 29 mars 2023.

Not 45. Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncerninterna fakturering.

Not 46. Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Personalkostnader	-277	-245
Administrations- och driftskostnader	-145	-140
Summa	-422	-385

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331102931

Not 47. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-75	-330
Koncernbidrag	398	4
Utdelning	1 200	0
Summa	1 523	-326

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	16 377	15 164
Förvärv och tillskott	75	1213
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 452	16 377
Ingående nedskrivningar	-2 977	-2 647
Nedskrivning	-75	-330
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 052	-2 977
Bokfört värde	13 400	13 400

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %[1]	Bokfört värde, Mkr
Birger Bostad AB 559007-1824	Stockholm	100	883
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	9 726
LRT Holding Company AB 556647-7294	Stockholm	100	2 790
Fabege Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabege Holding Mix AB 556785-2636	Stockholm	100	0
Fabege Holding N8 AB 556834-3429	Stockholm	100	0
Fabege Holding Lodra AB 559124-0263	Stockholm	100	0
Fabege Flemingsberg AB 559170-5214	Stockholm	100	0
Fabege Holding Generatorn AB 559170-5255	Stockholm	100	0
Stockholm Syd SBD utvecklings AB 559170-5248	Stockholm	100	1
Fabege Finansnyckeln III AB 556983-7601	Stockholm	100	0
Summa			13 400

1) Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 180 koncernbolag (170).

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

Not 48. Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
tkr	2022	2021	2022	2021
Deloitte:				
Revisionsuppdrag[1]	3 557	3 695	3 557	3 695
Annan revisionsverksamhet	0	60	0	60
Skatterådgivning	0	0	0	
Övriga tjänster	53	340	53	340
Summa	3 610	4 095	3 610	3 755
Pwc:				
Revisionsuppdrag	880	705	-	-
Summa	880	705	-	-

[1] Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat bistånd som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 49. Händelser efter balansdagen

Fabege avtalade 31 januari om försäljning av byggrätter i Huvudsta till JM. Försäljningspriset uppgår till 484 Mkr och ger ett resultat om -10 Mkr före skatt och +45 Mkr efter skatt. Tillträde sker i andra kvartalet 2023.

Not 50. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	1 457 597 959
Årets resultat	2 682 975 080
Summa	4 140 573 039

Styrelsen och VD föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	Kr
Till aktieägarna utdelas 240 kr per aktie	754 985 030
I ny räkning balanseras	3 385 588 008
Summa	4 140 573 039

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2022, det vill säga 314 577 096 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

Ordförande har ordet

2022 var minst lika omtumlande som 2021. Knappt hade vi kommit ut ur pandemin, förrän förutsättningarna ändrades på nytt, nu med ett krig i vår närhet, en skenande inflation och elpriser på en sällan skådad nivå. Det är utmaningar som inte bara påverkar fastighetsbranschen, utan hela samhället. Trots utmaningarna känner jag en trygghet i vår verksamhet. Vi har en stark balansräkning, låg belåning, bra projekt, välskötta fastigheter och en tydlig strategi.

I tider som dessa är vår finansiella struktur speciellt viktig. Under de drygt 20 år jag varit verksam i bolaget har vi aldrig använt oss av några kontroversiella finansiella lösningar, vi har arbetat nära bankerna och ömsvikit komplicerade finansiella produkter. Idag är det en framgångsfaktor. Till detta kommer ytterligare en framgångsfaktor – våra långsiktiga ägare. Det finns inte många bolag som kan visa upp en lika stabil ägargrund som vi, något som blev tydligt under höstens turbulens.

I styrelsearbetet fick vi under 2022 ta igen det som förlorats under pandemiåren. Det är svårt att bygga en vi-känsla, att utbilda ledamöter och att göra utvärderingar när man inte kan ses fysiskt. Att ha kontinuitet i arbetet är en viktig faktor för en styrelse. Nya ledamöter tillför kompetens; men måste också få tid att bygga en förståelse för bolaget. Det är dessutom en styrka om styrelseledamöterna har lång erfarenhet av olika konjunkturer. Vi ska, genom våra samlade kompetenser och erfarenheter, utgöra ett bollplank för ledningen. Jag vill betona att vi har en bra struktur vad gäller ledningsfrågor och att jag som ordförande uppskattar den nära dialog som finns mellan ledning och styrelse, liksom de löpande avrapporteringar vi får från de olika enheterna.

Ett antal utländska investerare har under året ställt sig frågande till varför vi inte byter revisionsbyrå oftare. Vi följer Svensk kod för Bolagsstyrning som på den punkten skiljer sig från den anglosaxiska praxisen. Det innebär att vi kommer att välja ny revisionsbyrå vid årsstämman 2024 och att styrelsen tillsammans med ledningen under året ska utvärdera lämplig efterträdare.

Om jag tittar framåt är det min fasta övertygelse att nyckeln till lönsamhet för ett fastighetsbolag är att ha kontroll över förvaltningskostnaderna, något som är extra viktigt när kostnaderna skenar på allt från energi till byggmaterial. Det handlar om att utnyttja modern teknik på bästa sätt, om att ha välskötta fastigheter, men inte minst om att ha ett nära samarbete med hyresgästerna. Därför ska vi sträva efter att vara proaktiva i relationen och snabbt hitta bra lösningar. Det är alltid enklare att hitta sådana innan man möter en missnöjd kund. Det betyder att vi alltid måste vara lyhörda för förändringar på alla områden, från marknad till teknik och samhällstrender. 2023 blir sannolikt ett utmanande år på många områden, Vi i styrelsen fortsätter vårt arbete. Det handlar om att skapa rätt förutsättningar och om att hjälpa till att identifiera nya möjligheter som kan utveckla verksamheten vidare. Vi är ett på alla sätt bra och sunt bolag. Det ska vi vara stolta över.

Solna, mars 2023

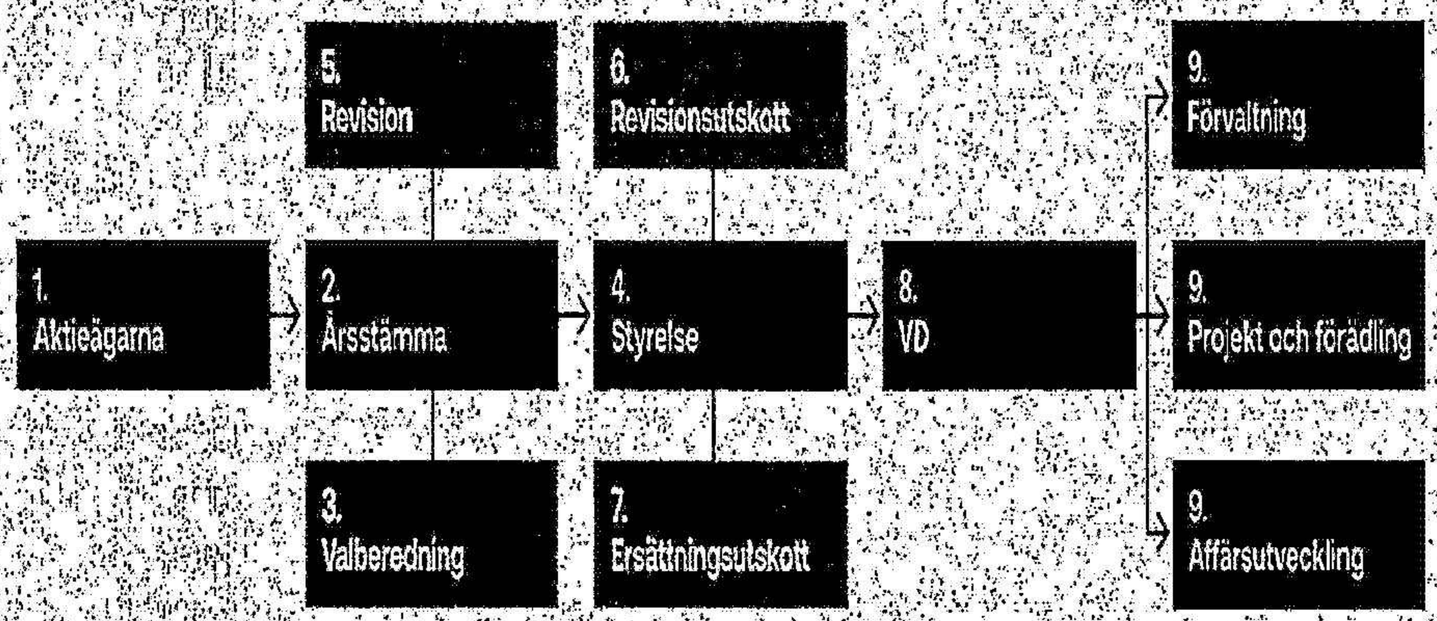
Jan Litborn

Ordförande, Fabege

20230331110294

Styrningsstruktur

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



1. Aktieägarna

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per årsskiftet till 16 206 048 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 2022-12-31	Andel av röstetalet, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	16,6

Fabeges ägarstruktur framgår på sidan 154 i årsredovisningen.

2. Årsstämma

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

3. Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att 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. Revision

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvoderas enligt beslut på årsstämma efter förslag från valberedningen. På årsstämman 2022 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor med auktoriserade revisorn Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2023.

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

Penneo dokumentnyckel: PUK78-55CM3-WSMHE-NO42X-27001

20220711040430

6. Revisionsutskott

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

Uppdraget omfattar behandling av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningsprinciper, ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionens utförande. Utskottet träffar löpande ledande befattningshavare för att diskutera och bilda sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna tar del av samtliga delårsrapporter. Bokslutskommunikén, bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att informera sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen prövas och fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöternas kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde.

7. Ersättningsutskott

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

8. Bolagsledning

Verkställande direktör

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

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

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

Koncernledning

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna ska koncernledning fastställa och förankra tydliga 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 112–113. Koncernledningen träffas löpande på operativa veckomöten och på regelbundna beslutsmöten. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation och medarbetare samt löpande uppföljning av resultat, nyckeltal, prognoser med mera. Hela chefsgruppen som består av ett 25-tal personer träffas vid flera tillfällen per år för diskussion om bland annat företagets strategier och ledarskapsfrågor.

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

9. Verksamhetsområden

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

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

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

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

Styrning av hållbarhetsarbetet

- Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin och uppföljningen av vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen har utsett Anne Ameby till den styrelseledamoten med särskilt hållbarhetsansvar.
- 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.
- Fabeges hållbarhetsavdelning driver och utvecklar hållbarhetsarbetet och arbetar integrerat med den övriga organisationen. Hållbarhetsgruppen, under ledning av hållbarhetschefen, föreslår målsättningar samt samordnar och följer upp aktiviteter.
- Chefer och enskilda medarbetare implementerar strategi och genomför aktiviteter som beslutats.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO4I2X-2700I

Policies och riktlinjer som stöd för verksamheten

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

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

”Vår värdegrund SPEAK och uppförandekod är utgångspunkterna för samtliga medarbetares agerande.”

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

Policies och riktlinjer för till exempel kommunikation, personal och verksamhetsstöd beslutas av koncernledningen, uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla Fabeges medarbetare via intranätet. I Fabege ska ingen diskrimineras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller ålder. Under 2022 har inga fall av diskriminering rapporterats.

Som stöd i det dagliga arbetet finns också bolagets etikgrupp som rapporterar till VD och koncernledning. Gruppen har till uppgift att leda arbetet, bevaka relevanta omvärldsfrågor och driva specifika etiska frågor. I rådet ingår representanter från olika avdelningar inom bolaget. Sedan flera år pågår ett arbete med att höja organisationens kunskap om affärsetik och antikorruption. Exempel på aktiviteter är information och utbildning om antikorruption och mutlagstiftning samt etiska diskussioner i samband med företagsinterna konferenser.

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-4

Bolagsstyrningen 2022

20230717049941

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

Årsstämman

Årsstämman hölls i Stockholm den 29 mars 2022 på Filmstaden Scandinavia, Westfield Mall of Scandinavia, Salong 2. Samtliga aktieägare gavs även möjlighet att poströsta inför stämman. Årsstämman webbsändes. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 170,2 miljoner aktier motsvarande 51,4 procent av antalet röster representerade genom närvaro eller poströstning. Till ordförande att leda stämman valdes Jan Litborn. Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på fabege.se/arsstamma 2022. Stämman fattade bland annat följande beslut:

Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara sju och att omvälja Anette Asklin, Märtha Josefsson, Stina Lindh Hök, Jan Litborn, och Lennart Mauritzson samt nyval av Mattias Johansson och Anne Ameby. Till styrelseordförande valdes Jan Litborn. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2022 utgår med totalt 2 450 tusen kronor (2 340).

Utdelning, kontant

Utdelning fastställdes till 4,00 kronor per aktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 1,00 kr per aktie. Vidare beslutades att avstämningsdag för erhållande av utdelning ska vara den 31 mars 2022, 1 juli 2022, 3 oktober 2022 respektive den 9 januari 2023 vilket innebär att utbetalning beräknas utsändas av Euroclear Sweden AB den 5 april 2022, 6 juli 2022, 6 oktober 2022 respektive den 12 januari 2023.

Principer för utseende av valberedning

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

Ersättning till bolagsledningen

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

Bemyndigande om återköp av egna aktier

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

REVISION

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2022. Revisorerna har deltagit och avrapporterat vid samtliga fyra ordinarie möten med revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett löpande till bolagsledningen. Avrapportering har vid ett tillfälle under året även skett till styrelsen utan bolagsledningens närvaro. Arvode till bolagets revisorer framgår av not 48 på sidan 101.

VALBEREDNINGEN

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i valberedning och den 22 september 2022 offentliggjordes valberedningen.

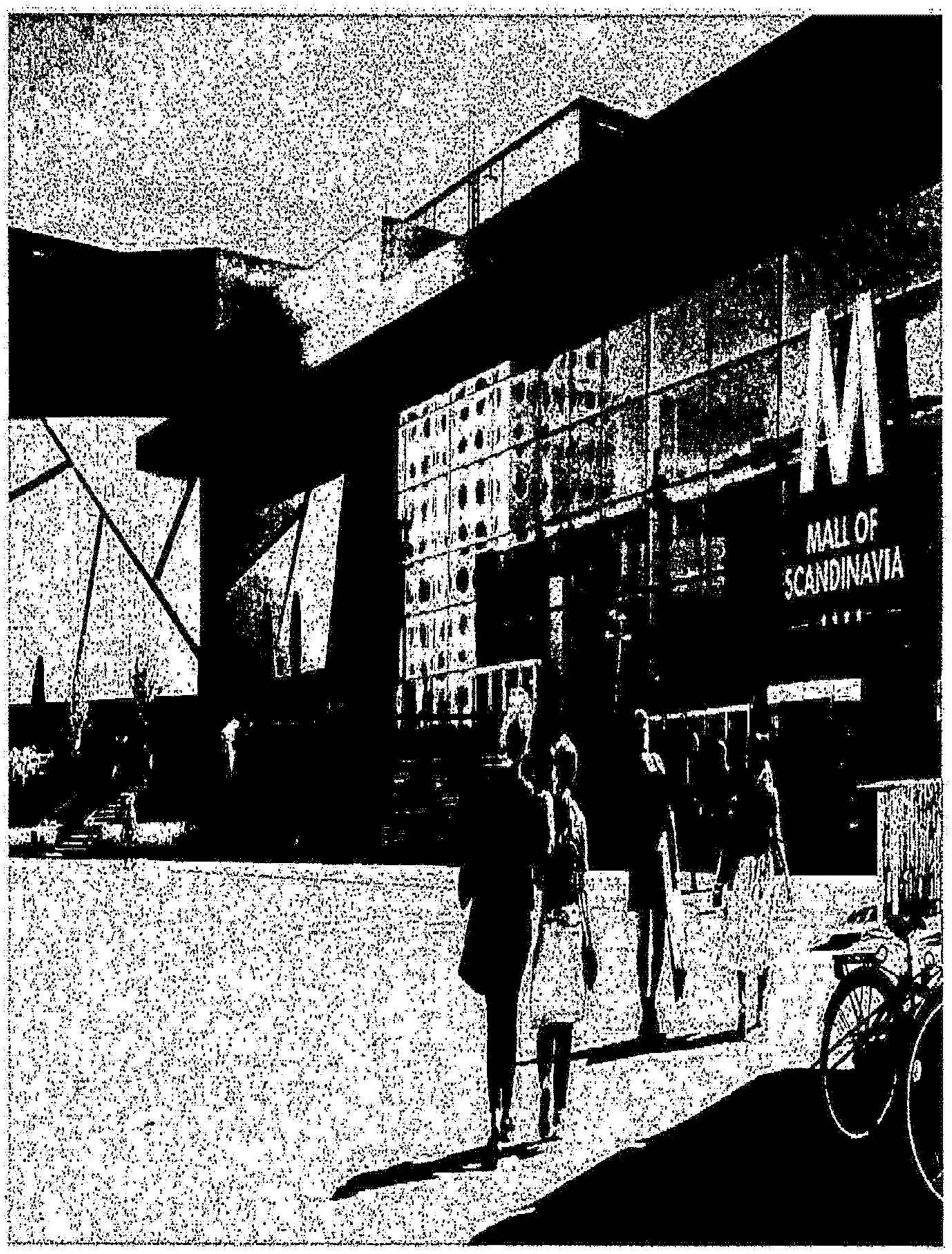
Valberedningens sammansättning

	Representant	Andel av röster %
Göran Hellström, ordförande	Backahill AB	16,6
Suzanne Sandler	Handelsbanken fonder	3,0
Eva Gottfridsdotter Nilsson	Länsförsäkringar fondförvaltning	3,5
Mats Qvibeig med familj	Andreas Hofmann	2,2
Totalt		25,3

Valberedningens förslag inför årsstämma 2023

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Det är valberedningens uppfattning att styrelsens kompetens och erfarenhet möter de krav som kan ställas. Valberedningen eftersträvar en jämn könsfördelning. Valberedningens förslag är omval av styrelseledamöterna Anette Asklin, Mattias Johansson, Märtha Josefsson, Stina Lindh Hök, Jan Litborn, Lennart Mauritzson och Anne Ameby. 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.

20230331102961



Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

STYRELSEN

Styrelsens sammansättning 2022

Till styrelsen valdes sju ledamöter på årsstämman 2022. Jan Litborn valdes till styrelsens ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef är styrelsens sekreterare.

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

Styrelsearbetet 2022

Under 2022 höll styrelsen totalt 18 styrelsemöten varav sex ordinarie möten, ett extra möte, ett konstituerande möte och tio 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 görs uppföljning av större pågående projekt. Styrelsen har under året följt upp ett antal särskilda frågor såsom finansiering, pågående projektinvesteringar, uppföljning av bolagets hållbarhetsarbete och hållbarhetsrapportering samt uppdatering av grundprospektet för Fabeges MTN-program och gröna ramverk för finansiering. Delårsrapporterna och bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden.

Under 2022 fattade styrelsen beslut om investeringar avseende utveckling av fastigheter i befintligt bestånd samt investeringar i befintliga fastigheter och förvärv av fastigheter i Älvsjö och Flemingsberg. Vidare beslutade styrelsen att inleda återköp i enlighet med mandatet från årsstämman. Under 2022 återköptes knappt 6,8 miljoner aktier. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Styrelsen genomförde också en årlig utvärdering av VD:s prestationer samt sin årliga översyn av uppförandekod, skattepolicy, mångfaldhetspolicy och finanspolicy.

Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas kontinuerligt genom det löpande arbetet. Kritiska frågeställningar kommuniceras till styrelsen vid behov; inga sådana frågor har lyfts under året.

Styrelsens mångfaldspolicy

Styrelse ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig samlad kompetens och erfarenhet för den verksamhet som bedrivs samt för att kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs. Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget. Valberedningen eftersträvar relevant kompetens inom fastighetsverksamhet, finansiering med mera samt en jämn könsfördelning. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen med hänsyn till bolagets verksamhet och förhållanden i övrigt.

20230307170494Z

Styrelsens sammansättning utgörs av fyra kvinnor och tre män och bedöms i övrigt utgöra en bredd av kunskap och värdefulla kontaktnät inom relevanta områden.

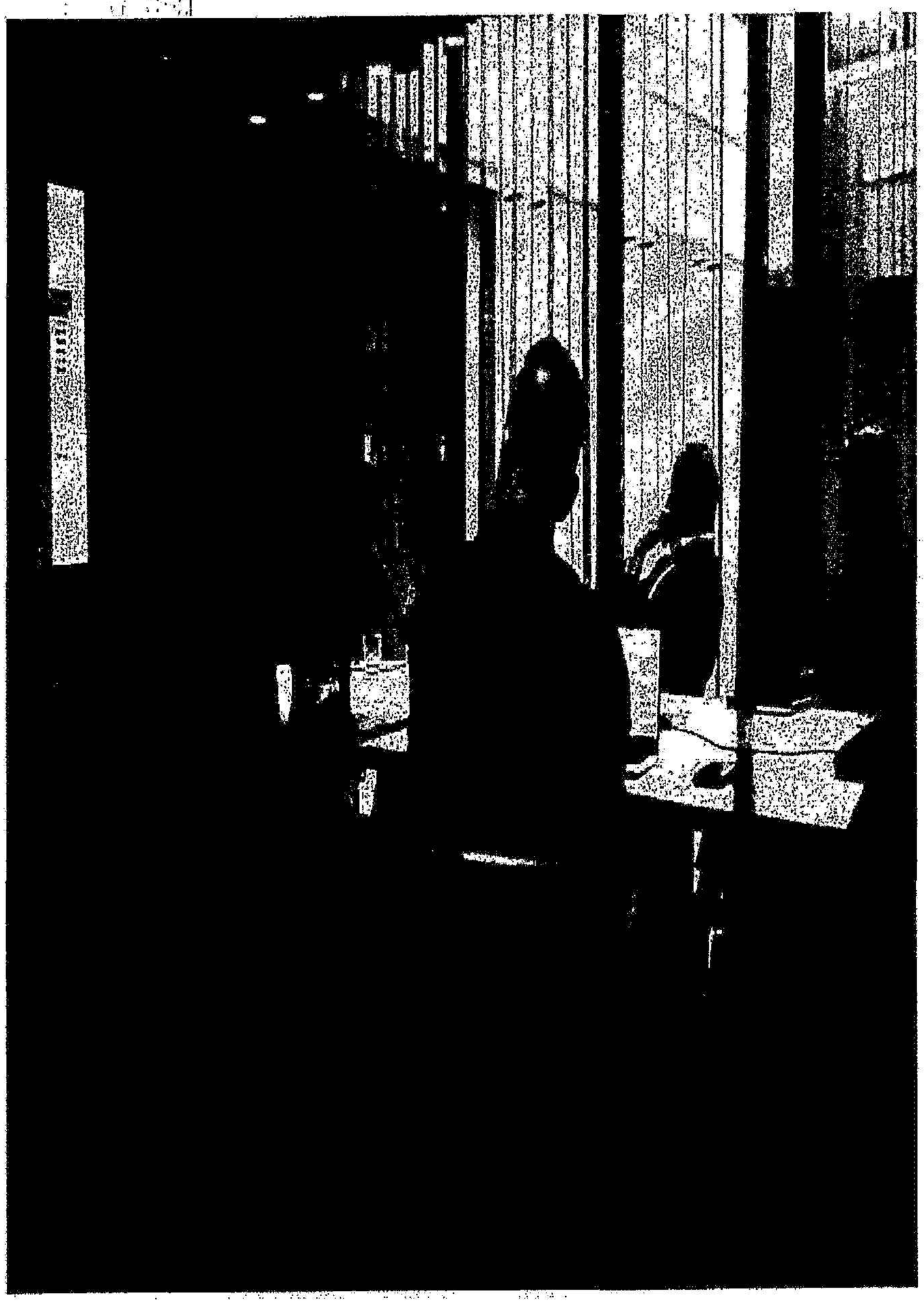
Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2022 uppgick arvodet till totalt 2 450 000 kronor, varav ordförande erhållit 575 000 kronor, övriga ledamöter, 250 000 kronor. Vidare utgick arvode om totalt 210 000 kronor för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 106 000 kronor och två ledamöter 52 000 kronor vardera samt 165 000 kronor för arbete i styrelsen ersättningsutskott varav ordföranden erhåller 75 000 kronor och två ledamöter 45 000 kronor vardera.

Ersättning till bolagsledningen

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

Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare följs. Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidan 91. Principerna för ersättning och anställningsvillkor samt ersättningsutskottets uppföljningsrapport kommer också att presenteras på årsstämman 2023.



REVISIONSUTSKOTTET

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott som under 2022 bestått av Anette Asklin (ordförande), Märtha Josefsson och Jan Litborn. Under 2022 hölls fyra ordinarie möten med fokus på bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som finansiering, EU-taxonomin, intern kontroll i väsentliga processer. Vid mötena lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

ERSÄTTNINGSUTSKOTTET

Under 2022 bestod ersättningsutskottet av Jan Litborn (ordförande) Lennart Mauritzson och Mattias Johansson som ersatte Mats Qviberg efter årsstämman. 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 består sedan inledningen av året av åtta personer. För nuvarande koncernledning, se sidorna 112–113. Koncernledningen har en fast mötestid varje vecka. Under hösten genomfördes även den årliga medarbetarenkäten som visade ett bra utfall. Den löpande informationen till både styrelse och medarbetare sker med regelbundna månads- och veckobrev.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331 10297

Styrelseåret 2022

Utöver de punkter som framgår nedan har på mötena fattats beslut om bland annat investeringar, förvärv, räntebindningar och återköp av egna aktier. Totalt hölls 18 styrelsemöten under året inklusive per capsulam möten.

2022

Kv1

7 februari
Ordinarie möte, bokslutskommuniké 2022, utdelningsförslag samt investeringsbeslut, ersättningsmodell med mera

7 mars
Årsredovisning 2021

Kv2

26 april
Delårsrapport första kvartalet

3 maj
Ordinarie möte – prospekt MTN-program

Kv3

8 juli
Delårsrapport andra kvartalet

17 augusti
Ordinarie möte

Kv4

20 oktober
Delårsrapport tredje kvartalet

10 november
Ordinarie möte, uppföljning hållbarhetsarbete, utvärdering VD

9 december
Strategiplan, budget 2023

20230717104943

Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

KONTROLLMILJÖ

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

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (inklusive utskott) och verkställande direktören (samt koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen genomförde under 2022 sin årliga översyn och fastställde styrelsens arbetsordning, arbetsordningarna för revisionsutskottet respektive ersättningsutskottet samt bolagets uppförandekod. Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/processer liksom interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Verkställande direktör och koncernledning samt de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område har tillsammans det operativa ansvaret för den interna kontrollen.

Policies och riktlinjer styr verksamheten och den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns policies för exempelvis finans, miljö, jämställdhet, kommunikation, insiderhantering och skattehantering. Vidare finns redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest och utanordning samt för upphandling av revisionsnära tjänster. Bolagets policies ses över löpande och uppdateras vid behov. Samtliga policies har föredragits och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare ut i organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I mars avrapporterade Fabege sin årliga "Communication on progress" till FN:s Global Compact. Arbetet med utveckling av bolagets hållbarhetsrapportering fortgår löpande. Hållbarhetsrapporten presenteras i ett särskilt avsnitt i denna årsredovisning, se sidorna 32–57 samt 122–141.

Riskbedömning

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

- Riskområde Förvaltning: Processer för nyuthyrning, omförhandling och hyresdebitering. Kundrelation och kundnöjdhet, förändrade kundbehov, risk för hyresförluster.
- Riskområde Teknisk drift: Teknisk arbetsmiljö och fysisk byggnad.
- Riskområde Fastighetsutveckling och projekt: Planprocess och projekt, genomförande, upphandling/inköp.
- Riskområde Värdering och Transaktion.
- Riskområde Ekonomi och Finans: Likviditetsrisk, ränterisk, finansiell information, skatter.
- Riskområde Kommunikation: Informationshantering, varumärke, etik.
- Riskområde Medarbetare: Resursbrist, personberoende.
- Riskområde Klimat och hållbarhet: klimatförändringar, utsläpp
- Riskområde Cybersäkerhet och IT: digitalisering, intrång, GDPR

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

Kontrollaktiviteter

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att säkerställa att de har aktuell kunskap och adekvata redskap.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331102983

Åtgärderna syftar till att införliva riskhanteringen i de dagliga rutinerna. Löpande kontrolleras att policies, riktlinjer och instruktioner följs. Medarbetare utbildas löpande eller vid behov för att säkerställa erforderlig kompetens. Samtliga kritiska processer ses över löpande och under 2022 gjordes en särskild genomgång och översyn av ett urval av bolagets kritiska processer. Bolaget genomförde också, som komplement till den externa revisionen under 2022, en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer..

En central controllerfunktion stödjer arbetet med uppföljning av de operativa enheterna Förvaltning och Projekt. Controlleravdelningen ansvarar för den operativa rapporteringen. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning av utfall stäms av mot budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen, de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter genom avstämning med fristående system/specifikationer av utfall för resultat- och balansposter. Bolagets operativa rapportering står under ständig utveckling och förbättring i såväl innehåll som systemstöd och tillgänglighet för verksamhetsansvariga.

Information och kommunikation

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

VD och CFO ansvarar tillsammans med IR 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 ett löpande arbete som alltid pågår.

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

I oktober genomfördes en medarbetarenkät enligt metoden Great Place To Work (GPTW). Fabege är certifierat i enlighet med GPTW med ett index om 87.

Uppföljning

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

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

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

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

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

Revisionsutskottet har under 2022 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll i väsentliga processer inte funnit anledning att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister vare sig i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

Internrevision

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

Denna dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-27001

Koncernledningen

Från vänster till höger:
Charlotte Lillegren,
Gunilla Cornell,
Johan Zachrisson,
Stefan Dahlbo,
Charlotta Lilljefors Rosell,
Klas Holmgren,
Åsa Bergström,
Fred Grönwall.

2022-03-07 17:03:22 Remiss dokument

20230331 10299

Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef
Född 1959
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2019. Tidigare styrelseledamot i Fabege mellan 2003-2007
Externa uppdrag Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ). Medlem i Nordstjernan Kredit KB:s executive committee
Tidigare anställningar VD & koncernchef, Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, VD & Vice VD Investment AB Öresund, VD Hagströmer & Qviberg AB, Alfred Berg koncernen.
Utbildning Civilekonom
Aktieinnehav Privat och via bolag 80 000*

Åsa Bergström
Vice VD, Ekonomi och finanschef
Född 1964
Anställd 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008
Externa uppdrag Styrelseledamot NP3 Fastigheter AB
Tidigare anställningar Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bland annat Granit & Beton samt Oskarsborg
Utbildning Civilekonom
Aktieinnehav 47 630*

Gunilla Cornell
Chef HR
Född 1969
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2011
Externa uppdrag Inga väsentliga externa uppdrag
Tidigare anställningar Managementkonsult i egen firma, verksamhetsutvecklingskonsult och projektledare Tietoenator, controller NCR
Utbildning Civilekonom
Aktieinnehav 750*

Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift
Född 1981
Anställd sedan 2021
Externa uppdrag Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB
Tidigare anställningar Fabrikschef Cementa AB Slitefabriken, produktionschef Cementa AB Slitefabriken samt Degerhamnsfabriken, processoperatör Cementa AB Slitefabriken
Utbildning Civilingenjör
Aktieinnehav 2 300*

Klas Holmgren
Chef Projekt och Förädling
Född 1970
Anställd 2001 och i nuvarande befattning sedan 2010
Externa uppdrag Vice ordförande Byggherrarna
Tidigare anställningar Platzer Bygg, platschef Peab, platschef Peab Bostad, JM Entreprenad
Utbildning Ingenjör
Aktieinnehav 8 500*

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 Uthyrare på Tornet AB, affärsutvecklare på Stena Fastighet AB och Drott AB
Utbildning Civilingenjör
Aktieinnehav 2 034*

Charlotta Liljefors Rosell
Chef Förvaltning
Född 1963
Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014
Externa uppdrag Inga väsentliga externa uppdrag
Tidigare anställningar KTH, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasakronan och affärsområdeschef kontor på AMF Fastigheter
Utbildning Civilingenjör Lantmäteri
Aktieinnehav 4 951*

Johan Zachrisson
Chef Affärsutveckling
Född 1970
Anställd sedan 2021
Externa uppdrag Inga väsentliga externa uppdrag
Tidigare anställningar FFNS/Sweco, Humlegården Fastigheter, DTZ/ Cushman & Wakefield.
Utbildning Civilingenjör
Aktieinnehav 1 400*

*Aktieinnehav per den 2023-02-15.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-ZUOZZ-XZWON-JHHSM-LXWJ2-T

Styrelse och revisorer

Jan Litborn
Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017
Född 1951
Övriga uppdrag
Styrelseordförande Hedin Mobility Group AB och Arenabolaget i Solna AB. Styrelseledamot i Almo Holding AB, Backahill AB, Consensus Asset Management AB, Revelop Management AB, Slättö Förvaltning AB och Wihlborgs Fastigheter AB
Utbildning
Jur. kand. (advokat) vid Stockholms Universitet, Handelshögskolan i Stockholm (ej examen)
Aktieinnehav
Privat och via bolag 30 000
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen
Ja
Oberoende gentemot större aktieägare
Nej
Arvode, tkr
702
Närvaro styrelsemöten
18 (18)
Närvaro revisionsutskott
4 (4)
Närvaro ersättningsutskott
2 (2)

Anette Asklin
Styrelseledamot sedan 2016
Född 1961
Övriga uppdrag
Styrelseordförande i Jernhusen AB och Aros Kapital AB. Styrelseledamot i Genova Property Group AB, Elof Hansson Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet
Utbildning
Civilekonom
Aktieinnehav
2 000
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen
Ja
Oberoende gentemot större aktieägare
Ja
Arvode, tkr
356
Närvaro styrelsemöten
18 (18)
Närvaro revisionsutskott
4 (4)
Närvaro ersättningsutskott
Ej medlem

Mattias Johansson
Styrelseledamot sedan 2022
Född 1973
Övriga uppdrag
VD och koncernchef Bravida Holding AB. Diverse styrelseuppdrag inom Bravida-koncernen
Utbildning
Civilingenjör
Aktieinnehav
2 000
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen
Ja
Oberoende gentemot större aktieägare
Ja
Arvode, tkr
295
Närvaro styrelsemöten
12 (12) tillträdde vid årsstämman 2022
Närvaro revisionsutskott
Ej medlem
Närvaro ersättningsutskott
1 (1)

Märtha Josefsson
Styrelseledamot sedan 2005
Född 1947
Övriga uppdrag
Styrelseledamot i Skandia Fonder AB och Investment AB Öresund
Utbildning
Fil. kand. i nationalekonomi
Aktieinnehav
Med make 256 920
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen
Ja
Oberoende gentemot större aktieägare
Ja
Arvode, tkr
302
Närvaro styrelsemöten
18 (18)
Närvaro revisionsutskott
4 (4)
Närvaro ersättningsutskott
Ej medlem

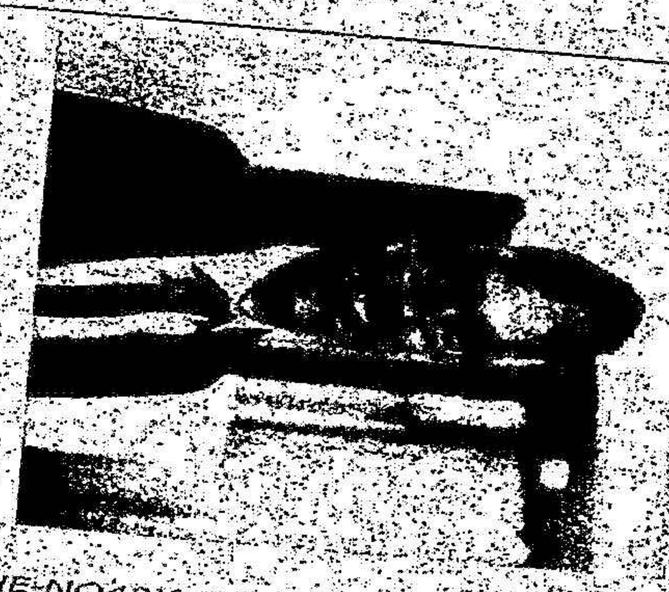
Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen. Kopiering eller annan form av spridning av hela eller delar av innehållet är förbjuden utan upphovsrättsinnehavarens medgivande. Det är inte tillåtet att ändra innehållet i detta dokument. Vänligen hänvisa till www.fabege.se vid spridning av dokumentet.

20230717040945

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot sedan 2021
Född 1973
Övriga uppdrag
VD Nyfosa AB.
Utbildning
Civilingenjör.
Aktieinnehav
0
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen
Ja
Oberoende gentemot större aktieägare
Ja
Arvode, tkr
250
Närvaro styrelsemöten
18 (18)
Närvaro revisionsutskott
Ej medlem
Närvaro ersättningsutskott
Ej medlem

Lennart Mauritzson
Vice styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2021.
Född 1967.
Övriga uppdrag
VD Backahill AB. Styrelseordförande Catena Fastigheter AB. Styrelseledamot i Brinova AB, Rögle Marknads AB och Wihlborgs Fastigheter AB.
Utbildning
Civilekonom och juridik
Aktieinnehav
0
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen
Ja
Oberoende gentemot större aktieägare
Ja
Arvode, tkr
Nej
Närvaro styrelsemöten
295
Närvaro revisionsutskott
18 (18)
Närvaro ersättningsutskott
Ej medlem

Anne Ämeby
Styrelseledamot sedan 2022
Född 1966
Övriga uppdrag
Styrelseledamot i Nepa AB, Rolling Optics AB, Stiftelsen Tumba Bruk och Svenska Spel.
Utbildning
Civilekonom, MBA London Business School.
Aktieinnehav
0
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen
Ja
Oberoende gentemot större aktieägare
Ja
Arvode, tkr
250
Närvaro styrelsemöten
12 (12) tillträdde vid årsstämman 2022
Närvaro revisionsutskott
Ej medlem
Närvaro ersättningsutskott
Ej medlem



Revisor
Peter Ekberg
Huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2020
Auktoriserad revisor på Deloitte AB.
Född 1971.
Revisionsuppdrag i andra större företag
Loomis AB, Swedish Match AB och Tella Company AB.

Förändringar i styrelsen 2022
Emma Henriksson och Mats Qviberg avgick som styrelseledamöter i samband med årsstämman den 29 mars 2022.

Styrelsens vice ordförande Lennart Mauritzson och styrelseledamot Anne Ämeby har valts in i styrelsen för Fabege AB (publ) vid årsstämman den 29 mars 2022. Deras mandatperiod sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma.

Stockholm den 29 mars 2022

Styrelsen för Fabege AB (publ)

Aktieinnehav per den 2022-02-15.

Fennec dokumentnyckel: PUKTe-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

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 2023

Jan Litborn
Ordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Vice ordförande

Anne Årneby
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2023
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230717049945

20230331110301

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 2022-01-01 - 2022-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102–115. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61–101 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102–115. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Fabege redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet per den 31 december 2022 är upptaget till 86 348 Mkr. Under räkenskapsåret har samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet värderats av externa värderare. Varje kvartal utförs även interna värderingar av delar av beståndet, samt en intern översiktlig bedömning av hela beståndet. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till risker och riskhantering på sidorna 67–76 samt not 4 och 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

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

Reneo dokumentnyckel: PUKTR-55CM3-12VAN-MSMHE-N0N4O-2Z7O0-I

20230713104047

Redovisning av projekt

Beskrivning av risk

Fabege har under 2022 investerat 2 256 Mkr i ny-, till- och ombyggnad av fastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till den senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Projektfastigheter som genomgår omfattande om- eller nybyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas, övriga projektfastigheter värderas enligt ortsprismetoden. Värderingen av pågående projekt baseras på bedömningar och antaganden vilka kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet risker och riskhantering på sidorna 67–76 och not 17 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- Granskning av Fabeges rutiner för utveckling och förädling av fastigheter, däribland processen för investeringsbeslut, attestinstruktioner och uppföljning av projektutfall.
- Granskning av redovisning av projektvinster i pågående projekt.
- Granskning av ett urval av aktiverade utgifter i projekt.

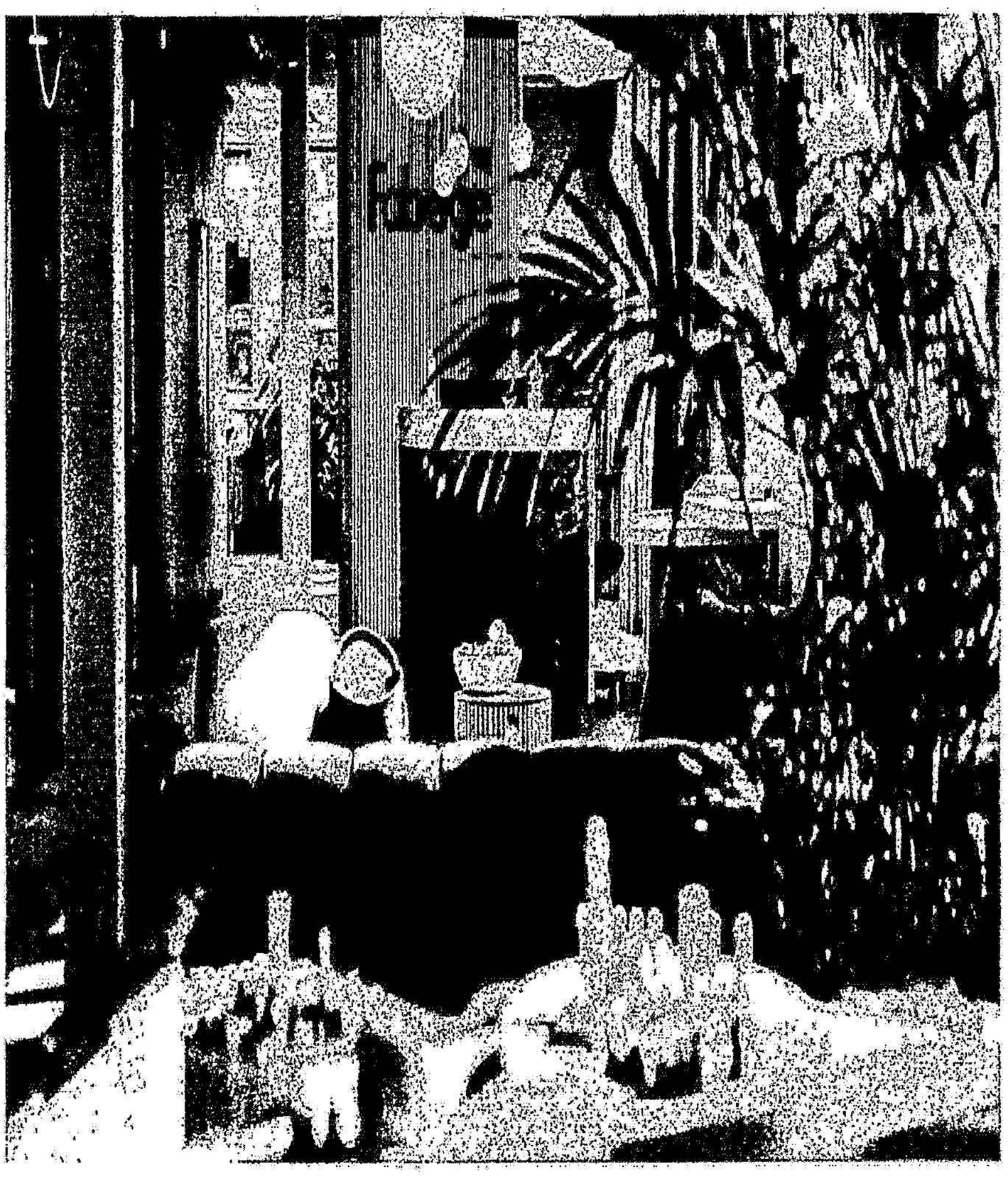
Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 102–116. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.



Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX7-WSMHE-NO42X-27001

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fabege AB (publ) för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

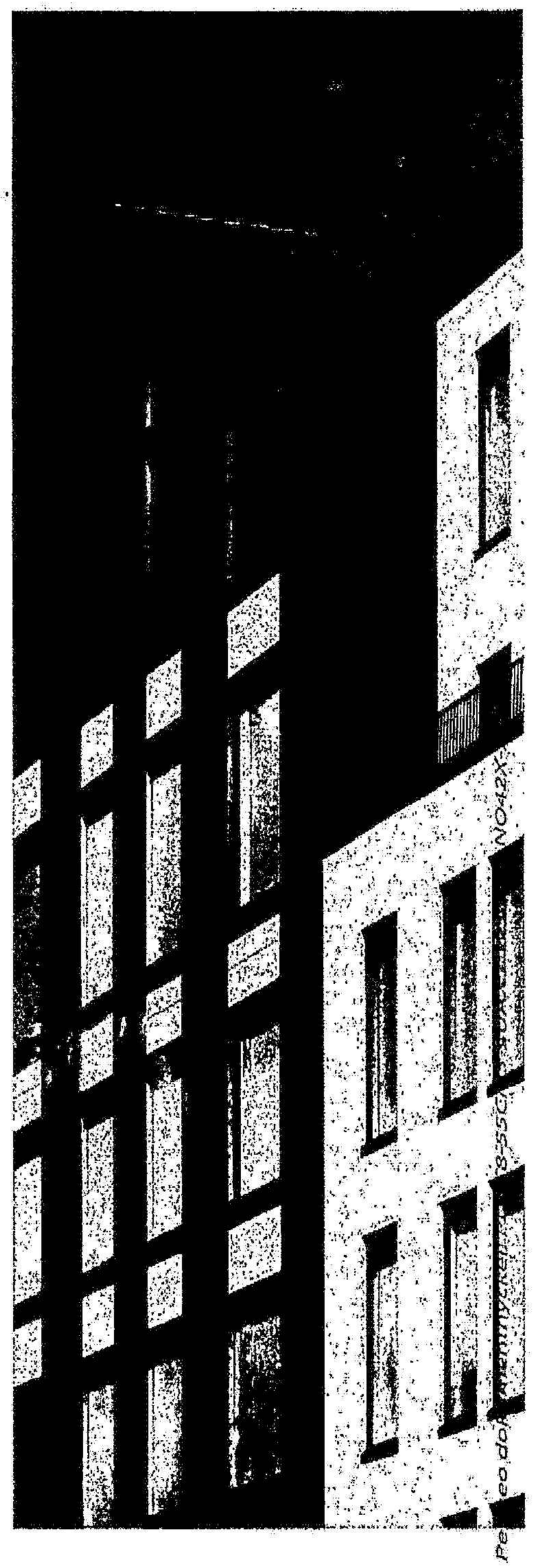
Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska 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.

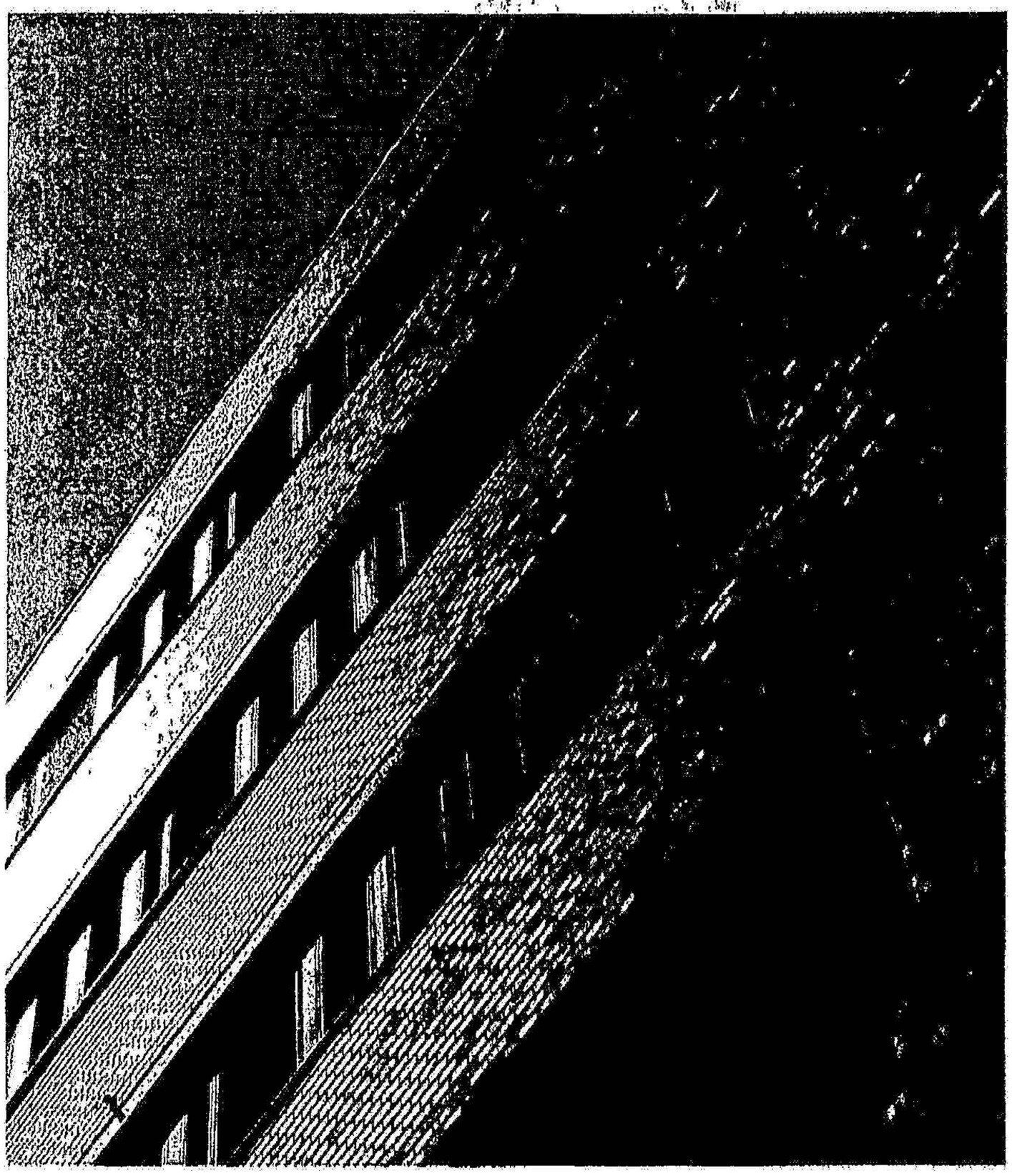
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om



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 ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fabege AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

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

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

Revisionsföretaget tillämpar 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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

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

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

2023071704948

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

20230331110303

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102–115 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 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 en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

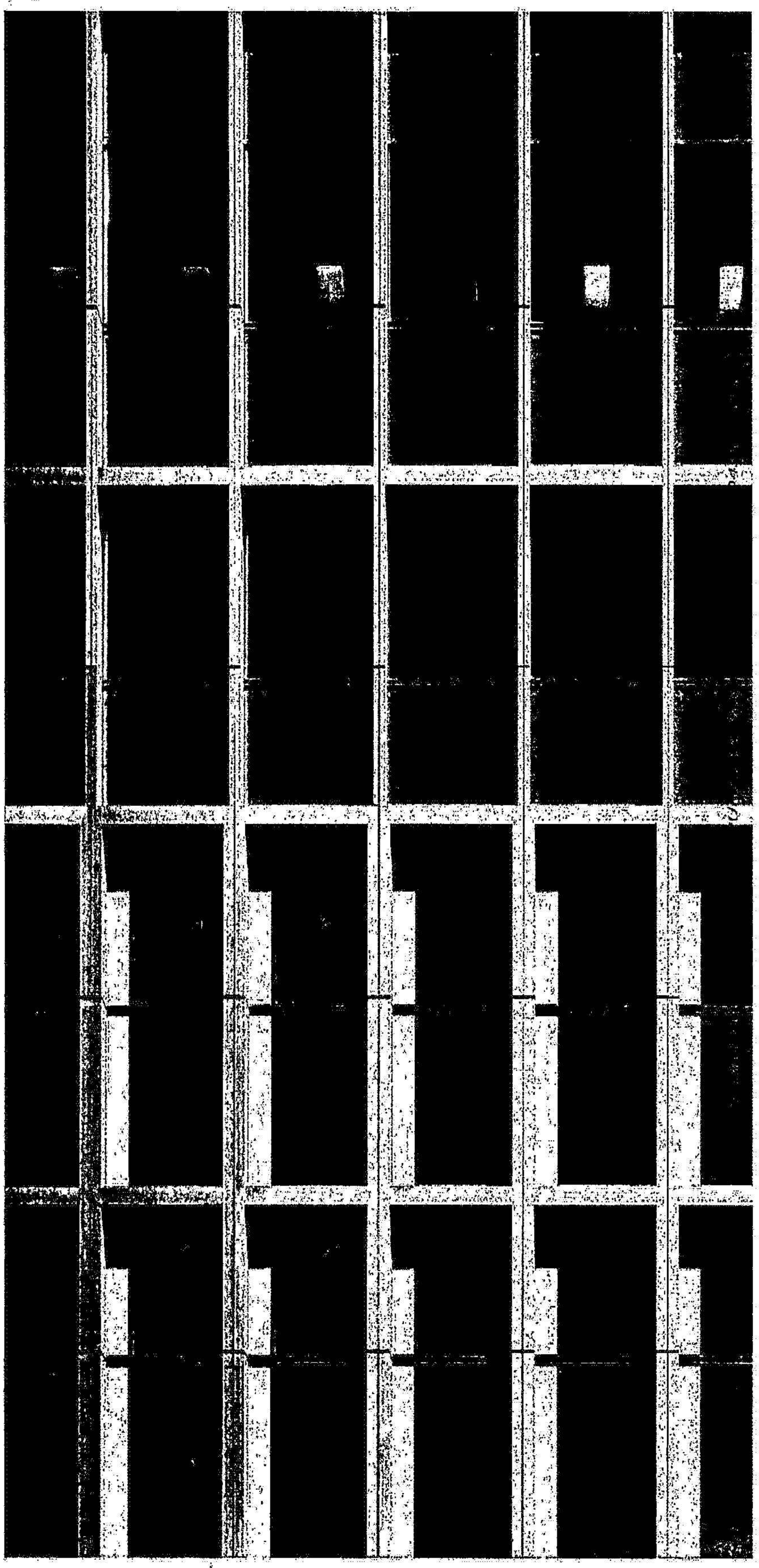
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Fabege AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2022-03-29 och har varit bolagets revisor sedan 2002-04-04.

Stockholm den 7 mars 2023

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor



Hållbarhetsnoter

20230717704949

Om redovisningen

Detta är vår elfte hållbarhetsrapport enligt GRI:s riktlinjer för frivillig redovisning av hållbarhetsinformation. Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete årligen och hållbarhetsrapporten ingår i vår årsredovisning för 2022 som avser verksamhetsåret 2022. Rapporten har upprättats i enlighet med GRI Standarder. Föregående årsredovisning inklusive hållbarhetsrapport publicerades i mars 2022. Informationen i hållbarhetsrapporten har översiktligt granskats av Deloitte, se bestyrkanderapport på sidan 141.

Innehållet i hållbarhetsrapporten är valt med utgångpunkt i våra mest väsentliga frågor givet verksamheten och dess påverkansförhållande på miljö och samhälle, se avsnitten om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 122–127. Vår avsikt är att hållbarhetsavsnittet tillsammans med övrig information i årsredovisningen för 2022 ska möta intressenternas informationsbehov och ge en fullständig bild av vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete och resultat. Informationen i redovisningen omfattar hela Fabegekoncernen. Däremot ligger intressebolag utanför rapportens gränser, då vi har begränsad tillgång till relevanta data. Inflytande utövas genom styrelserepresentation.

Vårt GRI-index på sidorna 138–140 innehåller hänvisningar till de upplysningar som är obligatoriska för GRI Standarder 2021, samt upplysningar relaterade till Fabeges väsentliga hållbarhetsfrågor och styrning av dessa.

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

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

Hållbarhetsredovisningen är en del i Fabeges Årsredovisning som godkänns av styrelsen. Styrelsen informeras och kan påverka Fabeges hållbarhetsarbetestrategi och övergripande hållbarhetsmål genom en årlig genomgång och uppföljning. Väsentlighetsanalysen omfattade även styrelsens ledamöter.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

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

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

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

Väsentlighetsanalysen har även använts för att utveckla vår hållbarhetsrapportering och säkerställa att vi rapporterar på de områden som motsvarar vår mest signifikanta påverkan på ekonomi, miljö och människor, inklusive mänskliga rättigheter. Under 2022 har vi uppdaterat vår väsentlighetsanalys för att tydliggöra listan över våra väsentliga frågor utifrån GRI:s uppdaterade definition av en väsentlig fråga i GRI Standarder 2021. Den uppdaterade listan över väsentliga frågor finns på sidorna 34–35.

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

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

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

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

Beräkning av växthusgasutsläpp

För att kunna jämföra utsläpp av olika gaser räknas dessa om till enheten koldioxidekvivalenter (CO_2e). För att beräkna mängden utsläpp använder vi emissionsfaktorer från våra leverantörer. Den redovisade summan av utsläpp från verksamheten inkluderar en reduktion av CO_2e till följd av ursprungsmärkt el samt ursprungsmärkt förnybar fjärrvärme och fjärrkyla. Vi har valt financial control och vi fokuserar på market-based method (men rapporterar även location-based method). Detta eftersom vi som ägare kontrollerar

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX7-WSMHE-NO42X-2700I

20230331103O4

fastighetens 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 sidan 43 för tabell över utsläpp. Utsläppsfaktor för el omfattar de direkta utsläppen vid elproduktion och utsläppsfaktor för fjärrvärme redovisas utan påverkan av klimatkompensation. Vi redovisar istället klimatkompensationen som en negativ utsläppspost separat från Scope 1 och Scope 2.

Redovisning av utsläpp enligt GHG-protokollet

Vi redovisar primärt utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollet, market-based method, eftersom vi då har statistik från 2002 och framåt. För 2022 redovisar vi emellertid även utfallet som location-based method. Utsläpp från köldmedia (Scope 1) hämtas från respektive fastighets enligt lag obligatoriska köldmediarapport. Tjänstebilarnas utsläpp (Scope 1) baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil. Idag har vi 100 procent eldrift.

Vi rapporterar primärt Scope 2 enligt market-based method där vår ursprungsmärkta förnybara el har emissionsfaktorn 0 g CO_2e/kWh. Vi redovisar emellertid även de påslag som location-based method ger genom Nordisk elmix 1. Från energiuppföljningssystemet hämtas förbrukning av el (Scope 2) samt fjärrvärme och fjärrkyla (Scope 2). CO_2-beräkningen justeras inte utifrån SMHI:s graddagar. Emissionsfaktorn från respektive fjärrvärme- och fjärrkylaleverantör används för CO_2-beräkningen.

Våra Scope 3 innefattar avfallshantering per typ och hanteringsmetod från leverantörerna, intern uppföljning av personalens körda kilometer i tjänst, tjänsteresor med flyg från resebolaget, intern uppföljning av fastighetsutveckling, fastighetsenergi från leverantörerna, anställdas pendling i kilometer utifrån resvaneundersökningen 2022 (CERO) och hyresgästers elanvändning som antas utifrån schablon om 45 kWh/kvm. 89 procent av hyreskontrakten är gröna vilket ger en emissionsfaktor på 7,9 g CO_2e/kWh utifrån Nordisk elmix om 71,8 g CO_2e/kWh. I år innefattar fastighetsutveckling nyproduktion och hyresgästanpassningar, men till skillnad från 2021 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 energistrateg som utgår från energistrategin och hållbarhets- och miljöpolicyn. Energistrategen stöttar fastighetsutvecklarna för utformning av energisystem i hållbara stadsdelar, driftcheferna som tillsammans med driftsorganisationen har huvudansvaret för energifrågorna i alla byggnader i förvaltning samt projektcheferna för detsamma inom nyproduktionen. Energistrategen rapporterar till hållbarhetschefen.

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

Medarbetare

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

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

Leverantörskedja

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

Finansiering

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

Kunder

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

Affärsetik och moral

Alla chefer med personalansvar ansvarar för att säkerställa att uppförandekoden är känd och efterlevs inom respektive avdelning eller ansvarsområde. Styrelse och koncernledning har ett särskilt ansvar att verka för tillämpningen av uppförandekoden. Innehållet revideras och följs upp årligen. Under 2022 har inga incidenter av brott mot lagstiftning inträffat.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Stadsdelar		Fastigheter	Medarbetare
Väsentliga frågor	• Energisystem • Livsbetingelser i lokalsamhället • Jämlikhet	• Utbildning • Meningsfull fritid • Trygghet	• Energianvändning • Klimatutsläpp • Avfall	• God hälsa och säkerhet • Mångfald och jämställdhet • Klimatutsläpp
GRI Standarder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-1: Samverkansinitiativ • Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • GRI 306: Avfall	• GRI 403: Anställdas hälsa och säkerhet • GRI 405: Mångfald och jämställdhet • GRI 406: Icke-diskriminering	
Påverkan i värdekedjan	• Faktisk påverkan av stadens fysiska och sociala rum • Påverkan på miljö, klimat och människor vid stadsutveckling och olika samverkansinitiativ	• Klimatpåverkan i byggskede. Energi och klimat i användningsskede. Cirkulära möjligheter i slutskede • Påverkan på miljö, klimat och människor vid kundförvaltning, fastighetsdrift, byggnation, inköp och utveckling	• Direkt påverkan på medarbetares arbetsmiljö • Påverkan på jämställdhet, mångfald och mänskliga rättigheter vid rekrytering och arbete med värdegrund	
Vi vill uppnå följande	• Bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader • Fortsätta fokusera på miljö, klimat och social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar • Göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vila på barn och unga, en bra skolgång, en meningsfull fritid, kulturella inslag och en väg in på arbetsmarknaden	• Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart • Vår förvaltning ska vara klimatneutral 2030 • Vår klimatpåverkan i byggprojekt ska halveras till år 2030	• Medarbetarna anser att Fabege som arbetsgivare underlättar livspusslet • Vi ska placera oss på listan över Sveriges bästa arbetsplatser och nå ett index om minst 90 % i Great Place To Work	
Vad vi gör	• Genom planprocess, förvaltning och förädling verkar vi för en hållbar fastighets- och stadsutveckling • Medverkar till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling • Skapar upplevelsebaserade, jämlika och levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur och rekreation i enlighet med Citylab Action • Utvecklar klimateffektiva energisystemlösningar för hållbara stadsdelar • Skapar förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö genom platsutveckling, belysningsprojekt, skötsel/underhåll och närvaro dygnet runt. Med god trygghet skapar vi förutsättningar för att människor, oavsett ålder, kön, etnicitet, sexuell läggning eller funktionsvariation, ska vilja jobba, bo och vistas i våra områden dygnet runt • Har samverkansinitiativ gentemot skolor och lokala idrottsaktiviteter såsom läxhjälp och H.A.N.G • Samverkar med fastighetsägare, näringsliv, kommuner och polisen för kunskapsinhämtning samt ökad delaktighet och trygghet • Beslutat att bidra med 180 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden	• Fortsätter utveckla tjänster för minskat klimatavtryck • Byggt en nollenergibyggnad certifierad enligt FEBY Guld Plushus • Minskat energianvändningen och ökat andelen förnybar energi • Bidrar till stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, miljöanpassning samt ett attraktivt stadsrum genom hållbarhetscertifierade fastigheter • Vi underlättar för hållbar mobilitet och erbjuder klimatsmarta logistiktjänster i våra fastigheter • Utformning av lokaler sker via produktval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering som del av gröna avtal • Ökar grönytefaktorn, genom gröna tak eller planteringar som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel	• Utför kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och även stärker sin ställning på arbetsmarknaden i stort • Säkerställer lika rättigheter för alla oberoende av till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning • Motverkar diskriminering exempelvis genom lönekartläggning och samverkan med medarbetarna genom arbetsmiljökommitté • Medverkar till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling • Genomför konferenser med fokus på vår värdegrund SPEAK • Friskvårdssatsningar	
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Uppförandekod • Upphandlings- och inköpspolicy • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Köldmediapolicy • Energistrategi • Riktlinje CO_2-beräkning • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Arbetsmiljöpolicy • Uppförandekod • Jämställdhetspolicy • Policy för mångfald i styrelsen • Policy för GDPR	
Utvärdering	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp • Samverkansforum i våra stadsdelar - uppföljning av lokala samhället • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp • Uppföljning av miljöcertifieringssystem • Energiuppföljning • Utvärdering av produktansvar via egenkontroll, BREEAM-certifieringar, Byggvarubedömningen och klimatberäkningar • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen	• Årlig medarbetarundersökning GPTW • Uppföljning av mångfald och jämställdhet, hälsa och säkerhet sker genom årlig enkät, lönekartläggning, arbetsmiljökommittén etc. • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen	

Penneo dokumentnyckel: PUKTB-5SCM3-2UAX1-WSWHE-NO42X-2700I

20230331103O5

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor, forts.

	Leverantörskedja	Finansiering	Kunder	Affärsetik
Väsentliga frågor	• Granskning av leverantörers hållbarhet, inkl. miljö och mänskliga rättigheter	• Grön finansiering	• God hälsa • Säkerhet • Inomhusmiljö • Energianvändning • Klimatutsläpp	• Antikorruption • Skatt
GRI Standarder	• GRI 414: Leverantörsbedömning av påverkan på samhället • GRI 308: Leverantörsbedömning av miljöpåverkan	• Fabege-6: Andel grön finansiering • Fabege-7: EU-taxonomin	• GRI 302: Energi • GRI 305: Utsläpp • Fabege-4: Fitwel-certifiering • Fabege-2: Trygghetsskapande åtgärder • Fabege-5: Andel BREEAM-certifierade fastigheter	• GRI 205: Antikorruption • GRI 207: Skatt
Påverkan i värdekedjan	• Ställer krav på leverantörer och underleverantörer om miljö, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter	• Genom en hög ESG-prestanda kan vi vara en del av att öka andelen grön 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 ramavtalade leverantörer ska granskas utifrån vår uppförandekod för leverantörer, policys och internationella konventioner	• Vår finansiering ska fortsatt vara 100 % hållbar och grön	• Vi ska vara en närvarande partner med människan i centrum som genom nytänkande, ansvar och flexibilitet skapar förutsättningar för kunder och företag att utvecklas	• Vår verksamhet ska präglas av hög affärsetik och ansvarstagande
Vad vi gör	Infört ett nytt system för hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer för att: • Säkerställa arbetsrätt på områdena löner, övertid och arbetsvillkor • Motverka bristande affärsetik och korruption • Hindra barnarbete och tvångsarbete • Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö • Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närsamhället till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och/eller mark • Säkerställa hög affärsetik och uppförandekod • Uppnå energieffektivitet, resurshushållning och goda materialval utifrån kemiskt innehåll, miljö- och klimatpåverkan • Följa hälso- och miljöcertifieringssystem • Klimatutsläpp ska redovisas	• Ökar andelen hållbara investeringar som minskar klimatrisken i tillgångarna • Sprider kunskap inom hållbarhet till finanslärer och investerare • Deltagit i utveckling av bankers gröna låneprodukter, hållbarhetslänkade lån samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden • Löpande hållbarhetsdiskussioner och rapportering gentemot finanslärer	• Utformar lokaler med fokus på hälsa, inomhusklimat, klimatutsläpp, återbruk, miljösmarta materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering och källsortering som en del av gröna avtal • Hälso- och miljöcertifierade lokaler enligt BREEAM, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart	• Alla våra medarbetare genomgår regelbundet utbildning i såväl vår uppförandekod som näringslivets kod mot korruption. Vi följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter. Detsamma gäller god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet • Som stöd i det dagliga arbetet finns vår etikgrupp med representanter från olika avdelningar. Gruppen, som rapporterar till koncernledningen, har till uppgift att leda och driva arbetet med etikfrågor samt bevaka relevanta omvärldsfrågor. Vi följer alla skattelagar och regler. På områden där regelverket är otydligt agerar vi transparent och med försiktighet och vi avstår helt aggressiv och avancerad skatteplanering
Policyer	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Upphandlings- och inköpspolicy • Uppförandekod för leverantörer • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Finanspolicy • Skattepolicy • Kreditpolicy • Övriga rutiner	• Hållbarhets- och miljöpolicy • Hållbarhetsmål • Uppförandekod • Säkerhetspolicy • Övriga rutiner	• Uppförandekod • Policy för visselblåsarfunktion • Skattepolicy • Insiderpolicy • Riktlinjer mot korruption • Sponsringspolicy • Övriga rutiner
Utvärdering	• Löpande kvalitetsmätning och hållbarhetsgranskning av ramavtalade leverantörer • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen	• Utvärdering kvartals- och årsvis avseende grön finansiering • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen	• Analys av Nöjd Kund Index (NKI) • Analys av löpande kunddialoger • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen	• Uppföljning av ärenden i visselblåsarfunktionen • Policyer utvärderas årligen och fastställs av koncernledningen

Penneo dokumentnyckel: PUKTS-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

126 • Hälsenetsnoter
Cell-cell interaction recruiting 2022
NO12X2001

20230331110306

Våra intressenter och påverkan

Område	Dialogform	Påverkan på intressenter	Påverkan på hållbar utveckling
Kunder	• Hållbarhetsnätverk tillsammans med företag i Arenastaden • Resvaneundersökning bland cirka 22 000 medarbetare med arbetsplats i Arenastaden • Löpande kunddialog • Kundnöjdhetsundersökningar • Nyhetsbrev • Samverkan gröna hyresavtal • Frukostmöten om hållbara medarbetare och arbetsplatser • Felanmälan och sanningens ögonblick	• Underlätta för hållbar mobilitet och erbjuda klimatsmarta och tysta logistiktjänster i stadsdelarna • Utformning av lokalen via hållbara materialval, förnybar el, flexibilitet, energieffektivisering, innemiljö och källsortering • Skapa attraktiva, säkra och trygga offentliga miljöer med service-tjänster, dagligvaruhandel och upplevelsebaserade mötesplatser • Öka grönytefaktorn för allmän platsmark genom att skapa parker, torg och gatustråk som ger ekosystemtjänster och skapar trivsel • Efter avslutat ärende får kunden betygsätta vår dialog och vårt utförda arbete	• Hälso- och miljöcertifierade lokaler, byggnader och stadsdelar som ger kunder goda möjligheter att välja och agera klimatsmart • Fortsätta utveckla kollektivtrafik och tjänster för minskat klimatavtryck • Bidra till en hållbar livsstil • Medverka till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling • Utveckla nollenergibyggnader • Minska energianvändning och öka andelen förnybar energi • Bidra till bland annat stärkt klimatanpassningsförmåga, biologisk mångfald, ökad folkhälsa och livskvalitet samt ett attraktivt stadsrum • Våra kunder ska ha en hållbar vardag där felanmälan och dialog bidrar till löpande utveckling av byggnader, tjänster och arbetssätt
Medarbetare	• Medarbetarsamtal • Utvecklingssamtal • Medarbetarundersökningar • Café Fabege (mötesforum) • Konferenser • Avdelningsspecifika hållbarhetsutbildningar	• Underlätta livspusslet • Uppförandekod • Great Place To Work • Värdegrund SPEAK • Kompetensutveckling • Friskvård • Anställningsvillkor • Mänskliga rättigheter	• Friska och engagerade medarbetare • Bidra till hållbara arbetsplatser och Fabeges övergripande hållbarhetsstrategi • Utföra kompetensutveckling som innebär att medarbetarna förbättrar sina förutsättningar inom företaget och även stärker sin ställning på arbetsmarknaden i stort • Säkerställa lika rättigheter för alla oberoende av till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning • Motverka diskriminering • Medverka till lärande och delaktighet inom hållbar stadsutveckling
Ägare och analytiker	• Årsredovisning • Kvartalsrapporter • Kapitalmarknadsdagar • Roadshows och enskilda möten • Redovisning för revisionsutskott och styrelse	• Initiera diskussioner med analytiker kring värdeskapande hållbarhetsarbete • Prioriterade globala hållbarhetsmål med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen • Styrelsens arbetsordning innefattar löpande hållbarhetsuppföljning	• Bidra till att kapitalflöden styrs i riktning mot en mer hållbar ekonomi, göra hållbarhet till en självklar faktor vid riskhantering samt främja öppenhet, insyn och därmed förutsättningar för långsiktighet i investeringar • Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbetet inom bygg- och fastighetsutveckling
Kreditgivare	• Samarbeten med kreditgivare och obligationsinvesterare kring hållbarhetsrapportering • Presentationer, kvartalsrapporter, årsredovisning, webb • Möten, fastighetsvisningar och seminarier • Kapitalmarknadsdagar	• Delta i utveckling av bankers gröna låneprodukter samt nya hållbara produkter på kapitalmarknaden • Löpande hållbarhetsdiskussioner med finansiärer	• Kan påskynda omställningen till en mer hållbar ekonomi • Öka andelen hållbara investeringar som minskar miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsrisker i tillgångarna • Sprida kunskap inom hållbarhet • Sprida kunskap om innovativt hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsutveckling
Leverantörer	• Central upphandling/ramavtal med krav att leverantörerna följer vår uppförandekod • Möten med ramavtalade leverantörer • Leverantörsdag med inspirationsföreläsningar	• Krav på hög affärsetik och uppförandekod • Löpande kvalitetsmätningar av leverantörerna • Långtgående krav på bland annat energieffektivitet, resurshushållning, redovisning av klimatutsläpp och materialval • Ska följa hälso- och miljöcertifieringssystem	• Säkerställa arbetsrätt på områdena löner och övertid • Motverka bristande affärsetik och korruption • Hindra barnarbete och tvångsarbete • Trygga brandsäkerhet och arbetsmiljö • Motverka negativ påverkan på livsmiljön i närsamhället till följd av utsläpp av giftiga ämnen i vatten, luft och/eller mark
Samhälle	• Regelbundna möten med kommuner och myndigheter • Samverkansmöten tillsammans med nätverk av företag (BELOK, SGBC, Fastighetsägarna, Byggherreforum etc.) • Samarbetsavtal med organisationer såsom Läxhjälpen • BID Flemingsberg • Klimatarena Stockholm • Solnas klimat- och hållbarhetsnätverk	• Genom planprocess, förvaltning och förädling verka för en hållbar fastighets- och stadsutveckling • Street Gallery, läxhjälp och Changers hub riktade mot ungdomar • Fler elever med behörighet till gymnasiet • Beslut att bidra med 180 Mkr till finansiering av tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden • Bygg och anläggning ska gå före och halvera utsläppen i Stockholm till 2030	• Bidra till att nå 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet • Klimatlöfte med gemensam målsättning att accelerera klimatomställningen i Region Stockholm • Skapa upplevelsebaserade, levande närmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, service, kultur, mötesplatser och naturområden • Arbeta för hållbar mobilitet genom infrastruktur för elfordon, samverkan med kollektivtrafiken och förbättrade förutsättningar för cyklister • Skapa förutsättningar för en trygg och attraktiv livsmiljö

Denna dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAXT-WSMHE-NO4ZX-27001

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

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

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

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Vi har under en längre tid arbetat för att minska klimatavtrycket och för att framtidssäkra fastigheter och stadsdelar utifrån förändrade klimatlaster med regn-, 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 utvecklingen mot en mer fossilfri energianvändning kommer att gå långsammare.

Vi arbetar ständigt med att möta krav och förväntningar från kunder och andra intressenter. Under flera år har kraven på hållbara och certifierade byggnader ökat. Miljöcertifieringen av våra fastigheter är ett område vi arbetat med under lång tid och där vi strävar efter att höja vår ambitionsnivå. Kommuner som 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 EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter är ett av flera exempel på riktlinjer som bidrar till att det ställs ökade krav på vårt hållbarhetsarbete. Taxonomin innebär att vi måste höja våra ambitioner för att leva upp till våra finansiärers förväntningar och få tillgång till grön finansiering. Även kommande krav i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) kommer att påverka omfattningen av hållbarhetsarbetet samt rapportering av detsamma.

Fysiska klimatrisker

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

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

Denna dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230717040952

20230331110307

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens översikt av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 67-77, 110	a) Beskrivning klimatrelaterade risker och möjligheter som vi har identifierat Sida 73, 128-129	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker Sida 67, 128-129	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 42-45, 52-53, 56-57, 130
b) Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 110, 122	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats Sida 38-45, 52-54, 73	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker Sida 67, 73, 110-111, 128-129	b) Rapportering av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse gas protocol Sida 43
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter Sida 73, 128-129	c) Beskrivning av hur i processerna är integrerade i organisationens övergripande riskhantering Sida 67, 110-111	c) Beskrivning av mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa Sida 42-45, 56-57, 130

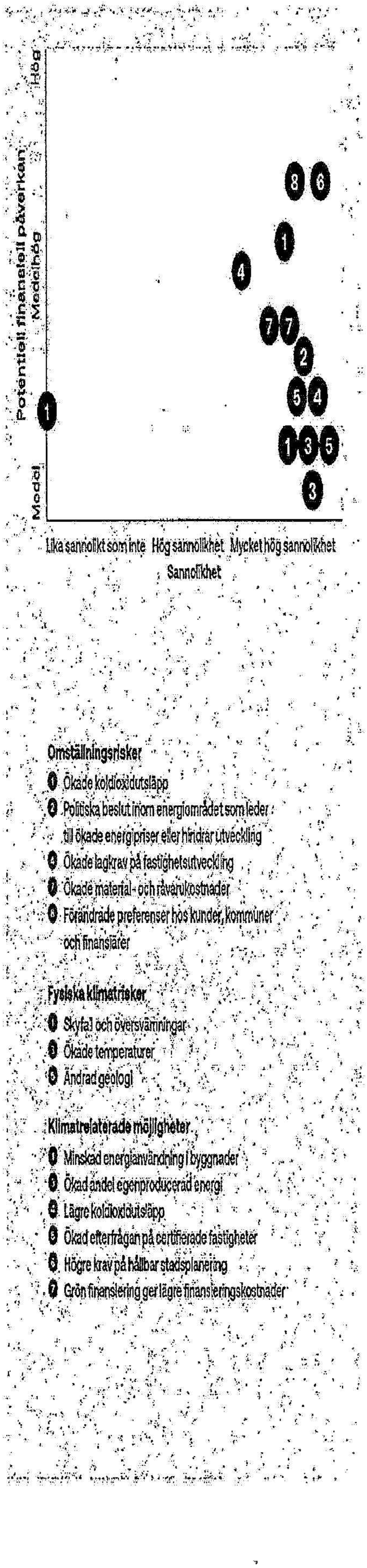
resultera i att det skapas ett ökat behov av att leda bort överskottsvatten och att det blir svårt att infiltrera vattenmängden i områden med en stor andel hårdgjorda ytor. Hos byggnader på plan mark med källare riskerar också dräneringskapaciteten att bli underdimensionerad, vilket ökar risken för fuktskador.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

Klimatrelaterade möjligheter

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

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

Vi är en relationsbyggare och har ett nära samarbete med kommuner där vi tillsammans arbetar med stadsutvecklingsprojekt. Vi anser att goda relationer inte bara gynnar oss utan samhället i stort. 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.



Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

20230717104953

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA, fastigheter och medarbetare[1]

Fastigheter

Impact category	EPRA code	Measurement unit	Indicator		Absolute measures (Abs) 2022	Absolute measures (Abs) 2021	Like-for-like (Lfl) 2022	Like-for-like (Lfl) 2021	Like-for-like (Lfl) Change, %
ENERGY	Elec-Abs, Elec-Lfl	MWh	Electricity	for landlord shared services	23 871	25 410	22 306	24 348	-8,4
				(sub)metered exclusively to tenants	27 538	22 489	27 043	22 362	20,9
				Total landlord-obtained electricity	51 409	47 899	49 349	46 709	5,7
				Total tenant-obtained electricity					
				Total electricity	51 409	47 899	49 349	46 709	5,7
				% from renewable sources	100	100	100	100	0
		No. of applicable properties		Electricity disclosure coverage	68	66	63	63	-
		%		*Proportion of electricity estimated*	0	0	0	0	-
	DH&C-Abs, DH&C-Lfl	MWh	District heating & cooling	for landlord shared services	63 537	67 022	61 814	63 137	-2,1
				(sub)metered exclusively to tenants	6 511	6 639	6 420	6 336	1,3
				Total landlord-obtained heating & cooling	70 048	73 662	68 234	69 474	-1,8
				Total heating & cooling	70 048	73 662	68 234	69 474	-1,8
				% from renewable sources	94	95	-	-	-
		No. of applicable properties		Heating & cooling disclosure coverage	68	66	63	63	-
		%		Proportion of heating & cooling estimated	0	0	0	0	-
	Energy-Int	kWh/m²/year	Energy intensity		72,8	77,4	75,0	78,0	-3,8
GHG EMISSIONS	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO_2e	Direct	Total Scope 1	64	98			
	GHG-Indir-Abs	Tonnes CO_2e	Indirect	Total Scope 2 market-based	1866	1512			
				Total Scope 2 location-based	3851	3679			
				Total Scope 3	28 796	26 997			
		No. of applicable properties		GHG disclosure coverage[2]	84	81			
		%		Proportion of GHG estimated[3]	11	8			
	GHG-Int	kg CO_2e/m²/year	GHG intensity	(Scope 1 + Scope 2) kg/m²	1,3	1,1			
WATER	Water-Abs, Water-Lfl	m³	Municipal water	Total water consumption	392 960	313 570	363 011	295 833	22,7
		No. of applicable properties		Water disclosure coverage	68	66	63	63	-
	Water-Int	m³/m²/year	Building water intensity		0,327	0,263	0,32	0,26	22,7
		%		*Proportion of water estimated*	0	0			
WASTE	Waste-Abs[4]	Tonnes	Waste	Total hazardous	42	36			
				Total non-hazardous	2742	2 632			
				Recycled	1314	1274			
				Incineration	1461	1399			
				Landfill	8	6			
		No. of applicable properties		Waste disclosure coverage	66	70			
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			65	59			

[1] Svensk översättning av EPRA-definitioner saknas, varför tabellerna använder de engelska definitionerna.

[2] Innefattar även mark- och förädlingsfastigheter som har ett klimatutsläpp.

[3] Elförbrukning hyresgäster och Fastighetsutveckling (enbart hyresgästanpassningarna) i Scope 3.

[4] Avfall från fastigheterna (hyresgästers och Fabeges verksamhetsavfall).

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

20230331103O8

Medarbetare[1]

Social & Corporate Governance impacts	EPRA Code	Measurement Unit	Indicator		2022	2021	Change, %
HEALTH AND SAFETY	H&S-Emp	Days per employee	Absentee rate	Direct employees	2,96	2,9	+2
DIVERSITY	Diversity-Emp	% of female employees	Diversity Employees	Board of Directors members	57	57	0
				Executive Management	50	56	-11
				Managers	47	25	+88
				All employees	38	35	+9
EMPLOYEES	Emp-Turnover	Total number and rate	New hires	Total number new employees	31	29	+7
				Proportion new employees, %	13	11	+18
			Departures - Turnover	Total number of departed employees	19	21	-1
				Proportion of departed employees, %	8	15	-47
			Total employees number		231	199	+16
CORPORATE GOVERNANCE	Gov-Board	Total number[2]	Composition of the highest governance body[3]		7	7	0
			Executive		0	0	0
			Non executive		7	7	0

[1] Siffror för 2021 är exklusive Birger Bostad.

[2] Genomsnittligt antal år i styrelsen: 7 år.

[3] Korrigerad fördelning i styrelsen då vi rapporterade fel nyckeltal 2021.

Jämlikhet/jämställdhet[1]

	2022					2021				
	Kvinnor	Män	<30 år	30-50 år	>50 år	Kvinnor	Män	<30 år	30-50 år	>50 år
Styrelse; antal	4	3	-	2	5	4	3	0	2	5
Koncernledning, antal	4	4	-	2	6	5	4	0	2	7
Stora ledningsgruppen (exkl. koncernledning), antal	14	16	-	20	10	5	16	0	17	4
Alla anställda, antal	88	143	16	134	81	70	129	13	114	72

[1] Sammanställning av oss uppdelat på kön och ålder för olika nivåer inom företaget. Vi följer inte anställdas minoritetstillhörighet.

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	3,3	26,7	43,3	22,2	4,4	44 år
Män	0	9,1	27,3	23,8	30,8	9,1	45 år
Totalt	0	6,9	26,4	31,6	27,7	7,4	45 år

Andel kvinnor inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	20
Projekt & Affärsutveckling	51
Affärsstöd	64
Birger Bostad	67

Andel av hela bolaget anställda inom respektive område, %	
Förvaltning inkl. drift	52
Projekt & Affärsutveckling	23
Affärsstöd	14
Birger Bostad	10

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro i förhållande till ordinarie arbetstid, %	Kvinnor	Män	Total sjukfrånvaro
Ålder 0–29	9	3,52	4,25
Ålder 30–49	3,58	3,58	3,58
Ålder 50 –	1,40	2,65	2,02
Summa			3,12

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

Olycksfall

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar genom arbetade timmar. Antal arbetade timmar för våra egna medarbetare under 2022 var 360 518. För våra tekniker består de vanligaste skadorna av skär- och klämskador. Dock är dessa sällan förekommande i det dagliga arbetet.

Medarbetare	2022
Antal dödsfall	0
Antal arbetsrelaterade olyckor, med och utan frånvaro	5
varav färdolyckor (till och från jobbet)[1]	1
varav olyckor med frånvaro	2
varav allvarliga olyckor[2]	0
Antal fall av arbetsrelaterad sjukdom	0
Olycksfallsfrekvens (LTAR)[3]	0,55

[1] Färdolyckan resulterade inte i frånvaro eller bestående men.

[2] Avser olyckor med frånvaro från arbetet längre än sex månader.

[3] Avser olyckor för egen personal med frånvaro, exklusive färdolyckor.

Engagemang i organisationer

Vi har styrelse eller kommittéuppdrag i följande organisationer:

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

231 antal anställda vid årets utgång, varav

- 88 kvinnor och 143 män
- 229 tillsvidareanställda och 2 visstidsanställda
- 229 heltidsanställda och 2 deltidsanställda
- andelen anställda med kollektivavtal var 100 procent för moderbolaget[1]

[1] Från och med 1/3 - 2023 omfattas Birger Bostad av kollektivavtal.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

EU-taxonomin

Vi bedriver både byggnation (via byggentreprenörer) och förvaltning av byggnader. Vi har valt att enbart redovisa mot mål 1 Begränsning av klimatförändringar i EU-taxonomin då det är det mål som är mest relevant för vår verksamhet. Hela vår verksamhet faller inom ramen för taxonomin och de aktiviteter som huvuddelen av vår verksamhet beskrivs inom är 7.7 Förvärv och ägande av byggnad samt 7.1 Uppförande av nya byggnader. Men även andra aktiviteter kan vara aktuella att använda i mindre omfattning.

Principer för ekonomisk redovisning enligt EU-taxonomin

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

Redovisning av omsättning

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats. Omsättning 3 327 miljoner kronor motsvarar total nettoomsättning enligt resultaträkningen 2022.

Redovisning av driftsutgifter

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

Redovisning av kapitalutgifter

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till de fastigheter som ingår i ekonomiska aktiviteter ovan redovisas. Kapitalutgifter 3 325 miljoner kronor motsvarar samtliga utgifter för förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter 2022. Ytterligare 11 miljoner kronor är kopplat till investeringar i inventarier. För mer information se not 17 och 19 på sidan 95 respektive 96.

Överensstämmelse med EU-förordningen

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

Vår tolkning av när en byggnad har byggts har kopplats till datum för inkommen bygglovsansökan till kommunen för samtliga våra byggnader. Denna tolkning ligger i linje med tolkning från EU Kommissionen.

Vi kan välja att redovisa inom andra aktiviteter i några speciella fall, såsom 7.2. Denna används när ombyggnationen är stor och bygganden inte redan är grön enligt 7.7. Detta har inte varit aktuellt 2022.

Fabege har ett dotterbolag, Birger Bostad, som bygger bostäder för försäljning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader, men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin. Omsättning kopplat till Birger Bostad finns däremot med i redovisningen.

Bidrag till Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar

Taxonomin kravställer att en byggnad byggd före 2020-12-31 ska vara energiklass A eller bland topp 15 procent energieffektivaste byggnaderna i landet. Vi har bedömt att den bästa tillgängliga data rörande detta är Fastighetsägarnas framtagna gränsvärden. Fastighetsägarnas gränsvärde för kontor är primärenergital på 80 kWh/kvm Atemp. Vi har ett fåtal fastigheter som ej är kontor utan räknas som hotell eller flerbostadsfastigheter, där används Fastighetsägarnas gränsvärde för dessa kategorier om 91 kWh/kvm Atemp respektive 81 kWh/kvm Atemp. Om ytterligare statistik blir tillgängling, exempelvis från Boverket, ämnar vi att använda dessa framgent. Vi har tagit fram primärenergital för alla fastigheter utifrån energiutfallet 2022 genom en beräkning i vårt energiuppföljningsverktyg Greenview. Denna beräkning är identisk med den som görs i en energideklaration, detta har verifierats av en extern energiexpert. Vi bedömer att detta är det mest rättvisande sättet att visa att vi uppfyller kraven kring energiprestanda då det visar fastighetens aktuella status utifrån gällande BBR (Boverkets byggregler).

Taxonomin ställer krav för nyproduktion att energiprestandan ska vara 10 procent under BBR, vilket ligger en god bit över våra egna mål om att kontorsfastigheter ska projekteras för energibehov 50 procent under BBR. Vi kravställer i vårt tekniska ramprogram att alltid göra tätthetsprovning och termografering i enlighet med taxonomin. Vi genomför LCA-beräkningar för hela livscykeln enligt Levels i stort, men uppdelning av utsläppen enligt Levels är i dagsläget inte möjlig att göra fullt ut. Merparten av EPD:erna (miljövarudeklarationerna) innehåller inte den information vi behöver för att dela upp utsläppen i fossilt och biogent.

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.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230717-4954

20230331103O9

Anpassning till klimatförändringar
Vi har genomfört klimatriskanalyser på de flesta fastigheter (60 fastigheter) i vårt förvaltningsbestånd och kommer därmed att kunna uppfylla denna. Detta är det enda DNSH-kravet som även omfattar byggnader i 7.7.

Vi har genomfört klimatriskanalyser på fastighetsnivå i nästan hela beståndet utifrån kraven i taxonomin, dessa analyser utförs även i samband med certifiering av nyproduktion enligt BREEAM-SE. Analyserna av förvaltningsfastigheterna utgår ifrån ett sämsta RCP 8,5-scenario med fortsatt höga utsläpp av koldioxid till år 2100. Översvämningar och ökad nederbörd har identifierats som den största framtida potentiella risken. De modeller som används tar klimatförändringar i beaktande med en klimatfaktor på 1,25.

Vid det kvalitativa scenariobyggandet utvärderas även andra relevanta klimatrisker såsom vind, temperaturförändringar och erosion/sättningar. Dessa risker bedöms i slutändan påverka vår portfölj i betydligt mindre omfattning än kraftiga regn och översvämmningar.

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

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

Omställning till en cirkulär ekonomi
Det är inte fastställt om detta mål går att nå i våra befintliga projekt då energiåtervinning inte får räknas med och därför väljer vi att inte indikera att vi uppfyller detta innan klarhet nåtts.

Förebyggande av bekämpning av föroreningar
Vi kan ännu inte styrka dessa krav då vi inte har all data i våra pågående projekt för att styrka att vi uppfyller kraven och därför väljer vi att inte indikera att vi uppfyller detta innan klarhet nåtts.

Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem
Det är oklart kring hur detta kravet ska tolkas kring definitioner av olika marktyper och därför väljer vi att inte indikera att vi uppfyller detta innan klarhet nåtts.

Våra projekt 2022
Vi har ett antal stora projekt som har ansökan om bygglov efter 2020-12-31 och som är i produktionsfas och klassas som 7.1. För redovisningsåret 2022 är detta Ackordet 1, Regulatorn 4, Semaforen 1 samt Separatorn 1. Dessa projekt uppfyller stora delar av taxonomins krav, men då tolkningar av kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats har vi valt att göra en konservativ bedömning och redovisa dessa som icke förenliga med taxonomin. Dock är det vårt mål att dessa ska produceras i linje med taxonomin och när dessa kommit längre i processen uppfylla de kravställningar som taxonomin ställer.

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

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

Vi hållbarhetsgranskar alla ramavtalade leverantörer. På sidorna 50–51 och 75 avspeglas vår process för att identifiera, förhindra och begränsa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan. Vår process för antikorruption redovisas på sidorna 50-51 och 74. Vi har en transparent och öppen redovisning av koncernens totala skattebelastning. Läs mer om vårt arbete med skatt på sidorna 55 och 74.

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

Penneo dokumentnyckel: PUKTS-55CV3-ZUAXJ-WSMHE-NO4ZX-27001

20230714004955

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Koder (2)	Absolut omsättning (3)	Andel av omsättningen (4)	Begränsning av klimat-förändringar (5)	Anpassning till klimat-förändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimat-förändringar (11)	Anpassning till klimat-förändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimi skyddsåtgärder (17)	Taxonomi förenlig andel av omsättningen, år 2022 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet eller) (20) Möjliggörande	Kategori (omställnings-verksamhet) (21) Omställning
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	2 057	62	100	0					Ja						Ja	62	-	-
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		2 057	62	100	0												62		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	970	29																
Uppförande av nya byggander	7.1	300	9																
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 270	38																
Totalt (A1 + A2)		3 327	100																
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																
Totalt A+B		3 327	100																

Permeo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAVX-1XZ4O-NFKHW-WSMHE-NO4Z7-XZ4OI

20230331110310

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022

Ekonomiska verksamheter (1)	Koder (2)	Absoluta driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
				Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Cirkulär ekonomi (7)	Föroreningar (8)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2022 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet eller) (20) Möjliggörande	Kategori (omställningsverksamhet) (21) Omställning
		MSEK	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																		
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																		
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	71	53	100	0					Ja	-	-	-	-	Ja	53	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		71	53	100	0											53		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																		
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	60	45															
Uppförande av nya byggnader	7.1	2	2															
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		62	47															
Totalt (A1 + A2)		133	100															
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																		
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0															
Totalt A+B		133	100															

Pemeo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2023I-1XV2O-2700I

20230717170455

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Koder (2)	Absoluta kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimi skyddsåtgärder (17)	Taxonomi förenlig andel av kapitalutgifterna, år 2022 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet eller) (20) Möjliggörande	Kategori (omställnings-verksamhet) (21) Omställning
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	77	688	18	100	0					Ja						Ja	18	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		688	18	100	0												18		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	77	1512	46																
Uppförande av nya byggnader	71	1224	37																
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 736	82																
Totalt (A1 + A2)		3 325	100																
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		11	0																
Totalt A+B		3 336	100																

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO4ZX-2700I

Pennео dokumentmyckenPUKT8-55GM3-2U

20230717041957

GRI-index

Generella upplysningar

Uttalande om användning	Fabege AB rapporterar härmed i enlighet med GRI Standarder och redovisningen gäller rapporteringsperioden 1 januari 2022 – 31 december 2022
GRI 1-standard	GRI 1: Fundament 2021
GRI Sektorstandard	Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu.

				Avsteg		
GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Krav som avsteg gjorts från	Skäl till avsteget	Förklaring
Organisationsprofil						
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1	Information om organisationen i	84			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	122			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	122, 159			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	Ingen förändring			
	2-5	Externt bestyrkande	116-121, 141			
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2, 33, 36, 43			
	2-7	Medarbetare	63, 91, 129			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		2-8	Information saknas	Vi har ännu inte sammanställd data om medarbetare som inte är anställda.
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	103-107, 114-115, 122			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	103, 106	2-10-b-iv	Inte tillämpligt	Valberedningen tar inte hänsyn till kompetenser på hållbarhets-området.
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	114			
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	116, 122			
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	122			
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	122			
	2-15	Intressekonflikter	114-116			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	107			
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	107			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	107, 124-125			
	2-19	Ersättningspolicy	91-92, 103, 106, 108	2-19-b	Inte tillämpligt	Styrelsens arvode relaterar inte till hållbarhet.
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	103, 106, 108			
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		2-21	Information saknas	Information ännu inte sammanställd.
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling				
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	50, 55, 105			
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	50–51, 55, 105			
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	51, 55			
	2-26	Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	55			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	73, 123			
	2-28	Medlemskap i organisationer	39, 131			
	2-29	Metoder för intressentengagemang	55, 111, 127			
	2-30	Kollektivavtal	131			

Permeo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331110312

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring
Väsentliga frågor						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	122-127			
	3-2	Lista med väsentliga frågor	34–35, 122			
Indirekta ekonomiska effekter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38–41			
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	38–40			
Anti-korruption						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	50, 53, 55, 74, 105, 124–125			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	55			
Skatt						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	55, 110, 124–125			
GRI 207: Skatt 2019						
	207-1	Skatteansats	55, 110			
	207-2	Styrning, kontroll och riskhantering av skattefrågor	55, 74, 110			
	207-3	Engagering av intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	55, 74, 110, 133			
	207-4	Land-för-landrapportering av skatt	55, 78, 79, 81, 94, 122, 129			
Energi						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	42–45, 123, 124–125			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	130			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	43, 123			
	302-4	Minskning av energianvändning	44	302-4-a	Information saknas	Anges i % för sista kvartalet istället för J för helåret.
Utsläpp						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	42–45, 124–125, 128–131			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	43, 123			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	43, 123			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	43, 123			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	130			
Avfall						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	42, 43, 45, 50, 54, 124–125			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	42, 43			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	42, 43, 45			
	306-3	Genererat avfall	124			
Leverantörsbedömning – Miljökriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	50, 124–125			
GRI 308: Leverantörsbedömning – Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	50			
Anställning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	46–49, 124–125			
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	91, 131	401-1	Information saknas	Inte nedbrutet på ålder, kön och region.

Denna dokumentnyckel: PUKTS-55CM3-WSMHE-NOKZK-2ZOQZ-I

20220714040529

GRI Standarder / områden	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg: Krav som avsteg gjorts från	Avsteg: Skäl till avsteget	Avsteg: Förklaring
Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	46–49, 75, 123, 124–125			
GRI 403: Arbets-relaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	47–48			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	47–48			
	403-3	Företagshälsovård	47–48			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	47–48			
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	47–48			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	47–48			
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	47–48			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	47–48, 131			
Träning och utbildning						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	46–47, 124–125			
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	46–47			
Mångfald och lika möjligheter						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	107, 124–125, 131			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	91, 131			
Icke-diskriminering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	105, 124–125			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	105			
Leverantörsbedömning – Sociala kriterier						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	50, 124–125			
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	50			
Livsbetingelser, utbildning, fritid i lokalsamhället						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	38–41, 124–125			
	Fabege-1	Samverkansinitiativ	38–41			
Trygghet & säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	2, 11, 18, 27, 30, 31, 39, 124–125			
	Fabege-2	Trygghetsskapande åtgärder	39			
	Fabege-3	Bostadsbyggande	30–31			
Inomhusmiljö & god hälsa och säkerhet						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	13, 42–45, 124–125			
	Fabege-4	Fitwel-certifiering	44			
	Fabege-5	Total andel certifierade fastigheter enligt BREEAM-SE och BREEAM In-Use	44			
Finansiering						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	52–53, 124–125			
	Fabege-6	Andel grön finansiering	64			
	Fabege-7	EU-taxonomin	53, 132–136			

Rennco dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-WSMHE-NO42X-27001

20230331110313

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 att översiktligt granska Fabege ABs hållbarhetsredovisning för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 122–140 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 138–140.

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 138–140 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

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

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege AB 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 definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

Fastighetsbestånd

Våra fastigheter är koncentrerade till fyra delmarknader i Stockholmsregionen: Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad samt Flemingsberg.

Fastighetsbeståndet utgörs framst av kommersiella lokaler. Kontor svarar för 83 procent av det totala hyresvärdet 3,7 Mdkr. Därutöver finns butiker, industri/lager, bostäder, hotell och garage. Den största delmarknaden är Solna med knappt 50 procent av det totala marknadsvärdet. Vid årsskiftet ägde vi 102 fastigheter. Marknadsvärdet uppgick till 86,3 Mdkr.

Förändringar i fastighetsbeståndet under 2022

Under första kvartalet förvärvades Generatorn 10, Flemingsberg. Vidare genomfördes en fastighetsdelning där Hagalund 2:10, Haga Norra, delades i sex fastigheter. De nya fastigheterna avser kommande delprojekt i den fortsatta utvecklingen av kontor och bostäder i Haga Norra. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Kabelverket 2, Alvsjö. Vidare tillträdde Briger Bostad en mindre bostadsfastighet i Borås. I augusti tillträddes Separatorn 1, Flemingsberg. I fjärde kvartalet sammanfördes två fastigheter genom fastighetsreglering. Totalt förvärvades fastigheter för 1 068 Mkr under 2022.

Värdeförändringar på fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väletablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år och minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna vid behov. Den externa värderingen utfördes av Cushman & Wakefield samt Newsec.

Kunder

Kundportföljen är väl diversifierad med över 660 kunder i många olika branscher och består av en blandning av privata näringsidkare och offentlig verksamhet.

20230331103314

Fastighetsrelaterade nyckeltal

År	2022	2021	2020	2019	2018
Antal fastigheter	102	94	94	87	89
Uthyrningsbar yta, tkvm	1290	1247	1245	1255	1252
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	91	94	94
Hyresvärde, Mkr	3724	3359	3242	3195	2960
Överskottsgrad, %	74	76	75	75	74

Genomsnittligt avkastningskrav per område

År	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,65
Solna	4,16
Hammarby Sjöstad	4,13
Flemingsberg	4,93
Övriga marknader	4,88
Genomsnittlig avkastning	**3,99**

Fastighetsförsäljningar

Under 2022 genomfördes inga fastighetsförsäljningar.

Fastighetsförvärv

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Generatorn 10	Flemingsberg	Mark	0
Kabelverket 2	Älvsjö	Kontor	22 198
Solrosen 16	Borås	Mark	800
Separatorn 1	Flemingsberg	Mark	0
Totalt			**22 998**

Största kunder

Kund	Andel, %[1]	Löper till år
SEB	6	2037
ICA Fastigheter Sverige AB	3	2030
Telia Company	3	2031
TietoEvry	3	2029
Convendum	2	2034
Carnegie Investment Bank AB	2	2027
Swedbank	2	2029
Migrationsverket	2	2028
Bilia AB	2	2041
Svea Ekonomi AB	2	2027
Summa	**27**	

[1] Andel av total kontrakterad hyra.

15 högst värderade fastigheter 31 december 2022

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Pyramiden 4	Arenastaden	Kontor	72 234
Apotekaren 22	Norrmalm	Kontor	28 310
Bocken 39	Norrmalm	Kontor	20 459
Nationalarenan 8	Arenastaden	Kontor	45 744
Bocken 35 & 46	Norrmalm	Kontor	14 934
Orgeln 7	Sundbyberg	Kontor	39 051
Luma 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	38 280
Barnhusväderkv. 36	Norrmalm	Kontor	25 987
Signalen 3	Arenastaden	Kontor	31 492
Fräsaren 11	Solna Business Park	Kontor	39 167
Fräsaren 12	Solna Business Park	Kontor	37 319
Poolen 1	Arenastaden	Kontor	28 095
Smeden 1	Solna Business Park	Kontor	45 009
Nöten 4	Solna strand	Kontor	52 179
Uarda 1	Arenastaden	Kontor	24 360

Hyresavtalens genomsnittliga kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2022

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd, År
Stockholms innerstad	27	593	3,8
Solna	53	408	6,7
Hammarby Sjöstad	10	274	2,6
Flemingsberg	8	77	2,5
Övriga marknader[1]	2	60	2,0
Totalt/genomsnitt	**100**	**1412**	**5,01**

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

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	%
2023[1]	597	475	15
2024[1]	289	319	10
2025	233	493	15
2026	184	432	14
2027	74	431	14
2028+	67	867	25
Kommersiellt	1444	3 007	94
Bostadsavtal	208	22	1
Garage- och parkering	689	144	5
Totalt	**2 341**	**3 173**	**100**

[1] Varav drygt 215 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

Förändringar i fastighetsvärde

	Marknadsvärde, Mkr
Ingående värde per 2022-01-01	83 256
+ Förvärv	1 068
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 257
- Försäljningar	-0
+/- Orealiserade värdeförändringar	-233
Utgående värde 2022-12-31	**86 348**

Pennep dokumentnyckel: PUKTS-SSCM3-2UAXT-WSWHE-NO42X-27001

2023071704950

Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2022

Kvm	Kontor	Butiker	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Garage	Totalt
Stockholms innerstad	233 256	20 650	20 488	9 347	7 436	33 267	324 444
Solna	545 330	30 961	33 638	35 905	903	82 574	729 311
Hammarby Sjöstad	103 552	7 816	18 097	0	691	8 113	138 269
Flemingsberg	15 748	528	53 184	0	0	40	69 500
Övriga marknader	21 599	490	1 848	0	4 504	73	28 514
Totalt	919 485	60 445	127 255	45 252	13 534	124 067	1 290 038

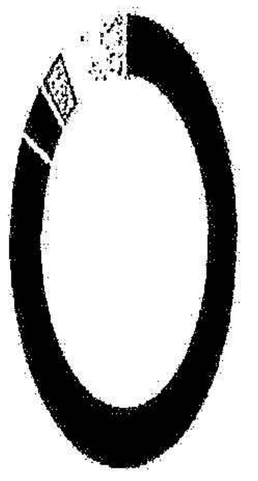
Fastighetstabell

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Marknads-värde, Mkr	Hyresvärde[2], Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter[1]	62	991	71 955	3 313	89
Förädlingsfastigheter[1]	18	236	7 948	393	n/a
Mark- och projektfastigheter[1]	22	63	6 445	19	n/a
Summa	**102**	**1 290**	**86 348**	**3 724**	**88**
Varav Stockholms innerstad	27	324	31 989	1 417	89
Varav Solna	53	729	42 564	1 799	90
Varav Hammarby Sjöstad	10	138	8 327	384	93
Varav Flemingsberg	8	70	2 391	66	n/a
Varav Övriga	4	29	1 087	59	91
Summa	**102**	**1 290**	**86 348**	**3 724**	**89**

[1] Se vidare under definitioner.

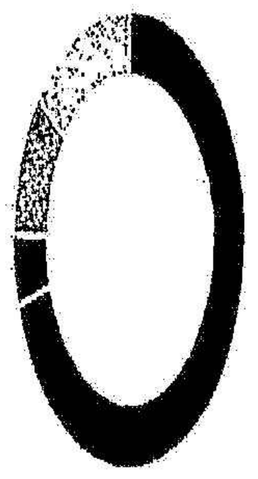
[2] I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 157 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december 2022) ej avräknade. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

Hyresvärde per kategori
Totalt 3 724 Mkr



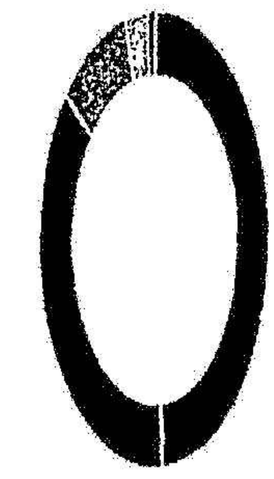
- Kontor 83 %
- Butiker 4 %
- Industri/lager 4 %
- Övrigt 9 %

Uthyrningsbar yta per kategori
Totalt 1 290 tkvm



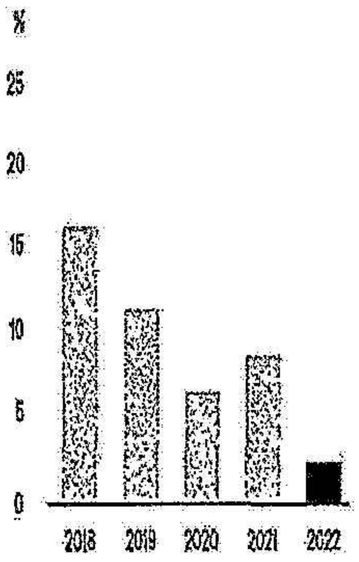
- Kontor 70 %
- Butiker 5 %
- Industri/lager 10 %
- Övrigt 14 %

Fastighetsvärde per område
Totalt 86,3 Mdkr



- Solna 49 %
- Innerstaden 37 %
- Hammarby Sjöstad 10 %
- Flemingsberg 3 %
- Övriga marknader 1 %

Totalavkastning fastighetsportföljen



Denna dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331110315

Projekt

Pågående projekt >50 Mkr, 2022-12-31

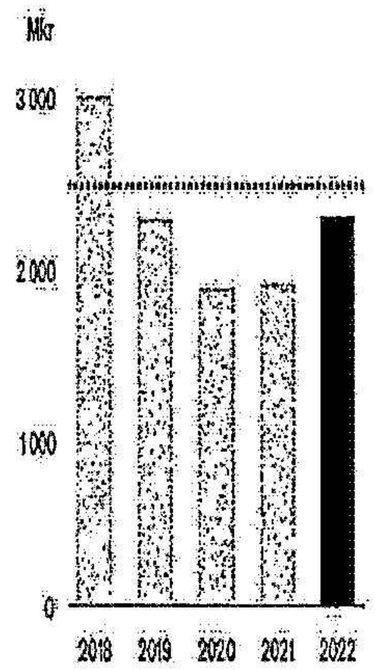
Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrnings-bar yta, kvm	Uthyrnings-grad, % yta[1]	Hyresvärde[2]	Bokfört värde, Mkr	Beräknad in-vestering, Mkr	Varav upp-arbetat, Mkr
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q1-2024	53 400	0%	130	1 834	770	98
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	185	445	126
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q2-2024	27 000	30%	94	815	1 356	444
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	226	1 045	95
Semaforen 1	Parkering	Arenastaden	Q4-2023	18 000	0%	15	14	330	149
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4-2024	11 000	0%	38	475	373	29
Hägern Mindre 7[3]	Kontor	City	Q3-2023	5 100	100%	44	817	81	16
Summa				**149 800**	**35%**	**404**	**4 366**	**4 400**	**956**
Övriga Mark- och projektfastigheter							3 647		
Övriga Förädlings-fastigheter							7 948		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							**15 961**		

[1] Operativ uthyrningsgrad per 2022-12-31 exkl. parkeringshuset Semaforen 1.
[2] Hyresvärde inkl. tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 404 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2022.
[3] Fastigheten Hägern Mindre 7 är klassad som en förvaltningsfastighet i Fabeges segmentsredovisning.

Byggrätter 2022-12-31

Kommersiella, kvm	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Bostäder, kvm	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Stockholms innerstad	32 400	4	7 700	Stockholms innerstad	1 300	0	0
Solna	349 600	19	7 100	Solna	252 700	54	10 700
Hammarby Sjöstad	73 700	41	9 100	Hammarby Sjöstad	4 300	100	4 600
Flemingsberg	264 900	6	4 900	Flemingsberg	273 500	0	5 700
SHH Bostad	7 100	0	14 300	SHH Bostad	121 900	83	4 900
Övriga	20 000	100	1 600	Övriga	-	-	-
Summa	747 700	18	6 500	Summa	653 700	37	7 400

Investeringar, Mkr[1]



[1] Mål minst 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel.

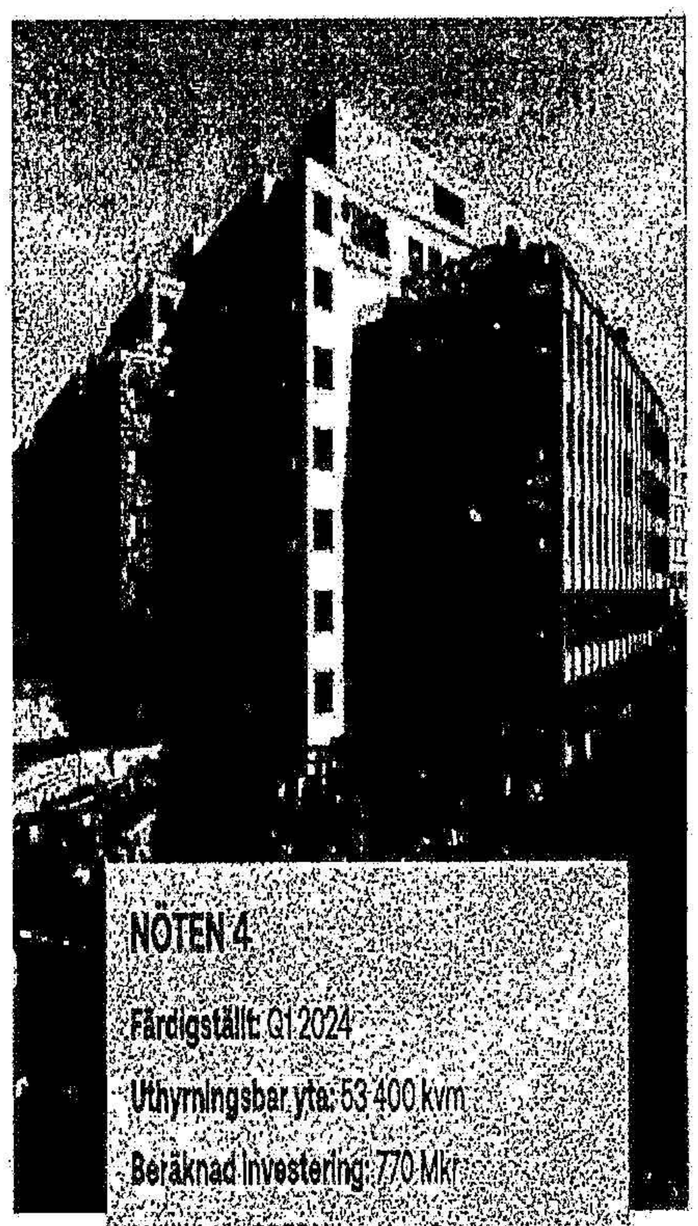
Penneo dokumentnyckel: PÜKTS-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230717045051

Staden under tak

Solna Strand

Precis vid vattnet i Solna Strand ligger Nöten 4 på Solna Strandväg 22. Här utvecklas ett kvarter på cirka 50 000 kvadratmeter med flexibla kontorsytor och ett gemensamt utbud av service, kultur och rekreation, under namnet Staden under tak. En pulserande och dynamisk plats med direkt närhet till strandpromenad, natur och kommunikationer, som gynnar såväl hyresgäster, besökare och boende i området. Hållbarhet och återbruk löper som en grön tråd genom projektet. Huset byggdes 1971 och här ryms ett stort utbud av gemensam service såsom konferensanläggning, matmarknad, restaurang, wellnesscenter, hunddagis, café, garage och bilpool.



NÖTEN 4

Färdigställt: Q1 2024

Uthyrningsbar yta: 53 400 kvm

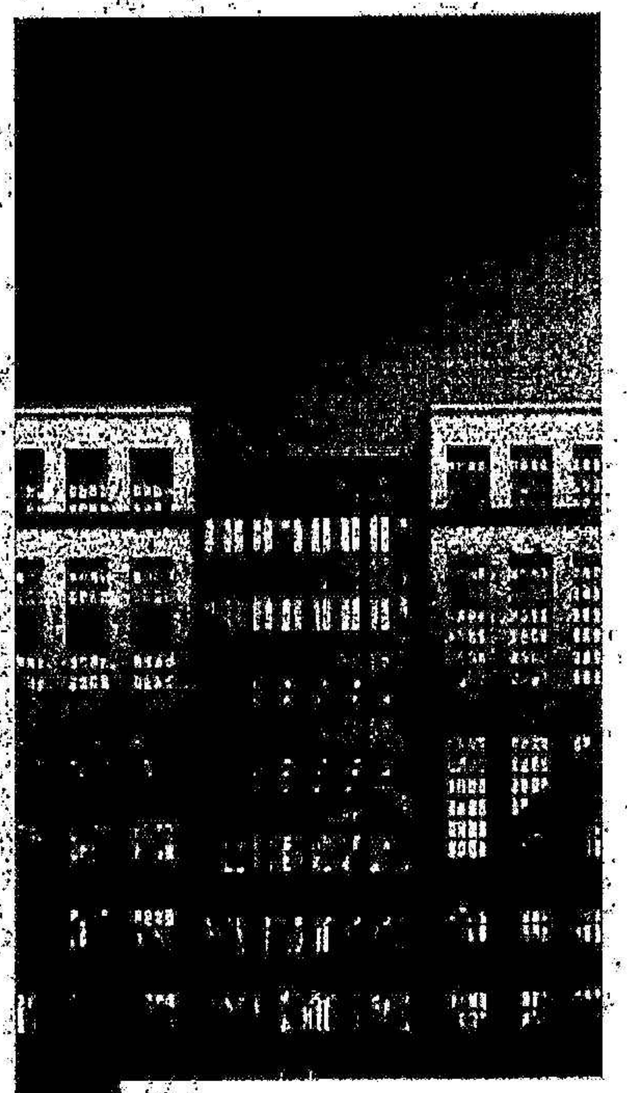
Beräknad investering: 770 Mkr

Miljöklass: BREEAM In-Use, Outstanding

Kontinental känsla i Haga Norras nya satsning

Solna

Haga Norra är Arenastadens nya stora satsning. Ett nytt stadskvarter med en härlig blandning av caféer, restauranger, kontor och bostäder och stort fokus på mötesplatser. Den hållbara arkitekturen präglas av klassiska kvaliteter, men med siktet mot framtiden. Med endast sju minuter från City och med Hagaparken runt hörnet, blir det en tillgänglig och inbjudande plats för medarbetare, boende och besökare.



ACKORDET 1

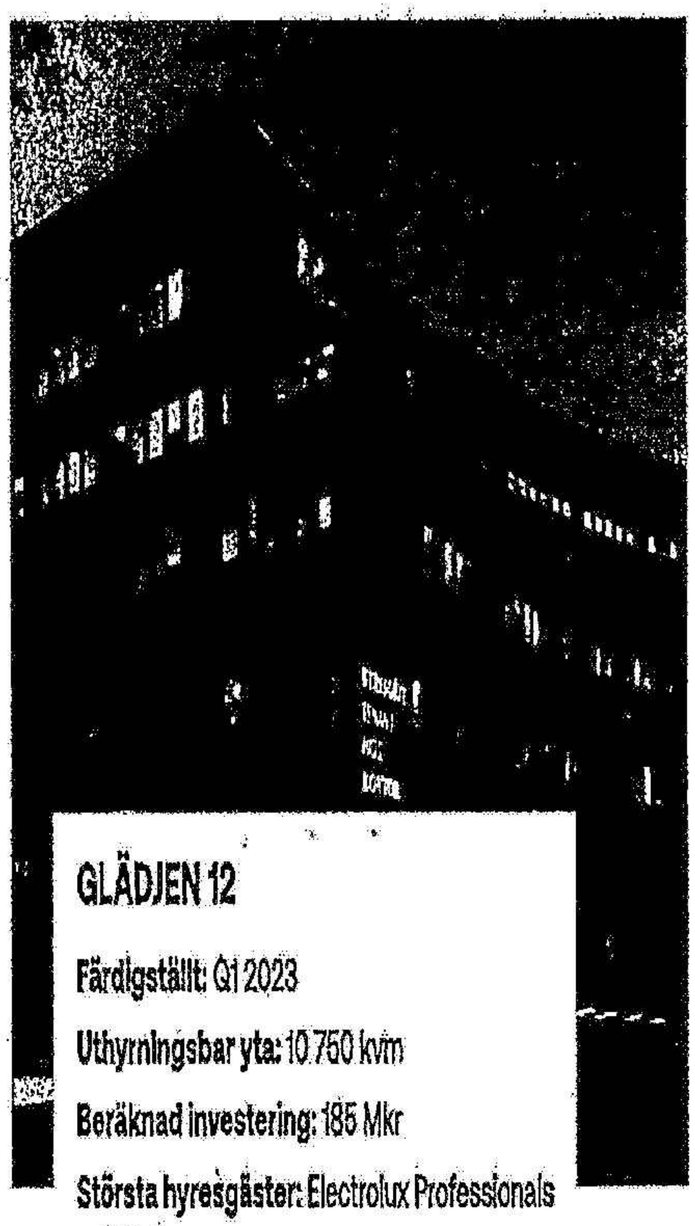
Färdigställt: Q2 2024

Uthyrningsbar yta: 27 000 kvm

Beräknad investering: 1 356 Mkr

Största hyresgäst: JM

Miljöklass: BREEAM-SE, Excellent



GLÄDJEN 12

Färdigställt: Q1 2023

Uthyrningsbar yta: 10 750 kvm

Beräknad investering: 185 Mkr

Största hyresgäster: Electrolux Professionals och Elgiganten

Miljöklass: BREEAM In-Use, Excellent

Moderna lösningar i centrum

Stadshagen

I den här fastigheten på Franzéngatan 6, på Kungsholmen, finns bland annat Electrolux Professionals med sitt koncernhuvudkontor, ett stort showroom och ett demonstrationskök för utbildning. Fastigheten byggdes 1949 och har tre huskroppar med åtta våningar. Elgiganten flyttade hit sitt huvudkontor under hösten 2022. Då avslutades även renoveringen och moderniseringen av fastigheten på drygt 11 000 kvadratmeter med nya fräscha kontor och en fin innergård. Den ligger nära till både Stadshagens T-banestation och bostadsområdet i Hornsberg, där det finns gott om restauranger, caféer och annan service.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

20230331110316

Kreativa lösningar när nationalscenerna flyttar in

Flemingsberg

Nationalscenerna Dramaten och Kungliga Operan flyttar gemensamt sina verkstäder, ateljéer, repetitionssalar och arkiv till Flemingsberg. Den nya byggnaden på omkring 12 000 kvadratmeter väntas stå klar sommaren 2024. Dramaten och Operan är väldigt viktiga pusselbitar 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 dekorateljén tillverkar scenografi för föreställningar som kommer transporteras så väl inom som till och från fastigheten.

REGULATORN 4

Färdigställt: Q2 2024

Uthyrningsbar yta: 11 900 kvm

Beräknad investering: 1152 Mkr

Största hyresgäster: Kungliga Operan och Kungliga Dramatiska Teatern

Miljöklass: BREEAM-SE, Very Good

Högteknologiskt innovationscenter

Separatorn - Flemingsberg

Under 2022 togs det första spadtaget för Alfa Lavals nya arbetsplats och det högteknologiska innovationscentret kommer att utformas med stort fokus på människan, platsen och teknologin för att stimulera nya sätt att arbeta. Identitet, tekniska innovationer och hållbara lösningar har varit ledord i Alfa Lavals jakt på rätt plats för sina 700 medarbetare som ska rymmas i cirka 20 000 kvadratmeter lokaler.

PÅSEN 1 – TEXTILTORGET

Färdigställt: Q4 2024

Area: 11 000 kvm

Beräknad investering: 445 Mkr

Miljöklass: BREEAM-SE Bespoke, Excellent

Skräddarsytt i Sjöstan

Hammarby Sjöstad

Fastigheten Påsen 1 ligger i Hammarby Sjöstad med adress Textilgatan 43. Byggnaden uppfördes 1955 och ligger cirka 700 meter från Gullmarsplan samt 200 meter från Mårtensdals tvärbanestation. Här finns gott om trevliga restauranger och annan service, till exempel butiker, träningsanläggningar, vårdcentral, apotek och bank. Det är också nära till Hammarby kaj, där du kan njuta av båtlivet med en kaffe i handen eller ta en härlig promenad på lunchen.

Stort intresse för bostadssatsning i Hjärup

Hjärup

Under vintern 2023 väntas 56 nya bostadsrätter stå redo för inflyttning i Hjärup. SHH utvecklar dessa bostadsrätter som är fördelade på två fyravåningshus. Området är pendlingsvänligt, där restiden med tåg till Lund och Malmö är fem respektive tio minuter. Samtliga lägenheter har en social och öppen planlösning med tillgång till antingen balkong, takterass eller uteplats. Intresset för projektet har varit otroligt stort. Entreprenadarbetena påbörjades under vintern 2021.

BRF PARKALLÉN

Färdigställt: Q4 2023

Area: Cirka 3 700 kvm BOA

Antal bostäder: 56

Upplåtelseform: Bostadsrätter

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-ZUAX7-WSMHE-NO4ZX-27001

20230717104952

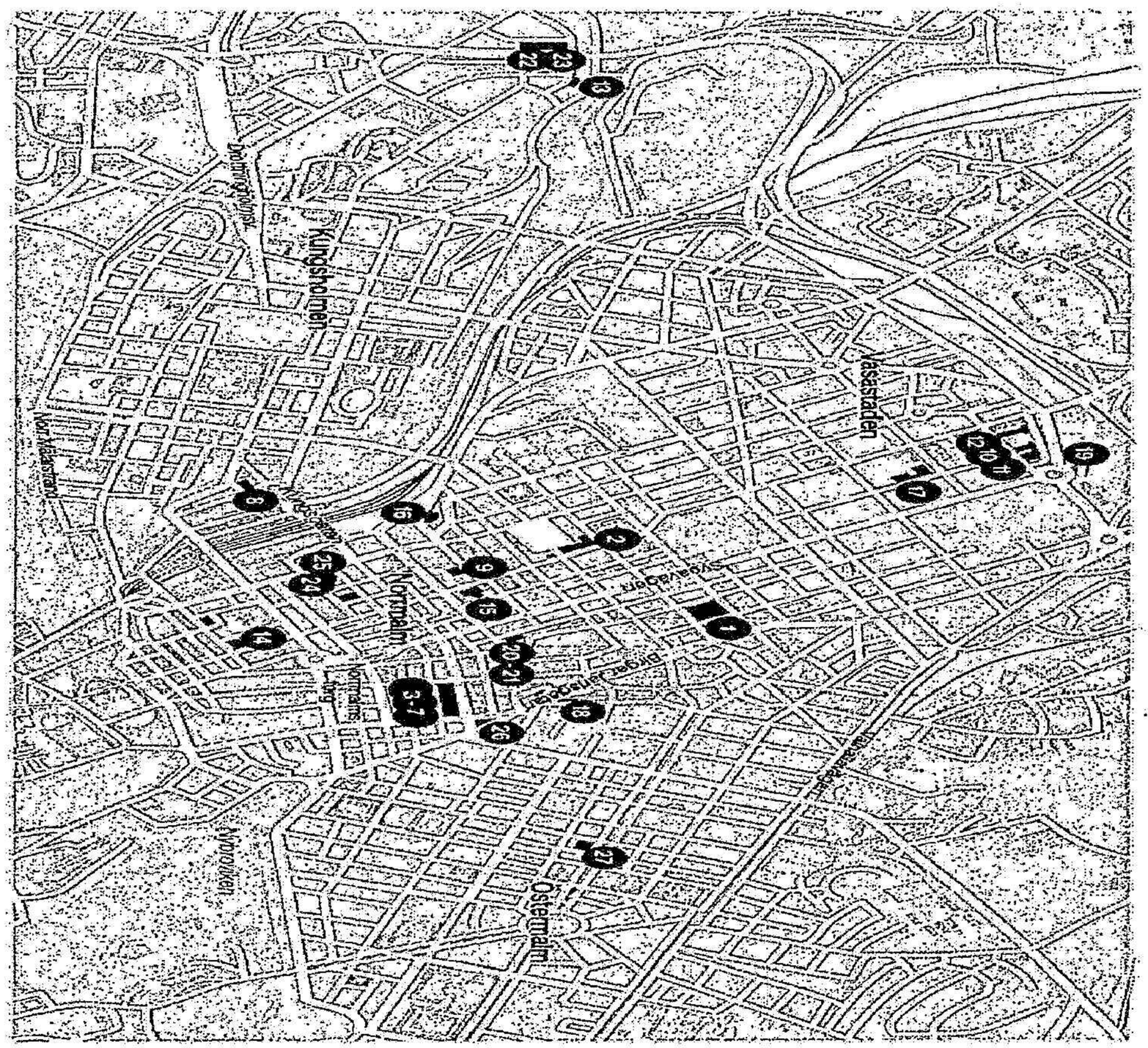
Fastighetsförteckning

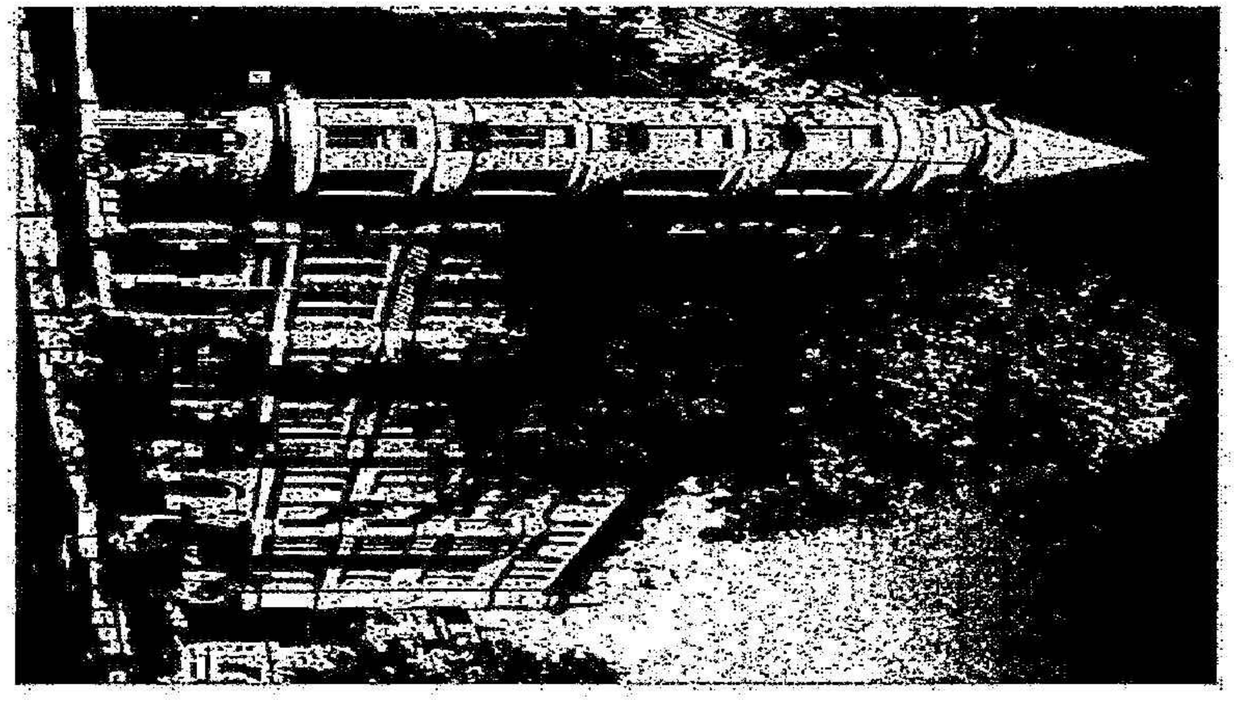
Stockholms innerstad
per 31 december 2022

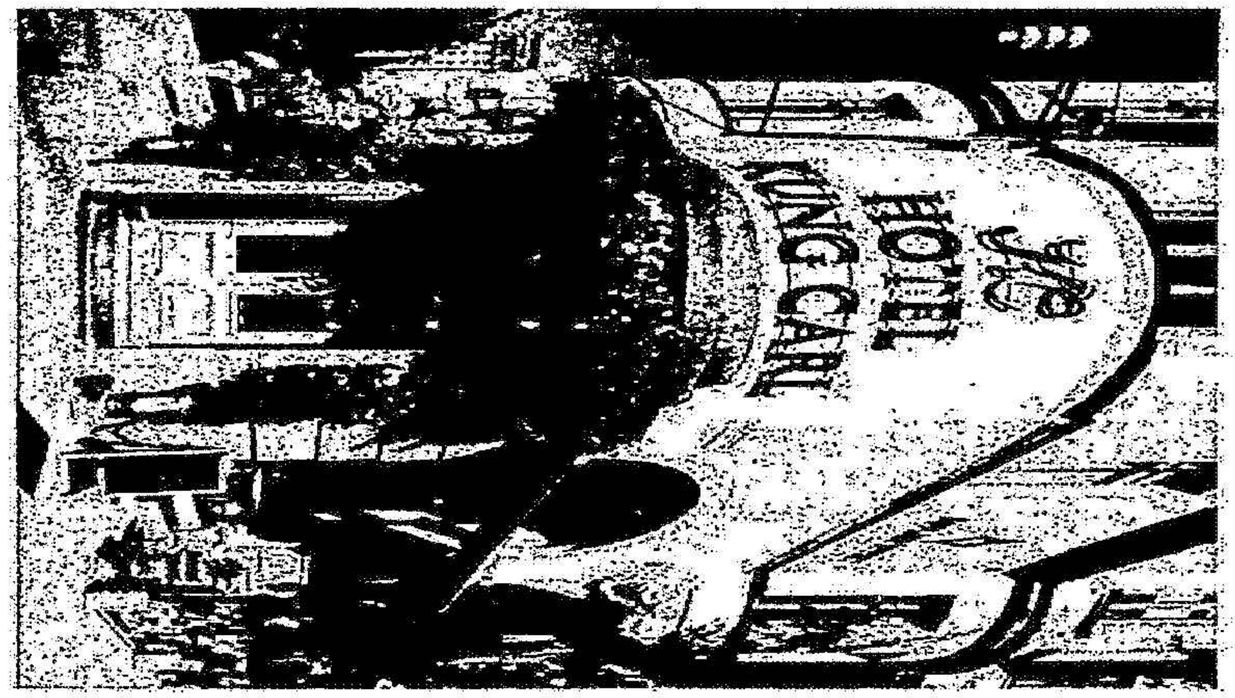
	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri+lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering+övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2022-12-31
● 1	Apotekaren 22	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21-23, Rådmansg 40, 42, Tuleg 7 A-B 13	1902/2002	25 289	680	1 425	0	0	916	28 310	1 186 000
● 2	Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	Rådmansg 61-65	1963	13 807	1156	2 203	0	0	8 821	25 987	678 000
● 3	Bocken 35	Norrmalm	Lästmakarg 22-24	1951	14 613	127	194	0	0	0	14 934	1 298 000
● 4	Bocken 39	Norrmalm	Lästmakarg 20, Kungsg 7-15	1931	16 848	2 095	1 462	0	0	56	20 459	1 151 376
● 5	Bocken 46	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
● 6	Bocken 47	Norrmalm	Lästmakarg 8	1929	531	665	0	0	0	0	1 196	67 000
7	Bocken 52	Norrmalm	Lästmakarg 14-16		145	0	0	2 214	0	0	2 359	163 200
● 8	Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	6 370	0	249	0	0	0	6 619	243 000
● 9	Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	1929	3 504	48	198	0	0	0	3 750	137 886
● 10	Getingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	1963	11 090	838	2 753	0	0	2 415	17 096	409 000
● 11	Getingen 14	Vasastan	Sveavägen 143-147	1953	8 340	2 505	940	0	0	1 123	12 908	284 000
● 12	Getingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	1963	13 427	2 502	4 577	0	0	5 001	25 507	434 000
● 13	Gladjen 12[2]	Stadshagen	Franzéng 6, Hornsbergs Strand 17	1949	9 732	0	1 118	0	0	1 915	12 765	276 000
● 14	Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottningatan 27-29	1971	8 479	1 672	737	0	0	2 167	13 055	658 426
● 15	Islandet 3	Norrmalm	Holländargatan 11-13	1904	8 243	0	12	0	0	255	8 510	280 148
● 16	Läraren 13	Norrmalm	Torsgatan 4	1904/29	6 839	0	1	0	0	0	6 840	292 000
● 17	Mimer 5	Vasastan	Hagagatan 25 A-C, Vanadisvägen 9	1957	11 749	0	18	0	0	5	11 772	0
● 18	Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5-7	1881	6 345	0	196	0	0	526	7 067	423 000
● 19	Ormtråsket 10	Vasastan	Sveavägen 166-170, 186	1962/67	16 430	1 837	762	0	0	2 071	20 100	511 000
● 20	Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakarg 18	1979	8 118	0	231	0	0	1 860	10 209	352 000
21	Oxen Mindre 38	Norrmalm	Malmskillnadsg 47 A, 8	1979	122	0	0	2 822	0	3	2 947	158 094
● 22	Paradiset 23[1]	Stadshagen	Strandbergsg 53-57	1944	10 292	89	650	0	0	2 808	13 839	260 000
23	Paradiset 27[1]	Stadshagen	Strandbergsg 59-65	1959	18 774	3 444	1 893	0	0	2 229	26 340	538 000
● 24	Pilen 27	Norrmalm	Brygggarg 12A	1907	1 865	0	192	0	0	0	2 057	124 160
● 25	Pilen 31	Norrmalm	Gamla Brog 27-29, Vasag 38	1988	4 610	698	229	0	3 542	571	9 650	601 000
● 26	Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21-23, Kungsg 2	1929	1 621	1 142	49	0	5 806	0	8 617	550 000
● 27	Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58-60	1929	7 075	1 252	400	2 400	0	526	11 653	449 000
Summa Stockholms Innerstad					**233 256**	**20 650**	**20 488**	**7 438**	**9 347**	**33 268**	**324 444**	**11 524 290**

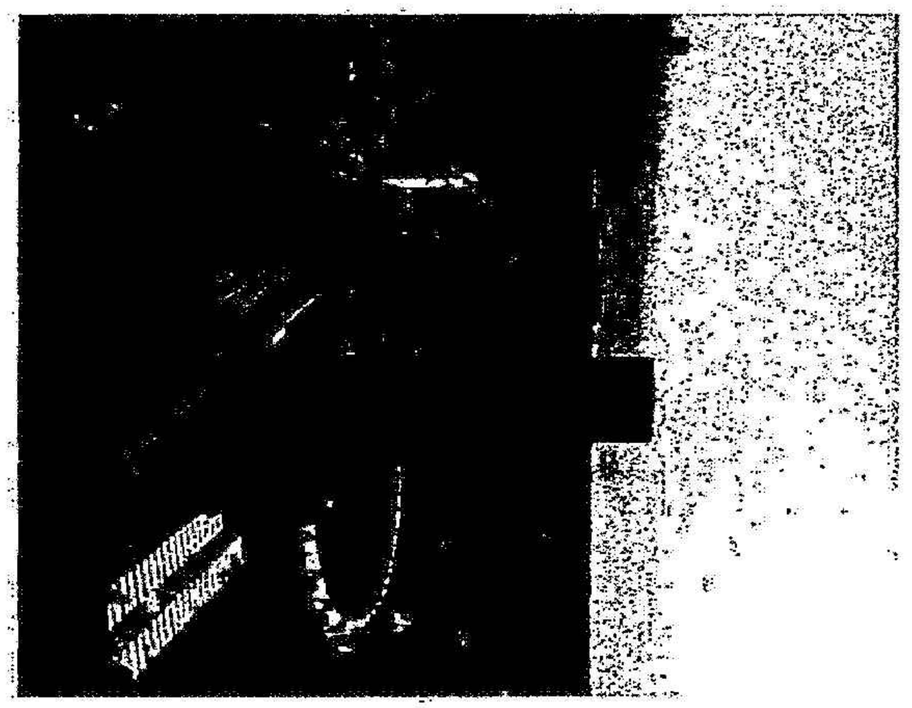
● Certifierad/Registrerad för certifiering

Permeo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM8-2UAX1-WSWHE-NO42X-27001









Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230717104953

Solna per 31 december 2022

Solna, Arenastaden

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2022-12-31
1	Farao 14[3]	Arenastaden	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	0	0	0	0	0	0	0	76 330
2	Farao 15[1]	Arenastaden	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	723	1 001	0	0	1 020	9 171	74 200
3	Farao 16[1]	Arenastaden	Dalvägen 4-6, Pyramidvägen 3	1973	2 792	1 297	1 722	0	0	540	6 351	47 041
4	Farao 17[4]	Arenastaden	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	3 180	786	2 861	0	0	560	7 387	47 600
5	Farao 19[2]	Arenastaden	Magasinsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
♻ 6	Farao 20	Arenastaden	Pyramidvägen 7	1964	7 280	0	166	0	0	375	7 831	208 000
♻ 7	Farao 8	Arenastaden	Dalvägen 12, Pyramidvägen 11	2001	5 839	0	347	0	0	0	6 186	142 000
8	Järva 3:7[2]	Arenastaden	Evenemangsgatan		0	0	0	0	0	0	0	897
9	Kairo 1[1]	Arenastaden	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	84 200
♻ 10	Nationalarenan 3	Arenastaden	Evenemangsgatan 48	2021	2 488	0	0	0	16 677	0	19 165	574 000
11	Nationalarenan 5	Arenastaden	Evenemangsgatan 32	2013	0	0	0	0	0	25 500	25 500	74 000
♻ 12	Nationalarenan 8	Arenastaden	Stjärntorget 1, Evenemangsg. 2C	2018	45 744	0	0	0	0	0	45 744	1134 000
♻ 13	Poolen 1[2]	Arenastaden	Kolonnvägen 24	2022	27 109	912	74	0	0	0	28 095	348 000
♻ 14	Pyramiden 4	Arenastaden	Stjärntorget 3-5, Pyramidvägen 4-22, Magasinsvägen 6-12, Råsta strandväg 5-9	2018	72 234	0	0	0	0	0	72 234	2 081 000
15	Semaforen 1[2]	Arenastaden	Gustav III:s boulevard		0	0	0	0	0	0	0	0
♻ 16	Signalen 3	Arenastaden	Kolonnvägen 22	2019	31 116	0	376	0	0	0	31 492	704 000
♻ 17	Stigbygeln 2	Arenastaden	Gårdsvägen 6	1955	7 646	95	326	0	0	349	8 416	163 000
♻ 18	Stigbygeln 3[7]	Arenastaden	Gårdsvägen 8	1960	5 047	262	608	0	0	0	5 917	97 026
♻ 19	Stigbygeln 5	Arenastaden	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 761	0	50	0	0	570	7 411	143 000
♻ 20	Stigbygeln 6	Arenastaden	Gårdsvägen 12-18	2001	8 994	581	338	0	0	0	9 913	248 000
♻ 21	Tygeln 3	Arenastaden	Gårdsvägen 13-21	2001	4 397	0	0	0	0	5 100	9 497	131 599
♻ 22	Tömmen 1[3]	Arenastaden	Gårdsvägen 2-4	1962	2 851	0	1 320	0		2 862	7 033	27 543
23	Tömmen 2	Arenastaden	Gårdsvägen 2		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
♻ 24	Uarda 1	Arenastaden	Dalvägen 30, Evenemangsgatan 27-31, Vintervägen 33	1987	22 501	1 349	480	0	0	30	24 360	655 000
♻ 25	Uarda 4[3]	Arenastaden	Dalvägen 14-16	1992	6 529	0	1 333	0	0	0	7 862	143 198
	Summa Solna, Arenastaden				**279 715**	**6 005**	**11 002**	**0**	**16 677**	**39 516**	**352 916**	**7 203 634**

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	Taxvärde tkr, 2022-12-31
26	Fräsaren 9[1]	Solna Business Park	Svetsarvägen 22	1962	4 178	0	5 365	0	0	0	9 543	20 449
♻ 27	Fräsaren 10	Solna Business Park	Svetsarvägen 24	1964	7 235	4 241	138	0	0	9	11 623	191 000
♻ 28	Fräsaren 11	Solna Business Park	Englundavägen 2-4, Svetsarv. 4-10	1962	33 134	255	1 328	0	1 840	2 610	39 167	672 000
♻ 29	Fräsaren 12	Solna Business Park	Svetsarvägen 12-18, 20, 20A	1964	19 352	10 163	964	0	0	6 840	37 319	662 000
30	Sliparen 1[1]	Solna Business Park	Ekensbergsv 115, Svetsarv 1-3	1963	362	0	3 032	0	0	1 388	4 782	23 000
♻ 31	Sliparen 2	Solna Business Park	Ekensbergsv 113, Svetsarv 3-5	1964	18 469	0	788	0	0	3 315	22 572	261 287
♻ 32	Smeden 1	Solna Business Park	Englundav 6-14, Smidesv 5-7, Svetsarv 5-17	1967	34 091	5 028	1 579	467	0	3 844	45 009	728 447
♻ 33	Svetsaren 1	Solna Business Park	Englundavägen 7	1964	12 468	742	415	0	0	2 430	16 055	191 000
34	Svetsaren 3[1]	Solna Business Park	Englundavägen 9-13		15 212	329	1 979	436	2 491	3 660	24 107	303 228
35	Yrket 3[1]	Solna Business Park	Smidesvägen 2-8	1982	4 864	0	1 076	0	0	1 470	7 410	39 000
	Summa Solna Business Park				**149 365**	**20 758**	**16 664**	**903**	**4 331**	**25 566**	**217 587**	**3 081 411**

Pemneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAY7-WSMHE-NO42X-27001

20230331110318

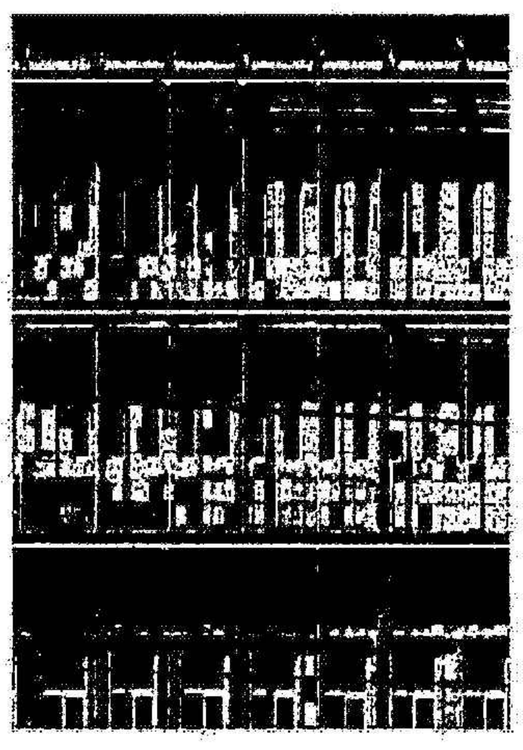
Solna, Haga Norra

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri + lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2022-12-31
36	Ackordet 1[2]	Haga Norra			0	0	0	0	0	0	0	177 175
37	Ackordet 2[2]	Haga Norra			0	0	0	0	0	0	0	143 245
38	Kvarten 1[2]	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	353 515
39	Kvinten 1[2]	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	467 059
40	Tersen 1	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	60 594
♻ 41	Hagalund 2:11[2]	Haga Norra	Kolonnvägen	2021	15 017	158	180	0	0	0	15 355	284 800
♻ 42	Hagalund 2:16[2]	Haga Norra	Frösundaleden 4		0	0	0	0	0	0	0	10 288
	Summa Solna, Haga Norra				**15 017**	**158**	**180**	**0**	**0**	**0**	**15 355**	**1 496 676**

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	Taxvärde tkr, 2022-12-31
43	Distansen 4[2]	Ulriksdal		2016	0	0	0	0	0	0	0	18 900
♻ 44	Distansen 6	Ulriksdal	Kolonnvägen 43-55	2016	10 500	539	0	0	0	0	11 039	162 200
♻ 45	Distansen 7	Ulriksdal	Kolonnvägen 57-59	2016	0	0	0	0	0	9 810	9 810	41 762
♻ 46	Fortet 2	Arenastaden	Råsundavägen 1-3, Hagavägen 1	1958	0	0	0	0	7 533	17	7 550	76 000
47	Huvudsta 3:1[2]	Huvudsta	Jonstorpsvägen		0	0	0	0	0	0	0	0
♻ 48	Hörnan 1	Råsunda	Solnavägen 31-35, Garvis Carlssons gata 1-9		15 698	730	32	0	0	0	16 460	487 000
49	Järvakrogen 3	Frösunda	Enköpingsvägen 1	2015	0	0	0	0	7 364	0	7 364	239 000
♻ 50	Klacken 2	Råsunda	Garvis Carlssons gata		0	0	0	0	0	0	0	7 000
51	Lagern 2[2]	Råsunda	Solnavägen 37, Idrottsgatan 7	1985	0	0	0	0	0	0	0	0
♻ 52	Nöten 4[2]	Solna Strand	Solna strandväg 2-60	1971	50 043	956	2 400	0	0	7 596	60 995	979 000
♻ 53	Orgeln 7	Sundbyberg	Järnvägsg 12-20, Lysgränd 1, Roseng 2, 4, Stureg 11-19	1966	33 806	1 815	3 360	0	0	74	39 055	771 000
	Summa Solna, Övrigt				**125 255**	**4 198**	**5 782**	**0**	**14 897**	**17 497**	**167 629**	**2 781 862**
	Summa Solna (Arenastaden + Solna Business Park + Haga Norra + Övrigt)				**125 085**	**4 198**	**5 972**	**0**	**14 897**	**17 497**	**167 629**	**14 563 583**

♻ Certifierad/Registrerad för certifiering

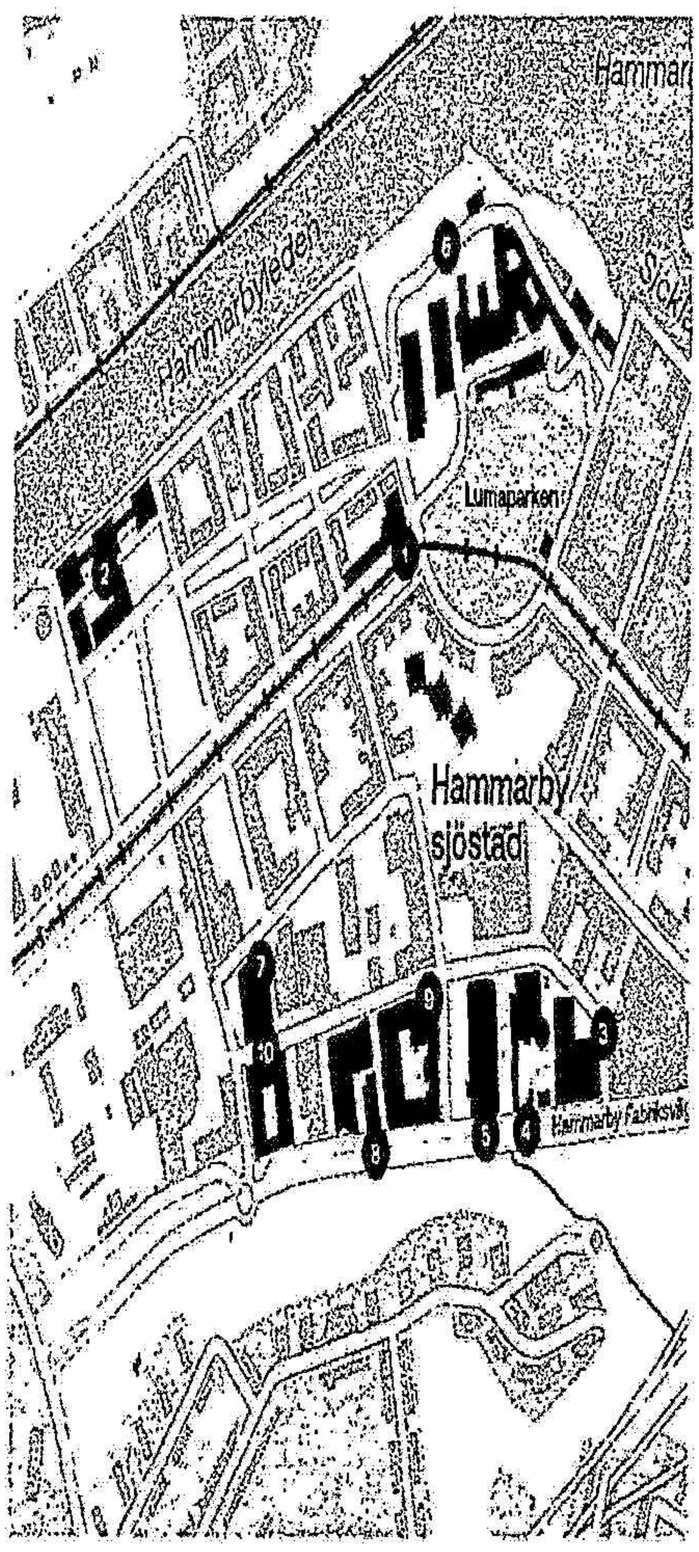


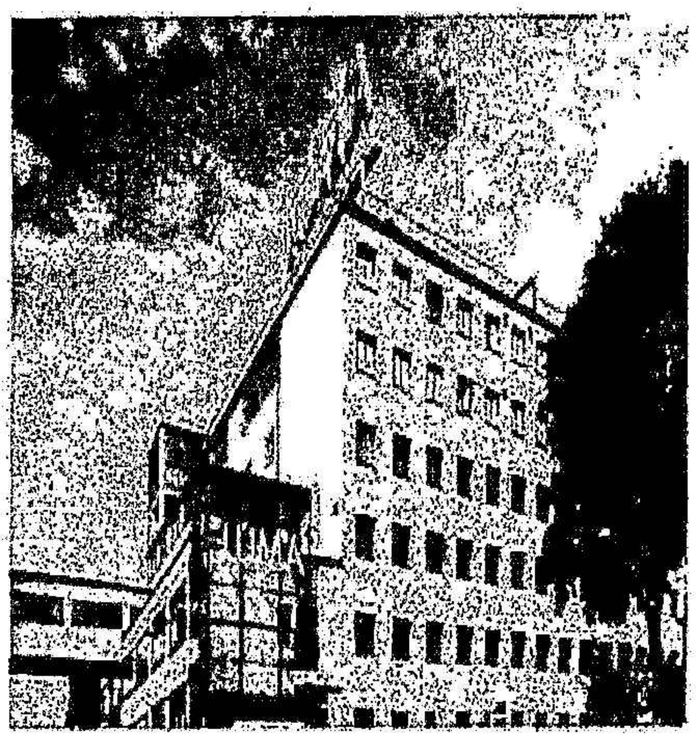
Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

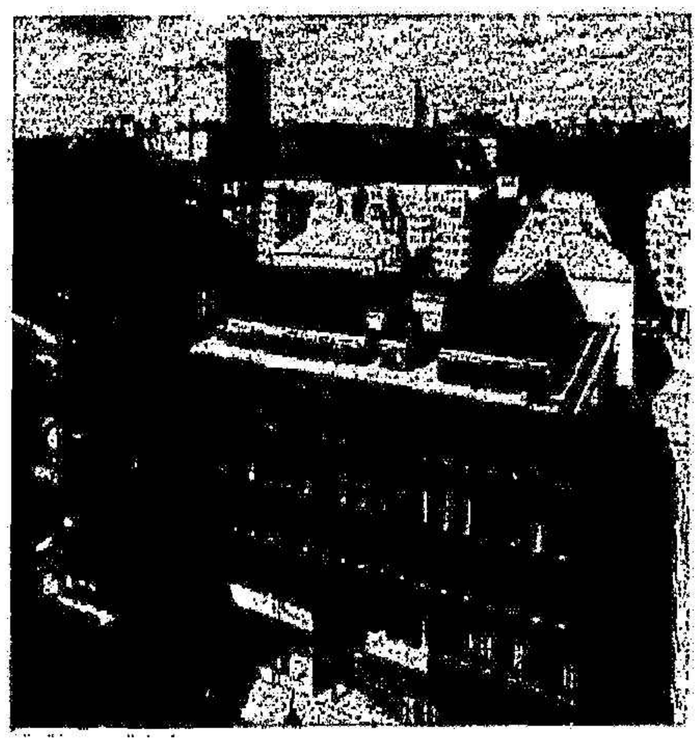
Hammarby Sjöstad per 31 december 2022

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor/kvm	Butik/kvm	Industri+lager/kvm	Bostad/kvm	Hotell/kvm	Parkering+övrigt/kvm	Total uthyrningsbar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2022-12-31
● 1	Fartygstrafiken 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Allé 93	1955	6 711	1 840	165	0	0	9	8 725	191 000
● 2	Båtturen 2	Hammarby Sjöstad	Hammarby Kaj 12, Hammarby Kaj 14-18	1937	16 537	276	457	0	0	1 230	18 500	521 000
● 3	Korphoppet 1	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 24-26	1949	8 479	575	4 145	0	0	974	14 173	185 400
4	Korphoppet 6[3]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 37 - 39	1968	0	0	0	0	0	0	0	8 400
● 5	Korphoppet 6	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 33	1988	0	428	4 254	0	0	0	4 682	95 000
● 6	Luma 1	Hammarby Sjöstad	Ljusslingan 1-17, 2-26, Glödlampsgränd 1-6, Lumaparksv 2-18, 5-15, Kölnag 3	1930	29 995	2 394	1 352	691	0	3 848	38 280	605 696
● 7	Påsen 1[3]	Hammarby Sjöstad	Textilgatan 41-43		9 843	0	1 586	0	0	0	11 429	108 073
8	Trikåfabriken 12[3]	Hammarby Sjöstad	Hammarby Fabriksväg 27, Virkesvägen 8-10	1942	5 689	891	2 972	0	0	975	10 527	1 620
● 9	Trikåfabriken 8[1]	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 12, Heliosgatan 1-3	1930	11 627	1 037	2 689	0	0	12	15 365	251 000
● 10	Trikåfabriken 9	Hammarby Sjöstad	Virkesvägen 2-4	1928	14 675	375	477	0	0	1 065	16 588	548 000
	Summa Hammarby Sjöstad				103 552	7 816	18 087	691	0	8 113	138 269	2 515 189

● Certifierad/Registrerad för certifiering.







20230717-104954

Denna dokumentnyckel: PUKT8-SSCM3-2AX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331110319

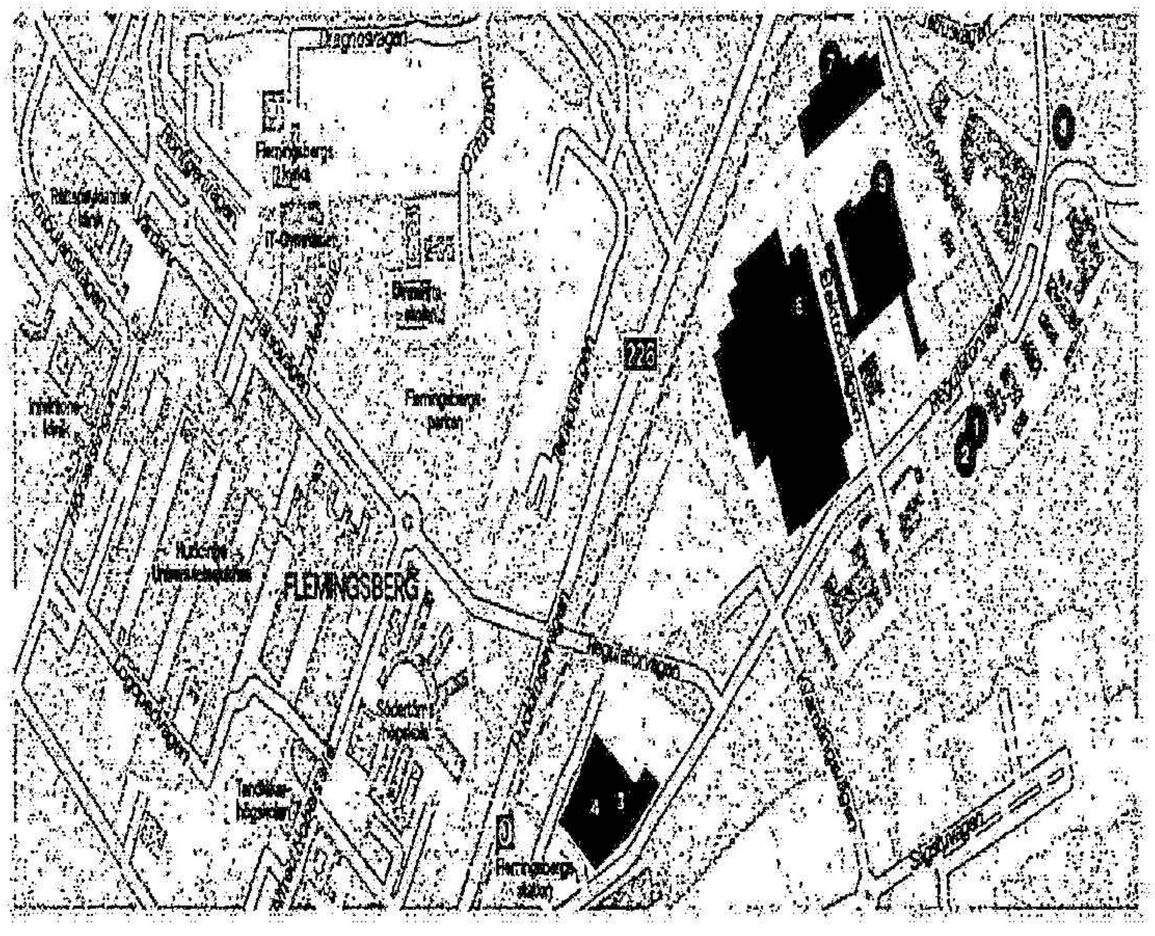
Flemingsberg per 31 december 2022

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor /kvm	Butik /kvm	Industri + lager/kvm	Bostad /kvm	Hotell /kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2022-12-31
1	Batteriet 3[2]	Flemingsberg	Regulatorvägen 15	1981	0	0	800	0	0	0	800	5 728
2	Batteriet 4[2]	Flemingsberg	Regulatorvägen 17		0	0	0	0	0	0	0	3 604
3	Generatorn 10[2]	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
4	Generatorn 11[2]	Flemingsberg	Björnkullavägen		0	0	0	0	0	0	0	0
5	Regulatorn 1[1]	Flemingsberg	Jonvägen 1, 3; Elektronvägen 2, 4, 6; Regulatorvägen 6, 8	1963	11 501	528	13 258	0	0	25 287	111 138	
6	Regulatorn 2[2]	Flemingsberg	Elektronvägen 1		4 247	0	39 126	0	0	40	43 413	173 508
7	Regulatorn 4[2]	Flemingsberg	Elektronvägen		0	0	0	0	0	0	0	13 500
8	Separatorn 1	Flemingsberg			0	0	0	0	0	0	0	0
	Summa Flemingsberg				**15 748**	**528**	**53 184**	**0**	**0**	**40**	**69 500**	**307 478**

Övriga per 31 december 2022

Sollentuna och Borås

	Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Byggår	Kontor /kvm	Butik /kvm	Industri + lager/kvm	Bostad /kvm	Hotell /kvm	Parkering + övrigt/kvm	Total uthyrnings-bar yta/kvm	Taxvärde tkr, 2022-12-31
1	Tekniken 1[2]	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	116
● 2	Kabelverket 2	Älvsjö	Glasfibergatan 6-14 mfl	1996	19 824	490	1 848	0		73	22 235	251 000
● 3	Daggkåpan 2	Borås	Backadalsstigen 4 A-D, 6 A-F	2021	1 775	0	0	3 705	0	0	5 480	106 520
4	Solrosen 1	Borås	Druveforsvägen 31	2021	0	0	0	799			799	36 600
	Summa Övriga				**21 599**	**490**	**1 848**	**4 504**	**0**	**73**	**28 514**	**394 236**



Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i våra ägor per 31 december 2022. Om inget annat angas klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

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

[2] Mark & projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter samt fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

● Certifierad/Registrerad för certifiering.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230717041965

Fabegeaktien

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i Large Cap-segmentet. Den 31 december 2022 hade Fabege totalt 44 970 kända aktieägare varav 64 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerar 46,3 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 2022

Styrelsen föreslår årstämman en utdelning om 2:40 kr/aktie att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0:60 kr/aktie. Förslaget är i vilket är i linje med bolagets utdelningspolicy.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2022 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. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 16 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 097 Mkr (5 097) fördelat på 330 783 144 aktier (330 783 144). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15,41 kronor/aktie.

Största ägare

Största ägare[1], 2022-12-31	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Backahill AB	52 108 718	15,8
Länsförsäkringar Fonder	11 073 962	3,3
Vanguard	10 510 213	3,2
BlackRock	10 289 233	3,1
Handelsbanken Fonder	9 041 408	2,7
Nordea Fonder	8 598 644	2,6
Mats Qviberg med familj	7 133 790	2,2
E.N.A City Aktiebolag	6 430 000	1,9
Folksam	6 341 334	1,9
Norges Bank	6 302 960	1,9
APG Asset Management	6 161 124	1,9
Tredje AP-fonden	5 672 919	1,7
Fjärde AP-fonden	5 352 362	1,6
AFA Försäkring	4 617 048	1,4
Columbia Threadneedle	3 604 850	1,1
Totalt 15 största aktieägare	153 236 565	46,3
Totalt antal utestående aktier	314 577 096	95,1
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,9
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100

[1] Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen och Nasdaq.

Aktiehistorik

År		Förändringar antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital, kr	Kvotvärde
2018	Split 2:1	165 391 572	330 783 144	5 097 368 249	15,41
2011–2017			165 391 572	5 097 368 249	30,82
2010	Indragning av återköpta aktier	-3 929 400	165 391 572	5 097 368 249	30,82
2009	Konvertering av förlagslån	9 418	169 320 972	5 096 558 087	30,1
2008	Konvertering av förlagslån	3 306	169 311 554	5 096 274 606	30,1
	Indragning av återköpta aktier	-9 150 673	169 308 248		
2007	Split 2:1	89 223 081	178 458 921	5 086 079 249	28,5
	Konvertering av förlagslån	25 763			
	Inlösen-erbjudande Klövern AB	-5 948 205			
	Indragning av återköpta aktier	-6 441 100			
2006	Konvertering av förlagslån	62 435	100 599 382	5 029 969 100	50
	Nyemission i samband med köp av Tornet AB	4 381 376			
2005	Konvertering av förlagslån	3 176	96 155 571	4 807 778 550	50

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331103201

Femårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkningar, Mkr					
Hyresintäkter	3 032	2 889	2 806	2 856	2 517
Bruttoresultat	2 161	2 176	2 112	2 144	1 875
Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning-driftsöverskott	*2 240*	*2 185*	*2 112*	*2 144*	*1 875*
Varav bruttoresultat bostadsutveckling	*-79*	*-9*	*-*	*-*	*-*
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	-74	56	49	0	153
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-233	4 585	2 715	5 743	7 685
Förvaltningsresultat	1 373	1 537	1 474	1 532	1 246
Resultat före skatt	2 964	6 712	4 007	7 034	9 103
Resultat efter skatt	2 376	5 400	3 167	6 006	7 699
Balansräkningar, Mkr					
Goodwill	205	205	-	-	-
Fastigheter	86 348	83 257	76 648	74 250	67 634
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 243	1 092	897	942	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	25	22	15	6	3
Derivatinstrument	1 689	121	20	58	-
Finansiella anläggningstillgångar	456	832	1 108	810	429
Projekt- och exploateringsfastigheter	892	821			
Övriga omsättningstillgångar	1 042	1 411	350	318	622
Kortfristiga placeringar	96	96	108	134	127
Likvida medel	87	131	20	24	15
Eget kapital	45 514	45 174	41 542	40 068	34 964
Avsättningar	10 195	9 603	8 288	7 613	6 547
Räntebärande skulder	33 341	30 399	26 669	26 414	26 275
Leasingskuld	1 243	1 093	897	942	-
Derivatinstrument	0	186	617	426	132
Ej räntebärande skulder	1 633	1 338	970	1 079	912
Balansomslutning	92 083	87 988	79 166	76 542	68 830

	2022	2021	2020	2019	2018
Nyckeltal[1]					
Överskottsgrad, %	74	76	75	76	74
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	4,1	4,3	4,4	3,7
Soliditet, %	49	51	52	52	51
Skuldkvot, ggr	15,6	14,7	13,2	12,8	14,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,6	0,7	0,8
Belåningsgrad fastigheter, %	38	36	35	36	39
Avkastning på eget kapital, %	5,2	12,5	7,8	16	24,5
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	2,31	1,62	1,67	1,72	1,55
Totalavkastning fastigheter	2,4	8,7	6,6	11,5	16,3
Fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	3 325	2 626	1 854	2 556	3 714
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	-		3 541	1 701	1 847
Medelantal anställda	206	196	180	172	163
Data per aktie, kr[1]					
Resultat	7,49	16,73	9,65	18,16	23,28
Eget kapital	145	141	127	121	106
Kassaflöde från löpande verksamhet	6,29	4,70	4,11	6,1	2,95
Utdelning[2]	2,40	4,0	3,6	3,2	2,65
Direktavkastning, %	4,5	2,6	2,8	2,0	2,2
Börskurs vid årets slut[3]	88,70	151,55	129,35	159,8	118,2
Antal utestående aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	314,6	321,3	326,2	330,8	330,8
Antal utestående aktier vid årets slut efter utspädningseffekt, miljoner	314,6	321,3	326,2	330,8	330,8

1) Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital och räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnitt. Justering efter split 2:1.
2) Kontantutdelning 2022 enligt förslag att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,60 kr/aktie.
3) Senast betalt.

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

20230711104955

Härledning av nyckeltal

De nyckeltal som inte är enligt ESMA är branschspecifika nyckeltal samt sådana som är av intresse för analytiker, intressenter och investerare.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

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

	2022	2021
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	2 376	5 400
Genomsnittligt kapital, Mkr	45 344	43 358
Avkastning på eget kapital, %	**5,2**	**12,5**
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	45 514	45 174
Balansomslutning, Mkr	92 083	87 988
Soliditet, %	**49**	**51**
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	33 341	30 399
Bokfört värde fastigheter, Mkr	86 348	83 257
Bokfört värde projekt- & exploateringsfastigheter	892	821
Belåningsgrad fastigheter, %	**38**	**36**
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 161	2 176
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	81	-
Central administration, Mkr	-102	-110
Summa, Mkr	**2 140**	**2 066**
Räntebärande skulder, Mkr	33 341	30 399
Skuldkvot, ggr	**15,6**	**14,7**

	2022	2021
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 161	2 176
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	81	-
Tomträttsavgäld, Mkr	-42	-36
Central administration, Mkr	-102	-110
Summa, Mkr	**2 098**	**2 030**
Räntenetto, Mkr	-612	-495
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,4**	**4,1**
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder, Mkr	33 341	30 399
Eget Kapital, Mkr	45 514	45 174
Skuldsättningsgrad, ggr	**0,7**	**0,7**
Totalavkastning fastigheter		
Driftöverskott, Mkr	2 240	2 185
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-159	4 641
Marknadsvärde inkl. periodens investeringar, Mkr	86 507	78 672
Totalavkastning fastigheter, %	**2,4**	**8,7**

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-IWSMH-E-NO42X-27001

20230331110321

	2022	2021
EPRA nyckeltal		
EPRA Earnings (förvires efter betald skatt), Mkr	1248	1356
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	3,93	4,20
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	54 334	54 842
EPRA NRV, kr/aktie	173	171
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	50 629	51 832
EPRA NTA, kr/aktie	161	161
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	45 623	44 969
EPRA NDV, kr/aktie	145	140
EPRA Vakansgrad, %	11	10
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1373	1537
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-767	-660
Summa, Mkr	**606**	**887**
Nominell skatt, Mkr	125	181
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	**1248**	**1356**
Antal aktier, miljoner	317,2	322,7
EPRA EPS, kr/aktie	**3,93**	**4,20**

	2022	2021
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV		
Eget kapital, Mkr	45 514	45 174
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	314	
Återläggning räntederivat, Mkr	-1 689	65
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	10 195	9 603
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	**54 334**	**54 842**
Antal aktier, miljoner	314,6	321,3
EPRA NRV, (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**173**	**171**
Återläggning goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	3 500	2 805
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	**50 629**	**51 832**
Antal aktier, miljoner	314,6	321,3
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde) kr/aktie	**161**	**161**
Avdrag av räntederivat	1 689	-65
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-6 695	-6 798
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde), Mkr	**45 623**	**44 969**
Antal aktier, miljoner	314,6	321,3
EPRA NDV (kortsiktigt substansvärde) kr/aktie	**145**	**140**
EPRA vakansgrad		
Bedömt marknadsvärde för vakanta hyror, Mkr	363	349
Hyresvärde, årsbasis hela portföljen	3 313	3 359
EPRA Vakansgrad, %	**11**	**10**
EPRA investeringar[1]		
Förvärv, Mkr	1068	752
Investering i Förädling- och projektfastigheter, Mkr	1427	1239
Investering i Förvaltningsfastigheter, Mkr	830	635
Övrigt, Mkr		–
EPRA Investeringar totalt, Mkr	**3 325**	**2 626**

Permeo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

Definitioner

Vi presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av vår verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Avkastning på eget kapital
Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen[1]
Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien
Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie
Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad[1]
Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINSTATEMENT VALUE
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS
Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA Vakansgrad
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Förvaltningsfastigheter[1]
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter[1]
Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde[1]
Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

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

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

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

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

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

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

Skuldkvot
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Eget kapital dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter
Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt
Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 21,4 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

Återköpsgrad[1]
Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad[1]
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

[1] Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

2023

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-27001

20230331110322

Årsstämma och anmälan

Årsstämman hålls i Filmstaden Scandinavia, Mall of Scandinavia, Råsta Strandväg 19 A Solna, onsdagen den 29 mars 2023 klockan 15.00. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.15. Årsstämman kommer att sändas live och aktieägare kommer att kunna ställa frågor digitalt genom chattfunktion. Möjlighet att poströsta i förväg finns.

Anmälan

Aktieägare som önskar deltaga i bolagsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC AB) förda aktieboken tisdagen den 21 mars 2023, dels anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 torsdagen den 23 mars 2023.

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:
  https://anmalan.vpc.se/euroclearproxy

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som förvaltarregistrerat sina aktier måste, för att äga rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt låta omregistrera dessa hos Euroclear Sweden AB i eget namn. Sådan omregistrering måste vara verkställd senast torsdagen den 23 mars 2023. För att detta ska kunna ske, måste aktieägare i god tid före nämnda dag meddela förvaltaren sitt önskemål om omregistrering. Sker deltagande med stöd av fullmakt bör denna, tillsammans med förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar, insändas i samband med anmälan.

Poströstning

Vid poströstning ska ett särskilt formulär användas, vilket finns tillgängligt på vår hemsida, fabege.se/arsstamma. Där finns också ytterligare information om röstningsförfarandet. Poströsten ska vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast den 24 mars 2023.

Vid poströstning gäller till viss del samma regler som vid personligt deltagande. Det innebär att aktieägaren dels måste vara registrerad i bolagets aktiebok, dels ha anmält sin avsikt att deltaga i stämman och att om aktierna är förvaltarregistrerade ha tillsett att aktierna är registrerade i eget namn, senast vid de respektive datum som anges ovan.

Vid poströstning får aktieägaren inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten i dess helhet ogiltig.

Vid poströstning genom ombud ska aktieägaren utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om aktieägaren är en juridisk person ska förekommande registreringsbevis eller andra behörighetshandlingar insändas i samband med anmälan om poströstning.

Information till aktieägare

Vi publicerar årsredovisning och delårsrapporter på svenska och engelska. Alla publikationer finns som pdf på vår hemsida, fabege.se.
Till de aktieägare som önskar tillhandahåller vi årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på svenska och engelska på vår hemsida.
Vi tillhandahåller även information via en prenumerationstjänst på hemsidan. På vår hemsida finns även aktuell information om vår aktiekurs. Därutöver håller vi kvartalspresentationer i samband med varje kvartalsrapport.

Kalender 2023/2024

Viktiga datum	
Årsstämma 2023	29 mars 2023
Delårsrapport jan–mar 2023	26 april 2023
Delårsrapport jan–juni 2023	7 juli 2023
Delårsrapport jan–sep 2023	19 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	7 februari 2024

Kontaktinformation

Peter Kangert
IR-ansvarig
08-555 148 40, peter.kangert@fabege.se

Mia Häggström
Hållbarhetschef
08-555 148 54, mia.haggstrom@fabege.se

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-5SCM3-2UAXT-WSMHE-NO42X-27001

Fabege AB (publ)
Box 730, 169 27 Solna | Telefon: 08-555 148 00
Besöksadress: Gårdsvägen 6, Solna
E-post: info@fabege.se | fabege.se
Organisationsnummer: 556049-1523 | Styrelsens säte: Stockholm

Form och produktion: Narva Communications
Denna rapport publicerades i mars 2023

Fenwick

Of Fabege

20230717049681

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."

20230307105233

STINA LINDH HÖK
Styrelseledamot
På uppdrag av: Fabege AB (publ)
Serienummer: 19730515xxxx
IP: 217.213.xxx.xxx
2023-03-07 07:03:43 UTC

MÄRTHA JOSEFSSON
Styrelseledamot
På uppdrag av: Fabege AB (publ)
Serienummer: 19471220xxxx
IP: 85.225.xxx.xxx
2023-03-07 07:18:17 UTC

Anne Christin Maiken Årneby
Styrelseledamot
På uppdrag av: Fabege AB (publ)
Serienummer: 19630103xxxx
IP: 94.234.xxx.xxx
2023-03-07 07:19:31 UTC

Ingela Anette Asklin
Styrelseledamot
På uppdrag av: Fabege AB (publ)
Serienummer: 19610623xxxx
IP: 85.230.xxx.xxx
2023-03-07 07:30:16 UTC

LENNART MAURITZSON
Vice ordförande
På uppdrag av: Fabege AB (publ)
Serienummer: 19670903xxxx
IP: 80.70.xxx.xxx
2023-03-07 07:33:10 UTC

JAN LITBORN
Ordförande
På uppdrag av: Fabege AB (publ)
Serienummer: 19510808xxxx
IP: 195.178.xxx.xxx
2023-03-07 08:20:46 UTC

STEFAN DAHLBO
Verkställande direktör
På uppdrag av: Fabege AB (publ)
Serienummer: 19590430xxxx
IP: 185.40.xxx.xxx
2023-03-07 10:23:49 UTC

MATTIAS JOHANSSON
Styrelseledamot
På uppdrag av: Fabege AB (publ)
Serienummer: 19730227xxxx
IP: 84.17.xxx.xxx
2023-03-07 13:42:19 UTC

Penneo dokumentnyckel: PUKT8-55CM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2700I

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**

PENNEO

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

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

PETER EKBERG
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Deloitte AB
Serienummer: 19711026xxxx
IP: 90.227.xxx.xxx
2023-03-07 14:01:36 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: PUNT8-5SCM3-2UAX1-WSMHE-NO42X-2T6DI

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**

20230717049689